



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

TAG Tegernsee
Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

WKN 830 350
ISIN DE0008303504
Reuters TEGG Mu.F, Bloomberg TEG GR

Quartalsbericht zum 31. März 2003

- **Erster Quartalsbericht nach IAS/IFRS**
- **EBITDA von EUR 3,5 Mio. nach EUR 3,4 Mio. im Vorjahr**
- **Konzernergebnis von EUR -2,2 Mio. nach EUR -1,7 Mio. im Vorjahr**
- **TAG plziert Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 4,15 Mio. im Januar 2003**
- **TAG im Prime Standard der Deutsche Börse AG**

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Quartal 2003 war für die Immobilienbranche weiterhin durch Rezessionsängste, den Irak-Krieg und Steuer- und Eigenheimzulagediskussionen geprägt. Der erhoffte Aufschwung an den Kapitalmärkten, der schon bereits für das letzte Jahr erwartet wurde, lies auch im abgelaufenen Quartal 2003 auf sich warten.

Nach der Umstellung der Rechnungslegung des TAG-Konzerns auf IAS/IFRS zum 31.12.2002 erstellen wir erstmals einen Quartalsbericht nach IAS/IFRS mit entsprechenden Vergleichszahlen zum Vorjahr.

TAG-Aktie

Nach einem schwierigen Geschäftsjahr 2002 kann die Performance der TAG-Aktie auch im ersten Quartal 2003 als nicht zufriedenstellend gewertet werden. Der Aktienkurs entwickelte sich von EUR 9,30 zu Beginn des Jahres 2003 bis auf EUR 6,20 zum Ende des ersten Quartals 2003. Dabei ergibt sich auf Konzernebene für die TAG-Aktie ein Eigenkapital pro Aktie von EUR 18,57 per 31.03.2003.

Zum 01.01.2003 wurde die TAG in den Prime Standard der Deutschen Börse AG aufgenommen und unterwirft sich damit unter anderem weitreichenden Publikationspflichten. Erfreulicherweise verblieb die TAG auch in dem neu zusammengesetzten SDAX. Im Januar 2003 plazierte die TAG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Altaktionäre und emittierte 500.000 Stück Aktien. Gezeichnet wurden diese Aktien unter anderem von der Hamburgische Landesbank, die nunmehr mit 7,06 % an der TAG beteiligt ist.

Bau-Verein zu Hamburg AG

Die Nachfrage nach Wohneigentum war im ersten Quartal erwartungsgemäß branchenüblich und im Hinblick auf die bis Anfang April 2003 andauernde Steuer- und Eigenheimzulagediskussion schwächer. Die Umsatzerlöse verminderten sich daher auf EUR 18,1 Mio. gegenüber EUR 23,0 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie die Aufwendungen für Personal konnten gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden und das Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -3,1 Mio. gegenüber EUR -3,4 Mio. Die Gesellschaft erzielte im ersten Quartal 2003 ein Teilkonzernergebnis von EUR -0,5 Mio. gegenüber EUR 0,2 Mio. (IAS) im Vorjahr. Mit der Einigung über die Eigenheimzulage Anfang April 2003 und damit einer Festlegung von Rahmenbedingungen verzeichnet die Bau-Verein AG seither verstärkte Immobilienverkäufe.

Herr Rolf Alexander Schellenberg ist als Mitglied der Bau-Verein zu Hamburg AG im gegenseitigen Einvernehmen zum 30.04.2003 ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schellenberg für seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit im Unternehmen.

JUS AG

Bei der JUS AG ist das erste Quartal eines jeden Jahres traditionell im Vertrieb ebenfalls die ruhigste Zeit. Auch hier wirkte noch der Irak-Krieg belastend und die vom Bundestag beschlossenen Steuergesetze standen vor einem Vermittlungsverfahren mit unbekanntem Ausgang. In dieser Zeit wurden neue Kaufverträge über rund EUR 5 Mio. abgeschlossen und dieses ist, bezogen auf eine gesamte Verkaufsleistung von EUR 30 Mio. in 2002 ein durchaus befriedigendes Ergebnis.

