

Einzelabschluss nach HGB

TAG Tegerensee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegerensee

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2004



Lagebericht und Jahresabschluss

TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2004

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Jahr 2004 war für die deutsche Wirtschaft erneut ein enttäuschendes Jahr. Die Unternehmen gingen in das Jahr mit der Hoffnung, daß die Konjunktur bald Tritt fassen würde. Diese Erwartungen erfüllten sich jedoch nicht. Die Sorgen über die Nachhaltigkeit der globalen Konjunkturerholung wurden immer größer, während gleichzeitig der starke Euro den Exporteuren im Euroraum zu schaffen machte. Zusammen mit einem steigenden Ölpreis, der im Oktober bei über 50 Dollar/Faß seinen vorläufigen Gipfel erreichte, trug der starke Euro dazu bei, die Hoffnungen auf eine weitere Wachstumsbeschleunigung im Euroraum unter neuen Rezessionsängsten zu begraben. Mehrheitlich wird daher auch nicht mehr an ursprünglich erwartete erste Zinserhöhungen bis weit in das Jahr 2005 hinein geglaubt.

Lage der Bau- und Immobilienwirtschaft

Die deutsche Bauwirtschaft erlebte ihr zehntes Krisenjahr in Folge. Seit Beginn der Krise hat sich die Beschäftigtenzahl fast halbiert. Die Hoffnungen auf eine Stabilisierung haben sich im Jahr 2004 nicht erfüllt. Als Gründe für das schwache Abschneiden der Baubranche werden unter anderem die schwache Konjunktur, die Finanzschwäche der öffentlichen Hand, geringere Investitionen der Deutschen Bahn und Verzögerungen beim Autobahnausbau in Folge des Mautfehlstarts genannt. Zudem belastet auch die Verlagerung von Investitionen der Industrie ins Ausland die deutsche Bauwirtschaft. Die Schere zwischen Ost- und Westdeutschland scheint sich dagegen zu schließen. Nachdem die Bauwirtschaft in den neuen Bundesländern jahrelang deutlich schlechter abschnitt, hat man sich in 2004 weiter angeglichen und die Umsatzprognose für 2005 setzt einen vergleichbaren Rückgang voraus.

Die Maklerunternehmen beobachteten in 2004 einen geringfügig höheren Flächenumsatz als im Vorjahr. Dennoch hat sich zugleich der Leerstand im Bereich Büro weiter erhöht. Mangels Erweiterungsbedarf war die freigesetzte Gesamtfläche größer als die neu belegte. Die durchschnittliche gewichtete Spitzenmiete sank um 9 % auf ca. € 22,10 pro Quadratmeter, die mittlere Büromiete in den Citybereichen sogar um 12 % auf € 14,40 pro Quadratmeter. Deutliche Zuwächse beim Flächenzuwachs gab es in Magdeburg (+ 63 %), Mannheim (+ 41 %), Hamburg (+ 37 %), Bremen (+ 28 %) und Rostock (+ 20 %) während in Frankfurt ein minus von 33 % verzeichnet wurde.

Dagegen sah es im Wohnimmobilienbereich positiver aus. Im statistischen Mittel stiegen die Mieten in diesem Jahr um 0,8 %, nachdem sie im Vorjahr noch um 1,1 % angezogen haben. Deutlich zugelegt haben die Wohnnebenkosten in Deutschland um 2,2 % im Jahr 2004. Damit lag die Steigerung über denen der Lebenshaltungskosten. Diskussionen lösten Prognosen über die demografische Entwicklung der deutschen Bevölkerung und dem daraus resultierenden Wohnflächenbedarf aus. Trotz unterschiedlicher Aussagen ergab sich die Grunderkenntnis, daß sich in den nächsten zehn Jahren eine starke Differenzierung zwischen den einzelnen Regionen ergibt und pauschale Aussagen nicht zu treffen sind. Auffällig im Jahr 2004 waren die Aktivitäten von internationalen Investoren im deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Reihe großer Wohnungsverkäufe großer Unternehmen setzte sich fort und so entfielen mehr als ein Fünftel aller Übernahmen und Fusionen in Deutschland auf Immobilientransaktionen. Das starke Interesse prominenter Adressen ermöglichte den Verkäufern gute Gewinne.

