

# Einzelabschluss

**TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG, Tegernsee**

**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2003**

**(nach HGB)**

# Lagebericht und Jahresabschluss

Lagebericht	2
Jahresabschluss	9
Bilanz	9
Gewinn- und Verlustrechnung	11
Anhang	12
Kontakt	24
Bestätigungsvermerk	25

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2003

## Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Geschäftsjahr 2003 war aus konjunktureller Sicht ein weiteres enttäuschendes Jahr. Entgegen vieler Prognosen am Jahresanfang brachte es keine wesentliche Belebung mit sich. Die deutsche Wirtschaft befand sich das dritte Jahr in Folge in einer Stagnation. Im ersten Halbjahr 2003 ging die gesamtwirtschaftliche Produktion sogar leicht zurück und auch die Beschäftigung nahm weiter ab. Maßgeblich hierfür waren die ungünstigen außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Konflikt im Irak und die anhaltende Aufwertung des Euro dämpften die Nachfrage aus dem Ausland. Die Geschäftserwartungen der Unternehmen blieben getrübt und auch die Anlageinvestitionen gingen weiter zurück.

Schwach zeigte sich auch die Binnenkonjunktur. Bei fortgesetztem Rückgang der Beschäftigung erhöhte sich das verfügbare Einkommen der Bevölkerung nur unwesentlich. Während die Exporte im globalen Umfeld immerhin noch um 1,9 % zulegen konnten, blieb der private Konsum zum zweiten Mal in Folge rückläufig. Ursächlich dafür waren die steigende Arbeitslosigkeit, die sinkende Erwerbstätigkeit sowie die Zukunftsängste aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktlage.

Nachteilig wirkten sich auch die über das ganze Jahr geführten Reformdebatten aus. Die Vorsorgewünsche der Bevölkerung führten mit denen durch die Politik ausgelösten Verwirrungen zu einem Anstieg der Sparquote und das bei einem nahezu stagnierenden Realeinkommen.

## Lage der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die deutsche Bauwirtschaft hat ein weiteres schwieriges Jahr hinter sich und schrumpfte zum achten Mal in Folge. Im Bauhauptgewerbe verloren mehr als ein Drittel aller Beschäftigten ihren Arbeitsplatz, wobei es im Osten Deutschlands sogar fast die Hälfte waren.

Verschärft hat sich die Krise durch das Konjunkturtief der deutschen Wirtschaft. Diese hat sich auch in 2003 mit Bauinvestitionen zurückgehalten. Insbesondere die kontinuierlich sinkende Nachfrage und der anhaltende Preisverfall bei den Bauleistungen sowie die hohe Beteiligung auswärtiger Bieter waren für die trüben Geschäftsaussichten der Bauwirtschaft mit verantwortlich.

Die sehr schwachen Auftragseingänge führten zu einer zurückhaltenden Personaldisposition bei der bauführenden Wirtschaft in 2003. Der konjunkturelle Abschwung am Bau konnte aufgrund der nur sehr geringen Aufschwungkräfte nicht gestoppt werden. Die Bauwirtschaft geht davon aus, dass sie die konjunkturelle Talsohle frühestens im Jahr 2004 erreichen wird. Eine Belebung der Umsätze wird daher nicht vor 2005 und eine Stabilisierung der Beschäftigung nicht vor 2006 erwartet.

Auch der deutsche Immobilienmarkt befand sich in 2003 in keiner guten Verfassung. Steigende Leerstände und weiterhin zurückgehende Mieten und Vermietungsvolumina prägten weiterhin den Gewerbeimmobilienmarkt. Angesichts unzähliger Unternehmensinsolvenzen und der Unsicherheit über den möglichen Verlust von Arbeitsplätzen kam es weder auf dem Büro- noch auf dem Wohnimmobilienmarkt zu einem nachhaltigen Aufschwung.

Zudem wirkten sich die über das gesamte Jahr stattgefundenen Diskussionen der Bundesregierung über die komplette Abschaffung bzw. Kürzung der Eigenheimzulage negativ auf dem Immobilienmarkt aus.

Besonders hart traf es die Gewerbeimmobilien in 2003. Zum zweiten Mal in Folge ging der Gewerbeimmobilienindex wieder deutlich zurück. Die Preise und Mieten verringerten sich durchschnittlich um 3,4 %.

In den deutschen Bürohochburgen dehnten sich die Leerstände auf ein noch nie zuvor gekanntes Rekordniveau aus. Der Leerstand betrug 6,3 Mio. m<sup>2</sup> und werde nach Ansicht der Immobilienweisen auch in 2004 weiter zunehmen. Die Vereinigung mittelständischer Immobilienberater ermittelte für das gesamte Bundesgebiet (13 Städte) durchschnittliche Leerstände von 7,5 % in 2003 im Vergleich zu 5,3 % im Vorjahr.

Im Bereich Wohnimmobilien blieben die Preise durchschnittlich mit -0,2 % fast konstant, jedoch lassen sich bei bundesweiter Betrachtung in den einzelnen Regionen als auch in den Immobilienkategorien differenzierte Entwicklungen erkennen.

### Entwicklung des Kapitalanlagemarktes für Immobilienprodukte

Die Branche der offenen Immobilienfonds verzeichnete im Jahr 2003 mit € 13,4 Mrd. einen Rekordzufluss. Der Anleger setzte erneut sein Vertrauen in Produkte mit hoher Sicherheit und kontinuierlich guter Rendite zu anderen Kapitalanlagen. Ein Teil des Mittelzuflusses in offene Immobilienfonds musste jedoch zunächst in liquiden Mitteln gehalten werden. Die im Verhältnis zur Immobilienanlage geringere Verzinsung liquider Mittel führte dazu, dass die Gesamrendite der offenen Immobilienfonds hinter denen vergangener Jahre zurückblieb. In der Langfristbetrachtung erzielte der Fondsanleger eine durchschnittliche Wertsteigerung von 22,7 % über fünf Jahre.

Auch die geschlossenen Immobilienfonds blieben in 2003 weiter auf Wachstumskurs. Mit € 157 Mrd. Investitionsvolumen erreichten sie ihren historischen Höchststand. Das eingeworbene Anlegerkapital von € 2 Mrd. konnte auf € 2,31 Mrd. gesteigert werden. Das inklusive der Bankkredite realisierte Investitionsvolumen steigerte sich von € 4,84 Mrd. auf insgesamt € 5,64 Mrd.

