

TAG Tegernsee
Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

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

Zwischenbericht zum 30. September 2004

- **TAG setzt Turnaround auch im dritten Quartal 2004 fort.
EUR 29,3 Mio. Umsatz im dritten Quartal gegenüber
EUR 22,2 Mio. (+32 %) im Vorjahr**
- **Umsatzsteigerung von EUR 67,6 Mio. auf EUR 75,6 Mio.
(+11,8 %) im TAG-Konzern**
- **TAG erzielt ein positives Konzernergebnis von EUR 1,0 Mio.
nach einem Verlust von EUR 13,3 Mio. im Vorjahr**



Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die deutsche Wirtschaft ist im dritten Quartal in die Stagnation zurückgefallen. Deshalb ist es besonders erfreulich, daß die TAG ihren Turnaround bestätigen konnte und im dritten Quartal in Folge über positive Ergebnisse berichten kann.

TAG-Aktie

Die positive Entwicklung des Aktienkurses im ersten Halbjahr 2004 setzte sich leider im dritten Quartal nicht fort. Der Aktienkurs fiel von EUR 7,90 auf EUR 6,50 zum Ende des dritten Quartals 2004. Das Eigenkapital pro TAG-Aktie beträgt auf Konzernebene EUR 17,04 per 30. September 2004. Nach erfolgreicher Beendigung der Turnaround-Situation erwarten wir positive Impulse für den Aktienkurs.

Bau-Verein zu Hamburg AG

Der Bau-Verein-Konzern erzielte bis zum 30.09.2004 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 49,9 Mio. gegenüber EUR 47,8 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Erfreulich dabei ist die Umsatzentwicklung im dritten Quartal 2004 mit EUR 17,0 Mio. gegenüber EUR 15,0 Mio. im dritten Quartal 2003. Die Summe aus Personalaufwand und Zinsergebnis konnten zum 30.09.2004 weiter verbessert werden. Im dritten Quartal 2004 führte die Bau-Verein zu Hamburg AG Verhandlungen für eine Neustrukturierung der Passivseite um die Kreditstruktur zu optimieren, die Ende Oktober 2004 erfolgreich abgeschlossen werden konnten. In der Hafen-City von Hamburg konnte die Gesellschaft nach Fertigstellung einer Musterwohnung im Objekt „Dock 4“ den erfolgreichen Verkauf von Wohnungen fortsetzen.

JUS AG

Der JUS-Konzern konnte die Umsatzerlöse auf EUR 24,5 Mio. nach 18,6 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum in den ersten neun Monaten des Jahres 2004 erhöhen. Das Finanzergebnis konnte auch hier mit EUR -4,6 Mio. verbessert werden gegenüber EUR -4,9 Mio. im Vorjahr. Sehr zufrieden zeigt sich die JUS AG mit dem Verkauf des „Schokoladen-Palais“ in Leipzig als dem derzeit größten Projekt der Gesellschaft. Für das Projekt „Stuttgart-Südtor“ verhandelt die JUS AG zur Zeit mit interessierten Investoren eine geänderte Projektierung. Mit einem Abschluß des Projektes wird von Seiten der JUS AG im Geschäftsjahr 2005 gerechnet.

Bilanz

Das Bilanzvolumen des TAG-Konzerns beträgt EUR 620,1 Mio. nach EUR 608,5 Mio. zum Vorjahresstichtag und EUR 605,7 Mio. gegenüber dem Jahresende 2003. Bei einem Eigenkapital von EUR 106,1 Mio. bedeutet dieses eine Eigenkapitalquote von 17,1 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 10,6 Mio. und damit 2,6 % reduziert. Diese Reduzierungen gehen auf Entwicklungen bei der Bau-Verein AG zurück, während es bei der JUS AG zu einer Erhöhung um etwa EUR 3,5 Mio. kam.