Die Hypothekenbanken haben ebenfalls ein aufregendes Jahr hinter sich. Verkäufe von Milliardenkrediten, ein neues Pfandbriefgesetz und Krisen bei einzelnen Banken. Das Jahr 2004 war im Bankenbereich ein Jahr zwischen Konsolidierung und Neuausrichtung. Viele Banken haben im Jahr 2004 ihre Bilanzen gesäubert und Portfolios mit notleidenden Krediten in Milliardenhöhe verkauft. Bei vielen Immobilienbanken wird dem Ausland schon jetzt eine größere Bedeutung zugeschrieben. Weitere Zurückhaltung wird bei der Vergabe von Krediten für Inlandsprojekte geübt.

Entwicklung des Kapitalanlagemarktes für Immobilienprodukte

Die Branche der offenen Immobilienfonds mußte im Jahr 2004 Geldabzüge der Anleger verkraften. Höhere Leerstände bei fallenden Mieten sowie hohe Liquiditätsquoten drückten zudem auf die Renditen. Die Branche versucht das Vertrauen wieder zu gewinnen durch stärkere Kontrolle und mehr Transparenz.

Die geschlossenen Fonds konnten dagegen ein gutes Jahr verbuchen. Das plazierte Eigenkapital wird mit € 12,85 Mrd. (2003: € 10,38 Mrd.) angegeben. Auffällig ist, daß diese Fonds auch zunehmend im Ausland investieren und nunmehr auch die Wohnimmobilie als attraktive Chance entdeckt haben.

Die deutschen Immobilienaktien gelangten durch eine verstärkte Diskussion über die Einführung von REITS in Deutschland in den Fokus von Anlegern. Eine solche Einführung würde das gesamte Marktsegment beleben und die deutsche Immobilienwirtschaft könnte davon profitieren. Im Hinblick auf die Entwicklungen einzelner Gesellschaften im Jahr 2004 hat das Bankhaus Ellwanger & Geiger die Zusammensetzung seines Immobilienaktienindexes E&G-Dimax zum Jahresende 2004 stark verändert. Aus dem Index gestrichen wurden sieben Gesellschaften und eine Gesellschaft dafür neu aufgenommen.

Die Marktkapitalisierung der nunmehr 45 Immobilienaktienwerte beziffert Ellwanger & Geiger mit € 5,7 Mrd. Der Index umfaßt alle in Deutschland börsennotierten Unternehmen, die mehr als 75 % ihrer Erträge im Immobiliengeschäft erwirtschaften.

Geschäftsverlauf in der AG

Die TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG (TAG) ist die Holding des TAG-Konzerns. Über ein mehrdimensionales Geschäftsmodell von Führungsgesellschaften ist die TAG in den Kerngeschäftsfeldern Wohnimmobilien und Spezialimmobilien tätig und möchte dort die Geschäftsaktivitäten ausweiten. Im Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien befaßt sich die TAG über ihre Führungsgesellschaft Bau-Verein zu Hamburg AG (Bau-Verein AG) mit dem Erwerb, der Verwaltung und Privatisierung von Wohnungsbeständen. Ziel ist weiterhin der Ausbau des Wohnungsbestandes und damit der Substanz im Konzern der TAG. Mangelnde Qualität oder hohe Kaufpreisverlangen bei angebotenen Wohnungsbeständen haben dazu geführt, daß keine Akquisition in 2004 getätigt wurde.

Verhandlungen zur Eingliederung einer Gewerbeimmobilien-gesellschaft in den TAG-Konzern als Führungsgesellschaft für unser Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien wurden bewußt nicht fortgeführt. Wesentlich befaßt war die TAG mit typischen Holdingaufgaben wie der Zusammenarbeit mit Tochtergesellschaften in Finanzierungsangelegenheiten.