Im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen zunächst fünf laufende Bauprojekte in Leipzig mit einer Wohnfläche von etwa 14.000 m². Damit ist die JUS AG weiterhin der führende Wohnungsbauinvestor an diesem Standort. Hinzu kam ein Bauvorhaben in Berlin.

Mit Erteilung der Baugenehmigung für das „Schokoladen-Palais“ in Leipzig wurde die aufwendigste Projektentwicklung abgeschlossen. Die JUS AG ist nun mit ausgezeichneten Projekten in allen Segmenten für ein erfolgreiches Vertriebsjahr 2003 gerüstet.

Nach dem Berichtszeitraum erfolgte mit der Nominierung von Leipzig als deutscher Olympiakandidat 2012 (und bei Unterliegen auch automatisch für 2016) eine für die Gesellschaft im Vertrieb schon heute äußerst positive Entscheidung. Weiterhin wurden die Steuergesetze in einer Form verabschiedet, die das Geschäftsmodell von Denkmalschutzobjekten unberührt lässt. Die JUS AG prognostiziert deshalb für das zweite Quartal eine Verkaufslleistung von über EUR 10 Mio.

Organisatorisch wurde die Gesellschaft zum 01.01.2003 durch den Eintritt von Herrn Jan von Lewinski als weiteres Vorstandsmitglied verstärkt.

Am 28.04.2003 wurde Herr Prof. Dr. Frohne, Mitglied des Aufsichtsrates der TAG, in der Hauptversammlung der JUS AG zugleich zum Mitglied des Aufsichtsrates der JUS AG und damit als Nachfolger von Herrn Bernd Maisenbacher gewählt. Herr Maisenbacher steht der JUS AG weiterhin als Steuerberater zur Verfügung und hat aus diesem Grunde auch um die Entbindung von der Funktion als Aufsichtsrat gebeten.

Bilanz

Das Bilanzvolumen des TAG-Konzerns hat sich auf EUR 616,2 Mio. gegenüber EUR

576,6 Mio. zum Jahresende 2002 erhöht. Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Ausweitung des Umlaufvermögens und der entsprechenden Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei der Bau-Verein AG. Eigenkapitalerhöhend im TAG-Konzern wirkte sich die im Januar 2003 umgesetzte Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 4,2 Mio. aus.

Die liquiden Mittel erhöhten sich auf EUR 17,8 Mio. gegenüber EUR 9,6 Mio. zum Jahresende 2002.

Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse des TAG-Konzerns reduzierten sich von EUR 34,2 Mio. im ersten Quartal 2002 auf EUR 23,6 Mio. im ersten Quartal 2003. Auf Grund ihrer Größe war weiterhin die Bau-Verein AG dominierend mit einem Umsatzanteil von 76 %. Nach Bestandsveränderungen für unfertige Erzeugnisse in Höhe von EUR 9,7 Mio. gegenüber 4,5 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum erzielte der TAG-Konzern ein EBITDA von EUR 3,5 Mio. gegenüber EUR 3,4 Mio. im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns beträgt -2,2 Mio. gegen über -1,7 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum unter Berücksichtigung von Goodwill-Abschreibungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. gegenüber EUR 0,2 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Zu berücksichtigen ist nach wie vor, dass die ersten Quartale eines Jahres in der Immobilienbranche stets unterproportional zum Ergebnis eines Jahres beitragen.

Mitarbeiter

Zum 31. März 2003 beschäftigte der TAG-Konzern 142 Mitarbeiter.