Deutsche Immobilienaktien standen in 2003 weiter im Schatten der offenen und geschlossenen Immobilienfonds. Der Ellwanger & Geiger DIMAX – ein umfassender Aktienindex für deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften – konnte in 2003 ein nur geringes Plus von 1,13 % (ohne WCM) aufweisen. Die meisten deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften wurden auch in 2003 mit einem deutlichen Abschlag zum Substanzwert von 35-50 % gehandelt.

### Geschäftsverlauf in der AG

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) ist die Holding des TAG-Konzerns. Über ein mehrdimensionales Geschäftsmodell von Führungsgesellschaften ist die TAG in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Spezialimmobilien tätig bzw. möchte dort die Geschäftsaktivitäten ausweiten.

Im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien befasst sich die TAG über ihre Führungsgesellschaft Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (Bau-Verein AG) mit dem Erwerb, der Verwaltung und Privatisierung von Wohnungsbeständen. Ziel ist der Ausbau des Wohnungsbestandes und damit der Substanz im Konzern der TAG. Die TAG verfolgte zusammen mit der Bau-Verein AG dieses Konzept und wurde zu bedeutenden Bieterverfahren eingeladen. Daneben nahm die Bau-Verein AG an weiteren Bieterverfahren ohne direkte Beteiligung der TAG teil. Auch im Geschäftsjahr 2003 haben wir dem Preisverlangen der Verkäufer nicht nachgegeben und den Wohnungsbestand nicht erhöht. Die Unsicherheit bei potenziellen Käufern einzelner Wohnungen und damit die einhergehende Kaufzurückhaltung auf Grund veränderter Eigenheimförderung und steuerlicher Rahmenbedingungen hat die Richtigkeit unseres Vorgehens bestätigt. Die Wirtschaftlichkeit heutiger Akquisitionen hat grundsätzlich im Vordergrund zu stehen. Nur dieses bietet die Chancen, die sich aus der Zukunft des Wohnimmobilienmarktes ergeben. Die Aktivitäten im Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien sollen durch den Erwerb oder den Aufbau einer Führungsgesellschaft für dieses

Geschäftsfeld verstärkt werden. Hierüber soll dann der Erwerb und die Verwaltung von Bestandsobjekten erfolgen. Angesichts des anhaltend schwachen Marktes und der eingeschränkten Möglichkeiten der Finanzierung hat die TAG im Geschäftsjahr 2003 keine Beteiligungsmöglichkeit konkret geprüft. Mit der in 2002 neu gegründeten REAL Immobilien GmbH baute die TAG gemeinsam mit der Landesbank Sachsen eine Gesellschaft auf. Ziel dieser gemeinsamen Gesellschaft ist insbesondere eine Wertsteigerung der zu erwerbenden Objekte innerhalb einer „buy and sell“-Strategie, wobei die Tochtergesellschaften der TAG die immobilienwirtschaftliche Betreuung übernehmen werden. Damit kann die TAG günstige Erwerbsmöglichkeiten bei gesicherter Finanzierung wahrnehmen.

In ihrer Funktion als Holdinggesellschaft generiert die TAG typischerweise weiterhin nur unbedeutende laufende Umsätze aus dem historischen Grundbesitz im Tegernseer Tal. Den Grundbesitz Wiesseer Straße in Gmund hat die TAG von der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft (AGP AG) zurückerworben. Die weiteren Entwicklungen zur Optimierung der Grundstücke im Tegernseer Tal kamen in 2003 voran. Das Konzept für den Bahnhofsbereich in Tegernsee wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt fortentwickelt. Die Attraktivität unseres Konzeptes mit Einzelhandelsflächen hat einen Mitbewerber angeregt, ein vergleichbares Projekt zu entwickeln. Hier steht die TAG nun in einem fordernden Wettbewerb.

## Investitionen

Die Investitionen der TAG beim Erwerb von Beteiligungen sind grundsätzlich strategisch und langfristig orientiert. Der Handel mit Beteiligungen oder die Spekulation auf Aktienkurssteigerungen sind nicht Teil dieser Strategie. Im Geschäftsjahr 2003 hat die TAG keine Investitionen in neue Beteiligungen getätigt und damit eine Konsolidierung nach dem starken Wachstum der vorangegangenen zwei Jahre eingeleitet. Bei der Bewertung der Beteiligungsansätze sind vernünftige und vertretbare Grundlagen und Planungen für die nächsten Jahre auf der Basis von externen substantiellen Hinweisen und konkreten Geschäftsansätzen für die einzelnen Unternehmen angenommen worden. Ein Wertansatz auf Basis von Aktienkursen an den Börsen scheidet grundsätzlich aus, weil es sich bei einem Teil der erworbenen Gesellschaften um nicht börsennotierte Gesellschaften handelt. Die Bau-Verein AG ist zwar eine börsennotierte Gesellschaft, doch der Handel in Aktien dieser Gesellschaft ist auf Grund des geringen Streubesitzes so gering, dass sich der Börsenkurs unabhängig von der wirtschaftlichen Situation entwickelt.

## Finanzierung

Die Finanzierung der Kapitalerhöhung bei der JUS AG erfolgte aus eigenen Mitteln. Die TAG wies am Jahresende folgende Finanzstruktur auf:

	<i>Gesamt</i>	<i>in % der</i>	<i>Gesamt</i>	<i>in % der</i>
	<i>T€ 2003</i>	<i>Bilanzsumme</i>	<i>T€ 2002</i>	<i>Bilanzsumme</i>
		<i>2003</i>		<i>2002</i>
Eigenkapital	<b>64.081</b>	<b>56,5</b>	73.987	60,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>32.626</b>	<b>28,8</b>	33.605	27,4
Sonstiges Fremdkapital	<b>16.494</b>	<b>14,5</b>	14.837	12,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus der Beteiligungsfinanzierung und sind mittelfristig vereinbart. Für die Beteiligungsfinanzierung stand für einen Teil des Jahres eine Investitionskreditlinie zur Verfügung, die von der TAG nicht in Anspruch genommen wurde. Die Kreditlinie wurde innerhalb des Konzerns zur Verfügung gestellt. Für die Fremdmittel entstand im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Zinsaufwand mit einem Zinssatz von durchschnittlich 4,97 %. Das genehmigte Kapital wurde im Geschäftsjahr 2003 im Rahmen einer Barkapitalerhöhung in Höhe von nominal € 500.000 (= 500.000 Stück TAG-Aktien) ausgenutzt. Dadurch floss der TAG ein zusätzliches Eigenkapital von € 4,15 Mio. zu.