Die Restrukturierung und Optimierung der Bau-Verein AG hat in der Vergangenheit im Vordergrund gestanden und wurde erfolgreich umgesetzt. Im letzten Geschäftsjahr hat die TAG die Neustrukturierung der JUS AG begonnen, die planmäßig in 2005 fortgesetzt und durch Finanzierungshilfen unterstützt wird.

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 wurde den Investoren von der TAG ein Wahlrecht zur Umwandlung des Restkaufpreises in eine Wandelanleihe gewährt. Von dem Umwandlungsrecht haben die Investoren keinen Gebrauch gemacht. Die Kaufpreisreduzierung wurde in Verbindung mit der Wandelanleihe als nachträgliche Teilkompensation für den außerordentlichen Restrukturierungsaufwand der Bau-Verein zu Hamburg AG im Geschäftsjahr 2001 vereinbart. Die Verlängerung der Rückzahlungsmodalitäten für den Restkaufpreis ist eine weitere Teilkompensation.

In Ihrer Funktion als Holdinggesellschaft generiert die TAG typischerweise nur unbedeutende laufende Umsätze aus dem historischen Grundbesitz im Tegernseer Tal. Mit der Entwicklung zur Optimierung der Grundstücke im Tegernseer Tal hat die TAG in 2004 die Bau-Verein AG beauftragt und das laufende Projekt für den Bahnhofsbereich in Tegernsee fortgesetzt.

Investitionen

Die Investitionen der TAG beim Erwerb von Beteiligungen sind grundsätzlich strategisch und langfristig orientiert. Der Handel mit Beteiligungen oder die Spekulation auf Aktien-

kurssteigerungen sind nicht Teil dieser Strategie. Ebenso wie im Geschäftsjahr 2003, hat die TAG auch im Geschäftsjahr 2004 keine Investitionen in neue Beteiligungen getätigt und damit die Konsolidierung fortgesetzt. Gestärkt wurde die JUS AG durch eine Umwandlung von Darlehen der TAG in Höhe von € 5 Mio. in die Rücklagen der JUS AG, um deren Kreditfähigkeit durch das erhöhte Eigenkapital zu verbessern und die Abhängigkeit von der TAG bei Finanzierungsverhandlungen zu reduzieren. Darüber hinaus verzichtete die TAG gegenüber der JUS AG auf einen weiteren Darlehensteilbetrag in Höhe von € 2,5 Mio. zur weiteren Unterstützung der Gesellschaft.

Bei der alljährlichen Bewertung der Investitionen und Beteiligungsansätze sind vernünftige und vertretbare Grundlagen und Planungen für die nächsten Jahre auf der Basis von 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 aufgrund des geringen Streubesitzes so gering, daß sich der Börsenkurs unabhängig von der wirtschaftlichen Situation entwickelt und daher nicht aussagekräftig ist.

Finanzierung

Die TAG wies am Jahresende 2004 folgende Finanzstruktur auf:

	Gesamt T€ 2004	in % der Bilanzsumme 2004	Gesamt T€ 2003	in % der Bilanzsumme 2003
Eigenkapital	67.719	61,0	64.081	56,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.495	29,2	32.626	28,8
Sonstiges Fremdkapital	10.688	9,4	16.494	14,5

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligungsfinanzierung für die Bau-Verein AG. Daneben nutzte die TAG eine neue Betriebsmittelkreditlinie in wechselnder Höhe. Für die Fremdmittel entstand im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Zinsaufwand mit einem Zinssatz von durchschnittlich 5,06 %. Das genehmigte Kapital wurde im Geschäftsjahr 2004 im Rahmen einer Barkapitalerhöhung in Höhe von nominal € 566.265 (= 566.265 Stück-TAG-Aktien) ausgenutzt. Dadurch floß der TAG zusätzliches Eigenkapital von € 4,4 Mio. zu.

Durch den oben genannten Teilkaufpreisverzicht reduzierten sich die Verbindlichkeiten der TAG ertragswirksam um € 5,1 Mio. und führen neben der Barkapitalerhöhung im Januar 2004 zu einer weiteren deutlichen Verbesserung der Kapitalstruktur.