Ausblick

Anzeichen für eine anspringende Konjunktur der deutschen Wirtschaft sind noch nicht erkennbar. Nachdem die Rahmendaten für die deutsche Immobilienwirtschaft nun seit dem 10.04.2003 grundsätzlich bekannt sind, bleibt der Umfang der positiven Auswirkungen für das Gesamtjahr noch abzuwarten und erlaubt

einen vorsichtigen Optimismus. Seit April 2003 stellen wir bei der Bau-Verein AG und der JUS AG erfreulicherweise vermehrte Immobilienverkäufe fest. Insbesondere bei der JUS AG wirkt sich die Nominierung der Stadt Leipzig als „Olympia-Kandidat“ positiv aus.

Geschäftsentwicklung

TAG AG

Quartalsbericht 1/2003

Konzernbilanz

AKTIVA

		31.03.2003 TEUR	31.12.2002 TEUR
A.	<u>Anlagevermögen</u>		
I.	Renditeliegenschaften	81.828	82.024
II.	Sachanlagen	6.615	6.687
III.	Immaterielle Vermögensgegenstände	111	118
IV.	Geschäfts- oder Firmenwert	37.533	38.047
V.	Finanzanlagen		
	Anteile an assoziierten Unternehmen	2.165	1.232
	Andere Finanzanlagen	4.764	5.739
B.	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	335.398	314.825
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	67.220	57.433
	Andere Vorräte	9.270	7.441
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.233	32.989
	Sonstige Vermögensgegenstände	12.850	12.669
III.	Liquide Mittel	17.806	9.622
C.	<u>Latente Steuern</u>	8.000	7.564
D.	<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	378	229
		616.171	576.619

Geschäftsentwicklung

TAG AG

Quartalsbericht 1/2003

Konzernbilanz

		PASSIVA	
		31.03.2003	31.12.2002
		TEUR	TEUR
A.	<u>Eigenkapital</u>		
	I. Gezeichnetes Kapital	5.663	5.163
	II. Kapitalrücklage	101.427	97.777
	III. Gewinnrücklagen	6.689	6.689
	IV. Bilanzgewinn	-8.625	-6.455
	V. Eigene Anteile	0	0
B.	<u>Minderheitenanteile</u>	9.471	9.533
C.	<u>Langfristige Verpflichtungen</u>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.839	108.438
	Rückstellungen für Pensionen	2.396	2.413
	Sonstige langfristige Verpflichtungen	1.398	1.391
D.	<u>Kurzfristige Verpflichtungen</u>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	299.533	267.163
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.049	36.381
	Steuerrückstellungen	2.102	2.117
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	42.015	37.052
E.	<u>Latente Steuern</u>	9.078	8.820
F.	<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	136	137
		616.171	576.619

Geschäftsentwicklung

TAG AG

Quartalsbericht 1/2003

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

	TEUR Q1 2003	TEUR Q1 2002
Umsatzerlöse	23.587	34.213
Sonstige betriebliche Erträge	1.054	246
Bestandsveränderungen unfertige Erzeugnisse	9.728	4.455
Andere aktivierte Eigenleistungen	135	242
Materialaufwand	-25.982	-29.935
Personalaufwand	-2.003	-2.055
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.963	-3.757
EBITDA	3.556	3.409
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-141	-167
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-200	-200
EBITA	3.215	3.042
Goodwillabschreibungen	-520	-169
EBIT	2.695	2.873
Beteiligungsergebnis	-46	136
Finanzergebnis	-4.919	-4.729
EBT	-2.270	-1.720
Steuern vom Einkommen und Ertrag	17	-1
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	83	-17
Ergebnis gewöhnlichen Tätigkeit	-2.170	-1.738
Konzernergebnis	-2.170	-1.738
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	-0,39	-0,57

