



T I N
I N N

TIN INN HOLDING AG · KONZERN

GESCHÄFTS- BERICHT 2025

Zum Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2025 ·
Konzernabschluss nach IFRS

WASSENBERG · NORDRHEIN-WESTFALEN

<<<

INHALT

01 **Vorwort des Vorstands**

02 **Bericht des Aufsichtsrats**

03 **TIN INN auf einen Blick**

04 **Die TIN INN-Aktie**

05 **Konzernlagebericht**

- 5.1 Grundlagen des Konzerns
- 5.2 Wirtschaftsbericht
- 5.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 5.4 Nichtfinanzielle Erklärung (freiwillig)
- 5.5 Übernahmerelevante Angaben

06 **Konzernabschluss IFRS**

- 6.1 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 6.2 Konzernbilanz
- 6.3 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 6.4 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 6.5 Konzernanhang
- 6.6 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

07 **Weitere Angaben**

08 **Service**



KAPITEL 01

VORWORT DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr 2025 ist operativ und finanziell gegenläufig verlaufen.

1,48 Mio. €

Umsatz Hotelbetrieb, +67 %

70,1 %

Auslastung Bestandshäuser

–6,8 Mio. €

Konzernergebnis 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2025 ist operativ und finanziell gegenläufig verlaufen. Im Hotelbetrieb haben wir mit sechs Häusern unter der Marke TIN INN 1,48 Mio. € Umsatz erzielt, 67 % mehr als im Vorjahr; die vier ganzjährig betriebenen Häuser waren zu 70,1 % ausgelastet. Im zweiten Halbjahr kamen eine Objektfinanzierung und die geplante Anleihe nicht zustande. Das Konzernergebnis beträgt –6,8 Mio. € nach –2,4 Mio. € im Vorjahr. Wir haben daraufhin das Roll-out-Modell angepasst.

2025 war zugleich das erste Geschäftsjahr in der heutigen Konzernstruktur und das erste, für das wir freiwillig einen Konzernabschluss nach IFRS aufgestellt haben. Die TIN INN Holding AG ist im Februar 2025 durch eine Sachkapitalerhöhung zur Konzernobergesellschaft geworden; seit dem 19. Mai 2025 sind unsere Aktien in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Hotelbetrieb

Auslastung und RevPAR haben sich 2025 in allen vier Bestandshäusern verbessert. Erkelenz, Hückelhoven und Heinsberg haben eine Auslastung von über 75 % erreicht, auch der Franchise-Standort Montabaur hat zugelegt. Einschließlich der im Berichtsjahr eröffneten Häuser, deren Anlaufphase ab dem ersten Tag mitzählt, lag das Portfolio bei 69,0 %. Die Zimmerrate ging leicht auf rund 80 € zurück, der RevPAR stieg um 6,1 %. Der Hotelbetrieb hat das Jahr mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Dazu haben die zentrale Betriebsführung und der schlanke Personaleinsatz vor Ort beigetragen, ebenso die Bauweise aus unserer Smart Factory in Wasenberg.

Finanzierung des Wachstums

Im ersten Halbjahr haben wir den Wachstumskurs fortgesetzt. Im zweiten Halbjahr kam die geplante Objektfinanzierung nicht zustande, weil die Banken Projektfinanzierungen zurückhaltend vergaben. Die im November mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossene Anleihe über bis zu 15 Mio. € haben wir angesichts der Marktbedingungen nicht platziert. Damit fehlten unserer Produktion, dem größten Fixkostenblock des Konzerns, die Anschlussprojekte. Sie hat 2025 ausschließlich für den eigenen Konzern gebaut und war im zweiten Halbjahr nur gering ausgelastet. Diese Leerkosten erklären den größten Teil des Konzernverlusts; das Hotelgeschäft selbst war profitabel. Nach dem Bilanzstichtag haben wir mit den Kreditinstituten und wesentlichen weiteren Gläubigern neue Zahlungsprofile vereinbart. Sie geben uns den Rahmen, den Konzern auf das angepasste Roll-out-Modell auszurichten. Die weitere Entwicklung des Konzerns setzt voraus, dass diese Neuausrichtung gelingt; die damit verbundenen Risiken beschreibt der Lagebericht in Abschnitt 5.3.3.

Der Konzern finanziert neue Hotels nicht mehr über die eigene Bilanz. Investoren erwerben die Objekte, TIN INN produziert und betreibt sie.

Angepasstes Roll-out-Modell

Institutionelle Investoren kaufen heute standardisierte, vorzertifizierte Hotelimmobilien, wenn die Häuser belegte Betriebsergebnisse vorweisen. Vor zwei Jahren gab es diese Bereitschaft in vergleichbarem Umfang noch nicht. Die Entwicklung des zweiten Halbjahres hat den Wechsel beschleunigt. Das Modell ist darauf ausgelegt, die Bilanz des Konzerns von Immobilienfinanzierungen freizuhalten und die Produktion mit Aufträgen Dritter auszulasten.

Rahmenvertrag mit einem Family Office

Im Januar 2026 haben wir mit einem deutsch-niederländischen Family Office einen Letter of Intent unterzeichnet, im April 2026 den Rahmenvertrag über eine verbindliche Bestellung von zunächst zehn Hotels mit einer Option auf zehn weitere. Für jeden Standort schließen wir unter dem Rahmenvertrag einen Einzelvertrag mit standardisierten wirtschaftlichen und vertraglichen Eckpunkten. Seit April haben wir drei Einzelverträge geschlossen; diese drei Hotels sind im Bau. Für drei weitere Standorte liegt die Freigabe vor, ihre Einzelverträge arbeiten wir derzeit aus. Damit halten wir den mit dem Investor abgestimmten Zeitplan ein. Mit dem Rahmenvertrag baut unsere Produktion in Wassenberg erstmals Hotels für einen Dritten. Ihr Volumen liegt 2026 wieder oberhalb der Gewinnschwelle. Der Vertrag ist die Grundlage unserer Liquiditätsplanung und zugleich das Muster, mit dem wir weitere Investoren ansprechen.

Berichterstattung 2026

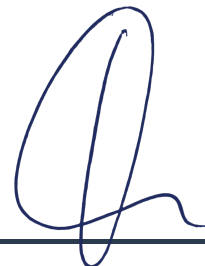
Über den Stand des Rahmenvertrags berichten wir künftig in jedem Bericht in dieser Form, getrennt nach bestellten Hotels, geschlossenen Einzelverträgen und Hotels im Bau. Unsere Planung für 2026 stützt sich auf das angepasste Roll-out-Modell, die vorliegende Bestellung und den laufenden Hotelbetrieb.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die das Geschäftsjahr 2025 mitgetragen haben, unseren Lieferanten, Geschäftspartnern und Banken sowie Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären. Dem Aufsichtsrat danken wir dafür, dass er den Vorstand in diesem Jahr eng und kritisch begleitet hat.

Wassenberg, im September 2026

**Nico Sauerland**

Vorstand und Co-CEO

**Ivan Mallinowski**

Vorstand und Co-CEO

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Überwachung und Beratung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025: Börseneinbeziehung, Anleiheentscheidung und die Anpassung der Roll-out-Strategie.

Stefan Schütze

Vorsitzender

Dr. Dominik Benner

Stellv. Vorsitzender

Prof. Dr. Christian Buer

Mitglied

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der TIN INN Holding AG nahm im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er beriet den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwachte seine Geschäftsführung.

Personelle Besetzung und Konstituierung.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich nach der Wahl seiner Mitglieder durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. März 2025 mit Wirkung zum 7. April 2025 in seiner heutigen Besetzung. Vorsitzender ist Herr Stefan Schütze, sein Stellvertreter Herr Dr. Dominik Benner, drittes Mitglied Herr Prof. Dr. Christian Buer. Herr Levi Rostek schied mit Wirkung zum 19. März 2025 aus dem Aufsichtsrat aus.

Sitzungen und Beschlussfassungen im Berichtsjahr.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2025 zu vier Sitzungen zusammen: zweimal am 10. Februar (Zustimmung zur Übertragung der Aktien der BM Grundbesitz und zum Einbringungs- und Nachgründungsvertrag), am 7. April (konstituierende Sitzung) und am 27. Juni (Geschäftsentwicklung nach der Einbeziehung der Aktien). Drei Beschlüsse fasste er im schriftlichen Umlaufverfahren, am 19. März die Feststellung des Jahresabschlusses 2024, am 13. Mai die Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat und am 12. November die Zustimmung zur Begebung der Anleihe. Die für den 2. Dezember 2025 geplante Sitzung entfiel.

Der Aufsichtsrat beriet im Geschäftsjahr 2025 die wesentlichen Geschäftsvorfälle der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften und entschied über zustimmungspflichtige Geschäfte. Schwerpunkte waren die Einbeziehung der Aktien in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse, die Aufstellung und Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2025, die Vorbereitung der im November 2025 vorgesehenen Anleiheemission und die Anpassung der Roll-out-Strategie im zweiten Halbjahr. Ab dem vierten Quartal befasste er sich zudem mit der Liquiditätslage des Konzerns.

Begebung der Anleihe.

Am 4. November 2025 beschloss der Vorstand vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats die Begebung einer besicherten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu 15 Mio. EUR. Der Aufsichtsrat stimmte am 12. November 2025 zu. In den folgenden Wochen entschied der Vorstand, angesichts der Marktbedingungen von einer Platzierung abzusehen. Der Aufsichtsrat hielt diese Entscheidung für sachgerecht und im Interesse der Gesellschaft.

Anpassung des Roll-out-Modells.

Der Aufsichtsrat erörterte im vierten Quartal 2025 mit dem Vorstand die Anpassung des Roll-out-Modells auf eine stärkere Zusammenarbeit mit externen Immobilieninvestoren. Anlass waren die veränderten Bedingungen für die Wachstumsfinanzierung. Er trug diese Anpassung mit.

Bauverzögerungen und operative Themen.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Berichtsjahr außerdem mit operativen Themen, insbesondere mit Verzögerungen einzelner Neueröffnungen im Zusammenhang mit Netzanschlüssen und Genehmigungsfragen bei Bauten in Modulbauweise sowie mit den Maßnahmen des Vorstands zur Erweiterung der internen Ressourcen in Bauleitung und Planung.

Risiko- und Compliantethemen.

Der Aufsichtsrat befasste sich mit dem Stand der Risikofrüherkennung und des internen Kontrollsystems sowie mit den kapitalmarktrechtlichen Folgepflichten aus der Einbeziehung der Aktien in das Segment Scale, einschließlich der Insiderlistenführung und der Ad-hoc-Publizitätspraxis.

Nach dem Bilanzstichtag.

Vor der Bilanzsitzung trat der Aufsichtsrat 2026 neun Mal zusammen, am 28. Januar, 25. Februar, 5. März, 27. März, 1. April, 29. April, 3. Juni, 26. Juni und 7. August. Gegenstand waren der kurzfristige Liquiditätsbedarf und seine Deckung, die Neuausrichtung der Finanzierung auf externe Objektinvestoren, die Vereinbarungen mit den finanzierenden Banken und die Anpassung der Produktionskapazität.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat im Berichtsjahr regelmäßig, zeitnah und umfassend. Die Zusammenarbeit war vertrauensvoll und transparent, die Erörterung kritisch und sachlich.

Konzernabschluss und Konzernlagebericht 2025.

Der Vorstand stellte den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 und den Konzernlagebericht nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften auf. Die RR GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wiesbaden, prüfte beide und versah sie mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat prüfte Konzernabschluss und Konzernlagebericht seinerseits. Er befasste sich dabei insbesondere mit der Beurteilung der Fortführungsannahme durch den Vorstand, mit den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag und mit der Anwendung der Predecessor Method auf die Einbringung der operativen Gesellschaften. Der Abschlussprüfer nahm an der Bilanzsitzung teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat billigte Konzernabschluss und Konzernlagebericht in seiner Sitzung am 28. September 2026.

Jahresabschluss und Lagebericht der TIN INN Holding AG.

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und den Lagebericht nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und des Aktiengesetzes auf. Die RR GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wiesbaden, prüfte beide und versah sie mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat prüfte Jahresabschluss, Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns von 37.307,34 EUR und billigte den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 28. September 2026. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftspartnern der TIN INN-Gruppe für ihre Arbeit im Geschäftsjahr 2025.

Düsseldorf, im September 2026

Der Aufsichtsrat der TIN INN Holding AG

Stefan Schütze

Vorsitzender



KAPITEL 03

TIN INN AUF EINEN BLICK

Die TIN INN Holding AG baut in ihrer Fabrik in Wassenberg Hotels aus gebrauchten Seecontainern und betreibt sie unter der Marke TIN INN. Ende 2025 waren es sechs Häuser mit 141 Zimmern.

DER KONZERN IN KÜRZE

Die TIN INN Holding AG mit Sitz in Wassenberg, Nordrhein-Westfalen, ist die Obergesellschaft eines vertikal integrierten Hotelkonzerns. Der Konzern fertigt die Hotelmodule industriell vor, entwickelt die Standorte, hält die Hotelimmobilien und betreibt die Hotels. Die heutige Konzernstruktur entstand im Februar 2025 durch eine Sachkapitalerhöhung, mit der die Gesellschafter die operativen Gesellschaften bei identischem Gesellschafterkreis in die TIN INN Holding AG einbrachten. Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 19. Mai 2025 in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

KONZERNSTRUKTUR

Der Konsolidierungskreis umfasst die TIN INN Holding AG und sechs Tochterunternehmen:

Gesellschaft	Funktion
TIN INN Holding AG	Konzernobergesellschaft, zentrale Holding- und Steuerungsfunktion
WERK eins GmbH	Industrielle Modulproduktion in der Smart Factory Wassenberg
CONTAINERWERK eins GmbH	Planungs- und Projektmanagementleistungen
CONTAINERWERK pro GmbH	Generalübernehmer-Funktion
BAUWERK eins GmbH & Co. KG	Eigentum und Standortentwicklung der Hotelimmobilien
TIN INN GmbH	Zentraler Hotelbetrieb der Eigenstandorte
BAUWERK eins Verwaltungs GmbH	Komplementärin der BAUWERK eins GmbH & Co. KG

An der WERK eins GmbH und der BAUWERK eins GmbH & Co. KG hält die TIN INN Holding AG je 89,9 %, an den übrigen vier Gesellschaften 100 %. Die vollständige Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB enthält der Konzernanhang.

OPERATIVE KENNZAHLEN 2025

Zum Bilanzstichtag bestanden unter der Marke TIN INN sechs Hotels mit 141 Zimmern: fünf Eigenbetriebe mit 100 Zimmern und ein Franchise-Standort (Montabaur, zwei Gebäude) mit 41 Zimmern.

Kennzahl	2025	2024	Veränderung
Verkaufte Zimmernächte (Portfolio)	23.174	16.615	+39,5 %
Auslastung Bestandshäuser (auf verkaufbare Zimmernächte)	70,1 %	64,9 %	+5,2 pp
Auslastung Portfolio gesamt	69,0 %	64,9 %	+4,1 pp
ADR brutto (netto), Bestandshäuser	79,83 € (74,61 €)	81,36 € (76,04 €)	-1,9 %
RevPAR brutto (netto), Bestandshäuser	55,98 € (52,32 €)	52,78 € (49,32 €)	+6,1 %
Sperrquote (Out of Order, Portfolio)	8,5 %	3,9 %	+4,6 pp
Mitarbeitende im Jahresdurchschnitt (Köpfe)	74	67	+7
FTE im Housekeeping je Standort	1,5	1,5	–

Methodische Hinweise: Die Kennzahlen stammen aus dem Property-Management-System (PMS) aller sechs Häuser unter der Marke TIN INN einschließlich des Franchise-Standorts. Auslastung = verkaufte Zimmernächte ÷ verkaufbare Zimmernächte (Kapazität ab Betriebsaufnahme abzüglich gesperrter und für den Verkauf geblockter Zimmer); ADR = Zimmerumsatz ÷ verkaufte Zimmernächte; RevPAR = ADR × Auslastung. Bestandshäuser = Erkelenz, Montabaur, Hückelhoven und Heinsberg (2025 ganzjährig; 2024 ab Betriebsaufnahme); Portfolio zusätzlich mit den im Berichtsjahr eröffneten Häusern ab Betriebsaufnahme. Der Zimmerumsatz laut PMS ist eine Betriebskennzahl; aus ihm lassen sich die IFRS-Umsatzerlöse nicht herleiten. Die Zahl der Mitarbeitenden im Jahresdurchschnitt ist dem Konzernanhang entnommen, Note 5.4.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN 2025

in TEUR (sofern nicht anders angegeben)	2025	2024
Konzernumsatz	1.483	887
Konzern-EBITDA	-3.192	998
Konzern-EBIT	-4.912	-416
Konzernergebnis	-6.753	-2.370
Bilanzsumme	26.542	26.248
Eigenkapital	-6.768	72
Eigenkapitalquote	-25,5 %	0,3 %
Finanzverbindlichkeiten (inkl. Leasing)	30.227	24.942

Die Werte stammen aus dem Konzernabschluss. Die Vergleichswerte 2024 entsprechen der nach der Predecessor Method dargestellten Vergleichsperiode. Den Forderungsverzicht aus dem Gesellschafterkreis erfasst der Konzernabschluss als Einlage der Gesellschafter erfolgsneutral im Eigenkapital, nicht als Ertrag. Die Werte weichen deshalb von den im Vorjahr veröffentlichten Pro-forma-Werten ab. Warum keine Überleitung dargestellt wird, erläutert der Konzernanhang (Note 1.3). Konzernumsatz = Umsatzerlöse (ausschließlich Hotelbetrieb); die Gesamtleistung 2025 betrug 5.047 TEUR (Vorjahr 7.000 TEUR).

DIE STRUKTUR DER GESAMTLEISTUNG 2025

5.047

TEUR Gesamtleistung

69 %

davon aktivierte Eigenleistungen
(3.502 TEUR)

1.483

TEUR Umsatz mit Dritten

WESENTLICHE EREIGNISSE 2025

FEBRUAR 2025

Konzernerrichtung

Die TIN INN Holding AG wird durch eine Sachkapitalerhöhung zur Konzernobergesellschaft; die operativen Gesellschaften werden bei identischem Gesellschafterkreis eingebracht.

MÄRZ 2025

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und den Abschlussprüfer für 2025.

APRIL 2025

Konstituierung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat konstituiert sich am 7. April: Stefan Schütze (Vorsitz), Dr. Dominik Benner (Stellv.), Prof. Dr. Christian Buer.

MAI 2025

Einbeziehung der Aktien

Am 19. Mai werden die Aktien zum Referenzpreis von 6,90 EUR in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

SEPTEMBER 2025

Halbjahresbericht

Die Gesellschaft veröffentlicht den Halbjahresbericht zum 30. Juni 2025 am 17. September.

NOVEMBER 2025

Beschluss zur Begebung einer Anleihe

Am 4. November beschließt der Vorstand, eine besicherte Anleihe über bis zu 15 Mio. EUR zu begeben; angesichts der Marktbedingungen sieht er von der Platzierung ab.

DEZEMBER 2025

Strategieanpassung

Am 5. Dezember gibt die Gesellschaft die angepasste Roll-out-Strategie mit externen Immobilieninvestoren bekannt.

JANUAR / APRIL 2026

nach Bilanzstichtag

Family-Office-Rahmenvertrag

Mit einem deutsch-niederländischen Family Office unterzeichnet die Gesellschaft im Januar einen Letter of Intent und im April einen Rahmenvertrag über zehn Hotelstandorte mit Option auf zehn weitere. Es ist der erste Vertrag nach dem angepassten Modell.

MAI BIS AUGUST 2026

nach Bilanzstichtag

Finanzierung

Von Mai bis August stimmt sich die Gesellschaft mit den Kreditinstituten und wesentlichen weiteren Gläubigern ab und schließt Vereinbarungen über Zahlungsprofile und Rückführung. Ab August passt sie die Produktionskapazität an die Auftragslage an.

GESCHÄFTSMODELL IN KÜRZE

TIN INN entwickelt und betreibt standardisierte Hotels in mittelgroßen Städten Deutschlands. Die Wertschöpfung beginnt in der Produktion. In der Smart Factory Wassenberg fertigt der Konzern die Hotelmodule industriell aus gebrauchten 40-Fuß-ISO-Seefrachtcontainern vor. Standortentwicklung, Bauausführung und Inbetriebnahme übernehmen konzerneigene Gesellschaften. Im laufenden Hotelbetrieb sind Buchung, Check-in und Gästekommunikation weitgehend automatisiert; vor Ort verbleibt im Wesentlichen das Housekeeping mit rund 1,5 Vollzeitäquivalenten je Standort.

01

Produktion

Industrielle Vorfertigung der Hotelmodule mit einem Anteil standardisierter Bauelemente von über 80 %.

02

Standort

Standortentwicklung, Bauausführung und Inbetriebnahme durch konzerneigene Gesellschaften.

03

Betrieb

Digitalisierter Hotelbetrieb, zentral gesteuert, schlanker Personaleinsatz vor Ort.

BAUWEISE & ZERTIFIZIERUNG

Der Konzern errichtet alle Hotels in KfW-40-konformer Bauweise mit QNG-Zusatz. An einem Pilotobjekt belegt eine Präzertifizierung, dass die Anforderungen an DGNB-Gold erfüllt sind. Weil die Bauweise weitgehend standardisiert ist, weisen die weiteren Standorte gleichen Bautyps dieselben baulichen Eigenschaften auf.





KAPITEL 04

DIE TIN INN-AKTIE

Die Aktie der TIN INN Holding AG ist seit dem 19. Mai 2025 in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Bis zum Jahresende stieg der Kurs von 7,80 EUR am ersten Handelstag auf 15,60 EUR; gehandelt wurden in dieser Zeit 146.440 Aktien.

+100,0 %

Performance seit erstem Xetra-Schlusskurs (7,80 €)

15,60 €

Xetra-Schlusskurs 30.12.2025

312,8 Mio. €

Marktkapitalisierung 30.12.2025

4.1 AKTIENSTAMMDATEN

Die Aktien der TIN INN Holding AG sind seit dem 19. Mai 2025 in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Scale gehört zum Open Market (Freiverkehr) und ist ein qualifiziertes Wachstumssegment für kleine und mittlere Unternehmen mit erhöhten Transparenzanforderungen.

Erster Handelstag	19. Mai 2025
Referenzpreis	6,90 EUR
ISIN	DE000A40ZTT8
WKN	A40ZTT
Tickersymbol	TIW
Börse und Handelsplatz	Frankfurter Wertpapierbörse / Xetra
Marktsegment	Scale (Open Market)
Aktiengattung	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Aktienanzahl	20.050.000
Grundkapital	20.050.000,00 EUR
Capital Market Partner	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Designated Sponsor	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Spezialist	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

4.2 KURSENTWICKLUNG IM BERICHTSJAHR

Die TIN INN-Aktie wurde am 19. Mai 2025 zu einem Referenzpreis von 6,90 EUR in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen; auf Xetra eröffnete sie bei 7,17 EUR und schloss den ersten Handelstag bei 7,80 EUR. Die rechnerische Marktkapitalisierung betrug zum Zeitpunkt der Einbeziehung rund 138,3 Mio. EUR. Von der Einbeziehung bis Ende September stieg der Kurs in der Tendenz. Ab Oktober legte er an den umsatzstärksten Handelstagen des Jahres stark zu. Am 5. Dezember 2025 erreichte die Aktie mit 19,20 EUR ihren höchsten Xetra-Schlusskurs des Jahres (Tageshoch 19,80 EUR). Am letzten Handelstag des Jahres, dem 30. Dezember 2025, schloss die Aktie bei 15,60 EUR.

Die Handelsumsätze blieben gering. An 117 von 159 Handelstagen kamen Umsätze zustande, insgesamt 146.440 Stück im Wert von 1,81 Mio. EUR. Bei diesem Volumen sagen Kursbewegungen nur eingeschränkt etwas über die Einschätzung des Marktes aus. Nach dem Bilanzstichtag gab der Kurs stark nach und lag am 19. August 2026 bei 6,65 EUR.



Quelle: Deutsche Börse, Xetra-Tagesschlusskurse · ISIN DE000A40ZTT8

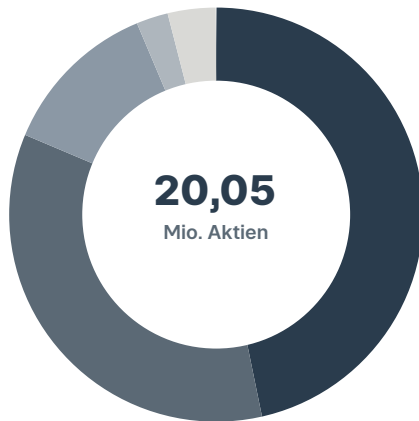
Eckdaten zur Aktie 2025

Referenzpreis Einbeziehung (19.05.2025)	6,90 EUR
Erster Xetra-Schlusskurs (19.05.2025)	7,80 EUR
Höchster Xetra-Schlusskurs 2025 (05.12.2025)	19,20 EUR
Niedrigster Xetra-Schlusskurs 2025 (19.05.2025)	7,80 EUR
Xetra-Schlusskurs 30.12.2025	15,60 EUR
Performance seit erstem Xetra-Schlusskurs	+100,0 %
Performance seit Referenzpreis	+126,1 %
Marktkapitalisierung 30.12.2025	312,8 Mio. EUR
Xetra-Umsatz 2025	146.440 Stück · 1,81 Mio. EUR

Quelle: Deutsche Börse, Xetra-Tagesschlusskurse. Alle Kursangaben dieses Berichts beziehen sich auf den Handelsplatz Xetra.

4.3 AKTIONÄRSSTRUKTUR

Stand 31. Dezember 2025, nach dem Aktienregister



Aktionär	Aktien	Anteil
■ BM Grundbesitz GmbH & Co. KG, Wiesbaden, einschließlich Depotposition Liechtensteinische Landesbank AG	9.302.168	46,39 %
■ ZEUS Holding GmbH, Wassenberg	6.997.450	34,90 %
■ MHAI Holding GmbH, Stuttgart	2.506.250	12,50 %
■ restart Holding UG, Wegberg	501.250	2,50 %
■ Streubesitz (rund 210 Aktionäre)	742.882	3,71 %
Summe	20.050.000	100,00 %

Die BM Grundbesitz GmbH & Co. KG ist Herrn Dr. Dominik Benner, dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, zuzurechnen. Es handelt sich damit um die Beteiligung einer nahestehenden Person. Weitere Angaben zu Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen enthält der Konzernanhang.