## Rechnungslegung nach IAS/IFRS

Nach der Umstellung der Rechnungslegung auf IAS/IFRS zum 31. Dezember 2002 erstellte die TAG auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2003 erstmals Quartalsberichte nach IAS/IFRS mit entsprechenden Vergleichszahlen zum Vorjahr.

Zumindest mittelfristig ergeben sich noch unterschiedliche Maßgeblichkeiten aus der internationalen Rechnungslegung auf der einen Seite und dem nationalen deutschen Aktiengesetz (welches sich auch zukünftig am HGB orientiert) auf der anderen Seite.

Vorteile aus der Rechnungslegung nach IAS ergeben sich für die Gesellschaft aus einer besseren internationalen Vergleichbarkeit und einer realistischeren Bilanzierung (Aufdeckung stiller Reserven und Lasten). Daraus abgeleitet ergeben sich grundsätzlich verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten, auch im internationalen Bereich, im Hinblick auf Fremd- und Eigenkapital.

## Ertragslage und Umsatz

Als Konzernholding verfügt die Muttergesellschaft über keine nennenswerten laufenden Umsätze. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird grundsätzlich dominiert von Erträgen aus Beteiligungen sowie von Zinserträgen durch Darlehen an die Tochtergesellschaften. Dabei zeigt sich eine der unterschiedlichen Maßgeblichkeiten zwischen der internationalen Rechnungslegung IAS und dem nationalen Recht, welches Ausschüttungen nur auf Grundlage des HGB zulässt. So konnte die JUS AG an die TAG trotz eines Konzernjahresüberschusses nach IAS in Höhe von € 0,87 Mio. keine Ausschüttung vornehmen, weil der Jahresfehlbetrag nach HGB einen Betrag von € 2,05 Mio. aufwies. Die Ertragssituation der Bau-Verein AG ließ für das Geschäftsjahr 2003 keine Dividende an die TAG zu. So erzielte die TAG entsprechend dem Vorjahr keine Beteiligungserträge. Erwirtschaftet wurden Erträge aus Zinsen in Höhe von € 1,58 Mio. (2002: € 1,39 Mio.) vorwiegend aus Darlehen an die Tochtergesellschaften.

## Aufwendungen

Der Aufwand der TAG ist gleichfalls typisch für eine Holding innerhalb einer Konzernstruktur. Neben dem Personalaufwand in Höhe von € 1,01 Mio. (Vorjahr: € 0,87 Mio.) inklusive Pensionszahlungen in Höhe von € 0,14 Mio. (Vorjahr: € 0,14 Mio.) ergeben sich sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 2,06 Mio. (Vorjahr: € 3,04 Mio.), die im Wesentlichen aus Dienst- und Beratungsleistungen Dritter resultieren. Daneben entstand in der TAG der Zinsaufwand aus der Beteiligungsfinanzierung in Höhe von € 2,36 Mio. (Vorjahr: € 2,39 Mio.). Außerordentliche Aufwendungen fielen in Höhe von € 0,85 Mio. (Vorjahr: € 0 Mio.) aus der Rückabwicklung des Immobilienverkaufs im Tegernseer Tal an. Eine weitere Reduzierung von Kosten wurde im Geschäftsjahr 2003 veranlasst und wird erst in 2004 wirksam.

## Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2003 wurde bei den Anschaffungskosten des Bau-Vereins in Höhe von € 9,06 Mio. eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Wert vorgenommen. Hierbei wurde nach Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Unternehmenswertes von einer dauernden Wertminderung des Beteiligungsansatzes Bau-Verein ausgegangen. Der Ausbau des Wohnungsbestandes ist Teil der Strategie für die Beteiligung der TAG an der Bau-Verein AG. Die Bau-Verein AG wurde auf Grund ihrer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz zu bedeutenden Bieterverfahren in den Geschäftsjahren 2002 und 2003 eingeladen, ohne dass es bisher zu einer Veräußerungsentscheidung zu Gunsten der Bau-Verein AG oder in Einzelfällen überhaupt gekommen ist. Im TAG-Konzern besteht Einigkeit, dass die Wirtschaftlichkeit heutiger Akquisitionen grundsätzlich im Vordergrund zu stehen hat.

## Ergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung der TAG weist für das Geschäftsjahr 2003 deutliche einmalige Sondereffekte mit negativem Einfluss auf das Ergebnis aus. Insofern bildet das diesjährige Ergebnis unsere Restrukturierungsarbeiten des Jahres ab.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reduzierte sich damit auf € -13,40 Mio. gegenüber € -3,18 im Vorjahr. Es entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von € 14,06 Mio. gegenüber einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € 2,44 Mio. im Vorjahr. Unter Berücksichtigung eines Verlustvortrages von € 0,6 Mio. und durch Entnahmen aus der Kapitalrücklage in Höhe von € 14,7 Mio. ergibt sich ein ausgeglichenes Bilanzergebnis. Darüber schafft die TAG die Voraussetzung für eine Dividendenfähigkeit bei zukünftiger positiver Ertragsentwicklung.

## Die TAG-Aktie

Leider entwickelte sich der Kurs der TAG-Aktie im Börsenjahr 2003 rückläufig. Der Börsenkurs der TAG-Aktie sank im Jahresverlauf um 32 % von € 9,00 zu Beginn des Jahres auf € 6,10 zum Jahresende 2003 mit einem Zwischentief von € 4,90 im Mai und einem Zwischenhoch von € 8,50 im September. Am Jahresende 2003 stieg das Interesse an der TAG-Aktie bei steigenden Umsätzen. Zum Jahresbeginn 2004 führte dieses erfreulicherweise zu steigenden Kursen.

Mit der Entwicklung des Aktienkurses in 2003 ist das Management der TAG nicht zufrieden. Auch wenn eine Bodenbildung erkennbar ist, so zeigt der Börsenkurs noch einen deutlichen Abschlag auf das ausgewiesene Eigenkapital pro Aktie. Diesem Wert soll sich der Aktienkurs bei Verbesserung der Ertragssituation nähern.

Zur Verbesserung der Handelbarkeit der TAG-Aktie hat die TAG im Februar 2004 einen zweiten Designated Sponsor beauftragt.