Umsatz und Ergebnis

Die Umsatzerlöse des TAG-Konzerns erhöhten sich von EUR 67,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 75,6 Mio. in den ersten neun Monaten dieses Jahres. Dieses entspricht einer Steigerung von 11,8 %. Damit konnte der TAG-Konzern ein EBITDA von EUR 12,5 Mio. gegenüber EUR 12,0 Mio. im Vorjahr erzielen. Das EBIT beläuft sich zum 30.09.2004 auf EUR 14,3 Mio. gegenüber EUR 0,3 Mio. im Vorjahr. Schließlich erziel-

te der TAG-Konzern ein Konzernergebnis von EUR 1,0 Mio. gegenüber EUR -13,3 Mio. zum Vorjahresstichtag. Damit setzte die TAG auch im dritten Quartal 2004 ihren Turnaround fort.

Mitarbeiter

Zum 30. September 2004 beschäftigte der TAG-Konzern 144 Mitarbeiter gegenüber 146 Mitarbeitern zum Vorjahresstichtag.

Ausblick

Trotz Stagnation der Wirtschaft im dritten Quartal 2004 und der auch mit den Ferien bedingten Zurückhaltung der Käufer bestätigte der TAG-Konzern im dritten Quartal hintereinander seine Turnaround-Situation und schafft damit die Voraussetzung für zukünftiges Wachstum in ihren Kerngeschäftsfeldern.

Die Investorengruppe Dr. Ristow/Haupt ist zur Stärkung der Kapitalbasis der TAG gerne bereit, weitere Großinvestoren bei der TAG zu begrüßen. „Unsere TAG-Aktien möchten wir aber dabei nicht verkaufen. Für die sich erfolgreich abzeichnende Beendigung des Turnaround haben wir alle gemeinsam gekämpft“, so Dr. Lutz R. Ristow, Sprecher der Investorengruppe und gleichzeitig Vorsitzender des Vorstandes der TAG.

Geschäftsentwicklung

TAG

Zwischenbericht zum 30. September 2004

KONZERNBILANZ

AKTIVA

		30.09.2004	31.12.2003
		TEUR	TEUR
A.	<u>Anlagevermögen</u>		
I.	Renditeliegenschaften	95.726	85.940
II.	Sachanlagen	4.859	7.457
III.	Immaterielle Vermögensgegenstände	110	113
IV.	Geschäfts- oder Firmenwert	27.053	27.053
V.	Finanzanlagen		
	Anteile an assoziierten Unternehmen	1.345	1.345
	Andere Finanzanlagen	3.592	3.581
		<u>4.937</u>	<u>4.926</u>
B.	<u>Latente Steuern</u>	12.949	10.101
C.	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	311.386	330.504
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	52.595	50.634
	Andere Vorräte	26.413	17.003
		<u>390.394</u>	<u>398.141</u>
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.816	28.632
	Forderungen aus Fertigungsaufträgen	25.512	15.524
	Sonstige Vermögensgegenstände	8.298	10.129
		<u>51.626</u>	<u>54.285</u>
III.	Liquide Mit- tel	32.249	17.460
D.	<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	147	220
		<u>620.050</u>	<u>605.696</u>

Geschäftsentwicklung

TAG

Zwischenbericht zum 30. September 2004

KONZERNBILANZ

		PASSIVA	
		30.09.2004	31.12.2003
		TEUR	TEUR
A.	<u>Eigenkapital</u>		
	Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens fallendes Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	6.229	5.663
II.	Kapitalrücklage	90.574	86.744
III.	Gewinnrücklagen	6.689	6.689
IV.	Bilanzverlust	-5.889	-6.929
	Minderheitenanteile	8.526	9.450
		<u>106.129</u>	<u>101.617</u>
B.	<u>Langfristige Verpflichtungen</u>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.019	99.335
	Rückstellungen für Pensionen	2.453	2.453
	Sonstige langfristige Verpflichtungen	998	1.098
		<u>100.470</u>	<u>102.886</u>
C.	<u>Kurzfristige Verpflichtungen</u>		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	299.186	303.354
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.829	40.337
	Steuerrückstellungen	617	1.593
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	75.680	45.669
		<u>401.312</u>	<u>390.953</u>
D.	<u>Latente Steuern</u>	12.074	10.147
E.	<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	65	93
		<u>620.050</u>	<u>605.696</u>