Die ZEUS Holding GmbH, die MHAI Holding GmbH und die restart Holding UG sind die Beteiligungsgesellschaften der Gründer und Managementmitglieder, die sich bei der Konzernerrichtung im Februar 2025 als Sacheinleger beteiligt haben. Der Gesellschaft sind zwischen diesen Aktionären keine Stimmrechtsvereinbarungen bekannt, die ein abgestimmtes Verhalten im Sinne eines Acting in Concert begründen würden.

Der bei der Einbeziehung ausgewiesene Streubesitz von 20,5 % folgt der Definition der Deutschen Börse und umfasst auch Beteiligungen unter 5 % sowie Platzierungs- und Depotpositionen. Nach dem Aktienregister hielten Aktionäre außerhalb der vier genannten Blöcke zum 31. Dezember 2025 einen Anteil von 3,7 %. Die von der Liechtensteinischen Landesbank AG als Depotbank gehaltene Position ist der BM Grundbesitz GmbH & Co. KG zugerechnet; die übrigen Aktionäre sind unabhängig von persönlichen oder geschäftlichen Verbindungen dem Streubesitz zugeordnet. Das Grundkapital hat sich seit dem Vollzug der Sachkapitalerhöhung nicht verändert.

Als Scale-Emittentin unterliegt die Gesellschaft nicht den Mitteilungspflichten nach §§ 33 ff. WpHG. Veröffentlichungen über Schwellenüberschreitungen gab es im Berichtsjahr daher nicht.

4.4 KAPITALMARKTBETREUUNG & RESEARCH

Die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG betreut die TIN INN-Aktie am Kapitalmarkt. Sie übernimmt zugleich die Funktionen des Capital Market Partner (verantwortliche Anlaufstelle für das Scale-Regelwerk gegenüber der Deutsche Börse AG), des Designated Sponsor (verbindliche Quotierungen im fortlaufenden Handel zur Liquiditätsversorgung) sowie des Spezialisten (Marktbetreuung im Orderbuch). Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG.

Research Coverage.

Zwei Research-Häuser begleiteten die TIN INN Holding AG im Berichtsjahr 2025:

mwb research

Coverage aufgenommen am 20. Mai 2025,
einen Tag nach der Einbeziehung der Aktie.

Baader Bank

Coverage aufgenommen am 22. September
2025.

Im Berichtsjahr erschienen fünf Research-Veröffentlichungen zur TIN INN-Aktie. Aktuelle Research-Berichte stehen auf der Investor-Relations-Website der Gesellschaft bereit. Die Gesellschaft kommentiert Kursziele und Anlageempfehlungen der Analysten nicht.

4.5 INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Mit der Einbeziehung in das Segment Scale im Mai 2025 baute die TIN INN Holding AG eine Investor-Relations-Funktion auf. Die Arbeit galt zunächst der Einbeziehung selbst, danach der Vorbereitung und Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2025 und der Kommunikation der Entscheidungen des zweiten Halbjahres, vor allem des Verzichts auf die Anleiheplatzierung und der Anpassung der Roll-out-Strategie.

Die Gesellschaft richtete im Berichtsjahr eine eigene Corporate-Website mit einem Investor-Relations-Bereich ein. Vorstand und Investor-Relations-Vertreter nahmen unter anderem am Deutschen Eigenkapitalforum und an der Baader Investment Conference teil. Für die geplante Anleiheemission führte die Gesellschaft im Herbst 2025 eine Roadshow durch. Im Berichtsjahr führten Vorstand und Investor Relations rund 30 Gespräche mit institutionellen Investoren und Family Offices.

4.6 KAPITALMARKTKOMMUNIKATION

Die TIN INN Holding AG kommt als Scale-Emittentin den kapitalmarktrechtlichen Folgepflichten nach. Im Berichtsjahr veröffentlichte sie folgende Mitteilungen:

Ad-hoc-Mitteilungen nach Artikel 17 MAR

Datum	Gegenstand
4. Nov. 2025	Beschluss zur Begebung einer besicherten Unternehmensanleihe zur Finanzierung des Unternehmenswachstums
5. Dez. 2025	TIN INN Holding AG setzt Finanzierungsstrategie um

Corporate News (Auswahl)

Datum	Gegenstand
19. Mai 2025	Erfolgreiches Börsendebüt im Scale-Segment der Frankfurter Börse
7. Aug. 2025	Eröffnung eines weiteren Hotelstandorts und drei neue Baugenehmigungen
18. Sep. 2025	Starkes erstes Halbjahr 2025 auf profitabilem Wachstumskurs
22. Sep. 2025	Baader Bank startet Coverage mit „Kauf“-Empfehlung, Kursziel EUR 14,50
8. Okt. 2025	TIN INN Holding AG erwägt Begebung einer neuen Unternehmensanleihe
4. Nov. 2025	Beschluss zur Begebung einer besicherten Anleihe zur Beschleunigung des Wachstumskurses

Veröffentlichte Berichte

Datum	Berichtsart	Berichtszeitraum
17. Sep. 2025	Halbjahresbericht	1. Halbjahr 2025

4.7 HAUPTVERSAMMLUNG & FINANZKALENDER

Ordentliche Hauptversammlung 2025.

Die ordentliche Hauptversammlung der TIN INN Holding AG fand am 19. März 2025 statt. Auf der Tagesordnung standen insbesondere:

- Vorlage des vom Aufsichtsrat gebilligten und damit festgestellten Jahresabschlusses der TIN INN Holding AG für das Rumpfgeschäftsjahr 2024
- Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024
- Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024
- Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats
- Wahl des Abschlussprüfers für 2025: RR GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wiesbaden
- Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen bis zu 30.000.000,00 EUR bis zum 18. März 2030 und Bedingtes Kapital 2025 von bis zu 10.025.000,00 EUR; die Gesellschaft hat daraus im Geschäftsjahr 2025 weder Schuldverschreibungen begeben noch Aktien ausgegeben

Finanzkalender 2026

Termin	Veranstaltung
30. September 2026	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2025
30. Oktober 2026	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026
10. November 2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026
23. November 2026	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Den jeweils aktuellen Finanzkalender veröffentlicht die Gesellschaft auf ihrer Website unter Investor Relations.

4.8 EIGENGESCHÄFTE VON FÜHRUNGSPERSONEN

Nach Artikel 19 der Marktmissbrauchsverordnung (MAR) sind Personen, die bei der Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, sowie die mit ihnen in enger Beziehung stehenden natürlichen und juristischen Personen verpflichtet, Eigengeschäfte mit Aktien der TIN INN Holding AG oder mit damit verknüpften Finanzinstrumenten ab einer Bagatellschwelle von 20.000 EUR je Kalenderjahr der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Gesellschaft zu melden.

Im Berichtsjahr 2025 wurden der Gesellschaft folgende Eigengeschäfte des Vorstandsmitglieds Ivan Mallinowski mit Aktien der TIN INN Holding AG gemeldet und nach Artikel 19 MAR veröffentlicht:

Geschäft	Meldung	Person	Art	Handelsplatz	Stück	Kurs	Volumen
19.09.2025	24.09.2025	Ivan Mallinowski (Vorstand)	Verkauf	Xetra	555	11,20 €	6.216,00 €
19.09.2025	24.09.2025	Ivan Mallinowski (Vorstand)	Verkauf	Tradegate	2.000	11,20 €	22.400,00 €
22.09.2025	24.09.2025	Ivan Mallinowski (Vorstand)	Verkauf	Tradegate	1.697	11,20 €	19.006,40 €
24.09.2025	02.10.2025	Ivan Mallinowski (Vorstand)	Verkauf	Xetra	100	11,20 €	1.120,00 €
26.09.2025	02.10.2025	Ivan Mallinowski (Vorstand)	Verkauf	Xetra	1.845	11,20 €	20.664,00 €
29.09.2025	02.10.2025	Ivan Mallinowski (Vorstand)	Verkauf	Tradegate	803	11,29* €	8.993,60 €
Summe					7.000		78.400,00 €

Alle Geschäfte waren Verkäufe über Xetra oder Tradegate. Die Meldungen vom 24. September und 2. Oktober 2025 sind auf der Website der Gesellschaft (Investor Relations) und über EQS veröffentlicht. * Die Meldung zum Geschäft vom 29. September 2025 weist einen Preis von 11,29 € und ein Volumen von 8.993,60 € aus; die Stückzahl ist aus dem Volumen zu 11,20 € abgeleitet.

Im Berichtsjahr wurden der Gesellschaft keine weiteren meldepflichtigen Eigengeschäfte von Führungspersonen oder mit ihnen in enger Beziehung stehenden Personen gemeldet.



KAPITEL 05

KONZERNLAGEBERICHT

Geschäftsmodell, wirtschaftliche Lage und Aussichten der TIN INN Holding AG zum Stichtag 31. Dezember 2025, aufgestellt nach IFRS und den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften.

- 5.1** Grundlagen des Konzerns
- 5.2** Wirtschaftsbericht
- 5.3** Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 5.4** Nichtfinanzielle Erklärung (freiwillig)
- 5.5** Übernahmerelevante Angaben

5.1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell und Wertschöpfung

Die TIN INN Holding AG ist die Konzernobergesellschaft eines vertikal integrierten Hotelkonzerns. Das Geschäftsmodell verbindet die industrielle Vorfertigung der Hotelmodule, die Standortentwicklung, bei der der Konzern die Hotelimmobilien hält oder verfügbar macht, und den digitalisierten Hotelbetrieb. Weil der Konzern die gesamte Wertschöpfungskette selbst abdeckt, kann er sie durchgängig standardisieren. Auf dieser Standardisierung beruht das Wachstum des Konzerns; jedes weitere Hotel entsteht nach demselben Muster.

Der Konzern zielt auf mittelgroße Städte in Deutschland mit zumeist 20.000 bis 200.000 Einwohnern. Dort fehlt häufig ein zeitgemäßes, professionell betriebenes Hotelangebot. Klassische Hotelkonzepte lassen sich in diesem Segment regelmäßig nicht wirtschaftlich darstellen, und internationale Hotelketten bevorzugen Großstandorte. Die TIN INN-Plattform ist auf die Nachfrage- und Kostenstrukturen dieses Segments zugeschnitten, mit standardisiertem Produkt, schlankem Betrieb vor Ort und zentraler Steuerung. Die Hotels sind ganzjährig geöffnet und erreichen eine Auslastung von etwa 65 bis 75 Prozent bei einem durchschnittlichen Nettozimmerpreis von 75 bis 80 Euro; die operativen Kennzahlen des Berichtsjahres enthält der Wirtschaftsbericht.

Industrielles Bauprinzip

Die bauliche Wertschöpfung folgt einem Replikationsprinzip. In der Smart Factory Wassenberg fertigt der Konzern die Hotelmodule industriell aus gebrauchten 40-Fuß-ISO-Seefrachtcontainern vor und transportiert sie in standardisierter Form zu den Standorten. Standardisierte Bauelemente machen über 80 Prozent eines TIN INN-Hotels aus. Bauausführung und Inbetriebnahme übernehmen konzerneigene Gesellschaften, die Planung, Generalübernahme und Projektmanagement verantworten. Alle Standorte sind nach KfW-40 mit QNG-Zusatz errichtet. An einem Pilotobjekt belegt eine Präzertifizierung, dass die Anforderungen an DGNB-Gold erfüllt sind. Da die Bauweise weitgehend standardisiert ist, gelten die zugrunde liegenden baulichen Eigenschaften auch für die weiteren Standorte gleichen Bautyps.

Digitalisiertes Betriebsmodell

Das Betriebsmodell hält den Personalaufwand vor Ort gering. Buchung, Check-in und Gästekommunikation laufen weitgehend automatisiert; vor Ort bleibt vor allem das Housekeeping mit rund 1,5 Vollzeitäquivalenten je Standort. Die TIN INN GmbH führt den Hotelbetrieb zentral. Am Markt tritt der Konzern mit eigenen Betrieben und über ausgewählte Franchise-Partner auf. Zum Bilanzstichtag betrieb er fünf Hotels mit 100 Zimmern in eigener Trägerschaft. Einen weiteren Standort mit 41 Zimmern in zwei Gebäuden betrieb ein Franchise-Partner unter der Marke TIN INN.

Konzernerrichtung und Konsolidierung

Die TIN INN Holding AG entstand in ihrer heutigen Form mit Wirkung zum Februar 2025 durch eine Sachkapitalerhöhung. Die Gesellschafter brachten dabei die wesentlichen operativen Gesellschaften der TIN INN-Gruppe (darunter die WERK eins GmbH, die CONTAINERWERK eins GmbH, die CONTAINERWERK pro GmbH, die BAUWERK eins GmbH & Co. KG sowie die TIN INN GmbH) bei unverändertem Gesellschafterkreis in die Holding ein. Da der Gesellschafterkreis der Einbringenden und der Holding identisch ist, handelt es sich um eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung (Common Control Transaction). Für das Geschäftsjahr 2025 stellte der Konzern erstmals freiwillig einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Die Vergleichsperiode 2024 ermittelte er nachträglich nach der Buchwertfortführung (Predecessor Accounting); sie ist im Konzernabschluss dargestellt. Im Vorjahresbericht hatte der Konzern eine Pro-forma-Darstellung der konsolidierten Lage veröffentlicht. Die damals veröffentlichten Pro-forma-Werte stimmen mit der für diesen Bericht ermittelten Vergleichsperiode nicht überein. Warum sich beide Werte nicht überleiten lassen, erläutert der Konzernanhang (Note 1.3).

Rechtliche und kapitalmarktbezogene Stellung

Die Aktien der TIN INN Holding AG sind seit dem 19. Mai 2025 in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Scale gehört zum Open Market und ist ein qualifiziertes Wachstumssegment für kleinere und mittlere Unternehmen mit erhöhten Transparenzanforderungen. Seit der Einbeziehung unterliegt die Gesellschaft den kapitalmarktrechtlichen Folgepflichten aus der Marktmissbrauchsverordnung (MAR) und den Anforderungen des Scale-Regelwerks an Berichterstattung, Designated Sponsoring und Kapitalmarktbetreuung. Die dafür nötigen Strukturen baute der Konzern im Berichtsjahr auf.

Strategische Ausrichtung und Roll-out-Modell

Die TIN INN-Plattform ist darauf ausgelegt, die Zahl der Standorte schrittweise zu erhöhen. Die Skalierung beruht auf der Replikationsfähigkeit des Modells. Jedes neue Hotel folgt demselben architektonischen, betrieblichen und regulatorischen Standard; Realisierungsdauer und Kostenstruktur sind dadurch kalkulierbar. Im Verlauf des Berichtsjahres verschärften sich die Finanzierungsbedingungen für die Standortexpansion. Der Konzern entwickelte daraufhin das Roll-out-Modell weiter. Den weiteren Ausbau sollen künftig deutlich stärker externe Immobilieninvestoren tragen; der Konzern verantwortet dabei Produktion, Markenführung und Hotelbetrieb. Der im April 2026 geschlossene Rahmenvertrag mit einem deutsch-niederländischen Family Office über eine zweistellige Zahl von Standorten ist der erste Abschluss nach diesem Modell.

Ziele und Steuerung

Der Konzern steuert nach der operativen Tragfähigkeit der Standorte, der industriellen Reife der Produktion und der finanziellen Stabilität des Konzerns. Auf Standortebene verfolgt er vor allem die Auslastung, den durchschnittlichen Zimmerpreis (ADR), den RevPAR und den Beitrag des Standorts zum Konzernergebnis. Die Amortisationsdauer einer Standortinvestition liegt nach den Erfahrungen der laufenden Häuser unter sieben Jahren; sie ist ein Hauptkriterium der Standortauswahl. Auf Konzernebene stehen die operative Ergebnisentwicklung und die Finanzierungsstruktur im Vordergrund. Die Produktionskapazität der Smart Factory Wassenberg lag 2025 um ein Mehrfaches über dem benötigten Volumen; ab August 2026 hat der Konzern sie an die Auftragslage angepasst. Auch die verringerte Kapazität begrenzt die Standortexpansion nicht.

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten

Forschung und Entwicklung im engeren Sinn betreibt der Konzern nicht in nennenswertem Umfang. Das modulare Bauprinzip, das digitale Betriebsmodell und die industriellen Produktionsverfahren entwickeln die zuständigen Konzerngesellschaften in der laufenden Geschäftstätigkeit weiter. Entwicklungskosten aktiviert der Konzern nicht gesondert.

Steuerungsgrößen im Überblick

Standortebene

Auslastung · ADR · RevPAR ·
Standortbeitrag · Amortisation < 7
Jahre

Produktion

Industrielle Reife ·
Kapazitätsauslastung Smart
Factory

Konzernebene

Operative Ergebnisentwicklung ·
Finanzierungsstruktur

5.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

5.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft wuchs 2025 um rund 3 Prozent, der Euroraum um rund 1,5 Prozent, Deutschland um 0,2 Prozent. Beherbergungsnachfrage und Finanzierungsumfeld wirkten auf den Konzern gegenläufig.

Weltwirtschaft

Der Internationale Währungsfonds beziffert das Wachstum der Weltwirtschaft 2025 auf 3,2 Prozent. Die Handelspolitik der Vereinigten Staaten belastete den Welthandel ab dem Frühjahr mit höheren Zöllen, und die Aufwertung des Euro verteuerte europäische Exporte. Die Weltwirtschaft wuchs stabil, aber verhalten.

Europa

Der Euroraum wuchs um rund 1,5 Prozent und damit etwas stärker als zu Jahresbeginn erwartet. Die Europäische Zentralbank senkte den Einlagensatz bis Juni 2025 in acht Schritten von 4,0 auf 2,0 Prozent und ließ ihn danach unverändert. In der Immobilienfinanzierung kam die Zinssenkung nur teilweise an. Die Banken vergaben Projektkredite weiterhin selektiv, verlangten höhere Eigenkapitalanteile und entschieden langsamer.

Deutschland

Nach zwei Jahren Rezession lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2025 um 0,2 Prozent über dem Vorjahr. Das Wachstum kam aus dem privaten und dem staatlichen Konsum, die um jeweils rund 1,5 Prozent zulegten. Exporte und Investitionen gingen zurück, die Bauinvestitionen erneut. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen stieg um rund 10 Prozent auf rund 24.000 und erreichte den höchsten Stand seit mehr als zehn Jahren; Projektentwickler und Bauwirtschaft waren überdurchschnittlich betroffen.

Beherbergungsgewerbe

Die Beherbergungsbetriebe in Deutschland verzeichneten 2025 mit 497,5 Millionen Gästeübernachtungen einen neuen Höchstwert (plus 0,3 Prozent). Die Hotellerie erreichte nach dem Branchenreport des Hotelverbands Deutschland eine Zimmerauslastung von 68,1 Prozent (plus 0,9 Prozentpunkte). Der Nettozimmerpreis ging um 2,8 Prozent auf 109 Euro zurück, der RevPAR auf 74 Euro. Die Nachfrage blieb damit stabil, die Preise gaben leicht nach. Im Zielsegment des Konzerns bestimmt das Geschäftsreiseaufkommen (Monteure, Handwerk, Außendienst, projektbezogene Einsätze) die Nachfrage. Es hängt stärker von der Bau- und Instandhaltungstätigkeit ab als von der Konsumlage und blieb 2025 robust.

TIN INN

Die Hotels des Konzerns entwickelten sich in diesem Umfeld spürbar besser als der Markt. Die Bestandshäuser erreichten eine Auslastung von 70,1 Prozent (plus 5,2 Prozentpunkte) und einen RevPAR von 55,98 Euro brutto (plus 6,1 Prozent). Der Nettozimmerpreis ging wie im Markt leicht zurück, auf 74,61 Euro (minus 1,9 Prozent). Das Finanzierungsumfeld wirkte dagegen unmittelbar auf den Konzern. Das Geschäftsmodell setzte in seiner damaligen Form auf objektbezogene Fremdfinanzierung. Weil die Banken Projektfinanzierungen zurückhaltend vergaben, fiel im zweiten Halbjahr die vorgesehene Objektfinanzierung aus (Abschnitt 5.2.2).

5.2.2 Geschäftsverlauf

Das erste und das zweite Halbjahr 2025 verliefen gegensätzlich.

Bis zur Jahresmitte lief das Geschäft planmäßig. Im Februar bündelte der Konzern die operativen Gesellschaften unter der Holding, im Mai folgte die Einbeziehung der Aktie in das Segment Scale. Der Hotelbetrieb entwickelte sich stetig und mit steigender Tendenz, die Produktion war mit den eigenen Standorten im vorgesehenen Korridor ausgelastet. Der Halbjahresabschluss wies ein positives Konzernergebnis aus.

Im vierten Quartal 2025 passte der Vorstand die Finanzierungsstrategie den Rahmenbedingungen an. Künftige Finanzierungen und Objektstandorte setzt der Konzern mit Finanzierungspartnern um, die zugleich Eigentümer der Hotels werden. Dadurch verschoben sich Projekte in das Geschäftsjahr 2026, und der Konzern passte die Produktion entsprechend an.

Das belastete unmittelbar die Produktion. Sie ist der größte Fixkostenblock des Konzerns und erreicht ihre Gewinnschwelle bei etwa sieben Hotels im Jahr. 2025 baute sie ausschließlich für den eigenen Konzern, nämlich die im Berichtsjahr eröffneten Häuser und die Vorleistungen für den genannten Standort. Verkäufe an Dritte gab es nicht. Im zweiten Halbjahr rückten keine neuen Projekte nach, die Auslastung sank, die Fixkosten blieben weitgehend unverändert. Auf diesen Leerkosten beruht das negative Konzernergebnis 2025 im Kern. Der Hotelbetrieb trug zum Verlust nicht bei. Die drei Produktionsgesellschaften schlossen mit zusammen –6,5 Mio. € ab, Hotelbetrieb und Objektgesellschaft mit +0,1 Mio. € (Konzernanhang Note 2.2).

Zur Überbrückung verlagerte der Konzern Mittel aus der profitablen Hotelbetriebsgesellschaft in die Produktion. Zum Jahresende 2025 musste der Konzern deshalb auch seine Verbindlichkeiten neu ordnen.

Mit der angepassten Finanzierungsstrategie tritt an die Stelle der bank- und kapitalmarktgetriebenen Projektfinanzierung ein investorenbasiertes Immobilienmodell, bei dem externe Investoren die Objekte erwerben und der Konzern sie produziert und betreibt. Anfang Januar 2026 kam dazu ein Letter of Intent über die Abnahme von zehn Hotels mit Option auf zehn weitere zustande; der Rahmenvertrag folgte im April 2026.

Operative Entwicklung des Hotelbetriebs

Zum Bilanzstichtag betrieb der Konzern sechs Hotels mit 141 Zimmern unter der Marke TIN INN.

Kennzahl	2025	2024
Verkaufte Zimmernächte (Portfolio)	23.174	16.615
Auslastung Bestandshäuser (auf verkaufbare Zimmernächte)	70,1 %	64,9 %
Auslastung Portfolio gesamt	69,0 %	64,9 %
Durchschnittliche Zimmerrate Bestandshäuser (ADR, brutto)	79,83 €	81,36 €
Erlös je verkaufbarem Zimmer Bestandshäuser (RevPAR, brutto)	55,98 €	52,78 €
Sperrquote (Out of Order, Portfolio)	8,5 %	3,9 %

Quelle: Property-Management-System. Auslastung = verkaufte Zimmernächte ÷ verkaufbare Zimmernächte (Kapazität ab Betriebsaufnahme abzüglich gesperrter und für den Verkauf geblockter Zimmer); RevPAR = ADR × Auslastung. Bestandshäuser = Erkelenz, Montabaur, Hückelhoven, Heinsberg (2025 ganzjährig; 2024 ab Betriebsaufnahme); Portfolio zusätzlich mit den im Berichtsjahr eröffneten Häusern ab Betriebsaufnahme.

Alle vier Bestandshäuser verbesserten sich: Erkelenz von 71,7 % auf 77,6 %, Montabaur von 59,5 % auf 61,8 %, Hückelhoven von 70,4 % auf 76,0 % und Heinsberg im ersten vollen Betriebsjahr von 61,2 % (ab Eröffnung im Oktober 2024) auf 75,9 %. Gegenläufig stieg die Sperrquote von 3,9 % auf 8,5 % der Kapazität. Die Sperrungen gingen überwiegend auf fehlende Kapazität im Housekeeping zurück; der Vorstand baut sie 2026 ab.

5.2.3 Ertragslage

in TEUR	2025	2024	Δ
Umsatzerlöse	1.483	887	+596
sonstige betriebliche Erträge	62	180	-118
andere aktivierte Eigenleistungen	3.502	5.933	-2.431
Gesamtleistung	5.047	7.000	-1.954
Materialaufwand	2.283	2.079	+204
Personalaufwand	3.767	3.026	+741
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.188	897	+1.291
EBITDA	-3.192	998	-4.190
Abschreibungen	1.720	1.414	+306
EBIT	-4.912	-416	-4.496
Finanzergebnis	-1.731	-1.257	-474
Ergebnis vor Ertragsteuern	-6.643	-1.673	-4.970
Ertragsteuern	110	697	-587
Konzernergebnis	-6.753	-2.370	-4.383
davon Aktionäre der TIN INN Holding AG	-6.452	-2.151	
davon nicht beherrschende Anteile	-301	-219	
Ergebnis je Aktie (€)	-0,36	-0,12	

Die Umsatzerlöse stiegen stark um 67,2 % auf 1.483 TEUR und stammen vollständig aus dem Hotelbetrieb. Das Wachstum kam aus dem ersten vollen Betriebsjahr des Standorts Heinsberg, der höheren Belegung der übrigen drei Bestandshäuser und den Neueröffnungen des Berichtsjahres. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Hotelmodulen an Dritte fielen nicht an, da die Produktion ausschließlich für die eigenen Standorte arbeitete. Diese Leistung ist in den anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten.

Die Gesamtleistung ging stark um 1.954 TEUR auf 5.047 TEUR zurück. Sie folgt der Auslastung der Produktion. Die anderen aktivierten Eigenleistungen sanken von 5.933 TEUR auf 3.502 TEUR, weil der Produktion im zweiten Halbjahr die Anschlussprojekte fehlten. Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von 180 TEUR auf 62 TEUR zurück.