## Organisation und Personal

Die Organisation der TAG wurde, eingebunden in die Konzernstruktur, verschlankt. Bei fünf (Vorjahr: sieben) eigenen Mitarbeitern und zwei Vorständen zum Jahresende werden verschiedene Dienstleistungen extern in Auftrag gegeben. Eine solche Struktur ist nur mit fachlich gut qualifizierten und hoch motivierten Mitarbeitern realisierbar und zudem geeignet, auf wechselnde Anforderungen schnell zu reagieren. Das operative Immobiliengeschäft wird in den einzelnen Tochtergesellschaften innerhalb des TAG-Konzerns durchgeführt, wobei die Vorstände der TAG und ein Mitarbeiter auch leitende Funktionen in Tochtergesellschaften ausüben

## Risikobericht

Die Überwachung, Steuerung und sachgerechte Abwägung von unternehmerischen Chancen und Risiken ist bei der TAG ein wichtiger Bestandteil der Unternehmenskultur. Überdurchschnittliche Ergebnisse können oft nur durch ein bewusstes Eingehen von Risiken erzielt werden. Daher ist der systematische und organisatorische Umgang mit Risiken in Erkennung, Analyse und Maßnahme entscheidend für den zukünftigen Erfolg eines Unternehmens. Weiterhin hat die Frage der Verfügbarkeit von Kapital für unsere Gesellschaft oberste Priorität. Die Finanzmärkte sind weiterhin in einem labilen Zustand. Kreditinstitute sind weiterhin in der Neuorganisation und -orientierung. Investoren sind verunsichert, sodass Eigenkapital wie auch Kredite weiterhin schwierig zu beschaffen sind. Gegenüber dem Vorjahr hat sich hier eine anhaltende Situation ergeben.

### **Marktrisiken**

Die TAG ist auf einem sich ständig verändernden Markt tätig. Unterschiedliche Standorte und Marktsegmente erfordern eine ständige Beobachtung der Märkte und einen ständigen Dialog mit den Marktteilnehmern. Risiken können sich durch Veränderungen in der Immobilienbesteuerung und -förderung ergeben, deren Auswirkungen auf den Markt abschließend noch nicht beurteilt werden können. Die von der TAG als Teil der Langfriststrategie angestrebte Diversifizierung des Immobilienportfolios durch drei Kerngeschäftsfelder hilft, diese allgemeinen Risiken zu minimieren.

### **Forderungsausfallrisiken**

Entsprechend der Strategie der TAG werden Darlehen an Beteiligungsgesellschaften vergeben. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligungen wird über das Konzernverhältnis kontrolliert und entsprechende Maßnahmen zur Forderungsabsicherung bei Bedarf eingeleitet.

### **Finanzierungsrisiken**

Die TAG verfügt über ein dezentrales Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement für den Konzern. Dennoch kann über Konzerndarlehen die Liquidität im Konzern optimiert werden. Die große Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Finanzierung von Unternehmensakquisitionen und Immobilien engt die Möglichkeiten der TAG sowie der Beteiligungsgesellschaften ein. Konzerndarlehen müssen daher den Beteiligungsgesellschaften länger zur Verfügung gestellt werden und stehen der TAG für eigene Zwecke dann nicht zur Verfügung. Die Einwerbung von Eigenkapital durch Bar- oder Sachkapitalerhöhungen zum teilweisen Ausgleich ist in einem schwachen Börsenumfeld nicht immer mit Erfolg möglich. Das Finanzierungsmanagement analysiert ständig die Kapitalmarktentwicklungen und trifft die notwendigen Maßnahmen. Finanzierungsrisiken können den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Finanzlage haben. Dem Vorstand ist es trotz des schwachen Börsenumfeldes in 2003 und zu Beginn 2004 gelungen Barkapitalerhöhungen in Höhe von insgesamt € 8,6 Mio. durchzuführen und er befindet sich in weiteren aussichtsreichen Gesprächen, neues Eigenkapital einzuwerben.

### **Risiken aus den Beteiligungen**

Im Beteiligungsbereich liegt das Risiko in einer Nichterfüllung der Renditeerwartungen von Beteiligungsgesellschaften. Durch die Übernahme der JUS AG und der Bau-Verein AG in den Geschäftsjahren 2001 und 2002 liegt ein zusätzliches Risiko im operativen Geschäft der Tochtergesellschaften des JUS- bzw. des Bau-Verein-Konzerns. Die Risikoüberwachung wird dezentral bei der JUS AG bzw. bei der Bau-Verein AG durchgeführt. Regelmäßig berichten die verantwortlichen Personen der Beteiligungsgesellschaften über die aktuellen Entwicklungen. Zudem sind durch die teilweise Besetzung der Organe in den Beteiligungsgesellschaften mit Aufsichtsräten und Vorständen der TAG eventuelle Risiken in den Beteiligungsunternehmen bekannt. Die Werthaltigkeit der Beteiligungen basiert wesentlich auf noch zu realisierenden, teilweise noch nicht begonnenen Projekten in den nächsten fünf Jahren. Dabei sind die Markt- und Finanzierungsrisiken über diesen Zeitraum sowie deren Einfluss auf die Umsetzbarkeit zu berücksichtigen.



## Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2003

Im Januar 2004 hat die TAG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 566.265 Aktien platziert. Damit hat sich das Grundkapital um 9,9 % auf € 6.228.926,00 erhöht. Der TAG flossen dadurch € 4,4 Mio. an liquiden Mitteln zu. Bei der unsicheren Situation an den Finanzmärkten und der restriktiven Haltung der Kreditinstitute bei der Kreditgewährung bildete diese Maßnahme einen besonderen Erfolg.

Im Januar 2002 hat die TAG im Rahmen einer Put-Option von den internationalen Investoren ABP Investments, BPF-Bouw und Jones Lang LaSalle Co-Investment Inc. einen 11,75 %-Anteil an der Bau-Verein zu Hamburg AG erworben. Der Restkaufpreis in Höhe von rund € 15 Mio. wurde durch eine Vereinbarung im März 2004 um 1/3 reduziert. Mit der Reduzierung verbunden ist eine Kreditierung des verbleibenden Kaufpreises bis 2006 bei ratierlicher Tilgung. Dagegen wird den Investoren von der TAG ein Wahlrecht zur Umwandlung des Restkaufpreises in eine Wandelanleihe gewährt. Die Kaufpreisreduzierung wurde in Verbindung mit der Wandelanleihe als nachträgliche Teilkompensation für den außerordentlichen Restrukturierungsaufwand der Bau-Verein zu Hamburg im Geschäftsjahr 2001 vereinbart. Die Verlängerung der Rückzahlungsmodalitäten für den Restkaufpreis ist eine weitere Teilkompensation.