Geschäftsentwicklung

TAG

Zwischenbericht zum 30. September 2004

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	9 M 2004 TEUR	9 M 2003 TEUR	Q3 2004 TEUR	Q3 2003 TEUR
Umsatzerlöse	75.627	67.621	29.297	22.184
Sonstige betriebliche Erträge	6.221	6.011	356	1.455
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	-6.246	15.505	-3.613	5.043
Andere aktivierte Eigenleistungen	347	783	116	315
Materialaufwand	-46.653	-60.937	-19.695	-20.283
Personalaufwand	-6.256	-6.141	-2.072	-1.839
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.579	-10.819	-3.358	-3.898
EBITDA	12.461	12.023	1.031	2.977
Abschreibungen ohne Abschreibungen Goodwill	-443	-506	-155	-165
Neubewertung der Renditeliegenschaften	2.286	-600	1.125	-200
EBITA	14.304	10.917	2.001	2.612
Goodwillabschreibungen	0	-10.604	0	-9.574
EBIT	14.304	313	2.001	-6.962
Beteiligungsergebnis	32	63	-2	42
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Finanzergebnis	-14.069	-14.877	-4.532	-4.801
EBT	267	-14.501	-2.533	-11.721
Steuern vom Einkommen und Ertrag	715	1.014	733	1.422
Gewinn- und Verlustanteil Minderheitengesellschaf- ter	58	210	-90	82
Konzernergebnis	1.040	-13.277	-1.890	-10.217
Ergebnis je Aktie (EUR), unverwässert	0,17	-2,37	-0,31	-1,82

Geschäftsentwicklung

TAG

Zwischenbericht zum 30. September 2004

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

	9M 2004 TEUR	9M 2003 TEUR
Konzernergebnis	1.040	-1.790
Abschreibungen ohne Abschreibungen Goodwill	443	342
Wertveränderungen Beteiligungen/assoziierte Unternehmen	0	0
Abschreibungen auf den Goodwill	0	1.030
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.286	400
Abnahme der sonstigen langfristigen Verpflichtungen (ohne Finanzverbindlichkeiten)	-100	-187
Zunahme/ Abnahme der latenten Steuern	-921	-96
Cashflow DVFA/SG	-1.824	-301
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	0
Zunahme/ Abnahme der Forderungen und anderer Aktiva	10.479	-11.885
Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva (ohne Finanzverbindlichkeiten)	14.499	-382
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.161	-12.568
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.615	-12
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10	-1
Einzahlungen aus Abgängen aus dem immateriellen Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.716	-1.699
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Sachanlagevermögen	8	50
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-27	-10
Einzahlungen aus Abgängen aus dem Finanzanlagevermögen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.360	-1.672
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (abzgl. Kosten Kapitalerhöhungen)	4.396	4.150
Aufnahme/ Tilgung Finanzverbindlichkeiten	-6.484	10.393
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.088	14.543
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	15.713	303
Konsolidierungsbedingte Änderungen	-924	1.698
Liquide Mittel am Anfang der Periode	17.460	9.622
Liquide Mittel am Ende der Periode	32.249	11.623

Geschäftsentwicklung

TAG

Zwischenbericht zum 30. September 2004

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapital- rücklage TEUR	Gewinn- rücklagen TEUR	Bilanz- verlust TEUR	Minder- heiten- anteile TEUR	Gesamt TEUR
01.01.2003	5.163	97.777	6.689	-6.455	9.533	112.707
Konzernergebnis				-15.132		-15.132
Entnahme Kapitalrücklage		-14.658		14.658		0
Barkapitalerhöhung	500	3.650				4.150
Sonstiges		-25			-83	-108
31.12.2003	5.663	86.744	6.689	-6.929	9.450	101.617
Konzernergebnis				1.040		1.040
Barkapitalerhöhung	566	3.830				4.396
Sonstiges					-924	-924
30.09.2004	6.229	90.574	6.689	-5.889	8.526	106.129