Die Vergleichswerte 2024 folgen der Bilanzierung des Konzernabschlusses und weichen von den im Geschäftsbericht 2024 veröffentlichten Pro-forma-Werten ab. Der Forderungsverzicht aus dem Gesellschafterkreis über 10.207 TEUR ist nach IFRS eine Einlage der Gesellschafter. Er wird erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst und erhöht weder die sonstigen betrieblichen Erträge noch das Ergebnis. Zusätzlich eliminiert der Konzernabschluss die Zwischenergebnisse aus konzerninternen Hotellieferungen und schreibt die Hotelgebäude nach IAS 16 ab. Danach betrug das Konzernergebnis 2024 –2.370 TEUR.

Von den 5.047 TEUR Gesamtleistung entfielen 3.502 TEUR oder 69 % auf aktivierte Eigenleistungen, also auf Module und Bauleistungen, die der Konzern für sich selbst erbracht und im Anlagevermögen angesetzt hat. Auf Umsatz mit Dritten entfielen 1.483 TEUR. Im Berichtsjahr investierte der Konzern seine Kapazität damit ganz überwiegend in eigene Standorte. Das ist im Geschäftsmodell angelegt und in der Aufbauphase gewollt. Bis auf Weiteres hängt die Ertragslage deshalb davon ab, dass der Konzern diese Standorte finanziert und betreibt.

Das Ergebnis ging zurück, weil die Gesamtleistung um 1.954 TEUR sank und zugleich die betrieblichen Aufwendungen um 2.236 TEUR stiegen. Der Personalaufwand stieg stark um 741 TEUR auf 3.767 TEUR, weil die Produktion ihre Kapazität und damit ihre Belegschaft in Erwartung weiterer Projekte vorhielt; im Jahresdurchschnitt beschäftigte der Konzern 74 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr 67). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 1.291 TEUR auf 2.188 TEUR. Darin schlugen sich der Aufbau der Konzern- und Kapitalmarktstruktur, deutlich höhere Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sowie projekt- und gewährleistungsbezogene Aufwendungen nieder (Aufgliederung in Note 5.6 des Konzernanhangs).

Das EBITDA von –3.192 TEUR ist damit überwiegend auf Leerkosten zurückzuführen. Die Produktion ist auf rund sieben Hotels im Jahr ausgelegt und war im zweiten Halbjahr nicht mehr ausgelastet. Die Abschreibungen stiegen um 306 TEUR auf 1.720 TEUR, bedingt durch das größere Portfolio und die Abschreibung der Hotelgebäude nach IAS 16.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 474 TEUR auf –1.731 TEUR. Es enthält Zinsaufwendungen aus Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf nach IFRS 15 von 494 TEUR (Vorjahr 64 TEUR), die im Konzernabschluss aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in das Finanzergebnis umgegliedert wurden (Note 5.7). Trotz des Konzernverlusts fiel ein Ertragsteueraufwand von 110 TEUR an, weil einzelne Gesellschaften positive Ergebnisse erzielten; eine konzernweite steuerliche Verrechnung besteht nicht.

Das Konzernergebnis betrug –6.753 TEUR nach –2.370 TEUR im Vorjahr. Davon entfielen –6.452 TEUR auf die Aktionäre der TIN INN Holding AG und –301 TEUR auf die nicht beherrschenden Anteile an WERK eins und BAUWERK eins. Das Ergebnis je Aktie betrug –0,36 € nach –0,12 €, bezogen auf 17.748.630 gewichtete Aktien.

Segmentbetrachtung

Die Segmentberichterstattung im Konzernanhang (Note 8.1) ordnet dem Segment Produktion eine Gesamtleistung von 3.502 TEUR (Vorjahr 5.933 TEUR) und dem Segment Hotelbetrieb 1.483 TEUR (Vorjahr 887 TEUR) zu. Nach den Einzelergebnissen der Konzerngesellschaften verteilt sich das Ergebnis wie folgt: Produktion (CONTAINERWERK eins, WERK eins, CONTAINERWERK pro) –6.501 TEUR, Hotelbetrieb und Objektgesellschaft (TIN INN GmbH, BAUWERK eins) +88 TEUR. Die Differenz zum Konzernergebnis von 370 TEUR entfällt auf die Konsolidierung: Zwischenergebniseliminierung 284 TEUR und Abschreibung der Hotelgebäude 342 TEUR, gegenläufig übrige Konsolidierungs- und IFRS-Anpassungen von per saldo +256 TEUR.

Die Ertragslage ist unbefriedigend.

5.2.4 Finanzlage

in TEUR	2025	2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-3.713	+72
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-633	-3.622
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+4.001	+4.021
Veränderung des Finanzmittelfonds	-344	+470
Finanzmittelfonds zum 31.12.	156	501

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug -3.713 TEUR nach +72 TEUR im Vorjahr. Ihn bestimmten der operative Verlust vor Abschreibungen, ein Aufbau des Working Capital (Vorräte 340 TEUR, Forderungen 138 TEUR, sonstige Vermögenswerte 532 TEUR) und gezahlte Zinsen von 1.352 TEUR. Gegenläufig wirkte der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 1.627 TEUR. Der operative Cashflow wurde damit negativ.

Für immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Grundstücke zahlte der Konzern 633 TEUR aus (Vorjahr 3.622 TEUR). Die Zugänge im Anlagevermögen lagen mit 1.337 TEUR darüber; die Differenz war zum Stichtag noch nicht zahlungswirksam. Die Investitionen betrafen überwiegend die Neueröffnungen des Berichtsjahres.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von +4.001 TEUR (Vorjahr +4.021 TEUR) ergab sich aus Einzahlungen aus Finanzierungsaufnahmen von 6.960 TEUR und aus Eigenkapitaltransaktionen von 250 TEUR, abzüglich der Auszahlungen für Tilgungen und sonstige Finanzierungseffekte von 2.827 TEUR und für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten von 381 TEUR. Die Finanzierungsaufnahmen stammten überwiegend aus der als Finanzierung abgebildeten Sale-and-lease-back-Transaktion sowie aus Mitteln nahestehender Personen und weiterer Finanzierungspartner. Als die Bankfinanzierung ausblieb, schloss der Konzern die Lücke über Gesellschafter- und Partnerfinanzierung.

Der Finanzmittelfonds betrug zum 31. Dezember 2025 156 TEUR nach 501 TEUR im Vorjahr.

Die Finanzschulden stiegen stark auf 30.227 TEUR (Vorjahr 24.942 TEUR), davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 12.276 TEUR, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten 15.775 TEUR und Leasingverbindlichkeiten 2.176 TEUR. Die Nettofinanzschulden von 30.071 TEUR überstiegen die Bilanzsumme (113 %; Vorjahr 93 %). Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten eine Sale-and-lease-back-Transaktion über ein Containerhotel, die nach IFRS 16 als Finanzierung abgebildet wird, weil bilanziell kein Verkauf vorliegt (Konzernanhang Kapitel 4).

Den kurzfristigen Schulden von 10.091 TEUR standen kurzfristige Vermögenswerte von 2.064 TEUR gegenüber. Die Deckungslücke im kurzfristigen Bereich betrug damit 8.027 TEUR nach 1.209 TEUR im Vorjahr. Die kurzfristigen Schulden wuchsen um 7.484 TEUR. Bankdarlehen wurden in den kurzfristigen Bereich umgegliedert, weil Fälligkeiten näher rückten oder die Rückführung einzelner Darlehen mit den Kreditinstituten neu geordnet wurde; die kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten nahmen um 2.852 TEUR zu. Hinzu kommt der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 1.627 TEUR, die kurzfristig zur Zahlung anstehen.

Die Finanzlage des Konzerns war damit zum Bilanzstichtag angespannt.

5.2.5 Vermögenslage

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	24.478	24.850
Kurzfristige Vermögenswerte	2.064	1.398
Bilanzsumme	26.542	26.248
Eigenkapital	-6.768	72
Eigenkapitalquote	-25,5 %	0,3 %
Langfristige Schulden	23.219	23.569
Kurzfristige Schulden	10.091	2.607

Die Bilanzsumme stieg leicht um 294 TEUR auf 26.542 TEUR. Das langfristige Vermögen ging leicht um 372 TEUR auf 24.478 TEUR zurück. Die Grundstücke und baulichen Anlagen wuchsen durch die Neueröffnungen des Berichtsjahres um 465 TEUR auf 19.557 TEUR. Gegenläufig wirkten die planmäßigen Abschreibungen auf die übrigen Sachanlagen, die um 421 TEUR auf 2.796 TEUR zurückgingen, und auf die Nutzungsrechte, die um 418 TEUR auf 2.018 TEUR sanken. Das kurzfristige Vermögen stieg auf 2.064 TEUR, vor allem durch höhere Vorräte und sonstige Vermögenswerte; die liquiden Mittel gingen zurück.

Das Eigenkapital verringerte sich von 72 TEUR auf -6.768 TEUR. Ursache ist das Konzernergebnis von -6.753 TEUR. Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen entlastete das Eigenkapital nicht. Dem gezeichneten Kapital von 20.000 TEUR steht nach der Buchwertfortführung (Predecessor Accounting) eine Gegenbuchung in den sonstigen Rücklagen von -20.337 TEUR gegenüber. Die nicht beherrschenden Anteile beliefen sich auf -1.101 TEUR.

Zum 31. Dezember 2024 hatte das Eigenkapital 72 TEUR betragen; zum 1. Januar 2024, dem Übergangszeitpunkt auf IFRS, lag es bei -9.262 TEUR.

5.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

5.3.1 Prognosebericht

Die Prognose umfasst das Geschäftsjahr 2026. Für die Umsatzerlöse des Hotelbetriebs nennt der Vorstand eine Bandbreite; sie stützt sich auf die Umsätze der Monate Januar bis August 2026. Für das Segment Produktion und das Konzernergebnis gibt er Richtung und Größenordnung an. Beide hängen davon ab, wann die Hotels aus dem Rahmenvertrag abgerufen, fertiggestellt und übergeben werden, und diese Zeitpunkte lassen sich zum Aufstellungszeitpunkt nicht so genau bestimmen, wie es eine Bandbreite verlangt. Die Größenordnung folgt einer festen Abstufung: stabil bis 1 %, leicht 1 bis 3 %, etwas 3 bis 5 %, spürbar 5 bis 10 %, deutlich 10 bis 20 %, stark über 20 %.

Hotelbetrieb

Der Vorstand erwartet Umsatzerlöse zwischen 1,9 und 2,2 Mio. € nach 1,48 Mio. € im Vorjahr, also einen starken Anstieg um 28 bis 48 %. Die 2025 eröffneten Häuser stehen 2026 erstmals ganzjährig zur Verfügung. Für die vier Bestandshäuser rechnet der Vorstand mit einer stabilen Entwicklung; ihr RevPAR lag in den ersten acht Monaten auf Vorjahresniveau. Zusätzliche Erlöse erwartet er aus dem eigenen Revenue-Management-System.

Produktion

Für das Segment erwartet der Vorstand ein stark verbessertes, positives Ergebnis. Mit den Hotels aus dem Rahmenvertrag erreicht die Fertigung 2026 wieder einen Output, der über ihrer Gewinnschwelle liegt. Der Rahmenvertrag über bis zu zwanzig Standorte gibt der Fertigung wieder eine mehrjährige Auslastungsperspektive, die seit Mitte 2025 fehlte, und erstmals Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Hotels an Dritte. Der Ergebnisbeitrag der ersten Tranche wird bewusst niedriger ausfallen als im Normalbetrieb, weil die Konditionen des Erstinvestors einen einmaligen Stabilisierungsbeitrag enthalten. Die unterjährige Anpassung der Produktionskapazität begrenzt die Leerkosten.

Konzernergebnis

Der Vorstand erwartet ein ausgeglichenes bis leicht positives Konzernergebnis.

Finanzlage

Im Vordergrund stehen der Abbau der kurzfristigen Verbindlichkeiten und die Rückführung von Bankverbindlichkeiten. Die Mittel dafür sollen überwiegend aus dem Rahmenvertrag zufließen.

Prämissen

Die Prognose basiert auf der Annahme, dass die Hotels aus dem Rahmenvertrag im geplanten Zeitraum abgerufen, fertiggestellt und übergeben werden, dass die Mittelzuflüsse daraus wie geplant eintreten, dass die mit den Gläubigern getroffenen Vereinbarungen Bestand haben und dass sich die Nachfrage an den Hotelstandorten nicht wesentlich verschlechtert. Treffen diese Annahmen nicht zu, kann die tatsächliche Entwicklung erheblich von der Prognose abweichen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses

Neuer Rahmenvertrag mit einem Immobilieninvestor

Mit einem Immobilieninvestor kam ein Rahmenvertrag über die Abnahme von zehn Hotels mit einer Option auf zehn weitere zustande, verbunden mit der verbindlichen Bestellung von zehn Hotels. Bis zur Aufstellung der Bilanz kamen drei Einzelverträge zustande; diese drei Hotels sind im Bau. Für drei weitere Standorte liegt die Freigabe vor.

Neuordnung der Finanzierung

Durch extern bedingte Verzögerungen in der Fertigstellung der Hotels verschoben sich Aufträge in das Jahr 2026. Der Konzern hat die Finanzierung daraufhin mit den Kreditinstituten und wesentlichen weiteren Gläubigern abgestimmt und mit ihnen neue Zahlungsprofile vereinbart.

Kapazitätsanpassung

Der Konzern passte die Produktionskapazität ab August 2026 an die Auftragslage an.

5.3.2 Chancenbericht

Den im Risikobericht dargestellten Risiken stehen Chancen gegenüber. Sie ergeben sich aus dem Marktumfeld, aus den ökonomischen Eigenschaften des Geschäftsmodells und aus der angepassten Roll-out-Strategie.

Marktchancen im unterversorgten Mittelstadtsegment

In zahlreichen deutschen Mittelstädten steht einer nennenswerten regionalen Wirtschaftskraft kein zeitgemäßes Übernachtungsangebot gegenüber. Klassische Hotelkonzepte sind dort häufig nicht wirtschaftlich darstellbar, internationale Hotelketten bevorzugen Großstandorte. TIN INN ist auf dieses Segment ausgerichtet und kann dort über mehrere Jahre eine tragfähige Marktposition aufbauen.

Chancen aus der Modellreife und der Validierung durch Betriebsdaten

Die laufenden Hotels liefern dokumentierte Daten zu Auslastung, Umsatz und Betriebskosten. Auf dieser Grundlage können institutionelle Immobilieninvestoren das TIN INN-Modell prüfen und kalkulieren. Damit erschließt es eine Investorengruppe, die in der Anlaufphase nicht erreichbar war.

Skaleneffekte aus der industriellen Modulproduktion

Mit steigendem Produktionsvolumen sinken die Stückkosten in der Smart Factory, und die Bauzeit auf der Baustelle verkürzt sich. Konstruktive und betriebliche Detaillösungen aus Betrieb und Produktion fließen in das Modul zurück; sie erhöhen die Produktreife und verringern Nacharbeiten. Jeder in Betrieb genommene Standort erweitert die dokumentierte Erfahrung und verbessert die Effizienz des Modells.

Chancen aus dem Roll-out mit externen Immobilienpartnern

Im Roll-out mit externen Immobilieninvestoren werden Hotelimmobilien gemeinsam entwickelt und gehalten. Das ermöglicht ein deutlich schnelleres Wachstum, ohne dass jede zusätzliche Standortinvestition vollständig die Konzernbilanz belastet. Der im April 2026 mit einem deutsch-niederländischen Family Office geschlossene Rahmenvertrag belegt erstmals, dass das Modell für Investoren finanzierbar ist. Darüber hinaus führt der Vorstand Gespräche mit weiteren Immobilien- und Finanzinvestoren, die er als aussichtsreich einschätzt. Ziel ist, die Investorenbasis zu verbreitern und die Abhängigkeit von einem einzelnen Abnehmer bereits kurzfristig zu verringern.

Chancen aus dem digitalen Betriebsmodell

Das digitale Betriebsmodell mit niedrigem Personalbedarf vor Ort, zentraler Steuerung über die Plattform und vollautomatisierter Gästekommunikation ist die Grundlage der Wirtschaftlichkeit des Konzerns. Zusätzliche Standorte lassen sich mit den bestehenden zentralen Funktionen betreiben; die zentralen Kosten je Standort sinken mit der Zahl der Häuser.

ESG- und Förderfähigkeit der Bauweise

Die KfW-40-konforme Bauweise mit QNG-Zusatz und die DGNB-Gold-Präzertifizierung eines Pilotobjekts eröffnen den Zugang zu öffentlichen Förderinstrumenten und zu institutionellen Investoren, die Nachhaltigkeitsanforderungen an ihre Immobilienportfolios stellen.

GESAMTBEURTEILUNG DER CHANCENLAGE

Die genannten Chancen beruhen überwiegend auf strukturellen Eigenschaften des Geschäftsmodells und hängen nicht von kurzfristigen Marktbewegungen ab. Nutzen kann der Konzern sie nur, wenn die Voraussetzungen eintreten, von denen nach dem Risikobericht die weitere Entwicklung abhängt, vor allem die planmäßigen Mittelzuflüsse aus dem Rahmenvertrag. Unter dieser Voraussetzung sieht der Vorstand die größten Chancen im Wachstumspotenzial des unterversorgten Mittelstadtsegments und in der Reife des Modells, die die laufenden Betriebsdaten belegen.

5.3.3 Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die TIN INN Holding AG hat ein integriertes Risikomanagementsystem (RMS). Der Konzern entwickelt das System fortlaufend weiter.

Das RMS umfasst die Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken auf Konzern-, Segment- und Projektebene. Kernelemente sind:

Risikoinventur	auf Ebene der operativen Einheiten, quartalsweise durchgeführt
Bewertung	nach Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzieller Auswirkung, quantitativ und qualitativ
Risikokatalog	mit Klassifizierung nach Risikoarten (strategisch, operativ, finanziell, regulatorisch, extern)
Maßnahmenverfolgung	mit dokumentierten, terminierten und überprüfbaren Steuerungsmaßnahmen
Berichtspflichten	des Risikomanagements an Vorstand und Aufsichtsrat im regulären Sitzungsturnus

Mit der Einbeziehung der Aktie in das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse im Mai 2025 stiegen die Anforderungen an die internen Compliance- und Reportingfunktionen. Im Berichtsjahr baute der Konzern die Prozesse für die Führung der Insiderlisten, die Ad-hoc-Publizität und die Erfassung meldepflichtiger Eigengeschäfte nach Art. 19 MAR auf.

Wesentliche Risiken im Berichtsjahr 2025

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Hoch**

AUSWIRKUNG **Hoch, bestandsgefährdend (siehe Abschnitt „Bestandsgefährdende Risiken“)**

Die Verfügbarkeit von Finanzierung war das wichtigste Risikofeld des Berichtsjahres. Im zweiten Halbjahr 2025 fielen eine Objektfinanzierung und die geplante Anleihe aus; der Vorstand hat die Finanzierungsstrategie darauf umgestellt. Zum Bilanzstichtag standen kurzfristigen Schulden von 10.091 TEUR kurzfristige Vermögenswerte von 2.064 TEUR gegenüber. Mit den Finanzierern und Gläubigern wurden nach dem Bilanzstichtag Vereinbarungen über Zahlungsprofile und Rückführung getroffen (Abschnitt 5.3.1). Von den Finanzschulden entfallen 15,8 Mio. EUR auf sonstige finanzielle Verbindlichkeiten außerhalb des Bankensektors; auch für diese wurden Zahlungsprofile vereinbart.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Roll-out mit externen Immobilieninvestoren (Rahmenvertrag April 2026); Vereinbarungen mit den Gläubigern über Zahlungsprofile und Rückführung; monatlich revolvierende Liquiditätsplanung; Anpassung der Produktionskapazität an die Auftragslage; Ansprache weiterer Investoren.

Konzentrationsrisiko auf einen Abnehmer

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Mittel**

AUSWIRKUNG **Hoch**

Die Auslastung der Produktion und damit die Ergebnisverbesserung hängen derzeit ganz überwiegend von einem einzigen Rahmenvertrag ab. Verzögerungen bei Abrufen oder Zahlungen wirken sich unmittelbar auf die Liquidität aus.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Ansprache weiterer Investoren; standardisierte Vertrags- und Pachtarchitektur, die den Übergang auf weitere Partner erlaubt.

Strategische Risiken aus dem Übergang zum Roll-out mit externen Immobilienpartnern

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Mittel**

AUSWIRKUNG **Mittel**

Der Vorstand hält den Übergang vom überwiegend bilanzwirksamen Aufbau eigener Hotelimmobilien zu einem Roll-out mit externen Immobilieninvestoren für strategisch geboten. Daraus entstehen neue Abhängigkeiten, und zwar von der Zahl geeigneter Immobilienpartner, von der Verhandelbarkeit standardisierter Vertrags- und Pachtarchitekturen und von der Einbindung der Investorenbeziehungen in den laufenden Betrieb. Zudem können Renditeanforderungen externer Investoren die Standortauswahl stärker mitbestimmen.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Aufbau der Vertrags-, Organisations- und Ablaufstrukturen für die Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2026; Standardisierung der Vertrags- und Pachtarchitektur; gezielte Gewinnung mehrerer Partner, um Einzelabhängigkeiten zu verringern.

Bau- und Genehmigungsrisiken

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Mittel**

AUSWIRKUNG **Mittel**

Verzögerungen bei Baugenehmigungen, Erschließungen, Netzanschlüssen oder Förderbescheiden können die Inbetriebnahme einzelner Standorte hinausschieben. Im Berichtsjahr 2025 verzögerten sich einzelne Neueröffnungen, vor allem wegen Netzanschlüssen und Genehmigungsfragen bei Bauten in Modulbauweise.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Frühzeitige Behördenabstimmung; Erweiterung der internen Ressourcen in Planung und Bauleitung; weitere Standardisierung der Bauanträge; Erfahrungstransfer aus realisierten Projekten; Personalverstärkung in Elektrotechnik und Bauzeichnung.

Markt- und Nachfragerisiken

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Mittel**

AUSWIRKUNG **Mittel**

Konjunkturelle Schwankungen, eine veränderte Reisetätigkeit von Geschäftsreisenden oder Verschiebungen in der Nachfragestruktur der Mittelstädte können Auslastung und durchschnittliche Zimmerpreise beeinflussen. Unterjährige Eröffnungen neuer Standorte verstärken die Schwankungen der konsolidierten Jahresauslastung.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Standortauswahl auf Datenbasis; standortindividuelle Anlauf- und Hochlaufplanung; schlanke Personalstruktur mit überwiegend variablen Betriebskosten; konzernweite Steuerung von Vertriebs- und Preispolitik über das digitale Plattform-Modell.

Operative Risiken aus der Modulproduktion

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Mittel**

AUSWIRKUNG **Mittel**

Die industrielle Modulproduktion in der Smart Factory ist eine wesentliche Wertschöpfungsstufe des Konzerns. Risiken bestehen in der Beschaffung von Containern (Verfügbarkeit von 40-Fuß-ISO-Seefrachtcontainern am Zweitmarkt) und Material, in der Kostenentwicklung und in der Ausrichtung der Produktionskapazität auf den Roll-out-Plan.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Beschaffung über etablierte Zweitmarkt-Lieferanten mit Sitz in Deutschland; Materialbündelung und zentraler Einkauf; mehrstufige Lieferantenstruktur; Sicherheitsmanagement in der Produktion.

Personalrisiken und Abhängigkeit von Schlüsselpersonen

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT Gering bis mittel

AUSWIRKUNG Mittel

Der Konzern hat eine schlanke Personalstruktur, einen zweiköpfigen Vorstand und einen dreiköpfigen Aufsichtsrat. Er ist deshalb in hohem Maß auf Kompetenz und Verfügbarkeit weniger Schlüsselpersonen angewiesen. In den technischen Funktionen, vor allem in der Smart Factory sowie in Planung und Bauausführung, besteht zudem ein allgemeines Fachkräftersisiko.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Digital gestütztes, weitgehend automatisiertes Betriebsmodell, das die Abhängigkeit von Einzelpersonen im Hotelbetrieb verringert; klare Verantwortungsverteilung zwischen den Vorstandsressorts; gezielte Personalverstärkung im technischen Bereich.

Kapitalmarktbezogene Risiken

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT Mittel**AUSWIRKUNG** Mittel

Seit der Einbeziehung der Aktie in das Segment Scale unterliegt die Gesellschaft kapitalmarktrechtlichen Folgepflichten, vor allem aus der MAR. Risiken ergeben sich aus der Kursvolatilität, aus dem begrenzten Streubesitz und der daraus folgenden geringen Handelsliquidität, aus möglichen Compliance-Verstößen (Ad-hoc-Publizität, Führung der Insiderlisten, Eigengeschäfte von Führungskräften) sowie aus Reputationsrisiken in der Kapitalmarktkommunikation.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Etablierte Prozesse für Ad-hoc-Publizität und die Führung der Insiderlisten; klare interne Verantwortlichkeit für Kapitalmarktkommunikation; Zusammenarbeit mit dem Capital Market Partner; regelmäßige Investorenkommunikation.

IT- und Cybersicherheitsrisiken

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT Gering**AUSWIRKUNG** Hoch

Das digitale Betriebsmodell reicht von der automatisierten Gästekommunikation über den digitalen Check-in bis zur zentral gesteuerten Plattform. Der laufende Betrieb setzt deshalb verfügbare und intakte IT-Systeme voraus. Ausfälle der Buchungsplattform oder zentraler Steuerungssysteme, Datenverluste oder erfolgreiche Cyberangriffe könnten den Hotelbetrieb beeinträchtigen und Gästedaten gefährden.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Cloudbasierte, redundante Infrastrukturen; externe Sicherheitsprüfungen; etablierte Backup- und Wiederanlaufprozesse; Sensibilisierungsmaßnahmen für Mitarbeitende.