Durch diese partnerschaftliche Einigung reduzieren sich die Verbindlichkeiten der TAG um € 5 Mio. und führen damit nach der Barkapitalerhöhung im Januar 2004 zu einer weiteren deutlichen Verbesserung der Kapitalstruktur. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass mittelfristig Fremdkapital in Eigenkapital umgewandelt wird, wenn die Investoren die mögliche Wandelanleihe optieren und schließlich in TAG-Aktien wandeln.

Diese positiven Ergebnisse sind ein weiterer Baustein im aktuellen Prozess der TAG, die Bilanzrelationen und Strukturen zu optimieren. Die Position der TAG in möglichen Beteiligungs- und Fusionsprozessen in 2004 wurde damit weiter verbessert.

## Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick

Der Schwerpunkt des Beteiligungsportfolios gehört zum Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien. Innerhalb dieses Kerngeschäftsfeldes wird weiterhin der Einkauf von attraktiven Wohnungsbeständen zu angemessenen Preisen über die Bau-Verein AG angestrebt. Über nationale und internationale Konsortien unter Beteiligung finanzstarker Partner sollen kleinere und größere Wohnungsgesellschaften und -bestände akquiriert werden. Mit dem Verkauf von kostengünstigen Eigenheimen in attraktiven Ballungszentren über die Bau-Verein AG und steuerlich interessanten Denkmalschutzobjekten über die JUS AG ist die TAG weiterhin in zwei attraktiven Marktfeldern tätig. Entscheidend ist für die TAG zukünftig auch der Ausbau der Marktposition auf dem Immobilienmarkt. Hier gilt es, die besondere und vielleicht auch einmalige Chance eines sich konsolidierenden Marktes aktiv zu nutzen. Hier sind innovative Lösungen gefragt, die wir beispielsweise durch die REAL Immobilien GmbH bieten. Insgesamt wird der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2004 deutliche Veränderungen bei den dort aktiven Gesellschaften herbeiführen. Die TAG hat die Voraussetzungen für mögliche Beteiligungs- und Fusionsüberlegungen in 2004 geschaffen.

Tegernsee, den 26. März 2004

### **TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft**



Michael Haupt



Olaf G. Borkers

## Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva	€	31.12.2003 €	31.12.2002 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen und Lizenzen		<b>276</b>	<b>369</b>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	52.828		55.332
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.588	<b>105.416</b>	70.015
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	90.136.386		99.196.306
2. Beteiligungen	1.980.000		2.357.167
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.000		896.000
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.738	<b>92.158.125</b>	1.738
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		<b>752</b>	<b>1.840</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.219.736		17.395.576
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	173.828		93.629
3. Sonstige Vermögensgegenstände	180.839	<b>20.574.404</b>	757.863
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>587.554</b>	1.825.493
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>55.400</b>	<b>57.447</b>
		<b>113.481.926</b>	<b>122.708.775</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2003

Passiva	€	31.12.2003 €	31.12.2002 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		<b>5.662.661</b>	5.162.661
II. Kapitalrücklage		<b>57.891.772</b>	68.899.730
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	46.016		46.016
2. Andere Gewinnrücklagen	480.615	<b>526.632</b>	480.615
IV. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)		<b>0</b>	-601.662
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	132.936		132.936
2. Sonstige Rückstellungen	136.104	<b>269.040</b>	134.604
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.625.507		33.604.704
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.208.438		14.782.838
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.285.726	<b>49.119.671</b>	54.233
<i>davon aus Steuern: € 17.703 (€ 18.946)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.337 (€ 6.495)</i>			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>12.151</b>	<b>12.100</b>
		<b>113.481.926</b>	<b>122.708.775</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2003 €	2002 €
1. Umsatzerlöse	<b>65.692</b>	310.090
2. Sonstige betriebliche Erträge	<b>449.635</b>	1.172.462
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	<b>-1.160</b>	-1.874
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	<b>-786.436</b>	-791.952
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<b>-220.629</b>	-72.886
	<b>-1.007.065</b>	<b>-864.838</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>-22.606</b>	-35.851
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>-2.054.551</b>	-3.042.088
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	<b>0</b>	41.131
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.488.120 (€ 1.094.538)</i>	<b>1.582.264</b>	1.384.502
9. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne	<b>0</b>	495.037
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	<b>-9.599.829</b>	-252.000
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>-2.357.244</b>	-2.385.546
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<b>-450.616</b>	0
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-13.395.481</b>	<b>-3.178.975</b>
14. Außerordentliche Erträge	<b>0</b>	750.000
15. Außerordentliche Aufwendungen	<b>-854.102</b>	0
16. Außerordentliches Ergebnis	<b>-854.102</b>	750.000
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>13.798</b>	-6.677
18. Sonstige Steuern	<b>179.489</b>	-1.063
<b>19. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-14.056.295</b>	<b>-2.436.716</b>
20. Verlustvortrag (Vorjahr: Gewinnvortrag) aus dem Vorjahr	<b>-601.662</b>	173.982
21. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<b>-14.657.958</b>	0
22. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus der Rücklage für eigene Anteile	<b>0</b>	1.886.040
23. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen	<b>0</b>	-224.968
<b>24. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)</b>	<b>0</b>	<b>-601.662</b>

# Anhang

## für das Geschäftsjahr 2003

### Grundlagen und Methoden

Der Jahresabschluss 2003 der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) ist vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Beachtung des Aktiengesetzes erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang aufgegliedert worden. Die Positionen des Jahresabschlusses sind in Tausend Euro (T€) angegeben. Bei Abweichungen handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind – unverändert gegenüber dem Vorjahr – folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gemindert um Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sind grundsätzlich linear entsprechend den steuerlichen Höchstsätzen vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten aufgrund eines geringer beizumessenden Wertes des Anlagevermögens. Geringwertige Wirtschaftsgüter sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel vereinfacht als Abgang erfasst. Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert abzüglich erforderlicher Abschreibungen angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.



## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt:

	<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>				<b>31.12.2003</b> T€
	<i>01.01.2003</i> T€	<i>Zugänge</i> T€	<i>Abgänge</i> T€	<i>Umbuchungen</i> T€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Konzessionen und Lizenzen	1	0	0	0	<b>1</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	512	0	0	0	<b>512</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169	1	1	0	<b>169</b>
	<b>681</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>681</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	99.196	0	0	0	<b>99.196</b>
Beteiligungen	2.357	163	0	0	<b>2.520</b>
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	896	0	856	0	<b>40</b>
Wertpapiere des Anlagevermögens	2	0	0	0	<b>2</b>
	<b>102.451</b>	<b>163</b>	<b>856</b>	<b>0</b>	<b>101.758</b>
<b>Gesamt</b>	<b>103.133</b>	<b>164</b>	<b>857</b>	<b>0</b>	<b>102.440</b>

Abschreibungen			Buchwerte			
01.01.2003	Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002	
T€	T€	T€	T€	T€	T€	
						<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>
0	0	0	<b>0</b>	<b>1</b>	1	Konzessionen und Lizenzen
						<b>Sachanlagen</b>
458	2	0	<b>460</b>	<b>52</b>	56	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten
98	20	1	<b>117</b>	<b>52</b>	69	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>556</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>578</b>	<b>104</b>	<b>125</b>	
						<b>Finanzanlagen</b>
0	9.060	0	<b>9.060</b>	<b>90.136</b>	99.196	Anteile an verbundenen Unternehmen
0	540	0	<b>540</b>	<b>1.980</b>	2.357	Beteiligungen
0	0	0	<b>0</b>	<b>40</b>	896	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
0	0	0	<b>0</b>	<b>2</b>	2	Wertpapiere des Anlagevermögens
<b>0</b>	<b>9.600</b>	<b>0</b>	<b>9.600</b>	<b>92.158</b>	<b>102.451</b>	
<b>556</b>	<b>9.623</b>	<b>1</b>	<b>10.178</b>	<b>92.263</b>	<b>102.577</b>	<b>Gesamt</b>

## 2. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um die gewöhnliche Betriebs- und Geschäftsausstattung der Gesellschaft.

## 3. Finanzanlagen

Die Zusammensetzung der Finanzanlagen ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um

- die 100-prozentige Beteiligung an der Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee (TBG)
- eine 98-prozentige Beteiligung an der Kraftverkehr-Tegernsee Immobilien GmbH, Tegernsee (KVT)
- die 94-prozentige Beteiligung an der JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin (JUS)
- eine 93-prozentige Beteiligung an der Feuerbachstr. 17/17 a AG & Co. KG, Leipzig (Feuerbach)
- eine 88-prozentige Beteiligung an der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg (Bau-Verein)
- eine 6-prozentige Beteiligung an der Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig (Loft)

Im Geschäftsjahr 2003 wurde bei den Anschaffungskosten des Bau-Vereins in Höhe von T€ 9.060 eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Wert vorgenommen. Hierbei wurde nach Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Unternehmenswertes von einer dauernden Wertminderung des Beteiligungsansatzes Bau-Verein ausgegangen.

Der Ausweis unter Beteiligungen beinhaltet zum 31. Dezember 2003 die 66-prozentige (49-prozentige Stimm-berechtigung) betragende Beteiligung an der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft (AGP), München und die am 25. November 2002 in Leipzig gegründete Real Immobilien GmbH (Real) mit einem Kapitalanteil von 49 % (entspricht einem Stammkapital von T€ 980). Die Beteiligung AGP wurde im Berichtsjahr um T€ 540 abgewertet, da die Renditeerwartungen für die Gesellschaft gesunken sind.

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht beinhalten ein an die AGP ausgegebenes Darlehen. Der Abgang im Geschäftsjahr 2003 resultiert aus einer Darlehensrückgabe durch die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages zwischen der AGP und der TAG, der in 2001 geschlossen wurde.

## 4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:

	31.12.2003 T€	31.12.2002 T€
Unternehmen	<b>20.220</b>	17.396
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<b>174</b>	93
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>181</b>	758
<b>Summe</b>	<b>20.575</b>	<b>18.247</b>

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen wurden in Höhe von T€ 18.444 in Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgegliedert, da die Laufzeiten der ausgegebenen Darlehen unter einem Jahr betragen. Die Vorjahresbeträge (T€ 12.875) wurden entsprechend angepasst, so dass eine Vergleichbarkeit der Werte gegeben ist.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr belaufen sich auf T€ 174 (im Vorjahr: T€ 163).

## 5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2003 weisen der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten einen Gesamtbetrag von T€ 588 aus (im Vorjahr: T€ 1.825).

## 6. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird in Höhe von T€ 55 ausgewiesen (im Vorjahr: T€ 57).

## 7. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital des TAG beträgt zum 31.12.2003 T€ 5.663 (Vorjahr: T€ 5.163) und ist eingeteilt in 5.662.661 Stück (Vorjahr: 5.162.661 Stück) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 25. Juni 2002 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung (aus genehmigten Kapital) durch Ausgabe von 500.000 Stück nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlage von T€ 5.163 um T€ 500 auf T€ 5.663 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 31. Januar 2003.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 08. Juli 2008 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 2.831 durch Ausgabe von bis zu 2.831.330 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- soweit der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, entfallende Anteil am Grundkapital auch bei mehrmaliger Erhöhung insgesamt 10 von Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Über die Ausgabe der neuen Aktien, den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Berücksichtigung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Kapitalbedarfs der Gesellschaft und der Kapitalmarktsituation.

## 8. Kapitalrücklage

Die Rücklagen entsprechen den Vorschriften des AktG und den Beschlüssen der letzten Hauptversammlungen. Die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB übersteigen den zehnten Teil des Grundkapitals.

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 57.891 (Vorjahr: T€ 68.899) wurde durch den Beschluss über die Barkapitalerhöhung um T€ 3.650 erhöht. Gleichzeitig wird der Verlustvortrag in Höhe von T€ 602 sowie der Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 14.056 durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in gleicher Höhe ausgeglichen. Hierdurch vermindert sich die Kapitalrücklage um T€ 14.658.

## 9. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen werden unverändert zum Vorjahr mit T€ 527 ausgewiesen.

## 10. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für in Vorjahren gebildete latente Steuern in Höhe von T€ 133 (im Vorjahr: T€ 133).

## 11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 136 (im Vorjahr: T€ 135) beinhalten unter anderem Rückstellungen für Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses, Rückstellungen für Altlasten sowie Rückstellungen für Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder.