Konzernkapitalflussrechnung

	Q1 2003 TEUR	Q1 2002 TEUR
Konzernergebnis	-2.170	-1.738
Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens und auf immaterielle Vermögensgegenstände	141	167
Abschreibungen auf den Goodwill	520	169
Wertveränderungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	200	200
Zunahme/ Abnahme der sonstigen langfristigen Verpflichtungen (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-10	163
Zunahme/ Abnahme der latenten Steuern	-178	-37
Cashflow DVFA/SG	-1.497	-1.076
Berichtigung Finanzergebnis und Ertragsteuern (ohne latente Steuern)	5.255	4.964
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zunahme/ Abnahme der Forderungen und anderer Aktiva	-31.763	23.387
Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (ohne Finanzverbindlichkeiten)	3.553	-37.820
Gezahlte Zinsen aus laufender Tätigkeit	-4.121	-4.119
Gezahlte Ertragsteuern	-313	-186
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-28.886	-14.850
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-40
Einzahlungen aus Abgängen aus dem immateriellen Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-53	-190
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen	5	26
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4	-18
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen	0	96
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	-16.837
Gezahlte/ erhaltene Zinsen für Finanzinvestitionen	-798	-8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-851	-16.971
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	4.150	0
Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien	0	0
Aufnahme/ Tilgung Finanzverbindlichkeiten	33.771	-17.786
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	37.921	-17.786
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	8.184	-49.607
Konsolidierungsbedingte Änderungen	0	32.986
Liquide Mittel am Anfang der Periode	9.622	40.809
Liquide Mittel am Ende der Periode	17.806	24.188

Geschäftsentwicklung

TAG AG

Quartalsbericht 1/2003

Konzerneigenkapitalentwicklung

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Eigene Anteile	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
01.01.2002	2.754	73.364	6.689	-7.509	-1.847	73.451
Konzernergebnis				1.054		1.054
Sachkapitalerhöhung	649	26.270				26.919
Gratisaktien	1.721	-1.721				0
Sonstiges	39	-136			1.847	1.750
31.12.2002	5.163	97.777	6.689	-6.455	0	103.174
Barkapitalerhöhung	500	3.650				4.150
Konzernergebnis				-2.170		-2.170
31.03.2003	5.663	101.427	6.689	-8.625	0	105.154

Geschäftsentwicklung

TAG AG

Quartalsbericht 1/2003

Segmentberichterstattung

	Eisenbahn- infra- struktur TEUR	Gebäude- bewirt- schaftung TEUR	Bau- träger- tätigkeit TEUR	Über- leitung TEUR	Kon- solidiert TEUR
Aussenumsätze	271	2.477	20.838	0	23.586
<i>Vorjahr</i>	231	2.073	32.058	0	34.362
Innenumsätze	0	272	56	-328	0
<i>Vorjahr</i>	0	116	149	-265	0
Umsatzerlöse	271	2.749	20.894	-328	23.586
Segmentergebnis	128	527	-793	-2.133	-2.271
<i>Vorjahr</i>	75	1.001	-505	-2.291	-1.720
-davon Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	-46	-46
-davon Abschreibungen	19	79	36	7	141
-davon Zinserträge	0	693	310	-792	211
-davon Zinsaufwendungen	0	1.826	3.842	-538	5.130
-davon nicht zahlungswirksame Posten	0	-198	-983	0	-1.181
Segmentsschulden	1.157	116.881	404.869	-11.890	511.017
<i>Vorjahr</i>	1.066	117.188	376.694	-5.208	489.740
Segmentvermögen	2.750	223.701	434.335	-44.615	616.171
<i>Vorjahr</i>	2.481	233.796	407.317	-57.287	586.307
-davon assoziierte Unternehmen	0	0	0	2.165	2.165
Segmentinvestitionen	0	5.925	11.610	0	17.535
<i>Vorjahr</i>	0	24	11.378	0	11.402
Mitarbeiter*	11	51	80	0	142

* Die Anzahl der Mitarbeiter werden jeweils zum Ende des Quartals angegeben.

Anhang (Notes)

Allgemeine Grundlagen

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zum 31. März 2003 erfolgte erstmals in Übereinstimmung nach den International Accounting Standards (IAS – zukünftig International Financial Reporting Standards (IFRS)) des International Accounting Standards Committee (IASC), jetzt International Accounting Standards Board (IASB) und deren Auslegung durch das Standing Interpretations Committee (SIC – zukünftig International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)). Hierbei wurden die Standards berücksichtigt, die bereits verabschiedet und veröffentlicht, und somit verpflichtend sind.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben für den Konzernzwischenabschluss basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem erstmals nach IAS aufgestellten Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2002 zugrunde lagen.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2002 nach IAS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluss nach IAS 34 darstellt.