Regulatorische und rechtliche Risiken

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Gering bis mittel**

AUSWIRKUNG **Gering bis mittel**

Veränderungen im Bau- und Genehmigungsrecht, im Beherbergungsrecht, im Datenschutzrecht oder im Steuerrecht können sich auf die Geschäftstätigkeit auswirken. Eine Berichtspflicht nach der CSRD bestand für die Gesellschaft im Berichtsjahr nicht; der Konzern verfolgt die Anforderungen im Hinblick auf künftige Berichtsperioden.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Laufende Beobachtung der einschlägigen Regulierungsprozesse; externe Rechtsberatung in spezifischen Themenfeldern; vorsichtige Auslegung von Compliance-Anforderungen.

Werthaltigkeitsrisiko

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT **Mittel**

AUSWIRKUNG **Mittel bis hoch**

Das Anlagevermögen enthält Standorte und Vorleistungen, die in ihrer ursprünglichen Form nicht realisiert wurden. Negatives Eigenkapital und negatives EBITDA sind Anhaltspunkte für eine Wertminderung nach IAS 36. Ergibt die Prüfung einen Wertminderungsbedarf, belastet dies Konzernergebnis und Eigenkapital zusätzlich.

STEUERUNGSMASSNAHMEN

Übergang der Standortprojekte auf den Investor im Rahmen des Rahmenvertrags; Wertminderungstest im Rahmen der Abschlussprüfung.

Bestandsgefährdende Risiken

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2025 ein negatives Eigenkapital von TEUR –6.768 aus. Den kurzfristigen Schulden von TEUR 10.091 stehen kurzfristige Vermögenswerte von TEUR 2.064 und liquide Mittel von TEUR 156 gegenüber. Der operative Cashflow war mit TEUR –3.713 negativ. Mit den Finanzierern und Gläubigern wurden nach dem Bilanzstichtag Vereinbarungen über Zahlungsprofile und Rückführung getroffen.

–6.768	8.027	156	113 %
TEUR Eigenkapital	TEUR Deckungslücke kurzfristig	TEUR liquide Mittel	Nettofinanzschulden zur Bilanzsumme

Für die Gesellschaft folgt daraus ein doppeltes Risiko. Die Werthaltigkeit ihres Vermögens, das zu 99,9 % aus Anteilen an und Forderungen gegen Konzerngesellschaften besteht, hängt an der Fortführung des Konzerns. Zugleich ist sie für ihre eigene Zahlungsfähigkeit auf Zahlungen dieser Gesellschaften angewiesen.

Der Vorstand hat eine Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten aufgestellt. Sie baut auf den Mittelzuflüssen aus dem Rahmenvertrag über bis zu zwanzig Standorte, den stabilen Zahlungsströmen des Hotelbetriebs, der angepassten Produktionskapazität und den mit den Gläubigern getroffenen Rückführungsvereinbarungen auf. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass der Konzern und die Gesellschaft ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen im Prognosezeitraum nachkommen können.

Sofern die Mittelzuflüsse aus dem Rahmenvertrag nicht wie geplant eintreten und die getroffenen Vereinbarungen mit den Gläubigern nicht eingehalten werden, könnten sich daraus bestandsgefährdende Risiken ergeben.

GESAMTBEURTEILUNG DER RISIKOLAGE

Das Berichtsjahr 2025 verlief, wie im Wirtschaftsbericht dargestellt, operativ und finanziell gegenläufig. Auf Standortebene blieb der Geschäftsverlauf stabil und entwickelte sich positiv; die Wachstumsfinanzierung kam 2025 nicht zustande und wurde im Geschäftsjahr 2026 neu geordnet. Zum Bilanzstichtag weist der Konzern ein negatives Eigenkapital aus. Der Vorstand hat die Risiken bewertet und steuert ihnen mit den im Risikobericht genannten Maßnahmen entgegen.

5.4 NICHTFINANZIELLE ERKLÄRUNG (FREIWILLIGE ANGABEN)

Freiwillige Angaben, nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts

5.4.1 Berichtsrahmen

Die TIN INN Holding AG ist nicht kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB, weil ihre Aktien im Freiverkehr gehandelt werden. Sie ist deshalb für das Berichtsjahr 2025 nicht zur Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB verpflichtet. Wegen der Außenwirkung am Kapitalmarkt seit der Einbeziehung in das Segment Scale berichtet der Vorstand jedoch freiwillig und konsolidiert über die nichtfinanziellen Aspekte der Konzerntätigkeit. Die Angaben dieses Abschnitts sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts. Gegenstand sind die wesentlichen Themen aus den Bereichen Umwelt, Arbeitnehmerbelange, Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte sowie Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Aussagen ohne geschlossenen Beleg entfallen oder sind als im Aufbau gekennzeichnet. Die Erklärung orientiert sich sinngemäß an den Grundprinzipien der nichtfinanziellen Berichterstattung nach § 289c HGB, ohne diese Vorschriften formell anzuwenden. Die Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS) hat der Konzern nicht angewandt.

Verzicht auf Aussagen zur EU-Taxonomie

Der Konzern beurteilt seine wirtschaftlichen Aktivitäten im Berichtsjahr nicht nach den Kriterien der EU-Taxonomie-Verordnung. Diese Kriterien (Substantial Contribution, Do-No-Significant-Harm, Mindestschutz) lassen sich für die Geschäftstätigkeit prüfen. Datenerhebung und Methodik erreichten im Berichtsjahr aber noch nicht die Belegtiefe, die eine zuverlässige Veröffentlichung verlangt. Ohne diese Belegführung unterbleibt eine Konformitätsaussage.

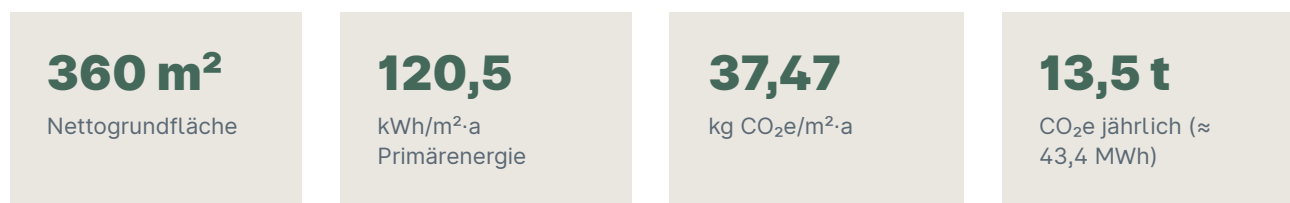
5.4.2 Umweltbelange

Die Umweltwirkung der Konzerntätigkeit geht vor allem vom industriellen Bauprinzip und vom Energieverbrauch im Hotelbetrieb aus. Die TIN INN-Hotels entstehen in modularer Bauweise aus gebrauchten 40-Fuß-ISO-Seefrachtcontainern. Die Container waren zuvor typischerweise zwanzig bis vierzig Jahre auf See im Einsatz und werden als Hotelmodul ein zweites Mal genutzt. Gegenüber konventionellen Neubauten senkt diese Bauweise den Materialeinsatz. Sämtliche Standorte sind nach dem KfW-40-Standard mit QNG-Zusatz errichtet, der höchsten Effizienzstufe der KfW-Förderung. Sie begrenzt den Primärenergiebedarf auf höchstens vierzig Prozent des Referenzgebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz.

DGNB-Gold-Präzertifizierung.

An einem Pilotobjekt belegt eine Präzertifizierung, dass die Anforderungen an DGNB-Gold erfüllt sind. Durchgeführt hat sie eine im DGNB-System auditberechtigte Ausgründung der RWTH Aachen. Da die TIN INN-Hotels weitgehend standardisiert gebaut sind, gelten die dort dokumentierten baulichen Eigenschaften auch für die übrigen Hotels gleichen Bautyps. Weitere Standorte wurden im Berichtsjahr nicht einzeln präzertifiziert.

Energieverbrauch am Beispielstandort



Quelle: Energieausweis eines Beispielstandorts. Standortangaben werden nach der Standortregel des Berichts nicht ausgewiesen.

Der Konzern hat im Berichtsjahr keine konsolidierte Treibhausgasbilanz nach den Scopes des Greenhouse Gas Protocol aufgestellt. Für belastbare Aussagen zum konzernweiten Wasserverbrauch oder zum Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung reichen die vorliegenden Daten nicht aus; die dafür nötigen Datenstrukturen sind im Aufbau.

Materialkreislauf.

Sämtliche Hauptmaterialien von den Containerstrukturen bis zur Inneneinrichtung sind so ausgewählt, dass sie sich am Ende der Nutzung verwerten lassen. Eine Recyclingquote im engeren Sinn erhebt der Konzern derzeit nicht.

5.4.3 Arbeitnehmerbelange

Mitarbeiterstruktur.

Die Belegschaft wuchs mit der Inbetriebnahme weiterer Hotelstandorte im Berichtsjahr (zum Bilanzstichtag fünf in eigener Trägerschaft und ein Franchise-Standort) und dem Ausbau der Smart Factory. Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte der Konzern 82 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie verteilten sich wie folgt auf die Konzerngesellschaften:

Gesellschaft	Beschäftigte (Köpfe)
TIN INN Holding AG	10
WERK eins GmbH	42
CONTAINERWERK eins GmbH	11
TIN INN GmbH	19
Konzern gesamt	82

Unter den Beschäftigten zum Bilanzstichtag waren 26 Frauen; das entspricht einem Frauenanteil von 31,7 Prozent.

Hinweis zur Vergleichbarkeit:

Für 2024 lagen die Angaben zur Belegschaft überwiegend als Vollzeitäquivalente (FTE) im Jahresdurchschnitt vor. Die zum 31. Dezember 2025 erstmals systematisch erhobenen Köpfe zum Stichtag sind damit nicht direkt vergleichbar. Die Erfassung von Voll- und Teilzeit, befristeten und unbefristeten Arbeitsverhältnissen sowie der FTE zum Stichtag ist im Aufbau; der Konzern berichtet darüber ab 2026.

Der Hotelbetrieb kommt im Housekeeping mit rund 1,5 Vollzeitäquivalenten je Standort aus, weil der Betrieb zentral über die Plattform gesteuert wird und die Gästekommunikation weitgehend automatisiert ist.

Vergütungsstruktur.

Die Gesellschaft ist nicht tarifgebunden; die Vergütung orientiert sich an einschlägigen Tarifverträgen und liegt durchgängig über dem gesetzlichen Mindestlohn. In den meisten Tätigkeitsbereichen enthält sie eine leistungsbezogene Komponente. Einen Gender Pay Gap hat der Konzern im Berichtsjahr nicht systematisch erhoben.

Arbeitssicherheit und Gesundheit.

Die Arbeitssicherheit ist nach den gesetzlichen Anforderungen organisiert, mit Fachkraft für Arbeitssicherheit, Betriebsarzt und bestellten Sicherheitsbeauftragten. Für die wesentlichen Arbeitsbereiche liegen Gefährdungsbeurteilungen vor. Meldepflichtige Arbeitsunfälle gab es im Berichtsjahr 2025 nicht. Die Erfassung der Weiterbildungsstunden je Mitarbeiterin und Mitarbeiter ist im Aufbau.

5.4.4 Sozialbelange

Der TIN INN-Hotelbetrieb ist vor allem auf mittelgroße Städte in Deutschland ausgerichtet. Die Gäste sind überwiegend Geschäfts- und Projektreisende, Monteure, Klinik- und Behördenbesucher sowie preissensible Individualreisende. Der Konzern bietet ein digitales, durchgängig zugängliches Übernachtungsangebot, das deutlich günstiger ist als klassische Mittelklassehotels. Damit verbessert er die Übernachtungsinfrastruktur in Regionen, die Hotelketten nicht bedienen.

5.4.5 Achtung der Menschenrechte und Compliance

Sorgfaltspflichten in der Lieferkette.

Die TIN INN Holding AG liegt mit ihrer Beschäftigtenzahl deutlich unter der Größenschwelle des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG); das Gesetz ist im Berichtsjahr nicht anwendbar. Seefrachtcontainer beschafft der Konzern über etablierte Zweitmarkt-Lieferanten mit Sitz in Deutschland; bei der Materialbeschaffung verlangt er ESG-Selbstauskünfte und definierte Mindeststandards. Einen konzernweiten Lieferantenkodex erarbeitet der Konzern derzeit.

Compliance-Struktur.

Die Konzerngesellschaften haben seit 2023 eine Compliance-Struktur als Bestandteil des internen Kontrollsystems aufgebaut. Ein konzernweit verbindlicher Verhaltenskodex (Code of Conduct) ist verabschiedet und öffentlich abrufbar. Mit der Einbeziehung in das Segment Scale baute der Konzern diese Strukturen 2025 aus und nahm die Anforderungen an Berichts-, Insiderlisten- und Ad-hoc-Prozesse auf. Schulungen zur Korruptionsprävention fanden im Berichtsjahr nicht statt; ihre Einführung wird vorbereitet.

Hinweisgebersystem.

Ein Hinweisgebersystem nach den Anforderungen des Hinweisgeberschutzgesetzes (HinSchG) ist konzernweit eingerichtet und ermöglicht die anonyme Meldung von Verstößen. Im Berichtsjahr 2025 gingen keine Meldungen ein.

5.4.6 Diversität auf Führungsebene

Der Vorstand bestand zum Bilanzstichtag aus zwei männlichen Mitgliedern (Frauenanteil 0 Prozent), der Aufsichtsrat aus drei männlichen Mitgliedern (Frauenanteil 0 Prozent). Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands waren sechs Personen tätig, davon zwei Frauen; der Frauenanteil lag dort bei 33,3 Prozent.

Zielgrößen für den Frauenanteil nach §§ 76 Abs. 4, 111 Abs. 5 AktG legt die Gesellschaft nicht fest; diese Vorschriften gelten für börsennotierte Gesellschaften im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG, die TIN INN-Aktie ist dagegen dem Open Market (Scale) zuzurechnen. Mit dem weiteren Wachstum und dem Aufbau der nachgelagerten Führungsebenen will der Konzern den Frauenanteil erhöhen.

5.5 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Angaben nach § 315a HGB (übernahmerelevante Angaben), eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und ein Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind für die TIN INN Holding AG nicht einschlägig. Ihre Aktien sind in den Freiverkehr (Segment Scale) einbezogen und nicht zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen. Die Angaben zu Grundkapital, Aktiengattung und Aktionärsstruktur finden sich in Kapitel 4, die Angaben zu den Organen in Kapitel 7.

KONZERNABSCHLUSS IFRS

Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzern-Kapitalflussrechnung der TIN INN Holding AG für das Geschäftsjahr 2025, aufgestellt nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Alle Beträge in Euro, negative Werte mit Minuszeichen.

6.1	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
6.2	Konzernbilanz
6.3	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
6.4	Konzern-Kapitalflussrechnung
6.5	Konzernanhang
6.6	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

6.1 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

in €	Anhang	2025	2024
Umsatzerlöse	5.1	1.482.697	886.862
Sonstige betriebliche Erträge	5.2	61.765	180.129
Bestandsveränderung		0	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.2	3.502.084	5.933.088
Gesamtleistung		5.046.547	7.000.079
Materialaufwand	5.3	2.283.122	2.079.156
Personalaufwand	5.4	3.767.162	3.025.988
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	2.187.990	897.054
Betriebliches Ergebnis (EBITDA)		-3.191.727	997.880
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5.5	1.719.932	1.413.802
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		-4.911.660	-415.922
Finanzerträge	5.7	27	34.034
Finanzaufwendungen	5.7	1.731.019	1.290.933
Ergebnis vor Ertragsteuern		-6.642.652	-1.672.820
Ertragsteuern	5.8	110.411	697.047
Konzernergebnis		-6.753.063	-2.369.867
Sonstiges Ergebnis		0	0
Gesamtergebnis		-6.753.063	-2.369.867
davon nicht beherrschende Anteile	6.6	-300.784	-218.568
davon Aktionäre der TIN INN Holding AG		-6.452.279	-2.151.299
Gewichtete Anzahl der Aktien	5.9	17.748.630	17.748.630
Ergebnis je Aktie (€, unverwässert und verwässert)	5.9	-0,36	-0,12

6.2 KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2025

Aktiva

in €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Langfristige Vermögenswerte		24.477.792,83	24.849.569,35	19.962.270,87
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	58.852,00	67.384,00	86.968,00
Sachanlagen	6.2	2.796.422,82	3.217.854,82	4.023.232,82
Grundstücke und bauliche Anlagen	6.2	19.556.628,20	19.091.381,52	13.015.831,86
Nutzungsrechte	6.8	2.017.624,67	2.435.948,94	2.836.238,19
Aktive latente Steuern	6.11	48.265,14	37.000,07	0,00
Kurzfristige Vermögenswerte		2.063.949,50	1.398.352,23	934.136,35
Vorräte und fertige Erzeugnisse	6.3	575.577,88	235.124,15	324.608,61
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.4	335.245,19	197.447,38	343.581,07
Sonstige Vermögenswerte	6.4	996.807,83	465.008,01	235.512,34
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.5	156.318,60	500.772,69	30.434,33
Summe Vermögenswerte		26.541.742,33	26.247.921,58	20.896.407,22

26,54

Mio. € Bilanzsumme

92,2 %

Anteil langfristiger Vermögenswerte

0,16

Mio. € liquide Mittel

Passiva

in €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Eigenkapital	6.6	-6.768.366,76	71.990,08	-9.261.731,74
Gezeichnetes Kapital		20.050.000,00	50.000,00	0,00
Kapitalrücklage		11.903.588,90	11.653.588,90	0,00
Sonstige Rücklagen		-20.137.294,06	200.000,00	200.000,00
Gewinnrücklagen		-17.483.875,74	-11.031.596,67	-8.880.297,42
Nicht beherrschende Anteile		-1.100.785,86	-800.002,15	-581.434,32
Langfristige Schulden		23.218.986,59	23.568.904,73	27.889.715,79
Leasingverbindlichkeiten	6.8	1.787.654,31	2.175.741,42	2.590.938,47
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.7	9.161.657,12	11.251.986,16	11.111.675,83
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.7	12.269.675,16	10.141.177,15	14.187.101,49
Kurzfristige Schulden		10.091.122,50	2.607.026,77	2.268.423,17
Rückstellungen	6.9	339.771,72	114.941,01	269.294,74
Leasingverbindlichkeiten	6.8	388.087,12	381.419,87	245.299,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.10	2.692.714,84	1.065.640,37	976.943,46
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.7	3.114.302,12	339.037,89	589.446,15
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.7	3.505.241,94	652.844,71	137.487,01
Vertragsverbindlichkeiten	5.1	51.004,76	53.142,92	49.952,09
Summe Eigenkapital und Schulden		26.541.742,33	26.247.921,58	20.896.407,22

6.3 KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Geschäftsjahre 2024 und 2025

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklagen	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 1. Januar 2024	0,00	0,00	200.000,00	-8.880.297,42	-581.434,32	-9.261.731,74
Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.151.299,26	-218.567,83	-2.369.867,09
Sonstiges Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalerhöhung und Common-Control-Reserve	50.000,00	11.653.588,90	0,00	0,01	0,00	11.703.588,91
Stand 31. Dezember 2024	50.000,00	11.653.588,90	200.000,00	-11.031.596,67	-800.002,15	71.990,08
Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	-6.452.279,07	-300.783,71	-6.753.062,78
Sonstiges Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalerhöhung und Common-Control-Reserve	20.000.000,00	250.000,00	-20.337.294,06	0,00	0,00	-87.294,06
Stand 31. Dezember 2025	20.050.000,00	11.903.588,90	-20.137.294,06	-17.483.875,74	-1.100.785,86	-6.768.366,76

6.4 KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

in €	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis		-6.753.063	-2.369.867
+ Ertragsteuern	5.8	110.411	697.047
Ergebnis vor Ertragsteuern		-6.642.652	-1.672.820
- Finanzerträge		-27	-34.034
+ Finanzaufwendungen	5.7	1.731.019	1.290.933
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		-4.911.660	-415.922
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Nutzungsrechte	5.5	1.719.932	1.413.803
+/- Veränderung der Vorräte	6.3	-340.454	89.484
+/- Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.4	-137.798	146.134
+/- Veränderung der sonstigen Vermögenswerte	6.4	-531.800	-229.496
+/- Veränderung der Rückstellungen	6.9	224.831	-154.354
+/- Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.10	1.627.074	88.697
+/- Veränderung der Vertragsverbindlichkeiten	5.1	-2.138	3.191
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern		-2.352.012	941.537
+ Erhaltene Zinsen		27	10.391
- Gezahlte Zinsen		-1.352.397	-859.309
- Gezahlte Ertragsteuern		-8.675	-20.679
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		-3.713.056	71.940

in €	Anhang	2025	2024
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Grundstücke	6.1/6.2	-632.585	-3.622.116
Einzahlungen aus Anlagenabgängen und übrige Investitionstätigkeit		0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-632.585	-3.622.116
Einzahlungen aus Eigenkapitaltransaktionen		250.000	50.000
Einzahlungen aus Finanzierungsaufnahmen	6.7	6.959.919	4.369.973
Auszahlungen für Tilgungen und sonstige Finanzierungseffekte	6.7	-2.827.312	-120.381
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	6.8	-381.420	-279.077
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		4.001.187	4.020.515
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-344.454	470.338
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.5	500.773	30.434
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.5	156.319	500.773

6.5 KONZERNANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2025

1. Allgemeine Angaben

1.1 Berichtendes Unternehmen und Geschäftstätigkeit

Die TIN INN Holding AG (nachfolgend auch „TIN INN“, „Gesellschaft“ oder „Konzern“) hat ihren Sitz in Wassenberg, Deutschland, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Aachen unter HRB 28009 eingetragen. Die Gesellschaft wurde am 1. Juli 2024 als Aktiengesellschaft gegründet. Unternehmensgegenstand ist insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen im Bereich der Produktion und des Betriebs von Hotelimmobilien sowie die Erbringung von Dienstleistungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen.

Die rechtliche Bündelung der operativen Gesellschaften unter der TIN INN Holding AG erfolgte im Geschäftsjahr 2025 im Wege einer Sachkapitalerhöhung und Nachgründung. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 12. Februar 2025 beschloss eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen um EUR 20,0 Mio. durch Ausgabe von 20.000.000 neuen Namens-Stückaktien. Als Sacheinlage wurden insbesondere Beteiligungen an operativen Gesellschaften aus den Bereichen Hotelbetrieb, modulare Gebäudeproduktion und Immobilien-/Produktionsstruktur eingebracht.

Der Konzern entwickelt, produziert und betreibt standardisierte, modular errichtete Hotelstandorte. Die operative Tätigkeit umfasst insbesondere die industrielle Fertigung von Hotelmodulen sowie den digitalisierten Betrieb von Hotels in Deutschland.

1.2 Grundlagen der Aufstellung und Status der Finanzinformation

Der Konzernabschluss der TIN INN Holding AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Konzernabschluss vermittelt nach Überzeugung des Vorstands ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Er umfasst die TIN INN Holding AG sowie die von ihr beherrschten Tochterunternehmen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Soweit nicht anders angegeben, werden sämtliche Beträge in Tausend Euro (TEUR) ausgewiesen; Rundungen können dazu führen, dass sich einzelne Beträge nicht exakt zu den angegebenen Summen addieren. Der Konzernabschluss wurde grundsätzlich auf Basis historischer Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt. Abweichende Bewertungsgrundlagen werden in den jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert.

Die Einbringung der operativen TIN-INN-Gesellschaften in die TIN INN Holding AG erfolgte im Geschäftsjahr 2025 durch eine konzerninterne Reorganisation unter gemeinsamer Beherrschung. Da Unternehmenszusammenschlüsse unter gemeinsamer Beherrschung nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 3 fallen, wurde die Transaktion nach der Predecessor Method abgebildet. Danach werden die eingebrachten Vermögenswerte und Schulden mit den bisherigen Konzernbuchwerten des übertragenden bzw. beherrschenden Gesellschafterkreises fortgeführt. Eine Neubewertung der eingebrachten Nettovermögenswerte auf beizulegende Zeitwerte sowie der Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgen nicht.

Zur Vermittlung einer wirtschaftlich sachgerechten und vergleichbaren Darstellung wird der Konzernabschluss so aufgestellt, als hätten die eingebrachten Gesellschaften bereits für alle dargestellten Perioden unter gemeinsamer Beherrschung der TIN INN Holding AG gestanden. Die Vorjahresinformationen wurden daher entsprechend auf Basis der historischen Buchwerte der eingebrachten Einheiten dargestellt. Die aus der Einbringung resultierende Differenz zwischen dem Nominalbetrag der gewährten Eigenkapitalinstrumente und den übernommenen Nettovermögenswerten wurde erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Die operativen Gesellschaften standen seit ihrer jeweiligen Gründung unter der Beherrschung desselben Gesellschafterkreises. Die TIN INN Holding AG wurde am 1. Juli 2024 errichtet und am 20. August 2024 in das Handelsregister eingetragen. Die rechtliche Bündelung der operativen Gesellschaften unter der Holding erfolgte im Geschäftsjahr 2025 durch eine Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung der Beteiligungen. Die außerordentliche Hauptversammlung beschloss am 12. Februar 2025 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 20,0 Mio. durch Ausgabe von 20.000.000 neuen Namens-Stückaktien. Die Einbringung führte nicht zu einem Wechsel der letztendlichen Beherrschung, sondern stellte eine gesellschaftsrechtliche Neuordnung der bereits zuvor unter gemeinsamer Beherrschung stehenden Unternehmensgruppe dar.

1.3 Erstmalige Anwendung der IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss ist der erste Konzernabschluss der TIN INN Holding AG, der in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt wurde. Der Konzern wendet IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ an. Als Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS wurde der 1. Januar 2024 festgelegt. Zu diesem Stichtag wurde für Zwecke des vorliegenden Konzernabschlusses eine IFRS-Eröffnungsbilanz der nach der Predecessor Method dargestellten Unternehmensgruppe aufgestellt. Die Vergleichsinformationen für das Geschäftsjahr 2024 wurden entsprechend nach IFRS dargestellt.

Die IFRS-Eröffnungsbilanz wurde grundsätzlich retrospektiv nach den zum 31. Dezember 2025 geltenden und in der Europäischen Union anzuwendenden IFRS erstellt. Der Konzern hat die in IFRS 1 vorgeschriebenen verpflichtenden Ausnahmen von der retrospektiven Anwendung berücksichtigt. Freiwillige Erleichterungen wurden nur insoweit angewendet, wie dies ausdrücklich angegeben ist.