Geschäftsentwicklung

TAG

Zwischenbericht zum 30. September 2004

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	Eisenbahn- infra- struktur 9M 2004 TEUR	Gebäude- bewirt- schaftung 9M 2004 TEUR	Bau- träger- tätigkeit 9M 2004 TEUR	Über- leitung 9M 2004 TEUR	Kon- solidiert 9M 2004 TEUR
Außenumsätze	952	7.850	66.885	-60	75.627
<i>Vorjahr</i>	946	6.421	60.254	0	67.621
Innenumsätze	0	865	765	-1.630	0
<i>Vorjahr</i>	0	664	218	-882	0
Umsatzerlöse	952	8.715	67.650	-1.690	75.627
<i>Vorjahr</i>	946	7.085	60.472	-882	67.621
Segmentergebnis	1.256	3.265	-3.958	-296	267
<i>Vorjahr</i>	106	2.323	-3.747	-13.183	-14.501
- davon Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	0
- davon Abschreibungen	-41	-281	-186	65	-443
- davon Zinserträge	0	1.551	848	-1.524	875
- davon Zinsaufwendungen	0	-4.209	-11.244	509	-14.944
- davon nicht zahlungswirksame Posten	911	1.304	-1.462	0	753
Segmentsschulden	461	95.236	420.081	-1.858	513.920
<i>Vorjahr</i>	1.205	111.678	409.361	-17.173	505.071
Segmentvermögen	3.798	197.868	437.819	-19.435	620.050
<i>Vorjahr</i>	2.756	216.640	441.957	-52.871	608.482
-davon assoziierte Unternehmen	0	0	0	1.345	1.345
Segmentinvestitionen	0	3.667	58	15	3.740
<i>Vorjahr</i>	0	1.758	112	0	1.870

KONZERNANHANG (Notes)

Allgemeine Grundlagen

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses der TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (TAG) zum 30. September 2004 erfolgte in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und deren Auslegung durch das 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 aufgestellten Konzernjahresabschluß zum 31. Dezember 2003 zugrunde lagen.

Der Anwendungsleitfaden (Implementing Guidance) des IAS 1 (revised 2003) sieht für die Bilanzposition Eigenkapital eine neue Gliederung vor. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus „auf Gesellschafter des Mutterunternehmens fallendes Eigenkapital“ und aus den Anteilen für Minderheiten. Folglich wird das Konzerneigenkapital um die Minderheitenanteile erhöht ausgewiesen. Entsprechend wird die Konzerneigenkapitalentwicklung erweitert dargestellt.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluß zum 31. Dezember 2003 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Quartalsabschluß nach IAS 34 darstellt sowie den Ausführungen zum ersten Quartal 2004 mit Hinweisen und Erläuterungen zum neuen IFRS 3.

Wesentliche Transaktionen

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 2003.

Konsolidierungskreis

Im Vergleich zum Konzernjahresabschluß zum 31. Dezember 2003 blieb der Konsolidierungskreis im wesentlichen unverändert und umfaßt neben der TAG als Mutterunternehmen weitere 70 Unternehmen. Im Detail verweisen wir auf die Ausführungen in unserem Geschäftsbericht 2003.

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 zukunftsgerichteten 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

21. Oktober 2004

Fachkonferenz "Initiative Immobilien-Aktie" in Frankfurt/Main

November 2004

Bekanntgabe des Ergebnisses für die ersten neun Monate 2004

April 2005

Bekanntgabe des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2004

Mai 2005

Bilanzpresse- und Analystenkonferenz 2005

Bekanntgabe des Ergebnisses für das erste Quartal 2005

08. - 09. September 2005

EPRA (European Public Real Estate Association) -Konferenz in Paris

Impressum



TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft

TAG

Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG
Steckelhörn 9
20457 Hamburg

Telefon: 040 – 30 60 59 – 40

Telefax: 040 – 30 60 59 – 49

www.tag-ag.com

E-Mail: info@tag-ag.com

Investor Relations-Kontakt

Olaf G. Borkers, Mitglied des Vorstands

Telefon: 040 – 30 60 59 – 40

Telefax: 040 – 30 60 59 – 49

E-Mail: info@tag-ag.com