## 12. Verbindlichkeiten

Hinsichtlich der Verbindlichkeiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

	Betrag lt. Bilanz T€	Restlaufzeit < 1 Jahr T€	Restlaufzeit 1-5 Jahre T€	Restlaufzeit über 5 Jahre T€	davon gesichert T€
<b>Verbindlichkeiten</b>					
gegenüber Kreditinstituten	32.625	1.021	31.604	0	32.625*
<i>Vorjahr</i>	<i>33.605</i>	<i>979</i>	<i>32.626</i>	<i>0</i>	<i>33.594</i>
aus Lieferungen und Leistungen	15.208	15.208	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>14.783</i>	<i>14.783</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Sonstige	1.286	1.286	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>54</i>	<i>54</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Gesamt</b>	<b>49.119</b>	<b>17.515</b>	<b>31.604</b>	<b>0</b>	<b>32.625*</b>
<i>Vorjahr</i>	<i>48.442</i>	<i>15.816</i>	<i>32.626</i>	<i>0</i>	<i>33.594</i>

\* Verpfändung von Aktien

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuerverbindlichkeiten T€ 18 (im Vorjahr: T€ 19).



### **Haftungsvermerke und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die TAG hat zudem verschiedene Bürgschaften übernommen. Die dadurch abgesicherten Verbindlichkeiten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt T€ 51.522 (im Vorjahr: T€ 21.826), davon zugunsten verbundener Unternehmen T€ 51.022 (im Vorjahr: T€ 13.286). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 1.500 (im Vorjahr: T€ 0) durch Patronatserklärungen dargestellt.

### **13. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 66 (im Vorjahr: T€ 310) setzen sich im Wesentlichen aus Mieten und Pachten zusammen.

### **14. Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 450 (im Vorjahr: T€ 1.172) sind Erträge aus dem Nutzungsentgelt der TBG (im Vorjahr unter den Umsatzerlösen ausgewiesen) in Höhe von T€ 175, Erstattungen der Pensionskasse in Höhe von T€ 177, Erlöse aus Geschäftsführungsleistungen in Höhe von T€ 47 sowie sonstige Erlöse in Höhe von T€ 51 enthalten.

### **15. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 2.055 (im Vorjahr: T€ 3.042) setzen sich im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten (1.147), nicht abziehbaren Vorsteuern (T€ 139), Kosten für Investor und Public Relations (T€ 279), Werbe- und Reisekosten (T€ 73), Projektentwicklungskosten (T€ 62), Kapitalerhöhungskosten (T€ 43), Aufsichtsratskosten (T€ 41) und sonstigen Aufwendungen (T€ 271) zusammen.

### **16. Erträge aus Beteiligungen**

Erträge aus Beteiligungen fielen im Geschäftsjahr 2003, analog zum Vorjahr, nicht an.

### **17. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

### **18. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 1.582 beinhalten Zinsen und Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 1.488 (im Vorjahr: T€ 1.095).

### **19. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne**

Gewinnabführungen aus verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr nicht vereinnahmt worden (im Vorjahr: T€ 495).

## 20. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen in Höhe von T€ 9.600 (im Vorjahr: T€ 252) sind durch eine außerplanmäßige Abwertung der Bau-Verein-Aktien (T€ 9.060) und durch die Abwertung der AGP (T€ 540) entstanden.

## 21. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2003, wie im Vorjahr keine Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

## 22. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen in Höhe von T€ 451 (im Vorjahr: T€ 0) resultieren aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit dem verbundenen Unternehmen KVT.

## 23. Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 854 (im Vorjahr: T€ 0) betreffen einen Geschäftsjahr 2003 rückabgewickelten Grundstückskaufvertrag mit der AGP.

## 24. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern und Einkommen und vom Ertrag beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuererstattungen für Vorjahre.

## 25. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern von insgesamt T€ 179 beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungen für Vorjahre.

## Beteiligungsverhältnisse

Aufstellung des wesentlichen Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2003:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil		Eigenkapital	Ergebnis
		in %	über Position	31.12.2003 T€	2003 T€
1	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee			64.081	-14.056
2	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1	332	0 <sup>1</sup>
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee	100,00	1	345	26
4	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig	99,55	1, 5	1.144	-238
5	JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin	93,57	1	3.691	-2.052
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	87,92	1	72.740	-8.553
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München	49,49	1	-2.056	-529
8	Real Immobilien GmbH, Leipzig	49,98	1, 7	1.998	31

<sup>1</sup> nach Ergebnisabführung

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position	Eigenkapital	Ergebnis
				31.12.2003 T€	2003 T€
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5	26	22
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	-334	50
11	Studio am Zoo GmbH, Leipzig	93,57	5	*	*
12	BuP Projektmanagement GmbH, Leipzig	93,57	5	435	167
13	Defod. 58 Vermögensverwaltungs AG, Leipzig	93,57	5	*	*
14	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Berlin	93,57	5	23	-3
15	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5	-34	-11
16	WKA Gückelsberg oHG, Leipzig	93,10	5	332	-41
17	JUS AG 1. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5	44	-6
18	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	93,57	5	126	8
19	GbR Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5	112	-2
20	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	46,78	5, 12	-324	-85
21	GbR Siedelmeisterweg, Berlin	46,78	5	-962	463
22	GbR Elsterlofts, Leipzig	46,78	5	2.878	-104
23	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5	350	9
24	Pölitstr. 6 GmbH & Co. KG, Leipzig	9,31	5, 12	*	*
25	Mozart-/Schwägerichenstr. GbR, Leipzig	93,57	5, 12	*	*
26	Wohnen im Loft JUS AG & Co. oHG, Leipzig	93,95	5	-85	-44
27	IKB GmbH, Leipzig	93,57	5, 12	12	-1
28	Gottschedstr. GmbH & Co. KG, Leipzig	11,22	5, 12	*	*
29	GbR Kirschbergstr. 78-82, Leipzig	74,85	5	*	*
30	GbR Wohnen am Elbufer, Dresden	4,07	5	*	*
31	Wenzelsplatz 2-4 GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	*	*
32	Studio am Zoo KG, Leipzig	93,57	5	*	*
33	Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	25	-1
34	Stuttgart-Südtor Projektleistungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	1.432	-21
35	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5	183	222
36	58. defod & AGP KG Angerpassage Erfurt, Leipzig	46,78	5	*	*
37	Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6	973	0 <sup>1</sup>
38	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	6.136	0 <sup>1</sup>
39	Bau-Verein zu Hamburg Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	87,92	6	-1.990	-871
40	Bau-Verein zu Hamburg Gesellschaft für Immobilien und Projektentwicklung mbH, Hamburg	87,92	6	610	-406
41	Grundstücksgesellschaft Boschstr. GbR, Hamburg	83,52	6, 54	10.485	-212

\* Angaben sind nicht wesentlich, da entweder eine Vorratsgesellschaft vorliegt, oder Geschäftsaktivitäten noch nicht im Geschäftsjahr erfolgt sind.