Die bei der Erstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz vorgenommenen Schätzungen entsprechen den Schätzungen, die nach den zuvor für die einbezogenen Unternehmen maßgeblichen Rechnungslegungsgrundlagen für denselben Stichtag vorgenommen worden wären, sofern nicht objektive Hinweise auf Fehler vorlagen oder abweichende Schätzungen zur Anwendung einer nach IFRS vorgeschriebenen Bilanzierungs- oder Bewertungsmethode erforderlich waren. Nach dem jeweiligen Stichtag gewonnene Erkenntnisse wurden nicht rückwirkend zur Änderung damaliger Schätzungen verwendet.

Die im Geschäftsjahr 2025 vollzogene rechtliche Bündelung der operativen TIN-INN-Gesellschaften unter der TIN INN Holding AG stellt eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung dar und fällt nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3. Da die IFRS keine spezifischen Regelungen für solche Transaktionen enthalten, wurde nach IAS 8 eine Bilanzierungsmethode entwickelt und die Transaktion nach der Predecessor Method abgebildet. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden auf Basis ihrer fortgeführten IFRS-Buchwerte angesetzt.

Für die erstmalige IFRS-Darstellung wurden die Vergleichsinformationen so aufbereitet, als hätte die dargestellte Unternehmensgruppe bereits zum Übergangsstichtag am 1. Januar 2024 bestanden. Die Darstellung knüpft an die seit Gründung der operativen Gesellschaften bestehende gemeinsame Beherrschung durch denselben Gesellschafterkreis an. Sie führt nicht zu der Annahme, dass die erst im Geschäftsjahr 2024 errichtete TIN INN Holding AG bereits am Übergangsstichtag rechtlich als Mutterunternehmen bestanden oder Beherrschung im Sinne des IFRS 10 ausgeübt hätte.

Zum Übergangszeitpunkt bestand weder ein rechtlicher Konzern unter Führung der TIN INN Holding AG noch ein Konzernabschluss desselben Berichtskreises nach einer bisherigen Rechnungslegungsgrundlage. Die IFRS-Eröffnungsbilanz wurde daher erstmals aus den historischen Buchwerten der nach der Predecessor Method einbezogenen operativen Gesellschaften abgeleitet. Dabei wurden die für den dargestellten Berichtskreis erforderlichen IFRS-Anpassungen und Konsolidierungseffekte berücksichtigt.

Mangels eines nach einer bisherigen Rechnungslegungsgrundlage aufgestellten Konzernabschlusses desselben Berichtskreises liegen keine unmittelbar vergleichbaren bisherigen Konzerneigenkapital- und Konzernergebnisgrößen vor, die auf die IFRS-Werte übergeleitet werden könnten. Die nachfolgende Übersicht stellt daher keine Überleitung aus einem zuvor veröffentlichten Konzernabschluss dar. Sie quantifiziert ergänzend die wesentlichen identifizierten IFRS-Anpassungen und Konsolidierungseffekte bei der erstmaligen Aufstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die IFRS-Eröffnungsbilanz stellen sich wie folgt dar:

Wesentliche Anpassungen zum 1. Januar 2024 in TEUR	Betrag
Ansatz von Nutzungsrechten nach IFRS 16	2.836
Ansatz von Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16	-2.836
Wertminderung von Forderungen nach IFRS 9	-69
Aktive latente Steuern auf Leasingverbindlichkeiten	866
Passive latente Steuern auf Nutzungsrechte	-866
Eliminierung konzerninterner Forderungen	-653
Eliminierung konzerninterner Verbindlichkeiten	653
Konsolidierungseffekt vor rechtlicher Konzernentstehung	200

Die Bilanzierung der Leasingverhältnisse führte zum Ansatz von Nutzungsrechten und korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten in Höhe von jeweils TEUR 2.836. Der Ansatz hatte zum Übergangszeitpunkt vor Berücksichtigung latenter Steuern keine Nettoauswirkung auf das Eigenkapital.

Aus der erstmaligen Anwendung des Wertminderungsmodells nach IFRS 9 ergab sich eine Verminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 69 mit einer entsprechenden Belastung des Eigenkapitals.

Auf die temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Wertansätzen und den IFRS-Buchwerten der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten wurden aktive und passive latente Steuern von jeweils TEUR 866 erfasst. Da die Voraussetzungen für eine Saldierung nach IAS 12 erfüllt waren, ergab sich zum Übergangszeitpunkt kein saldierter Bilanzansatz und keine Nettoauswirkung auf das Eigenkapital.

Im Rahmen der Konsolidierung des nach der Predecessor Method dargestellten Berichtskreises wurden konzerninterne Forderungen von TEUR 653 und konzerninterne Verbindlichkeiten von TEUR 653 eliminiert.

Die in den sonstigen Rücklagen ausgewiesenen TEUR 200 resultieren aus der Konsolidierung der Beteiligungsverhältnisse der operativen Gesellschaften für Zeiträume vor der rechtlichen Gründung des Mutterunternehmens. Dieser Betrag stellt keinen Kapitalbestandteil der zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden TIN INN Holding AG dar.

Die Übersicht beschränkt sich auf die für das Verständnis der IFRS-Eröffnungsbilanz wesentlichen Anpassungen. Weitere Ausweis-, Bewertungs- und Konsolidierungseffekte wurden bei der Ableitung der IFRS-Eröffnungsbilanz berücksichtigt, soweit sie für den dargestellten Berichtskreis erforderlich waren. Weitere Angaben enthalten insbesondere die Anhangangaben zu Leasingverhältnissen, Finanzinstrumenten, latenten Steuern und zum Eigenkapital.

Im Zusammenhang mit der gesellschaftsrechtlichen Reorganisation wurden Pro-forma-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2024 veröffentlicht. Diese stellten weder einen IFRS-Konzernabschluss der TIN INN Holding AG noch einen Konzernabschluss desselben Berichtskreises nach einer bisherigen Rechnungslegungsgrundlage dar. Aufgrund der abweichenden Zielsetzung sowie der unterschiedlichen methodischen und bilanziellen Grundlagen sind die Pro-forma-Finanzinformationen nicht unmittelbar mit den IFRS-Vergleichsinformationen dieses Konzernabschlusses vergleichbar und bilden keine Ausgangsgröße für die Überleitungen nach IFRS 1.

1.4 Unternehmensfortführung

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt. Der Konzern weist zum 31. Dezember 2025 nach IFRS ein negatives Eigenkapital aus.

Der Vorstand hat eine Finanz- und Liquiditätsplanung für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten aufgestellt. Diese Planung berücksichtigt die erwarteten operativen Mittelzuflüsse, die laufenden Auszahlungen, Investitions- und Finanzierungsauszahlungen sowie die vorgesehenen Finanzierungsmaßnahmen. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass der Konzern seinen fälligen Zahlungsverpflichtungen im Prognosezeitraum nachkommen kann.

Die Fortführungsannahme hängt wesentlich davon ab, dass die in der Planung berücksichtigten operativen Mittelzuflüsse eintreten und die vorgesehenen Finanzierungsmaßnahmen wie geplant umgesetzt bzw. aufrechterhalten werden. Zu den Risiken, die sich ergeben, falls die Umsetzung der Finanzierungsmaßnahmen oder die Realisierung der geplanten Mittelzuflüsse nicht gelingt, wird auf den Risikobericht im Konzernlagebericht verwiesen.

1.5 Neue und geänderte Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2025 die Änderungen an IFRS Accounting Standards, die für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2025 verpflichtend anzuwenden sind, erstmals angewandt. Die erstmalige Anwendung hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf Ansatz, Bewertung, Darstellung oder Angaben im vorliegenden Konzernabschluss.

Standard / Änderung	Anwendungszeitpunkt	Auswirkungen auf den Konzernabschluss
Änderungen an IAS 21 „Mangel an Umtauschbarkeit“	1. Januar 2025	Keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Standard	Veränderung	Zeitlicher Anwendungsbereich
IFRS 1	Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	01.01.2026 ¹
IFRS 10	Beziehung zu anderen Parteien	01.01.2026 ¹
IAS 7	Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2026 ¹
IFRS 7	Gewinn oder Verlust bei Ausbuchung; Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026 ¹
IFRS 9	Anwendungsbereich und Bewertung; Klassifizierung und Bewertung von Power Purchase Agreements	01.01.2026 ¹
IFRS 18	Darstellung und Ausweis in Abschlüssen	01.01.2027 ¹
IFRS 19	Ausweispflichten von Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027 ¹
IFRS 20	Regulatorische Vermögenswerte und regulatorische Schulden	01.01.2029 ¹

¹ Das Datum des Endorsements ist zum Zeitpunkt der Aufstellung noch ausstehend.

Im April 2024 hat das IASB den IFRS 18 veröffentlicht. IFRS 18 verlangt zusätzliche, definierte Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, weitere Angaben zu Leistungskennzahlen, welche von der Unternehmensleitung festgelegt werden, sowie neue Grundsätze für die Zusammenfassung und Aufteilung von Informationen. IFRS 18 wird den IAS 1 ersetzen und ist für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2027 erstmalig anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig und die Erstanwendung hat retrospektiv zu erfolgen. Der Konzern prüft derzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung von IFRS 18 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft hat. Die Anwendung der anderen neuen Änderungen führt voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2. Konsolidierungsgrundsätze

2.1 Konsolidierung und Kontrollbeurteilung

Der Konzernabschluss umfasst die TIN INN Holding AG sowie die von ihr beherrschten Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt in den Konzernabschluss einbezogen, ab dem der Konzern Beherrschung erlangt, und bis zu dem Zeitpunkt konsolidiert, zu dem die Beherrschung endet. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen besitzt, variablen Rückflüssen aus seinem Engagement ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser Rückflüsse zu nutzen. Die Beurteilung erfolgt für jedes Unternehmen auf Grundlage der vertraglichen, gesellschaftsrechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere anhand von Stimmrechten, Organbesetzungsrechten, Geschäftsführungs- und Zustimmungsvorbehalten sowie sonstigen Rechten, die dem Konzern gegenwärtig die maßgebliche Lenkung der relevanten Tätigkeiten ermöglichen.

Die Abschlüsse der einbezogenen Unternehmen werden auf den Abschlussstichtag der TIN INN Holding AG aufgestellt und nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss übernommen. Vermögenswerte und Schulden, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme der Tochterunternehmen werden vollständig in den Konzernabschluss einbezogen. Nicht beherrschende Anteile werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen; Ergebnisanteile und sonstiges Ergebnis werden den Anteilseignern der TIN INN Holding AG und den nicht beherrschenden Anteilen entsprechend den jeweils bestehenden Beteiligungs- und Ergebniszurechnungsrechten zugeordnet.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert. Konzerninterne Gewinne und Verluste aus Lieferungen und Leistungen werden eliminiert, soweit die zugrunde liegenden Vermögenswerte zum Abschlussstichtag aus Konzernsicht noch nicht an konzernexterne Dritte veräußert oder durch Leistungserbringung gegenüber konzernexternen Kunden realisiert wurden. Dies betrifft insbesondere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung, Veräußerung oder konzerninternen Übertragung modularer Gebäude, Hotelmodule oder Hotelstandorte. Aus Konzernsicht verbleibende Vermögenswerte werden mit den dem Konzern zurechenbaren Anschaffungs- oder Herstellungskosten fortgeführt; konzerninterne Verkaufspreise und darin enthaltene Margen werden nicht als Umsatzerlöse oder Ergebnis realisiert.

Erwirbt der Konzern Unternehmen, die nicht bereits unter gemeinsamer Beherrschung standen, werden Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die identifizierbaren erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden zum Erwerbszeitpunkt grundsätzlich mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich als Überschuss der übertragenen Gegenleistung, der nicht beherrschenden Anteile und gegebenenfalls des beizulegenden Zeitwerts bereits gehaltener Anteile über das erworbene identifizierbare Nettovermögen. Transaktionen zwischen Unternehmen unter gemeinsamer Beherrschung werden gesondert beurteilt; die jeweils angewandte Bilanzierungsmethode wird stetig angewendet und erläutert, soweit solche Transaktionen für den Konzernabschluss wesentlich sind.

2.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die TIN INN Holding AG sowie sämtliche Tochterunternehmen, über die der Konzern zum jeweiligen Zeitpunkt Beherrschung im Sinne von IFRS 10 ausübt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt vollkonsolidiert, ab dem der Konzern Beherrschung erlangt. Sie werden entkonsolidiert, sobald die Beherrschung endet. Die nachfolgende Übersicht zeigt die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen einschließlich Sitz, funktionaler Währung sowie der unmittelbaren bzw. mittelbaren Kapitalanteile zum Abschlussstichtag und zum Vorjahresstichtag, dazu Eigenkapital und Jahresergebnis der Einzelabschlüsse. Die Spalte Anteil zeigt den direkten Anteil am Kapital; er war an beiden Stichtagen gleich.

in TEUR	Sitz	Anteil	Eigenkapital 31.12.2025	Eigenkapital 31.12.2024	Jahresergebnis 2025	Jahresergebnis 2024
WERK eins GmbH	Wassenberg	89,90 %	-3.183,09	-389,35	-3.043,75	4.474,91
CONTAINERWERK eins GmbH	Wassenberg	100,00 %	-2.681,83	332,19	-3.014,02	3.671,36
CONTAINERWERK pro GmbH	Wassenberg	100,00 %	-148,22	294,75	-442,97	46,06
BAUWERK eins GmbH & Co. KG	Wassenberg	89,90 %	140,84	174,51	65,69	140,16
BAUWERK eins Verwaltungs GmbH	Wassenberg	100,00 %	24,13	25,05	-0,92	-0,84
TIN INN GmbH	Wassenberg	100,00 %	136,72	113,94	22,78	48,97

Die Einbeziehung der Tochterunternehmen erfolgt auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie, soweit erforderlich, nach Anpassung der Einzelabschlüsse an die IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns. Sämtliche einbezogenen Unternehmen stellen ihre Abschlüsse auf den 31. Dezember 2025 auf. Die funktionale Währung aller einbezogenen Unternehmen ist der Euro; eine Währungsumrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe ist daher im Geschäftsjahr 2025 nicht erforderlich.

Der Konsolidierungskreis wird nach dem Kontrollprinzip bestimmt. Für die Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt der Konzern neben den Kapital- und Stimmrechtsanteilen insbesondere gesellschaftsrechtliche Kontrollrechte, Organbestellungsrechte, Zustimmungsvorbehalte und sonstige vertragliche oder faktische Rechte, die dem Konzern die gegenwärtige Fähigkeit geben, die relevanten Tätigkeiten des jeweiligen Unternehmens zu lenken. Strukturierte Einheiten oder Zweckgesellschaften werden einbezogen, sofern der Konzern sie beherrscht.

Änderungen der Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Die Differenz zwischen der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung und der Veränderung des Buchwerts der nicht beherrschenden Anteile wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Anteilseignern der TIN INN Holding AG zugerechnet.

Erlangt der Konzern die Beherrschung über ein Unternehmen, das die Definition eines Geschäftsbetriebs im Sinne von IFRS 3 erfüllt und nicht bereits unter gemeinsamer Beherrschung steht, wird der Erwerb nach der Erwerbsmethode bilanziert. Erwirbt der Konzern Vermögenswerte oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, werden die Anschaffungskosten den identifizierbaren erworbenen Vermögenswerten und übernommenen Schulden auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet; ein Geschäfts- oder Firmenwert entsteht in diesem Fall nicht.

2.3 Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden im Konzernabschluss als gesonderter Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen. Ergebnis und sonstiges Ergebnis werden den Anteilseignern der TIN INN Holding AG und den nicht beherrschenden Anteilen entsprechend den jeweils bestehenden Beteiligungs- und Ergebniszurechnungsrechten zugeordnet; dies gilt auch, wenn hierdurch ein negativer Saldo der nicht beherrschenden Anteile entsteht.

Bei Unternehmenszusammenschlüssen bewertet der Konzern nicht beherrschende Anteile wahlweise zum beizulegenden Zeitwert oder zum anteiligen Betrag des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens. Änderungen von Beteiligungsquoten an Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Bei Verlust der Beherrschung werden die Vermögenswerte, Schulden und nicht beherrschenden Anteile des Tochterunternehmens ausgebucht; eine zurückbehaltene Beteiligung wird zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet.

Im Rahmen der nach der Predecessor Method abgebildeten Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung wurden die nicht beherrschenden Anteile mit ihrem proportionalen Anteil an den fortgeführten IFRS-Buchwerten des Nettovermögens der betreffenden Tochterunternehmen angesetzt. Das bei Unternehmenszusammenschlüssen im Anwendungsbereich des IFRS 3 bestehende Wahlrecht zur Bewertung nicht beherrschender Anteile zum beizulegenden Zeitwert wurde auf diese Transaktion nicht angewendet.

3. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1 Umsatzerlöse aus Hotelbetrieb

Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb werden nach IFRS 15 in Höhe der Gegenleistung erfasst, auf die der Konzern im Austausch für die Übertragung von Leistungen an den Gast voraussichtlich Anspruch hat. Die wesentlichen Leistungsverpflichtungen bestehen in der Bereitstellung von Übernachtungsleistungen sowie, soweit einschlägig, in unmittelbar damit verbundenen Nebenleistungen. Beherbergungsumsätze werden grundsätzlich über den Zeitraum des Aufenthalts erfasst, da der Gast den Nutzen aus der Leistungserbringung gleichzeitig erhält und verbraucht. Umsatzerlöse aus Nebenleistungen werden erfasst, sobald die jeweilige Leistung erbracht oder der betreffende Gegenstand an den Gast übertragen wurde.

Vorauszahlungen von Gästen werden bis zur Erfüllung der zugehörigen Leistungsverpflichtung als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen. Bei Stornierungen, Erstattungen, Gutscheinen oder sonstigen Erlösschmälerungen wird der Transaktionspreis nur in der Höhe berücksichtigt, in der es hochwahrscheinlich ist, dass es nicht zu einer wesentlichen Umsatzumkehr kommt. Beträge, die der Konzern im Namen Dritter vereinnahmt, werden nicht als Umsatzerlöse erfasst. Für Leistungen, bei denen der Konzern lediglich als Vermittler handelt, wird nur die dem Konzern zustehende Nettovergütung als Umsatz ausgewiesen.

3.2 Umsatzerlöse aus der Herstellung und Veräußerung modularer Gebäude

Der Konzern erzielt zukünftig Umsatzerlöse aus der Entwicklung, Herstellung und Veräußerung modularer Gebäude bzw. Gebäudemodule. Die zugrunde liegenden Kundenverträge werden nach IFRS 15 analysiert, um die einzelnen Leistungsverpflichtungen, den Transaktionspreis sowie den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung zu bestimmen.

Eine Leistungsverpflichtung besteht regelmäßig in der Herstellung und Lieferung eines modularen Gebäudes bzw. einzelner Module. Umsatzerlöse werden erfasst, wenn der Konzern seine Leistungsverpflichtung erfüllt hat und die Verfügungsmacht über das zugesagte Gut auf den Kunden übergeht. Dies ist grundsätzlich der Zeitpunkt, zu dem die wesentlichen Chancen und Nutzen sowie die rechtliche oder faktische Verfügungsgewalt an dem modularen Gebäude bzw. den Modulen auf den Kunden übertragen werden.

Soweit Verträge eine kundenspezifische Herstellung vorsehen und der Kunde während der Leistungserbringung die Kontrolle über den hergestellten Vermögenswert erlangt oder der Konzern einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Vergütung der bereits erbrachten Leistungen hat, erfolgt die Umsatzrealisierung zeitraumbezogen entsprechend dem Leistungsfortschritt. Der Leistungsfortschritt wird in diesen Fällen grundsätzlich anhand der angefallenen Herstellungskosten im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtherstellungskosten bestimmt, sofern diese Methode den Leistungsfortschritt verlässlich abbildet.

Erfüllen die jeweiligen Verträge die Voraussetzungen für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nicht, werden Umsatzerlöse zeitpunktbezogen erfasst. Bis zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung werden erhaltene Anzahlungen und Vorauszahlungen als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen. Noch nicht veräußerte oder noch nicht abgenommene Module werden als Vorräte bzw. unfertige Erzeugnisse bilanziert und mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Variable Gegenleistungen, Preisnachlässe, Vertragsstrafen oder Gewährleistungsverpflichtungen werden bei der Bestimmung des Transaktionspreises berücksichtigt, soweit deren Eintritt hinreichend wahrscheinlich ist und keine wesentliche Umsatzkorrektur in künftigen Perioden erwartet wird.

3.3 Öffentliche Zuwendungen

Öffentliche Zuwendungen werden nach IAS 20 erfasst, wenn mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen ist, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt werden und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen, die sich auf Aufwendungen beziehen, werden planmäßig in den Perioden erfolgswirksam erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen, die sie kompensieren sollen. Der Ausweis erfolgt grundsätzlich innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge, sofern keine Verrechnung mit den zugehörigen Aufwendungen sachgerechter ist.

Zuwendungen für den Erwerb oder die Herstellung von Vermögenswerten werden als passiver Abgrenzungsposten bzw. als Minderung des Buchwerts des betreffenden Vermögenswerts erfasst und über die Nutzungsdauer des geförderten Vermögenswerts systematisch erfolgswirksam vereinnahmt.

Sofern gewährte Zuwendungen von der Einhaltung bestimmter Bedingungen abhängig sind, wird eine Verbindlichkeit erfasst, soweit eine Rückzahlung wahrscheinlich ist oder die Bedingungen noch nicht mit hinreichender Sicherheit erfüllt sind.

3.4 Immaterielle Vermögenswerte und Entwicklungskosten

Immaterielle Vermögenswerte, einschließlich Patente, Lizenzen sowie ähnliche Rechte und Werte, Marken, Software und Kundenbeziehungen, die vom 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. 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 selbst geschaffene Marken oder einen selbst geschaffenen Geschäfts- oder Firmenwert, werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam erfasst.

Entwicklungskosten werden aktiviert, wenn die Ansatzkriterien des IAS 38 kumulativ erfüllt sind. Dies setzt insbesondere voraus, dass die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung, die Absicht und Fähigkeit zur Fertigstellung und Nutzung oder Veräußerung, der voraussichtliche künftige wirtschaftliche Nutzen, die Verfügbarkeit geeigneter technischer, finanzieller und sonstiger Ressourcen sowie die verlässliche Bewertbarkeit der zurechenbaren Ausgaben nachgewiesen werden können. Forschungsaufwendungen sowie Entwicklungsausgaben, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Abschreibungen 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. Die geschätzten Nutzungsdauern betragen für Patente, Lizenzen sowie ähnliche Rechte und Werte regelmäßig zwei bis zehn Jahre, für Marken und kundenbezogene Werte regelmäßig fünf bis zehn Jahre und für Software regelmäßig drei bis fünf Jahre. Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls prospektiv angepasst. Ein immaterieller Vermögenswert wird bei Abgang oder dann ausgebucht, wenn aus seiner Nutzung oder seinem Abgang kein weiterer wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist.

Vermögenswert	Nutzungsdauer
Kundenbezogene Werte	bis 5 Jahre
Marken- und Domainrechte	5 Jahre oder unbestimmt, sofern begründbar
Lizenzen und Patente	3 bis 5 Jahre
Selbst erstellte Software	3 bis 8 Jahre
Erworbene Software	3 bis 5 Jahre

3.5 Sachanlagen

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

Nachträgliche Aufwendungen werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit dem Aufwand verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Kosten verlässlich bewertet werden können. Alle anderen Ausgaben für Sachanlagen, insbesondere laufende Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen, werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Planmäßige Abschreibungen werden berechnet, um die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Sachanlagen abzüglich ihres geschätzten Restwerts linear über den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauer abzuschreiben. Die Abschreibungen werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Grundstücke und Anlagen im Bau werden nicht planmäßig abgeschrieben; Anlagen im Bau werden ab dem Zeitpunkt abgeschrieben, ab dem sie betriebsbereit sind.

Die geschätzten Nutzungsdauern der Sachanlagen für das Berichtsjahr und die Vergleichsperiode orientieren sich an der erwarteten wirtschaftlichen Nutzung der jeweiligen Vermögenswerte. Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus ihrer weiteren Nutzung kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird.

Vermögenswerte, die im Rahmen der Herstellung modularer Gebäude zur Veräußerung bestimmt sind, werden nicht als Sachanlagen, sondern als Vorräte bzw. unfertige Erzeugnisse bilanziert. Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen werden nach IFRS 16 gesondert erfasst. Hinweise auf eine Wertminderung werden nach IAS 36 beurteilt.

Klasse	Nutzungsdauer
Produktionsanlagen und Robotiksysteme	5 bis 10 Jahre
Möbiliar und technische Ausstattung	3 bis 8 Jahre
IT-Infrastruktur	3 bis 5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 5 Jahre
Gebäude und Gebäudekomponenten	20 Jahre

3.6 Andere aktivierte Eigenleistungen

Andere aktivierte Eigenleistungen umfassen die im Geschäftsjahr angefallenen und als Bestandteil der Herstellungskosten selbst erstellter Sachanlagen aktivierten Aufwendungen. Sie betreffen insbesondere eigene Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung, Errichtung und Erweiterung von Hotelstandorten, modularen Hotelgebäuden und sonstigen Vermögenswerten, die dauerhaft im Konzern genutzt oder im eigenen Hotelbetrieb eingesetzt werden sollen.

Die Aktivierung erfolgt, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern aus dem hergestellten Vermögenswert künftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, die Herstellungskosten verlässlich bestimmt werden können und die weiteren Ansatzvoraussetzungen des IAS 16 erfüllt sind. Die aktivierten Beträge werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als andere aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen und den Herstellungskosten der betreffenden Sachanlagen oder Anlagen im Bau zugerechnet.

Die Herstellungskosten umfassen die dem Vermögenswert direkt zurechenbaren Material- und Fertigungskosten, direkt zurechenbare Personalkosten und Fremdleistungen sowie angemessene Teile der produktionsbezogenen Gemeinkosten. Direkt zurechenbare Kosten sind solche Kosten, die erforderlich sind, um den Vermögenswert an den Standort und in den betriebsbereiten Zustand zu versetzen, die für seine beabsichtigte Nutzung erforderlich sind. Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte werden nach Maßgabe des IAS 23 als Bestandteil der Herstellungskosten aktiviert.