Wesentliche Transaktionen

Im Januar 2003 wurde eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 500.000 Stück Aktien ausgegeben. Davon wurden 400.000 Aktien von der Hamburgischen Landesbank gezeichnet. Damit hat sich das Grundkapital der TAG auf T€ 5.663 erhöht.

Weitere wesentliche Geschäftsvorfälle haben sich in dem Berichtszeitraum nicht ereignet. Bezüglich der weiteren notwendigen Angaben nach IAS 34.17 verweisen wir auf den Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2002.

Konsolidierungskreis

Im Vergleich zum Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2002 blieb der Konsolidierungskreis im wesentlichen unverändert und umfasst neben der TAG als Mutterunternehmen weitere 69 Unternehmen. Im Detail verweisen wir auf die Ausführungen in unserem Geschäftsbericht 2002.

Änderungen in der Struktur der Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde mit dem ersten Quartal 2003 geringfügig neu strukturiert. Im Wesentlichen wurden die Zins- und Steuerzahlungen den jeweiligen Mittelabflüssen zugeordnet, aufgrund dessen kam es auch zur Anpassung der vergleichend darzustellenden Vorjahreszahlen.

Personalien

Die personellen Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen ist dem Bericht des Vorstands und die Zahl der Arbeitnehmer zum Ende des Quartals ist der Segmentberichterstattung (erstmalig ab dem ersten Quartal 2003) zu entnehmen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IAS erfordert, dass die Vorstände und Geschäftsführer der konsolidierten Gesellschaften Annahmen treffen und Schätzungen vornehmen, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Schulden, die Angabe von Eventualverbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Aufwendungen und Erträgen während der Berichtsperioden beeinflussen. Die sich tatsächlich in zukünftigen Perioden einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen. Des weiteren beinhaltet dieser Zwischenbericht Aussagen, bei denen es sich weder um ausgewiesene Finanzergebnisse noch um sonstige historische Informationen handelt. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunfts gesicherten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängen mit Faktoren zusammen, die die TAG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft z.B. zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Fähigkeit erworbene Unternehmen erfolgreich zu integrieren und erwartete Synergieeffekte zu realisieren, sowie auch staatliche Steuergesetzgebungsverfahren. Die Leser werden darauf hingewiesen, dass sie kein unangemessenes Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen setzen sollten, die nur zum Zeitpunkt dieser Darstellung Gültigkeit besitzen. Die TAG übernimmt keinerlei Verpflichtung eine Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen zwecks Berücksichtigung von Ereignissen oder Umständen nach dem Datum dieser Materialien zu veröffentlichen.

Termine

08. Mai 2003

Bilanzpressekonferenz in Frankfurt am Main

08. Mai 2003

Analystenkonferenz in Frankfurt am Main

08. Juli 2003

120. ordentliche Hauptversammlung im Curiohaus in Hamburg

August 2003

Bekanntgabe des Halbjahresergebnisses 2003

November 2003

Bekanntgabe des Ergebnisses für die ersten neun Monate

Impressum



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

Große Bäckerstraße 3
20095 Hamburg

Telefon 0 40 – 30 60 59 – 40

Telefax 0 40 – 30 60 59 – 49

www.tag-ag.com

info@tag-ag.com

Bahnhofplatz 5
83684 Tegernsee

Telefon 0 80 22 – 91 66 – 0

Telefax 0 80 22 – 91 66 – 18

Investor Relations-Kontakt

Olaf G. Borkers, Mitglied des Vorstands

Tel.: 0 40 – 30 60 59 – 40

Fax: 0 40 – 30 60 59 – 49

E-Mail: info@tag-ag.com