<sup>1</sup> nach Ergebnisabführung

<i>Pos.</i>	<i>Name und Sitz der Gesellschaft</i>	<i>Kapitalanteil in %</i>	<i>über Position</i>	<i>Eigenkapital 31.12.2003 T€</i>	<i>Ergebnis 2003 T€</i>
42	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	2.558	0 <sup>1</sup>
43	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	87,92	6, 42	2.500	0 <sup>1</sup>
44	G+R Altbauanierung Reinhardstr. 15 GmbH, Berlin	87,92	6, 46, 37	1	1
45	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	74,73	6	-236	-43
46	G+R Altbau-Immobilien GmbH, Berlin	87,92	6, 37	1	-1
47	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	87,92	6	15	1
48	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, München	87,92	6	4.815	0 <sup>1</sup>
49	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6	2.053	0 <sup>1</sup>
50	Bau-Verein zu Hamburg WestHyp Immobilien GmbH, Hamburg	58,55	6, 57	254	-9
51	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	58,60	6, 49	26	0 <sup>1</sup>
52	Urania Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	86,16	6	470	19
53	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	128	0 <sup>1</sup>
54	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	13.975	0 <sup>1</sup>
55	Archplan Projekt Dianastr., Dortmund	58,60	6, 49	-292	184
56	Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 40	351	14
57	Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	87,92	6, 40	-288	0
58	Zweite Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 40	35	1
59	Grundstücksentwicklung Habersaathstr. GmbH, Berlin	43,96	6, 37, 44	-743	-54
60	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	82,64	6, 49	-3.226	581
61	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	87,92	6	50	2
62	Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin	74,86	5	-21	47
63	Fürstenbergische Häuser GmbH, Berlin	18,71	5	*	*
64	Sandtorkai Investitionsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	41	0
65	Bau-Verein zu Hamburg Sandtorkai-Investitionsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	87,92	6	-66	-91
66	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	43,96	6	27	1
67	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	43,96	6	170	-23
68	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	45,10	6, 40	4.275	-245
69	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	45,10	6, 40	2.161	114

\* Angaben sind nicht wesentlich, da entweder eine Vorratsgesellschaft vorliegt, oder Geschäftsaktivitäten noch nicht im Geschäftsjahr erfolgt sind.

<sup>1</sup> nach Ergebnisabführung

## Sonstige Angaben

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2003:

#### **Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, Dipl.-Kaufmann (Vorsitzender)**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- REG Real Estate Group, Zürich
- Real Immobilien GmbH, Leipzig

#### **Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Berlin,**

#### **Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (stellvertretender Vorsitzender)**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Eckert & Ziegler Medizintechnik AG, Berlin
- Würzburger Versicherungs-AG, Würzburg
- Filmboard Berlin-Brandenburg GmbH, Potsdam
- TELLUX-Beteiligungsgesellschaft mbH, München
- Scholz & Friends AG, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee
- GE Frankona Rückversicherungs-Beteiligungs-AG, München
- IM International Media AG, München
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf
- CAB, Kopenhagen

#### **Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Germania Epe AG, Gronau-Epe
- TOGA Vereinigte Webereien AG i.L., Aachen
- ProAktiva Vermögensverwaltung, Hamburg
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin
- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee
- Allerthal Werke AG, Grasleben

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Rheinische Bio Ester GmbH & Co.KG, Neuss



**Herr Prof. Dr. Stephan Breidenbach, Berlin, Universitätsprofessor**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee

**Vorstand**

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2003

**Herr Olaf G. Borkers, Hamburg, Dipl.-Betriebswirt**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- ClanSailing AG, Hamburg

**Herr Michael Haupt, Berlin, Jurist**

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwicklungs AG, München

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig

**Organbezüge**

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2003 beliefen sich auf T€ 409 (im Vorjahr: T€ 323). Hierbei handelt es sich zum einen um eine fixe Vergütung, bei der auf das Vorstandsmitglied Michael Haupt T€ 205 und auf das Vorstandsmitglied Olaf Borkers T€ 154 entfallen und zum anderen um eine variable Vergütung i. H. v. T€ 50 für Herr Borkers als einmalige Tantiemzahlung. Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug wie im Vorjahr T€ 41.

**Anzahl der Arbeitnehmer**

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2003 7 Mitarbeiter beschäftigt. Im gesamten Jahr 2003 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter 7.

**Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG**

Nach § 21 WpHG zeigte uns mit Schreiben vom 12. Februar 2003 die HSH Nordbank AG (vormals: Hamburgische Landesbank) an, dass die Gesellschaft an der TAG mit 7,06 % der Stimmrechte beteiligt ist. Es wurde der TAG weiterhin mit Datum vom 7. Februar 2003 und 10. Februar 2003 mitgeteilt, dass die Albert Assmussen GmbH die Beteiligungshöhe von 5 % an der Gesellschaft auf 4,92 % und dass Herr Michael Haupt die Beteiligungshöhe von 10 % auf 9,80 % unterschritten hat.

**Entsprechenserklärung nach § 161 AktG**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung wurde abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht.

### **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt als Mutterunternehmen einen befreienden Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS), der beim Amtsgericht München hinterlegt wird.

### **Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Tegernsee, den 26. März 2004

### **TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft**



Michael Haupt

Olaf G. Borkers

### **TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft**

Steckelhörn 9  
20457 Hamburg

Telefon 040 - 30 60 59-40  
Telefax 040 - 30 60 59-49

bis zum 30. September 2004:  
Große Bäckerstraße 3  
20095 Hamburg

Bahnhofplatz 5  
83684 Tegernsee

Telefon 0 80 22 - 91 66-0  
Telefax 0 80 22 - 91 66-18

[www.TAG-AG.com](http://www.TAG-AG.com)  
[info@TAG-AG.com](mailto:info@TAG-AG.com)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 31. März 2004

**Schröder, Nörenberg + Partner GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

H. Schröder  
Wirtschaftsprüfer