Nicht in die Herstellungskosten einbezogen werden insbesondere allgemeine Verwaltungs- und Vertriebskosten, Anlaufverluste, ungewöhnlich hohe Material-, Personal- oder sonstige Produktionskosten sowie Aufwendungen, die nicht unmittelbar der Herstellung oder Herstellungsvorbereitung eines identifizierbaren Vermögenswerts zugeordnet werden können.

Hotelmodule und modulare Gebäude, die zur Veräußerung an externe Kunden bestimmt sind, werden nicht als Sachanlagen und damit nicht als andere aktivierte Eigenleistungen erfasst, sondern nach IAS 2 als Vorräte bilanziert, solange die Voraussetzungen für eine Umsatzrealisierung nach IFRS 15 nicht erfüllt sind. Die Zuordnung richtet sich nach der zum jeweiligen Beurteilungszeitpunkt bestehenden und dokumentierten Nutzungs- beziehungsweise Veräußerungsabsicht.

Konzerninterne Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung von Sachanlagen werden aus Konzernsicht ausschließlich mit den dem Konzern entstandenen Herstellungskosten angesetzt. Konzerninterne Umsatzerlöse, Aufwendungen sowie darin enthaltene Zwischengewinne werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Die Aktivierung von Eigenleistungen endet, sobald der Vermögenswert sich an dem Standort und in dem betriebsbereiten Zustand befindet, der für seine beabsichtigte Nutzung erforderlich ist. Ab diesem Zeitpunkt wird der Vermögenswert entsprechend den für die jeweilige Sachanlagenklasse geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden planmäßig abgeschrieben und bei Vorliegen von Wertminderungsindikatoren nach IAS 36 auf Wertminderung geprüft.

3.7 Leasingverhältnisse

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein 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 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 bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen, zuzüglich anfänglicher direkter Kosten und geschätzter Rückbau- oder Wiederherstellungskosten, abzüglich erhaltener Leasinganreize, zusammensetzen.

Zur Beurteilung, ob ein Vertrag die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts vermittelt, prüft der Konzern, ob der Vermögenswert explizit oder implizit spezifiziert ist und ob der Lieferant über ein substantielles Austauschrecht verfügt. Ferner wird beurteilt, ob der Konzern während der Nutzungsdauer im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des Vermögenswerts ziehen kann und ob der Konzern das Recht hat, über die Verwendung des Vermögenswerts zu bestimmen.

Die Leasingverbindlichkeit wird bei der erstmaligen Bewertung zum Barwert der zu Bereitstellungsbeginn noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet. In die Bewertung werden feste Zahlungen einschließlich de facto fester Zahlungen, variable Leasingzahlungen, die von einem Index oder Zinssatz abhängen, erwartete Zahlungen aus Restwertgarantien sowie Ausübungspreise von Kaufoptionen, Verlängerungsoptionen oder Kündigungsoptionen einbezogen, sofern deren Ausübung hinreichend sicher ist. Soweit sich der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz.

Die Leasingverbindlichkeit wird anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich künftige Leasingzahlungen infolge von Index- oder Zinssatzänderungen ändern, wenn sich die Einschätzung zu Restwertgarantien ändert oder wenn der Konzern seine Beurteilung der Ausübung von Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen ändert. Eine Anpassung der Leasingverbindlichkeit wird grundsätzlich gegen den Buchwert des Nutzungsrechts erfasst.

Das Nutzungsrecht wird vom Bereitstellungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert geht am Ende der Laufzeit auf den Konzern über oder es ist hinreichend sicher, dass eine Kaufoption ausgeübt wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswerts abgeschrieben. Der Konzern macht von den Erleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte Gebrauch; die entsprechenden Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit als Aufwand erfasst.

Bei Übertragungen von Vermögenswerten mit anschließender Rückmietung beurteilt der Konzern zunächst nach IFRS 15, ob die Übertragung die Voraussetzungen eines Verkaufs erfüllt. Erfüllt die Übertragung diese Voraussetzungen nicht, bilanziert der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiterhin als Sachanlage. Die erhaltene Gegenleistung wird als finanzielle Verbindlichkeit nach IFRS 9 erfasst und anschließend unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die an den Finanzierungspartner geleisteten Zahlungen werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt.

3.8 Vorräte und unfertige Erzeugnisse

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle direkt zurechenbaren Einzelkosten sowie angemessene Teile der produktionsbezogenen Gemeinkosten, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Fremdkapitalkosten werden nur dann einbezogen, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung nach IAS 23 erfüllt sind.

Die Vorräte des Konzerns umfassen insbesondere Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie zukünftig unfertige und fertige Erzeugnisse im Zusammenhang mit der Herstellung modularer Gebäude bzw. Gebäudemodule. Unfertige Erzeugnisse betreffen im Wesentlichen noch nicht abgeschlossene Produktions- oder Bauleistungen, bei denen die Voraussetzungen für eine Umsatzrealisierung nach IFRS 15 noch nicht erfüllt sind.

Der Nettoveräußerungswert entspricht dem geschätzten im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Fertigstellungs- und Vertriebskosten. Soweit der Nettoveräußerungswert unter den Buchwert sinkt, werden Wertminderungen erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen werden vorgenommen, soweit die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind.

Module oder modulare Gebäude, die zur Veräußerung an Dritte bestimmt sind, werden bis zur Erfüllung der jeweiligen Leistungsverpflichtung als Vorräte bzw. unfertige Erzeugnisse ausgewiesen. Demgegenüber werden Module oder Gebäude, die dauerhaft im eigenen Hotelbetrieb genutzt werden sollen, bei Vorliegen der Ansatzkriterien als Sachanlagen erfasst. Erhaltene Anzahlungen von Kunden werden bis zur Erfüllung der zugrunde liegenden Leistungsverpflichtung als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

3.9 Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei des jeweiligen Finanzinstruments wird. Der Erstansatz erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert; bei nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten werden direkt zurechenbare Transaktionskosten berücksichtigt.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Gesellschafter, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Sie werden beim erstmaligen Ansatz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst und anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, sofern sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme besteht, und die Vertragsbedingungen ausschließlich zu Zahlungsströmen führen, die Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Gesellschafterdarlehen bzw. sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Sie werden nach dem Erstansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Der Konzern hält keine derivativen Finanzinstrumente; Hedge Accounting wird nicht angewendet. Aufgrund der überwiegend einfachen Struktur und kurzfristigen Laufzeiten der wesentlichen Finanzinstrumente entsprechen die Buchwerte kurzfristiger finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten regelmäßig näherungsweise ihren beizulegenden Zeitwerten.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei Zugang anhand des Geschäftsmodells des Konzerns zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und der vertraglichen Zahlungsstrommerkmale klassifiziert. Da die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns im Wesentlichen gehalten werden, um vertragliche Zahlungsströme zu vereinnahmen, und diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten. Der Konzern wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 an und erfasst erwartete Kreditverluste über die gesamte Laufzeit.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte an den Zahlungsströmen erlöschen oder übertragen werden und der Konzern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken aus dem Eigentum übertragen hat. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertragliche Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden erfolgswirksam erfasst.

3.10 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. Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerforderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernde Einkommen oder den steuerlichen Verlust auf Grundlage der Steuersätze, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen erfasst. Latente Steueransprüche für steuerliche Verlustvorträge, Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftig zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, gegen die sie genutzt werden können. Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und entsprechend vermindert, sofern es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden kann.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, deren Gültigkeit für die Periode erwartet wird, in der sich die temporären Differenzen umkehren oder die Verlustvorträge genutzt werden. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Aufrechnung tatsächlicher Steueransprüche gegen tatsächliche Steuerschulden besteht und sich die latenten Steuern auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde gegenüber demselben Steuersubjekt erhoben werden.

Unsichere Steuerpositionen werden unter Anwendung von IFRIC 23 berücksichtigt. Der Konzern beurteilt, ob es wahrscheinlich ist, dass die zuständigen Steuerbehörden die jeweilige steuerliche Behandlung akzeptieren. Ist dies nicht wahrscheinlich, wird die steuerliche Unsicherheit mit dem wahrscheinlichsten Betrag oder dem Erwartungswert bewertet, je nachdem, welche Methode die Unsicherheit sachgerechter abbildet. Dabei wird unterstellt, dass die Steuerbehörden alle relevanten Sachverhalte vollständig prüfen und über sämtliche relevanten Informationen verfügen.

3.11 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Gewährleistungen

Eine Rückstellung ist eine Schuld, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihrer Höhe ungewiss ist. Der Konzern bildet Rückstellungen, wenn er aufgrund eines vergangenen Ereignisses eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten hat, ein Abfluss von Ressourcen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen werden mit dem bestmöglichen Schätzwert des Erfüllungsbetrags bewertet; soweit die Wirkung wesentlich ist, werden erwartete künftige Zahlungsströme mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken der Verpflichtung widerspiegelt.

Eine Rückstellung für Gewährleistungen wird gebildet, wenn die zugrunde liegenden Produkte oder Dienstleistungen verkauft bzw. erbracht wurden und eine gegenwärtige Verpflichtung aus gesetzlichen, vertraglichen oder faktischen Gewährleistungszusagen besteht. Die Bewertung erfolgt auf Basis historischer Erfahrungswerte, aktueller Informationen und der Gewichtung möglicher Ergebnisse nach den damit verbundenen Wahrscheinlichkeiten. Eventualverbindlichkeiten werden nicht bilanziert, sondern angegeben, sofern ein Ressourcenabfluss nicht unwahrscheinlich ist.

Rückstellungen werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und an die jeweils beste Schätzung angepasst. Soweit ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder die Höhe der Verpflichtung nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird keine Rückstellung angesetzt. In diesen Fällen wird eine Eventualverbindlichkeit angegeben, sofern die Möglichkeit eines Ressourcenabflusses nicht unwahrscheinlich ist.

3.12 Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte

Die Buchwerte der nichtfinanziellen Vermögenswerte des Konzerns, mit Ausnahme von Vorräten und latenten Steueransprüchen, werden an jedem Bilanzstichtag daraufhin überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Liegt ein solcher Anhaltspunkt vor, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit geschätzt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Bei der Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Der verwendete Abzinsungssatz vor Steuern spiegelt aktuelle Marktbewertungen des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wider. Ein Wertminderungsaufwand wird erfasst, wenn der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den erzielbaren Betrag übersteigt. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand in Bezug auf einen Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht aufgeholt. Bei sonstigen Vermögenswerten wird zu jedem Abschlussstichtag beurteilt, ob Hinweise darauf bestehen, dass ein früher erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr besteht oder sich vermindert hat. Eine Wertaufholung wird nur insoweit vorgenommen, als der Buchwert des Vermögenswerts den Buchwert nicht übersteigt, der sich abzüglich Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Perioden kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

3.13 Gezeichnetes Kapital und Eigenkapitaltransaktionen

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Direkt zurechenbare Kosten der Ausgabe neuer Aktien oder anderer Eigenkapitalinstrumente werden, soweit sie zusätzliche Kosten darstellen und unmittelbar der Eigenkapitaltransaktion zugeordnet werden können, unter Berücksichtigung der damit verbundenen Ertragsteuereffekte im Eigenkapital erfasst. Transaktionen mit Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer werden unmittelbar im Eigenkapital abgebildet.

Bei Einlagen, Forderungsverzichten oder vergleichbaren Maßnahmen von Gesellschaftern wird beurteilt, ob diese als Eigenkapitaltransaktion oder erfolgswirksam zu erfassen sind. Maßgeblich ist, ob die Maßnahme in der Eigenschaft als Gesellschafter erfolgt und ob aus Sicht des Konzerns eine Verpflichtung gegenüber einem Dritten entfällt oder ob eine eigenkapitalbezogene Transaktion vorliegt.

3.14 Personalaufwand

Kurzfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der die zugrunde liegende Arbeitsleistung erbracht wird. Der Konzern erfasst eine Verbindlichkeit, wenn aufgrund von bereits erbrachten Arbeitsleistungen eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Zahlung besteht und die Höhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden erfasst, wenn der Konzern das Angebot solcher Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder wenn der Konzern Kosten für eine Restrukturierung erfasst, die entsprechende Leistungen umfasst.

3.15 Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Finanzerträge umfassen insbesondere Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten. Finanzaufwendungen umfassen insbesondere Zinsaufwendungen aus Bankdarlehen und sonstigen Finanzierungen, Zinsen aus Leasingverbindlichkeiten sowie sonstige Finanzierungsaufwendungen. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinismethode erfasst. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die erwartete Laufzeit eines Finanzinstruments exakt auf den Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts oder die fortgeführten Anschaffungskosten einer finanziellen Verbindlichkeit abgezinst werden.

3.16 Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung

Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen die beteiligten Unternehmen sowohl vor als auch nach der Transaktion von derselben Partei oder denselben Parteien beherrscht werden und diese Beherrschung nicht nur vorübergehend ist, fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 3. Da IFRS Accounting Standards keine spezifischen Regelungen für solche Transaktionen enthalten, hat der Konzern gemäß IAS 8 eine Bilanzierungsmethode entwickelt.

Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung werden nach der Predecessor Method bilanziert, wenn sie ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach eine Reorganisation der bestehenden Unternehmensgruppe darstellen und kein Erwerb von einem konzernfremden Dritten vorliegt. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden werden mit ihren fortgeführten IFRS-Buchwerten angesetzt. Soweit auf Ebene des bisherigen beherrschenden Gesellschafterkreises keine entsprechenden IFRS-Konzernbuchwerte vorliegen, werden die historischen Buchwerte der einbezogenen Gesellschaften um die erforderlichen IFRS-Anpassungen und Konsolidierungseffekte ergänzt. Eine Neubewertung auf beizulegende Zeitwerte und der Ansatz eines neuen Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgen nicht.

Die Vergleichsinformationen wurden daher so dargestellt, als hätte die in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmensgruppe bereits seit Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode bestanden. Die retrospektive Darstellung beginnt am 1. Januar 2024 als dem Übergangszeitpunkt auf IFRS. Hierdurch wird weder unterstellt, dass die TIN INN Holding AG vor ihrer rechtlichen Gründung bestanden habe, noch dass sie vor dem rechtlichen Vollzug der Einbringung Mutterunternehmen im Sinne des IFRS 10 gewesen sei. Die Darstellung bildet vielmehr die wirtschaftliche Kontinuität der unter gemeinsamer Beherrschung stehenden operativen Gesellschaften ab.

Kumulierte historische Ergebnisse der einbezogenen Gesellschaften werden innerhalb der Gewinnrücklagen fortgeführt. Nicht beherrschende Anteile werden mit ihrem proportionalen Anteil an den fortgeführten IFRS-Buchwerten des Nettovermögens der betreffenden Tochterunternehmen angesetzt. Die Differenz zwischen der gesellschaftsrechtlich gewährten Gegenleistung und dem übernommenen, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbaren IFRS-Nettovermögen wird unmittelbar in einer Common-Control-Reserve innerhalb der sonstigen Rücklagen erfasst. Aus dieser Differenz entsteht weder ein Gewinn oder Verlust noch ein Geschäfts- oder Firmenwert.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage werden entsprechend der rechtlichen Kapitalstruktur der TIN INN Holding AG zu den jeweiligen Abschlussstichtagen dargestellt. Direkt der Ausgabe neuer Eigenkapitalinstrumente zu-rechenbare zusätzliche Transaktionskosten werden unmittelbar vom Eigenkapital abgesetzt; sonstige Reorganisations-kosten werden grundsätzlich in der Periode ihres Anfalls als Aufwand erfasst. Die operativen Gesellschaften standen seit ihrer jeweiligen Gründung unter der Beherrschung desselben Gesellschafterkreises. Die TIN INN Holding AG wurde am 1. Juli 2024 als rechtliches Mutterunternehmen errichtet. Die rechtliche Bündelung der operativen Gesellschaften unter der TIN INN Holding AG wurde im Geschäftsjahr 2025 durch die Einbringung der Beteiligungen gegen Ausgabe neuer Aktien vollzogen. Die Einbringung führte weder zu einem Wechsel der letztendlichen Beherrschung noch zu ei-ner wirtschaftlichen Neuakquisition der eingebrachten Geschäftsbetriebe.

Die Vermögenswerte und Schulden der einbezogenen Gesellschaften wurden mit den fortgeführten IFRS-Buchwerten angesetzt, die sich aus den historischen Buchwerten der Gesellschaften unter Anwendung der einheitlichen Bilanzie-rungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns ergeben. Hierbei wurden die erforderlichen IFRS-Anpassungen sowie die für die jeweiligen Berichtsperioden erforderlichen Konsolidierungseffekte berücksichtigt. Eine Neubewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden auf beizulegende Zeitwerte sowie der Ansatz eines neuen Geschäfts-oder Firmenwerts erfolgten nicht.

Die retrospektive Darstellung umfasst die Konsolidierung der konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Er-träge und Aufwendungen sowie der konzerninternen Ergebnisse. Die hieraus resultierenden Folgeeffekte, insbesondere auf Abschreibungen, latente Steuern und die Ergebniszurechnung an nicht beherrschende Anteile, werden in den jewei-ligen Berichtsperioden berücksichtigt.

Die bis zum Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode entstandenen kumulierten Ergebnisse der einbezo-genen Gesellschaften werden innerhalb der Gewinnrücklagen fortgeführt. Sie werden entsprechend den bestehenden Beteiligungs- und Ergebniszurechnungsrechten auf die Eigentümer der TIN INN Holding AG und die nicht beherrschenden Anteile verteilt. Nicht beherrschende Anteile werden mit ihrem proportionalen Anteil an den fortgeführten IFRS-Buchwerten des Nettovermögens der betreffenden Tochterunternehmen angesetzt. Eine Bewertung zum beizulegen-den Zeitwert erfolgt im Rahmen der Predecessor Method nicht.

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage werden entsprechend der rechtlichen Kapitalstruktur der TIN INN Holding AG zu den jeweiligen Abschlussstichtagen dargestellt. Die retrospektive Darstellung der Unternehmensgruppe führt nicht zu einer rückwirkenden Abbildung der erst im Geschäftsjahr 2025 rechtlich vollzogenen Sachkapitalerhö-hung.

Die Differenz zwischen dem im Geschäftsjahr 2025 erfassten Nominalbetrag der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumen-te einschließlich etwaiger in die Kapitalrücklage eingestellter Beträge und dem übernommenen, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbaren IFRS-Nettovermögen wird unmittelbar in einer Common-Control-Reserve inner-halb der sonstigen Rücklagen erfasst. Die Differenz wird weder erfolgswirksam erfasst noch als Geschäfts- oder Fir-menwert angesetzt.

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Beim Erstellen des Konzernabschlusses trifft der Vorstand Ermessensentscheidungen und verwendet Schätzungen sowie Annahmen, die sich auf die Anwendung der Rechnungslegungsmethoden sowie auf die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen auswirken. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Einschätzungen abweichen. Ermessensentscheidungen, Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden fortlaufend überprüft; Änderungen von Schätzungen werden prospektiv in der Periode der Änderung sowie in künftigen Perioden erfasst, soweit sie betroffen sind.

Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen insbesondere die Abbildung der im Geschäftsjahr 2025 vollzogenen Einbringung der operativen TIN-INN-Gesellschaften in die TIN INN Holding AG. Die Transaktion wurde als konzerninterne Reorganisation unter gemeinsamer Beherrschung beurteilt und nach der Predecessor Method abgebildet. Die eingebrachten Vermögenswerte und Schulden wurden daher mit ihren bisherigen Buchwerten fortgeführt; eine Neubewertung auf beizulegende Zeitwerte sowie der Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgten nicht.

Die Beurteilung der Einbringung als Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung beruht insbesondere darauf, dass die operativen Gesellschaften seit ihrer jeweiligen Gründung durch denselben Gesellschafterkreis beherrscht wurden, die TIN INN Holding AG durch diesen Gesellschafterkreis gegründet wurde und die Beteiligungsverhältnisse der bisherigen Anteilseigner durch die Einbringung und Ausgabe der neuen Aktien im Wesentlichen unverändert fortgeführt wurden. Die Transaktion führte daher zu einer Änderung der rechtlichen Konzernstruktur, nicht jedoch zu einem Wechsel der letztendlichen Beherrschung über die operativen Geschäftsbetriebe.

Weitere wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Abgrenzung zwischen Vorräten, Vertragsvermögenswerten, Sachanlagen und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten bei modularen Gebäuden und Hotelstandorten. Maßgeblich ist hierbei, ob die jeweiligen Module oder Gebäude zur Veräußerung an externe Kunden bestimmt sind, ob eine kundenspezifische Leistungsverpflichtung nach IFRS 15 besteht oder ob die Vermögenswerte dauerhaft im eigenen Hotelbetrieb eingesetzt werden sollen.

Eine weitere wesentliche Ermessensentscheidung betrifft die Bilanzierung eines Sale-and-Lease-back-Vertrags über ein Containerhotel. Der Konzern hat beurteilt, dass die Übertragung des Vermögenswerts auf den Leasinggeber die Voraussetzungen eines Verkaufs im Sinne von IFRS 15 nicht erfüllt. Ausschlaggebend für diese Beurteilung waren insbesondere die vertragliche Ausgestaltung als Teilamortisationsvertrag, das dem Leasinggeber eingeräumte Andienungsrecht zum vertraglich vereinbarten Restwert sowie die weiterhin beim Konzern verbleibenden wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Vermögenswert. Der Konzern hat die Transaktion daher nicht als Sale-and-Lease-back-Transaktion nach IFRS 16.100 ff., sondern als Finanzierungstransaktion nach IFRS 16.103 ff. bilanziert. Entsprechend verbleibt das zugrunde liegende Containerhotel im Konzernabschluss als Sachanlagevermögen, während die vereinnahmte Gegenleistung als finanzielle Verbindlichkeit erfasst und unter Anwendung der Effektivzinsmethode fortgeführt wird. Die Beurteilung der Frage, ob ein Verkauf im Sinne von IFRS 15 vorliegt, erfordert erhebliche Ermessensausübung und basiert auf einer Würdigung sämtlicher vertraglicher Rechte und Pflichten.

Schätzungsunsicherheiten bestehen insbesondere bei der Bestimmung der Nutzungsdauern und Restwerte von Sachanlagen, immateriellen Vermögenswerten und Nutzungsrechten, bei der Bewertung von Vorräten und unfertigen Erzeugnissen, bei der Beurteilung möglicher Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte sowie bei der Ermittlung erwarteter Kreditverluste auf finanzielle Vermögenswerte. Darüber hinaus erfordert die Beurteilung der Unternehmensfortführung Annahmen zur künftigen operativen Entwicklung, zur Liquiditätsplanung und zur Umsetzung geplanter Finanzierungsmaßnahmen.

Bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags nichtfinanzieller Vermögenswerte verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Soweit solche Daten nicht verfügbar sind, werden Bewertungstechniken angewendet, die auf erwarteten künftigen Zahlungsströmen, Diskontierungszinssätzen und Annahmen zur operativen Entwicklung beruhen. Änderungen dieser Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der Buchwerte führen.

5. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

5.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns resultieren aus Verträgen mit Kunden und werden gemäß IFRS 15 erfasst. Sie betreffen im Geschäftsjahr im Wesentlichen Übernachtungsleistungen im Hotelbetrieb. Umsatzerlöse werden erfasst, wenn beziehungsweise soweit der Konzern die zugesagten Dienstleistungen auf den Kunden überträgt und der Kunde die Verfügungsmacht über diese Dienstleistungen erlangt.

Die Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden gliedern sich nach Art der Leistung und Zeitpunkt der Umsatzrealisierung wie folgt:

Erlöse aus Verträgen mit Kunden	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Umsatzerlöse Hotelbetrieb	1.483	887

In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 entfielen jeweils nicht 10 % oder mehr der Konzernumsatzerlöse auf einen einzelnen Kunden.

Die wesentliche Leistungsverpflichtung im Hotelbetrieb besteht in der Bereitstellung eines Hotelzimmers einschließlich der damit unmittelbar verbundenen Nebenleistungen an Privat- und Geschäftskunden. Die Umsatzerlöse werden zeitraumbezogen über die Dauer des jeweiligen Aufenthalts erfasst, da die Kunden den Nutzen aus der Leistung gleichzeitig mit deren Erbringung erhalten und verbrauchen. Die Zahlung erfolgt regelmäßig im Voraus, durch autorisierte Abbuchung oder im Zusammenhang mit dem Aufenthalt.

Forderungen und Vertragsverbindlichkeiten	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	335	197	344
Vertragsverbindlichkeiten	51	53	50

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen unbedingte Ansprüche auf Gegenleistungen aus Verträgen mit Kunden. Vertragsverbindlichkeiten entstehen insbesondere aus von Kunden erhaltenen Zahlungen, bevor die entsprechenden Leistungsverpflichtungen erfüllt wurden. Sie werden als Umsatzerlöse erfasst, sobald beziehungsweise während der Konzern die zugesagten Leistungen auf die Kunden überträgt. Zum 31. Dezember 2025, zum 31. Dezember 2024 und zum 1. Januar 2024 bestanden keine Vertragsvermögenswerte.

Von den zum 1. Januar 2025 ausgewiesenen Vertragsverbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 53 erfasst. Im Geschäftsjahr 2024 wurden aus den zum 1. Januar 2024 bestehenden Vertragsverbindlichkeiten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 50 erfasst.

Die Veränderung der Vertragsverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Umsatzrealisierung von zu Periodenbeginn erhaltenen Kundenzahlungen sowie aus im Geschäftsjahr neu erhaltenen Vorauszahlungen. Weitere wesentliche Veränderungen der Vertragssalden bestanden nicht.

Die Leistungsverpflichtungen aus dem Hotelbetrieb haben regelmäßig eine ursprüngliche erwartete Laufzeit von höchstens einem Jahr. Der Konzern nimmt daher die praktische Erleichterung des IFRS 15.121 in Anspruch und macht keine Angaben zum auf noch nicht erfüllte Leistungsverpflichtungen entfallenden Transaktionspreis.

5.2 Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge und die anderen aktivierten Eigenleistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Sonstige betriebliche Erträge	62	180
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.502	5.933

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge außerhalb der Umsatzerlöse. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung wird auf eine weitere Aufgliederung verzichtet.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung und Errichtung von Hotelstandorten und modularen Hotelgebäuden, die für den dauerhaften Betrieb innerhalb des Konzerns bestimmt sind. Die aktivierten Beträge wurden den Herstellungskosten der betreffenden Sachanlagen oder Anlagen im Bau zugerechnet.

5.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand betrifft im Wesentlichen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit der Herstellung modularer Gebäude und Gebäudekomponenten.

Materialaufwand	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.751	1.222
Aufwendungen für bezogene Leistungen	532	857
Summe	2.283	2.079

Der Anstieg des Materialaufwands gegenüber dem Vorjahr resultiert aus höheren Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe. Demgegenüber reduzierten sich die Aufwendungen für bezogene Leistungen.

5.4 Personalaufwand und Arbeitnehmer

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Löhne und Gehälter	3.084	2.494
Sozialversicherungsbeiträge	683	532
Summe	3.767	3.026

Im Geschäftsjahr 2025 beschäftigte TIN INN im Durchschnitt 74 Mitarbeiter (2024: 67 Mitarbeiter). Die Arbeitnehmer verteilten sich im Geschäftsjahr 2025 auf die Bereiche Produktion mit 42 Mitarbeitern, Hotelbetrieb mit 14 Mitarbeitern sowie Verwaltung mit 18 Mitarbeitern. Im Geschäftsjahr 2024 entfielen 47 Mitarbeiter auf die Bereiche Produktion, 6 Mitarbeiter auf den Hotelbetrieb sowie 14 Mitarbeiter auf die Verwaltung.

5.5 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	19	20
Sachanlagen	1.283	994
Nutzungsrechte	418	400
Summe	1.720	1.414

Die Abschreibungen betreffen im Wesentlichen Gebäude und Gebäudekomponenten, Produktionsanlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, immaterielle Vermögenswerte sowie Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen. Die Abschreibungen wurden nach Maßgabe der für die jeweiligen Vermögenswertklassen festgelegten Nutzungsdauern grundsätzlich linear erfasst.

Im Geschäftsjahr 2025 und im Vorjahr wurden keine wesentlichen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen oder Nutzungsrechte erfasst.

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen einschließlich der Abschreibungen und Wertminderungen wird in den Anhangangaben 6.1 und 6.2 dargestellt. Weitere Angaben zu den Nutzungsrechten enthält Anhangangabe 6.8.

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten operative Aufwendungen, die nicht dem Material- oder Personalaufwand, den Abschreibungen oder dem Finanzergebnis zugeordnet sind. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Beratungs-, Verwaltungs- und IT-Aufwendungen	1.147	294
Versicherungen, Beiträge, Abgaben und Geldverkehr	296	161
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	472	354
Vertriebs- und Werbeaufwendungen	104	22
Projektbezogene Sonder- und Fremdkosten	97	28
Fahrzeug-, Reise- und Personalnebenkosten	73	38
Summe	2.188	897

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2025 ist insbesondere auf höhere Raumkosten, Büro- und Verwaltungskosten, Projekt-, Bonus- und Gewährleistungsaufwendungen sowie Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten zurückzuführen. Diese Aufwendungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem weiteren Aufbau der Konzernstruktur, der Ausweitung des operativen Geschäfts, projektbezogenen Verpflichtungen sowie kapitalmarkt- und prüfungsbezogenen Maßnahmen.

5.7 Finanzergebnis

Finanzergebnis	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Zinserträge aus Zahlungsmitteln und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	0	34
Finanzerträge	0	34
Zinsaufwendungen aus Bankverbindlichkeiten und sonstigen Finanzierungen	1.144	1.128
Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	92	98
Zinsaufwendungen aus Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf nach IFRS 15	494	64
Finanzaufwendungen	1.731	1.291
Finanzergebnis	-1.731	-1.257

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Aufgrund der Darstellung in TEUR werden die Zinserträge des Geschäftsjahres 2025 von EUR 27 auf TEUR 0 gerundet. Im Vorjahr beliefen sich die Zinserträge auf TEUR 34.

Die Zinsaufwendungen aus Bankverbindlichkeiten und sonstigen Finanzierungen betreffen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Gesellschafterfinanzierungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten. Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode fortgeschrieben.

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten werden nach IFRS 16 unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Sie beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 92 und im Vorjahr auf TEUR 98.

Die Zinsaufwendungen aus Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf nach IFRS 15 betreffen Übertragungen von Vermögenswerten mit anschließender Rückmietung, bei denen die Voraussetzungen für die Erfassung eines Verkaufs nicht erfüllt wurden. Die übertragenen Vermögenswerte werden weiterhin im Sachanlagevermögen des Konzerns bilanziert. Die erhaltenen Gegenleistungen werden als finanzielle Verbindlichkeiten erfasst und unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen betreffen finanzielle Vermögenswerte beziehungsweise finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Erträge oder Aufwendungen aus erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten wurden in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 nicht erfasst.

5.8 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Die tatsächlichen Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften.

Ertragsteuern	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Tatsächliche Ertragsteuern	122	734
Latente Steuererträge	11	37
Ertragsteueraufwand	110	697

Die latenten Steuererträge resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und den steuerlichen Wertansätzen. Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen wurden nur insoweit angesetzt, wie ihre Nutzung durch künftig zu versteuernde Ergebnisse hinreichend wahrscheinlich ist. Aufgrund der bestehenden Verlustsituation wurden darüber hinausgehende aktive latente Steuern nicht angesetzt. Weitere Angaben enthält Anhangangabe 6.11.

Der für die Steuerüberleitung angewandte Steuersatz entspricht dem für die TIN INN Holding AG geltenden inländischen Ertragsteuersatz von 30,525 %. Dieser setzt sich aus Körperschaftsteuer von 15,0 %, Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer bei einem Gewerbesteuerhebesatz von 420 % zusammen.

Steuerüberleitung	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	-6.643	-1.673
Erwarteter Steuerertrag zum Steuersatz des Mutterunternehmens von 30,525 %	-2.028	-511
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen, steuerfreien Erträgen, nicht angesetzten latenten Steueransprüchen und sonstigen Effekten	2.138	1.208
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	110	697

Die Abweichung vom erwarteten Steuerertrag resultiert im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen, tatsächlichen Ertragsteuern einzelner Konzerngesellschaften sowie aus der fehlenden Erfassung latenter Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, deren Realisierung nicht hinreichend wahrscheinlich ist.

5.9 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das den Aktionären der TIN INN Holding AG zurechenbare Konzernergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Berichtsperiode ausstehenden Stammaktien dividiert wird. Verwässernde potenzielle Stammaktien bestanden in den dargestellten Berichtsperioden nicht.

Ergebnis je Aktie	2025	2024
Konzernergebnis in EUR	-6.753.063	-2.369.867
Davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-300.784	-218.568
Den Aktionären der TIN INN Holding AG zuzurechnendes Konzernergebnis in EUR	-6.452.279	-2.151.299
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	17.748.630	17.748.630
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,36	-0,12

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien für das Geschäftsjahr 2025 berücksichtigt die am 12. Februar 2025 ausgegebenen Aktien zeitanteilig ab dem Ausgabetag. Für die Vergleichsperiode wurde derselbe gewichtete Durchschnitt zugrunde gelegt, um die retrospektive Darstellung der Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung auch bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie abzubilden.

2025	Aktien	Gewichtung	Gewichtete Aktien
Bestand vom 1. Januar bis 11. Februar 2025	50.000	42/365	5.753
Bestand vom 12. Februar bis 31. Dezember 2025	20.050.000	323/365	17.742.877
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien			17.748.630

6. Erläuterungen zur Bilanz

6.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen entgeltlich erworbene Software, Lizenzen sowie ähnliche Rechte und Werte.

Immaterielle Vermögenswerte	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Buchwert zum 1. Januar	67	87
Zugänge	10	0
Planmäßige Abschreibungen	-19	-20
Buchwert zum 31. Dezember	59	67

6.2 Sachanlagen und Nutzungsrechte

Die Sachanlagen einschließlich Nutzungsrechten gliedern sich wie folgt:

Sachanlagen und Nutzungsrechte	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Grundstücke und bauliche Anlagen	19.557	19.091	13.016
Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie sonstige Sachanlagen	2.796	3.218	4.023
Sachanlagen	22.353	22.309	17.039
Nutzungsrechte	2.018	2.436	2.836
Sachanlagen und Nutzungsrechte	24.371	24.745	19.876

Die Bilanzwerte belaufen sich auf EUR 19.556.628 für Grundstücke und bauliche Anlagen, EUR 2.796.423 für die übrigen Sachanlagen sowie EUR 2.017.625 für Nutzungsrechte.

Die Zugänge des Geschäftsjahres 2025 betreffen im Wesentlichen Anlagen im Bau im Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Hotelstandorte sowie Investitionen in Grundstücke, Hotelgebäude und Gebäudekomponenten, technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Anlagen im Bau werden bis zur Herstellung ihrer Betriebsbereitschaft nicht planmäßig abgeschrieben. Mit Herstellung der Betriebsbereitschaft werden sie in die jeweils einschlägige Sachanlagenklasse umgegliedert und ab diesem Zeitpunkt planmäßig über ihre voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 1.283 und im Vorjahr auf TEUR 994. Wesentliche Wertminderungen wurden in den dargestellten Berichtsperioden nicht erfasst.

Die Nutzungsrechte betreffen im Wesentlichen Miet- und Pachtverträge für Grundstücke, Hotelstandorte und sonstige betriebliche Vermögenswerte. Der Buchwert der Nutzungsrechte verminderte sich infolge planmäßiger Abschreibungen von TEUR 2.436 auf TEUR 2.018. Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte betrugen im Geschäftsjahr 2025 TEUR 418 und im Vorjahr TEUR 400.

Weitere Angaben zu den Leasingverbindlichkeiten, den Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen und den Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf nach IFRS 15 enthält Anhangangabe 6.8. Die korrespondierenden Zinsaufwendungen werden in Anhangangabe 5.7 erläutert.

Anlagenspiegel 2025, in EUR	Buchwert 01.01.2025	Zugänge	Abschreibungen 2025	Buchwert 31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	67.384	10.008	18.540	58.852
Grundstücke und bauliche Anlagen	19.091.382	1.268.546	803.300	19.556.628
Sachanlagen	3.217.855	58.336	479.768	2.796.423
Nutzungsrechte	2.435.949	–	418.324	2.017.625
Summe	24.812.570	1.336.890	1.719.932	24.429.528

Vergleichsperiode 2024, in EUR	Buchwert 01.01.2024	Zugänge	Umbuchungen	Abschreibungen 2024	Buchwert 31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	86.968	–	–	19.584	67.384
Grundstücke und bauliche Anlagen	13.015.832	6.236.955	358.687	520.092	19.091.382
Sachanlagen	4.023.233	27.146	–358.687	473.837	3.217.855
Nutzungsrechte	2.836.238	–	–	400.289	2.435.949
Summe	19.962.271	6.264.101	–	1.413.802	24.812.570

6.3 Vorräte

Vorräte	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Verbrauchsgüter	576	235	325
Summe	576	235	325

Die Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 bestanden keine wesentlichen unfertigen oder fertigen Erzeugnisse.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Wertminderungen auf Vorräte in Höhe von TEUR 3 erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine wesentlichen Wertminderungen oder Wertaufholungen erfasst. Vorräte waren zum Abschlussstichtag nicht als Sicherheiten verpfändet.

6.4 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf 335 TEUR. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten zum 31. Dezember 2025 im Wesentlichen eine kurzfristige Forderung gegen einen Gesellschafter in Höhe von TEUR 587. Die Forderung wird zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung erwarteter Kreditverluste nach IFRS 9 bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	335	197	344
Sonstige Vermögenswerte	997	465	236
Summe	1.332	662	579

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus dem Hotelbetrieb und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung erwarteter Kreditverluste nach IFRS 9 bewertet.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten zum 31. Dezember 2025 insbesondere eine kurzfristige Forderung gegen einen Gesellschafter in Höhe von TEUR 587. Die Forderung wird zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung erwarteter Kreditverluste nach IFRS 9 bewertet. Die übrigen sonstigen Vermögenswerte umfassen finanzielle und nichtfinanzielle Vermögenswerte.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind kurzfristig. Weitere Angaben zum Kreditrisiko und zu den erwarteten Kreditverlusten enthält Anhangangabe 7.2.

6.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld und Bankguthaben. Zum 31. Dezember 2025 beliefen sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf 156 TEUR (31. Dezember 2024: 501 TEUR).

Der in der Konzern-Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Die zahlungswirksame Abnahme des Finanzmittelfonds belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 344, im Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 470.

6.6 Eigenkapital

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals und seiner einzelnen Bestandteile ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Zum 1. Januar 2024 war die TIN INN Holding AG noch nicht gegründet. Daher bestanden zu diesem Zeitpunkt weder gezeichnetes Kapital noch eine Kapitalrücklage des Mutterunternehmens. Die zum 1. Januar 2024 dargestellten Eigenkapitalbestandteile resultieren aus der rückwirkenden Einbeziehung und Konsolidierung der operativen Gesellschaften nach der Predecessor Method.

Gezeichnetes Kapital

Die TIN INN Holding AG wurde im Geschäftsjahr 2024 mit einem gezeichneten Kapital von EUR 50.000 gegründet. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das gezeichnete Kapital im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen um EUR 20.000.000 auf EUR 20.050.000 erhöht. Gegenstand der Sacheinlage waren die Anteile an den operativen TIN-INN-Gesellschaften, die hierdurch rechtlich unter der TIN INN Holding AG gebündelt wurden.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR 11.653.589. Sie resultiert im Wesentlichen aus Forderungsverzichten von Gesellschaftern, die aufgrund ihres gesellschaftsrechtlichen Charakters erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden.

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich die Kapitalrücklage um EUR 250.000 aufgrund einer Einlage eines Gesellschafters in ein Tochterunternehmen. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2025 somit EUR 11.903.589.

Sonstige Rücklagen

Die zum 1. Januar 2024 und zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen sonstigen Rücklagen von EUR 200.000 resultieren aus der Konsolidierung der Beteiligungsverhältnisse der operativen Gesellschaften für Zeiträume vor der rechtlichen Gründung des Mutterunternehmens. Der Ausweis steht im Zusammenhang mit der rückwirkenden Darstellung der TIN-INN-Gruppe nach der Predecessor Method und bildet keinen Kapitalbestandteil der zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegründeten TIN INN Holding AG ab.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die rechtliche Bündelung der operativen Gesellschaften unter der TIN INN Holding AG durch eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vollzogen. Da die Einbringung eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung darstellt, wurden die eingebrachten Vermögenswerte und Schulden mit ihren bisherigen Konzernbuchwerten fortgeführt.

Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag der im Rahmen der Sachkapitalerhöhung ausgegebenen Aktien, der im Zusammenhang mit der Transaktion erfassten Erhöhung der Kapitalrücklage und dem übernommenen, den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbaren IFRS-Nettovermögen der eingebrachten Gesellschaften wurde erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Hieraus ergab sich im Geschäftsjahr 2025 eine Verringerung der sonstigen Rücklagen um EUR 20.337.294. Die sonstigen Rücklagen belaufen sich damit zum 31. Dezember 2025 auf EUR –20.137.294.

Die in den sonstigen Rücklagen erfassten Konsolidierungs- und Common-Control-Effekte stellen weder realisierte Gewinne oder Verluste noch ausschüttungsfähige Ergebnisbestandteile dar.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen enthalten die kumulierten Ergebnisse, die den Aktionären der TIN INN Holding AG zuzurechnen sind. Sie entwickelten sich von EUR –8.880.297 zum 1. Januar 2024 auf EUR –11.031.597 zum 31. Dezember 2024 und auf EUR –17.483.876 zum 31. Dezember 2025.

Das den Aktionären der TIN INN Holding AG zuzurechnende Konzernergebnis beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR –6.452.279 und im Vorjahr EUR –2.151.299.

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile betreffen die Anteile konzernfremder Gesellschafter an den vollkonsolidierten Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht sämtliche Anteile hält. Sie werden innerhalb des Eigenkapitals getrennt von dem den Aktionären der TIN INN Holding AG zurechenbaren Eigenkapital ausgewiesen.

Den nicht beherrschenden Anteilen ist im Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis von EUR –300.784 zuzurechnen. Im Vorjahr betrug der entsprechende Ergebnisanteil EUR –218.568. Der Buchwert der nicht beherrschenden Anteile beträgt zum 31. Dezember 2025 EUR –1.100.786 und zum 31. Dezember 2024 EUR –800.002.

6.7 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, langfristig	9.162	11.252	11.112
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig	12.270	10.141	14.187
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, kurzfristig	3.114	339	589
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig	3.505	653	137
Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten	28.051	22.385	26.026

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen Darlehens- und Kontokorrentfinanzierungen. Der Anstieg der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2025 resultiert insbesondere aus der höheren Inanspruchnahme kurzfristiger Finanzierungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten Finanzierungsverbindlichkeiten aus Übertragungen von Containerhotels mit anschließender Rückmietung, bei denen die Voraussetzungen eines Verkaufs nach IFRS 15 nicht erfüllt waren. Die betreffenden Vermögenswerte wurden nicht ausgebucht. Die erhaltenen Gegenleistungen wurden als finanzielle Verbindlichkeiten nach IFRS 9 erfasst und werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die laufenden Zahlungen werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt.

Die undiskontierten vertraglichen Zahlungen aus diesen Finanzierungstransaktionen weisen folgende Fälligkeiten auf:

Undiskontierte Zahlungen aus Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Bis zu einem Jahr	1.538	587
Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	7.855	2.348
Mehr als fünf Jahre	3.255	2.319
Undiskontierte vertragliche Zahlungen	12.648	5.253

Die vorstehende Fälligkeitsanalyse enthält die zum jeweiligen Abschlussstichtag ausstehenden undiskontierten vertraglichen Zahlungen einschließlich der darin enthaltenen Finanzierungsponenten. Die dargestellten Beträge sind daher nicht unmittelbar mit den bilanzierten Buchwerten der entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten vergleichbar.

Die Finanzverbindlichkeiten werden nach dem erstmaligen Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Weitere Angaben zu den Zinsaufwendungen enthält Anhangangabe 5.7. Angaben zu den Fälligkeiten, Sicherheiten und Liquiditätsrisiken sind in den Anhangangaben 7.3 und 8.3 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen im Wesentlichen langfristige Investitions- und Förderdarlehen zur Finanzierung von Grundstücken und Hotelstandorten sowie kurzfristige Betriebsmittel- und Zwischenfinanzierungen. Die Darlehen weisen überwiegend feste Zinsbindungen auf; teilweise erfolgt nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsperiode eine Neufestsetzung oder variable Verzinsung.

Zur Besicherung der Bankverbindlichkeiten wurden insbesondere Grundschulden, Sicherungsübereignungen von Hotelgebäuden und modularen Gebäudekomponenten sowie Abtretungen von Miet- und Pachtforderungen bestellt. Darüber hinaus bestehen Bürgschaften und weitere Sicherheiten von Gesellschaftern, Organmitgliedern und nahestehenden Unternehmen. Weitere Angaben zu Fälligkeiten, Zinsrisiken und Sicherheiten enthalten die Anhangangaben 7.3, 7.4, 8.2 und 8.3.

6.8 Leasingverhältnisse

Der Konzern ist Leasingnehmer im Rahmen von Miet- und Pachtverträgen für Grundstücke, Hotelstandorte sowie einzelne bewegliche Vermögenswerte. Die aus diesen Verträgen resultierenden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

Leasing	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Nutzungsrechte	2.018	2.436	2.836
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	1.788	2.176	2.591
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	388	381	245
Leasingverbindlichkeiten	2.176	2.557	2.836

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich linear über die Laufzeit des jeweiligen Leasingverhältnisses abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Soweit der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmbar ist, werden die Leasingzahlungen unter Verwendung eines laufzeit- und vermögenswertspezifischen Grenzfremdkapitalzinssatzes abgezinst. Die Zinsaufwendungen werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zu den Abschreibungen und zum Finanzergebnis enthalten die Anhangangaben 5.5 und 5.7.

Der Konzern nimmt die Ansatz- und Bewertungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte in Anspruch. Die entsprechenden Leasingzahlungen werden linear über die jeweilige Vertragslaufzeit als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte sowie variable Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen wurden, waren in den dargestellten Berichtsperioden von untergeordneter Bedeutung. Wesentliche Erträge aus Unterleasingverhältnissen bestanden nicht.

Bei bestimmten Übertragungen von Containerhotels mit anschließender Rückmietung waren die Voraussetzungen für die Erfassung eines Verkaufs nach IFRS 15 nicht erfüllt. Die betreffenden Vermögenswerte wurden daher nicht ausgebucht und verbleiben im Sachanlagevermögen des Konzerns. Die erhaltenen Gegenleistungen werden als finanzielle Verbindlichkeiten nach IFRS 9 erfasst und nicht als Leasingverbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Angaben zu diesen Finanzierungstransaktionen enthalten die Anhangangaben 5.7 und 6.7.

Undiskontierte Leasingzahlungen	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Bis zu einem Jahr	467	474
Mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.471	1.647
Mehr als fünf Jahre	534	805
Undiskontierte vertragliche Leasingzahlungen	2.472	2.926
Abzüglich künftig anfallender Zinsen	-296	-369
Bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	2.176	2.557

Die vorstehende Fälligkeitsanalyse enthält die zum jeweiligen Abschlussstichtag ausstehenden undiskontierten vertraglichen Leasingzahlungen. Die Differenz zu den bilanzierten Leasingverbindlichkeiten entspricht den in den künftigen Leasingzahlungen enthaltenen Finanzierungskomponenten. Die Fälligkeitsanalyse ist zugleich Bestandteil der Angaben zum Liquiditätsrisiko nach IFRS 7.

Beträge aus Leasingverhältnissen	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	418	400
Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	92	98
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	381	279
Zahlungsmittelabfluss für bilanzierte Leasingverhältnisse	474	378

Der gesamte Zahlungsmittelabfluss für bilanzierte Leasingverhältnisse belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 474 und im Vorjahr auf TEUR 378. Davon entfielen TEUR 381 beziehungsweise TEUR 279 auf die Tilgung der Leasingverbindlichkeiten. Der Tilgungsanteil wird innerhalb des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit und der Zinsanteil innerhalb des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit ausgewiesen.

6.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus nicht genommenem Urlaub, gesetzlichen Aufbewahrungspflichten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Rückbauverpflichtungen. Wesentliche langfristige Rückstellungen bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Die Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Rückstellungen	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Urlaubsrückstellungen	43	29
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	11	11
Sonstige Rückstellungen, insbesondere Rückbauverpflichtungen	146	34
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	140	42
Summe	340	115

Der Anstieg der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren sonstigen projektbezogenen Verpflichtungen sowie gestiegenen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit der erstmaligen Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses.

Rückstellungen	01.01.2025 in TEUR	Zuführungen	Inanspruchnahmen	31.12.2025 in TEUR
Urlaubsrückstellungen	29	17	-3	43
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	11	0	0	11
Sonstige Rückstellungen, insbesondere Rückbauverpflichtungen	34	136	-23	146
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	42	99	0	140
Summe	115	251	-26	340

Rückstellungen	01.01.2024 in TEUR	Zuführungen	Inanspruchnahmen	31.12.2024 in TEUR
Urlaubsrückstellungen	32	10	-13	29
Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten	10	1	0	11
Sonstige Rückstellungen, insbesondere Rückbauverpflichtungen	209	32	-207	34
Rückstellungen für Abschluss und Prüfung	19	23	0	42
Summe	269	66	-220	115

6.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsverbindlichkeiten

Position	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.693	1.066
Vertragsverbindlichkeiten	51	53

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen kurzfristige Verpflichtungen gegenüber Lieferanten und Dienstleistern aus der Produktion modularer Gebäude, dem Betrieb der Hotelstandorte sowie allgemeinen Verwaltungs- und Beratungsleistungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht insbesondere im Zusammenhang mit dem höheren Bestand an laufenden operativen und projektbezogenen Verpflichtungen zum Abschlussstichtag.

Die Vertragsverbindlichkeiten resultieren aus von Kunden erhaltenen Zahlungen, für die die entsprechenden Leistungsverpflichtungen zum Abschlussstichtag noch nicht vollständig erfüllt waren. Weitere Angaben zu den Vertragsverbindlichkeiten enthält Anhangangabe 5.1. Sämtliche dargestellten Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

6.11 Latente Steuern

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen angesetzt. Die Bewertung erfolgt mit dem für die TIN INN Holding AG maßgeblichen Ertragsteuersatz von 30,525 %.

Aktive latente Steuern auf abzugsfähige temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden nur insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen, gegen die die temporären Differenzen oder Verlustvorträge genutzt werden können. Aufgrund der bestehenden Verlustsituation und der Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen steuerlichen Ergebnisentwicklung wurden keine aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Die angesetzten latenten Steuern resultieren aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16. Den passiven latenten Steuern aus den Nutzungsrechten stehen aktive latente Steuern aus den korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten gegenüber.

Latente Steuern	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	01.01.2024 in TEUR
Aktive latente Steuern aus langfristigen Leasingverbindlichkeiten	546	664	791
Aktive latente Steuern aus kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten	118	116	75
Aktive latente Steuern vor Saldierung	664	781	866
Passive latente Steuern aus Nutzungsrechten	-616	-744	-866
Aktive latente Steuern nach Saldierung	48	37	0

Entwicklung der aktiven latenten Steuern	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Stand zum 1. Januar	37	0
Im Gewinn oder Verlust erfasster latenter Steuerertrag	11	37
Stand zum 31. Dezember	48	37

Die latenten Steuererträge wurden vollständig im Gewinn oder Verlust innerhalb der Ertragsteuern erfasst. Im sonstigen Ergebnis oder unmittelbar im Eigenkapital wurden in den dargestellten Perioden keine latenten Steuern erfasst. Die Werte stimmen mit den aktiven latenten Steuern in der Bilanz und den latenten Steuererträgen in Anhangangabe 5.8 überein.

Aktive und passive latente Steuern wurden saldiert ausgewiesen, da sie sich auf Ertragsteuern derselben Steuerbehörde und dasselbe Steuersubjekt beziehungsweise dieselbe steuerliche Organschaft beziehen und die Voraussetzungen für eine Saldierung nach IAS 12 erfüllt sind.

7. Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

7.1 Kategorien und beizulegende Zeitwerte

Die nachfolgende Übersicht stellt die Buchwerte der Finanzinstrumente nach IFRS-7-Kategorien dar. Sämtliche finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente bestehen nicht. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind in Kapitel 3.9 beschrieben.

Finanzinstrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten	31.12.2025 In TEUR	31.12.2024 In TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	335	197
Forderungen gegen Gesellschafter	587	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	13
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	156	501
Finanzielle Vermögenswerte	1.079	711
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.276	11.591
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	15.775	10.794
Leasingverbindlichkeiten	2.176	2.557
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.693	1.066
Finanzielle Verbindlichkeiten	32.919	26.008

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten stellen die Buchwerte der kurzfristigen Finanzinstrumente eine angemessene Näherung für die beizulegenden Zeitwerte dar. Für die langfristigen Bankdarlehen und die Finanzierungsverbindlichkeiten aus Übertragungen ohne Verkauf entspricht der beizulegende Zeitwert näherungsweise dem Buchwert, da die Verzinsung marktüblich ist (Stufe 2 der Bewertungshierarchie).

7.2 Kreditrisiko

Das maximale Kreditrisiko entspricht den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und beträgt zum 31. Dezember 2025 1.079 TEUR (31. Dezember 2024: 711 TEUR). Es entfällt mit 587 TEUR auf Forderungen gegen zwei Gesellschafter, mit 335 TEUR auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, im Wesentlichen aus dem Hotelbetrieb, und mit 156 TEUR auf Guthaben bei Kreditinstituten. Im Hotelbetrieb wird der überwiegende Teil der Leistungen vor oder bei Leistungserbringung bezahlt; das Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist daher begrenzt. Das Kreditrisiko aus den Forderungen gegen Gesellschafter wird laufend überwacht; siehe hierzu die Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen (Anhangangabe 8.2) und zu den Ereignissen nach dem Abschlussstichtag (Anhangangabe 8.6).

Wesentliche Wertberichtigungen auf Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht erfasst (2024: keine). Der Bestand an erwarteten Kreditverlusten auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt unverändert 69 TEUR und resultiert aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 zum 1. Januar 2024. Forderungen werden laufend überwacht; bei konkreten Ausfallhinweisen werden Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

7.3 Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wird durch eine rollierende Liquiditätsplanung, laufendes Cash-Reporting und die zentrale Steuerung der Finanzierungsmaßnahmen überwacht. Zum 31. Dezember 2025 verfügte der Konzern über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von 156 TEUR (31. Dezember 2024: 501 TEUR). Die finanziellen Verbindlichkeiten beliefen sich auf 32.919 TEUR (31. Dezember 2024: 26.008 TEUR), davon 9.700 TEUR mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (Banken 3.114, sonstige finanzielle 3.505, Leasing 388, Lieferungen und Leistungen 2.693). Zur Liquiditätslage und zur Fortführungsannahme wird auf Anhangangabe 1.4 verwiesen.

Die undiskontierten vertraglichen Zahlungsströme aus finanziellen Verbindlichkeiten weisen zum 31. Dezember 2025 folgende Fälligkeiten auf:

Undiskontierte vertragliche Zahlungen 31.12.2025, in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Tilgung)	3.114	6.470	2.692	12.276
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Zinsen)	1.068	2.063	586	3.717
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ohne Finanzierungstransaktionen (Tilgung und Zinsen)	3.617	1.066	0	4.683
Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf (Anhangangabe 6.7)	1.538	7.855	3.255	12.648
Leasingverbindlichkeiten (Anhangangabe 6.8)	467	1.471	534	2.472
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.693	0	0	2.693
Summe	12.497	18.925	7.067	38.489

Die Zahlungen aus Finanzierungstransaktionen ohne Verkauf und aus Leasingverhältnissen enthalten die vertraglichen Zinsanteile. Die Zinszahlungen auf Bankverbindlichkeiten sind auf Basis des durchschnittlichen Zinssatzes des Geschäftsjahres von 8,7 % (Zinsaufwand gegenüber Kreditinstituten 1.037 TEUR bezogen auf den durchschnittlichen Bestand) und einer linearen Rückführung der langfristigen Darlehen geschätzt; die Zinsen auf Gesellschafterdarlehen (2.805 TEUR, 4,0 % p. a.) sind mit 112 TEUR im ersten Jahr enthalten. Die übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind unverzinslich. Die Vergleichswerte zum 31. Dezember 2024 betragen für Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 2.439 TEUR (Banken 339, sonstige finanzielle 653, Leasing 381, Lieferungen und Leistungen 1.066) und für langfristige Finanzverbindlichkeiten 23.569 TEUR.

7.4 Zinsrisiko

Das Zinsrisiko des Konzerns ergibt sich aus verzinslichen Bankdarlehen, Leasingverbindlichkeiten und sonstigen Finanzierungen. Zum 31. Dezember 2025 bestehen verzinsliche Finanzverbindlichkeiten von 30.227 TEUR (31. Dezember 2024: 24.942 TEUR), davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 12.276 TEUR, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten 15.775 TEUR und Leasingverbindlichkeiten 2.176 TEUR. Die langfristigen Bankdarlehen, die Gesellschafterdarlehen und die Finanzierungsverbindlichkeiten aus Übertragungen ohne Verkauf sind festverzinst beziehungsweise mit einer festen Finanzierungskomponente ausgestattet; Leasingverbindlichkeiten werden mit dem bei Vertragsbeginn festgelegten Zinssatz abgezinst. Variabel verzinst sind die Kontokorrent- und Betriebsmittellinien, die in den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 3.114 TEUR enthalten sind.

Eine Veränderung des Zinsniveaus um 100 Basispunkte hätte auf Basis der variabel verzinslichen Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2025 einen Ergebniseffekt von ±31 TEUR vor Steuern. Für das Geschäftsjahr 2024 war das unmittelbare Zinsänderungsrisiko aufgrund überwiegend festverzinslicher Finanzierungen von untergeordneter Bedeutung. Refinanzierungsrisiken bei Ablauf von Zinsbindungen und bei der Prolongation fälliger Engagements werden im Rahmen der Liquiditäts- und Finanzierungsplanung überwacht.

7.5 Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements ist es, die Unternehmensfortführung sicherzustellen, die Finanzierung des geplanten Wachstums zu gewährleisten und eine angemessene Kapitalstruktur wiederherzustellen. Zum 31. Dezember 2025 beträgt das Konzerneigenkapital –6.768 TEUR (31. Dezember 2024: 72 TEUR); es ist durch die Verluste der Produktionsgesellschaften und die Abbildung der Sachkapitalerhöhung nach der Predecessor Method negativ (Anhangangabe 6.6). Die Finanzverbindlichkeiten einschließlich Leasingverbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2025 30.227 TEUR (31. Dezember 2024: 24.942 TEUR).

Die Kapitalstruktur wird zentral anhand der Liquiditätsplanung, der Eigenkapitalausstattung, des Verschuldungsgrads und der Kapitaldienstfähigkeit gesteuert. Wesentliche Finanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2025 waren die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen um 20.000 TEUR (nicht zahlungswirksam), eine Bareinlage eines Gesellschafters in ein Tochterunternehmen von 250 TEUR, Einzahlungen aus Finanzierungsaufnahmen von 6.960 TEUR, im Wesentlichen aus der als Finanzierung abgebildeten Sale-and-lease-back-Transaktion, denen Auszahlungen für Tilgungen und sonstige Finanzierungseffekte von 2.827 TEUR sowie für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten von 381 TEUR gegenüberstanden (Konzern-Kapitalflussrechnung). Im Geschäftsjahr 2024 war die Kapitalstruktur durch die erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfassten Forderungsverzichte von Gesellschaftern (10.207 TEUR) sowie projektbezogene Finanzierungen geprägt. Externen Mindestkapitalanforderungen unterliegt der Konzern nicht. Finanzkennzahlen (Covenants) sind in den Kreditverträgen nicht vereinbart; die Kreditinstitute stützen sich auf dingliche Sicherheiten und Bürgschaften (Anhangangabe 8.3). Zur Kapitalmarkteinbeziehung und zu den nach dem Abschlussstichtag eingeleiteten Maßnahmen wird auf die Anhangangaben 6.6 und 8.6 verwiesen.

8. Sonstige Angaben

8.1 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit der internen Berichterstattung an den Vorstand der TIN INN Holding AG als Hauptentscheidungsträger im Sinne des IFRS 8. Die operative Steuerung des Konzerns gliedert sich in die Segmente Produktion und Hotelbetrieb. Das Segment Hotelbetrieb umfasst die Aktivitäten der TIN INN GmbH. Die übrigen operativen Gesellschaften werden dem Segment Produktion zugeordnet.

2025, in TEUR	Produktion und übrige Aktivitäten	Hotelbetrieb	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Kunden	0	1.483	1.483
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	3.564	0	3.564
Gesamtleistung	3.564	1.483	5.047

2024, in TEUR	Produktion und übrige Aktivitäten	Hotelbetrieb	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Kunden	0	887	887
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	6.113	0	6.113
Gesamtleistung	6.113	887	7.000

Sämtliche Konzernumsatzerlöse wurden in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 durch das Segment Hotelbetrieb erzielt. Die im Segment Produktion ausgewiesene Gesamtleistung resultiert im Wesentlichen aus anderen aktivierten Eigenleistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Hotelstandorten und modularen Hotelgebäuden sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Umsatzerlöse und die langfristigen Vermögenswerte des Konzerns entfallen ausschließlich auf Deutschland.

In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 entfielen jeweils nicht 10 % oder mehr der Konzernumsatzerlöse auf einen einzelnen externen Kunden.

8.2 Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen gelten insbesondere die Anteilseigner der TIN INN Holding AG, Unternehmen, die von diesen Personen beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie sonstige Personen des Managements in Schlüsselpositionen und diesen Personen nahestehende Unternehmen.

Der Konzern unterhielt im Geschäftsjahr Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Diese umfassten insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse, Beratungs- und Verwaltungsleistungen, Darlehen und sonstige Finanzierungen, Zinsaufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Einlagen und Forderungsverzichte von Gesellschaftern. Die vorliegende Aufstellung dokumentiert unter anderem Miet- und Pachtaufwendungen, Finanzierungsbeziehungen, Zinsaufwendungen, Gesellschaftereinlagen sowie offene Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die zum jeweiligen Abschlussstichtag bestehenden finanziellen Salden gegenüber Gesellschaftern und Geschäftsführern gliedern sich wie folgt:

Offene Salden	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Forderungen gegen Gesellschafter und Geschäftsführer	605	8
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Geschäftsführern	493	146
Langfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Geschäftsführern	430	411
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Geschäftsführern	922	557

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Forderungen werden unter Berücksichtigung erwarteter Kreditverluste nach IFRS 9 bewertet. Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Darlehensfinanzierungen durch Geschäftsführer beziehungsweise Gesellschafter.

Im Geschäftsjahr 2024 verzichteten Gesellschafter beziehungsweise ihnen nahestehende Unternehmen auf Forderungen gegenüber einbezogenen Tochterunternehmen. Die in Gesellschaftereigenschaft gewährten Forderungsverzichte wurden erfolgsneutral als Einlagen in der Kapitalrücklage erfasst. Der hieraus zum 31. Dezember 2024 in der Kapitalrücklage ausgewiesene Betrag belief sich auf TEUR 10.207. Die übrigen TEUR 1.447 der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2024 entfallen auf weitere Erhöhungen der Kapitalrücklage.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine weitere Gesellschaftereinlage in ein Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 250 erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst. Die zugrunde liegende Aufstellung enthält entsprechende Eigenkapitalbuchungen und Finanzierungsbeziehungen mit Gesellschaftern und nahestehenden Unternehmen.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Forderungen werden unter Berücksichtigung erwarteter Kreditverluste nach IFRS 9 bewertet. Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Darlehensfinanzierungen durch Gesellschafter beziehungsweise Geschäftsführer. Die wesentlichen Konditionen, insbesondere Verzinsung, Laufzeit, Rückzahlungsbedingungen und Besicherung, entsprechen den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen.

Nahestehende Personen und Unternehmen außerhalb des Konsolidierungskreises stellten dem Konzern Sicherheiten zur Besicherung von Finanzierungen zur Verfügung. Zum 31. Dezember 2025 bestanden nach den vorliegenden Unterlagen derartige Sicherheiten in Höhe von insgesamt TEUR 11.850. Davon entfielen TEUR 500 auf die Besicherung der Kontokorrentlinie der TIN INN Holding AG, TEUR 4.670 auf die Besicherung von Finanzierungen der BAUWERK eins GmbH & Co. KG und TEUR 6.680 auf die Besicherung von Finanzierungen der WERK eins GmbH. Die Sicherheiten wurden von Dr. Dominik Pasqual Benner, Ivan Mallinowski und Michael Haiser (natürliche Personen, TEUR 9.190) sowie von einer mit dem Gesellschafter Dr. Benner verbundenen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft (TEUR 2.660), gestellt; sie umfassen selbstschuldnerische Bürgschaften sowie Grundpfandrechte/Buchgrundschulden auf privatem bzw. gesellschaftseigenem Grundbesitz. Für die Gewährung der Sicherheiten wurde keine Vergütung erfasst. Zum Abschlussstichtag waren die Sicherheitengeber nach den vorliegenden Informationen nicht in Anspruch genommen.

Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen in TEUR	2025	2024
Kurzfristig fällige Leistungen	262	247
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütungen	0	0
Gesamtvergütung	262	247

Eine Aufsichtsratsvergütung betrug im Geschäftsjahr 2025 15 TEUR. Im Vorjahr wurde keine Aufsichtsratsvergütung gewährt.

8.3 Sicherheiten

Zur Besicherung von Finanzverbindlichkeiten wurden zum 31. Dezember 2025 Vermögenswerte mit einem Buchwert von 24.706 TEUR belastet. Die Sicherheiten betreffen insbesondere Grundstücke, Gebäude, technische Anlagen, Module (Leasingobjekte), Forderungen und Bankguthaben. Gesicherte Finanzverbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2025 20.267 TEUR. Persönliche Garantien, Bürgschaften oder Patronatserklärungen bestanden zum 31. Dezember 2025 in Höhe von rund 9,2 Mio. EUR (natürliche Personen) sowie 2,7 Mio. EUR (nahestehende, nicht konsolidierte Gesellschaften), daneben eine 80%ige Ausfallbürgschaft des Landes Nordrhein-Westfalen sowie eine Ausfallbürgschaft der R+V Allgemeine Versicherung AG.

8.4 Angaben zu Organen und Arbeitnehmern

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Geschäftsjahr 2025 aus Nico Sauerland und Ivan Mallinowski. Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Geschäftsjahr 2025 247,0 TEUR (2024: 247,0 TEUR); davon entfielen 145,0 TEUR auf die TIN INN Holding AG und 102,0 TEUR auf die WERK eins GmbH. Die Vergütung bestand ausschließlich aus festen Bezügen. Der Aufsichtsrat bestand aus Stefan Schütze, Dr. Dominik Benner und Prof. Dr. Christian Buer. Eine Aufsichtsratsvergütung betrug im Geschäftsjahr 2025 15 TEUR. Im Vorjahr wurde keine Aufsichtsratsvergütung gewährt.

8.5 Abschlussprüferhonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 126,4 TEUR (netto, einschließlich Auslagen) und gliedert sich wie folgt:

Abschlussprüferhonorar	2025 in TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	126,4
Andere Bestätigungsleistungen	0,0
Steuerberatungsleistungen	0,0
Sonstige Leistungen	0,0
Summe	126,4

Die Abschlussprüfungsleistungen enthalten 46,4 TEUR für die Prüfungen der Abschlüsse 2024, die im Geschäftsjahr 2025 erbracht und abgerechnet wurden (Jahresabschluss der TIN INN Holding AG 8,1 TEUR, Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften 38,3 TEUR), sowie 80,0 TEUR für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2025. Die Prüfungen 2024 wurden von der Russler GmbH durchgeführt; ein Konzernabschluss wurde für 2024 nicht geprüft.

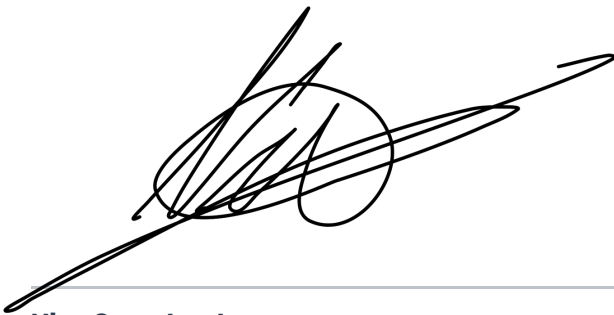
8.6 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Neuer Rahmenvertrag mit einem Immobilieninvestor. Mit einem Immobilieninvestor kam ein Rahmenvertrag über die Abnahme von zehn Hotels mit einer Option auf zehn weitere zustande, verbunden mit der verbindlichen Bestellung von zehn Hotels. Bis zur Aufstellung der Bilanz kamen drei Einzelverträge zustande; diese drei Hotels sind im Bau. Für drei weitere Standorte liegt die Freigabe vor.

Neuordnung der Finanzierung. Durch extern bedingte Verzögerungen in der Fertigstellung der Hotels verschoben sich Aufträge in das Jahr 2026. Der Konzern hat die Finanzierung daraufhin mit den Kreditinstituten und wesentlichen weiteren Gläubigern abgestimmt und mit ihnen neue Zahlungsprofile vereinbart.

Kapazitätsanpassung. Der Konzern passte die Produktionskapazität ab August 2026 an die Auftragslage an.

Wassenberg, den 25. September 2026



Nico Sauerland
Vorstand und Co-CEO



Ivan Mallinowski
Vorstand und Co-CEO

6.6 WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TIN INN Holding AG, Wassenberg

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der TIN INN Holding AG, Wassenberg und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang zum Konzernabschluss 2025, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der TIN INN Holding AG, Wassenberg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“) und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.
- 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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 sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards 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 des Konzerns 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA 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 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wiesbaden, den 25. September 2026

Gez. Carsten Rösemeier

Wirtschaftsprüfer

ANLAGE ZUM BESTÄTIGUNGSVERMERK. NICHT INHALTLICH GEPRÜFTE BESTANDTEILE DES KONZERNLAGEBERICHTS

Folgende Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir inhaltlich nicht geprüft:

- die im Abschnitt 4 des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernerklärung und
- die im Abschnitt 5 des Konzernlageberichts enthaltenen übernahmerelevanten Angaben (Konzernerklärung zur Unternehmensführung)“

WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter, Organe der Gesellschaft, Anteilsbesitz und Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2025.

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 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, den 25. September 2026



Nico Sauerland
Vorstand und Co-CEO



Ivan Mallinowski
Vorstand und Co-CEO

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Vorstand

Nico Sauerland, Wegberg · Vorstand und Co-CEO

Verantwortlich für Strategie, Finanzen, Kapitalmarkt, Expansion und Hotelbetrieb. Seit 2024 Vorstand der TIN INN Holding AG; zuvor Gründer und Geschäftsführer der TIN INN GmbH und Geschäftsführer (CFO) der CONTAINERWERK-Gesellschaften.

Ivan Mallinowski, Wassenberg · Vorstand und Co-CEO

Verantwortlich für Produktion und Technik. Seit 2024 Vorstand der TIN INN Holding AG; zuvor Geschäftsführer der CONTAINERWERK-Gesellschaften und Gründer der Artec 360 GmbH.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 247 TEUR (Vorjahr: 247 TEUR); es waren ausschließlich feste Bezüge. Davon trug die TIN INN Holding AG 145 TEUR und die WERK eins GmbH 102 TEUR.

Aufsichtsrat

Stefan Schütze, Bodolz · Vorsitzender

Geschäftsführender Gesellschafter der C3 Management GmbH, Frankfurt am Main. Weitere Aufsichtsratsmandate: The Platform Group AG (Vorsitzender), Cyan AG (Vorsitzender), Coreo AG (Vorsitzender). Mitglied und Vorsitzender seit Juli 2024.

Dr. Dominik Benner, Wiesbaden · stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der The Platform Group AG. Mitglied seit Juli 2024.

Prof. Dr. Christian Buer, Leonberg · Mitglied

Professor für Hospitality Management an der Hochschule Heilbronn. Mitglied seit der Wahl durch die ordentliche Hauptversammlung am 19. März 2025 (Konstituierung 7. April 2025).

Die Aufsichtsratsvergütung belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 15 TEUR (Vorjahr: keine).

ANTEILSBESITZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital (TEUR)	Jahresergebnis 2025 (TEUR)
TIN INN GmbH	Wassenberg	100,0 %	136,7	22,8
CONTAINERWERK eins GmbH	Wassenberg	100,0 %	-2.681,8	-3.014,0
CONTAINERWERK pro GmbH	Wassenberg	100,0 %	-148,2	-443,0
WERK eins GmbH	Wassenberg	89,9 %	-3.183,1	-3.043,7
BAUWERK eins GmbH & Co. KG	Wassenberg	89,9 %	140,8	65,7
BAUWERK eins Verwaltungs GmbH	Wassenberg	100,0 %	24,1	-0,9

Eigenkapital und Jahresergebnis nach den handelsrechtlichen Jahresabschlüssen der Gesellschaften, wie im Anhang des Jahresabschlusses der TIN INN Holding AG (Abschnitt 4.3) und im Konzernanhang (Note 2.2).

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2025

Das Grundkapital von 20.050.000 € ist in 20.050.000 auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Seit dem Vollzug der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Februar 2025 hat es sich nicht verändert. Nach dem Aktienregister ergab sich zum 31. Dezember 2025 folgende Struktur:

Aktionär	Aktien	Anteil
BM Grundbesitz GmbH & Co. KG, Wiesbaden, einschließlich Depotposition Liechtensteinische Landesbank AG	9.302.168	46,39 %
ZEUS Holding GmbH, Wassenberg (Ivan Mallinowski)	6.997.450	34,90 %
MHAI Holding GmbH, Stuttgart	2.506.250	12,50 %
restart Holding UG, Wegberg (Nico Sauerland)	501.250	2,50 %
Streubesitz (rund 210 Aktionäre)	742.882	3,71 %
Summe	20.050.000	100,00 %

Quelle: Aktienregister der Gesellschaft, Stand 31. Dezember 2025. Der bei der Einbeziehung in das Segment Scale ausgewiesene Streubesitz von 20,5 % folgt der Definition der Deutschen Börse und umfasst auch Beteiligungen unter 5 % sowie Platzierungs- und Depotpositionen; nach dem Aktienregister befinden sich 3,7 % der Aktien bei Aktionären außerhalb der vier genannten Blöcke. Der BM Grundbesitz GmbH & Co. KG ist die von der Liechtensteinischen Landesbank AG als Depotbank gehaltene Position zugerechnet; weitere Aktionäre werden unabhängig von persönlichen oder geschäftlichen Verbindungen dem Streubesitz zugeordnet.

GLOSSAR

ADR (Average Daily Rate)

Durchschnittlicher Zimmerumsatz je verkaufter Zimmernacht; in diesem Bericht brutto (inkl. 7 % Umsatzsteuer), Nettowert in Klammern.

Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Konzern selbst erbrachte Bau- und Produktionsleistungen, die als Vermögenswert aktiviert und nicht als Umsatz ausgewiesen werden.

Auslastung (Occupancy)

Verkaufte Zimmernächte im Verhältnis zu den verkaufbaren Zimmernächten (Kapazität ab Betriebsaufnahme abzüglich gesperrter und für den Verkauf geblockter Zimmer).

Cashflow

Saldo der Zu- und Abflüsse von Zahlungsmitteln aus betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit.

CSR

EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

DGNB-Gold

Zertifizierungsstufe der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

EBIT

Ergebnis vor Zinsen und Steuern; Maßgröße für die operative Ertragskraft.

EBITDA

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

Eigenkapitalquote

Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme.

Gesamtleistung

Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge und aktivierter Eigenleistungen.

Gewinnschwelle (Break-even)

Punkt, ab dem eine Einheit ihre Kosten deckt; im Bericht auf die Produktion (rund sieben Hotels im Jahr) und auf einzelne Standorte bezogen.

Going Concern (Fortführungsannahme)

Bilanzierung unter der Annahme, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit fortführt (IAS 1.25).

KfW-40

Energieeffizienzstandard mit einem Primärenergiebedarf von höchstens 40 % des Referenzgebäudes.

Nettofinanzschulden

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel.

Predecessor Accounting (Predecessor Method)

Bilanzierung von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung zu fortgeführten Buchwerten.

QNG

Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (Zusatz zum KfW-Standard).

RevPAR

Revenue per Available Room; Zimmerumsatz je verkaufbarer Zimmernacht ($ADR \times Auslastung$).

Scale

Wachstumssegment für kleine und mittlere Unternehmen im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Sperrquote

Anteil der gesperrten (Out-of-Order-)Zimmernächte an der Kapazität; gesperrte Zimmer zählen bei Auslastung und RevPAR nicht als verkaufbar.

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Annahmen, Einschätzungen und Erwartungen des Vorstands der TIN INN Holding AG beruhen. Solche Aussagen sind an Formulierungen wie „erwarten“, „planen“, „streben an“, „beabsichtigen“ oder vergleichbaren Begriffen erkennbar. Sie unterliegen Risiken und Unsicherheiten, von denen viele außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen.

Sollten sich diese Annahmen als unzutreffend erweisen oder Risiken eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten Ergebnissen abweichen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse anzupassen.

Maßgeblich ist die deutsche Fassung dieses Berichts. Rundungsdifferenzen können auftreten; ausgewiesene Summen entsprechen nicht in jedem Fall der rechnerischen Summe der ausgewiesenen Einzelwerte.

KONTAKT INVESTOR RELATIONS

ANSCHRIFT

TIN INN Holding AG

Bereich Kommunikation & Investor Relations
Forster Weg 40
41849 Wassenberg

ONLINE & AKTIE

corporate.tin-inn.com

ISIN: DE000A40ZTT8

WKN: A40ZTT · Ticker: TIW





GESCHÄFTSBERICHT 2025

Konzerngeschäftsbericht nach IFRS · Geschäftsjahr 1. Januar – 31.
Dezember 2025

IMPRESSUM

Herausgeber: TIN INN Holding AG, Wassenberg

Vorstand: Nico Sauerland · Ivan Mallinowski

Redaktion und Gestaltung: TIN INN Holding AG · Stand: September 2026

TIN INN Holding AG

Bereich Kommunikation & Investor Relations

Forster Weg 40 · 41849 Wassenberg

corporate.tin-inn.com

einfach gut.

>>>