Rechnungslegung nach IAS/IFRS

Nach der Umstellung der Rechnungslegung auf IAS/IFRS zum 31.12.2002 erstellte die TAG auf Konzernebene im Geschäftsbericht 2004 Quartalsberichte nach IAS/IFRS mit entsprechenden Vergleichszahlen zum Vorjahr.

Vorteile aus der Rechnungslegung nach IAS/IFRS 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.

Umsatz und Ertragslage

Als Konzernholding verfügt die TAG über keine nennenswerten laufenden Umsätze. Die Gewinn- und Verlustrechnung einer Holding wird grundsätzlich dominiert von Erträgen aus

Beteiligungen sowie von Zinserträgen durch Darlehen an die Tochtergesellschaften. Die Ertragsituation der Bau-Verein AG sowie der JUS AG ließ für das Geschäftsjahr 2004 keine Dividende an die TAG zu. So erzielte die TAG entsprechend dem Vorjahr keine Beteiligungserträge. Erwirtschaftet wurden im Wesentlichen Erträge aus Zinsen in Höhe von € 1,47 Mio. (2003: € 1,58 Mio.) aus Darlehen an die Tochtergesellschaften. Sonstige Erträge erzielte die TAG aus Rückerstattungen der Eisenbahnpensionskasse (€ 0,2 Mio.), der Vermietung von Eisenbahninfrastruktur an die TBG (€ 0,2 Mio.) sowie durch die Erstattung von Löhnen und Gehältern für die Tätigkeiten der TAG-Vorstände und eines Mitarbeiters bei Tochtergesellschaften (€ 0,1 Mio.). Ein außerordentlicher Ertrag der TAG war die Restkaufpreisreduzierung aus März 2004 in Höhe von € 5,1 Mio. für die Beteiligung an der Bau-Verein AG.

Aufwendungen

Der Aufwand der TAG ist gleichfalls typisch für eine Holding innerhalb einer Konzernstruktur. Erneut hat die TAG ihre Aufwendungen sehr deutlich reduziert und damit die Tendenz des Vorjahres fortgeschrieben. Trotz eines vergrößerten Vorstandes hat sich der Personalaufwand lediglich auf € 1,14 Mio. (2003: € 1,01 Mio.) erhöht. Darin enthalten sind auch Pensionszahlungen an ehemalige Eisenbahner in Höhe von € 0,2 Mio. (2003: € 0,14 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich weiter sehr deutlich reduziert auf € 1,21 Mio. (2003: € 2,06 Mio. und in 2002: € 3,04 Mio.). Wesentliche Reduzierungen ergeben sich bei den Dienst- und Beratungsleistungen Dritter. Daneben entstand in der TAG der Zinsaufwand im Wesentlichen aus der Beteiligungsfinanzierung für die Bau-Verein AG in Höhe von € 2,23 Mio. (2003:

€ 2,36 Mio.). Zur weiteren Stärkung der JUS AG hat die TAG auf die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von € 2,5 Mio. verzichtet. Daraus resultierten außerordentliche Aufwendungen in entsprechender Höhe.

Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2004 hat die TAG außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 1,0 Mio. (2003: € 9,6 Mio.) vorgenommen. Diese Abschreibung betrifft die AGP AG und resultiert aus einer unbefriedigenden Finanzierungssituation dieser Gesellschaft.

Ergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung der TAG für das Geschäftsjahr 2004 zeigt Verbesserungen gegenüber dem Vorjahr. Die in 2003 eingeleiteten Maßnahmen zur Reduzierung von Kosten haben sich damit als zielführend erwiesen. Operativ hat sich die TAG deutlich optimiert. Hier sind die Möglichkeiten nun weitestgehend ausgeschöpft. Nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr in Höhe von € 14,06 Mio. erzielte die TAG im Geschäftsjahr 2004 infolge der außerordentlichen Aufwendungen einen Jahresfehlbetrag von € 0,76 Mio. Eine nachhaltige Ergebnisverbesserung kann durch ausschüttungsfähige Dividenden der Tochtergesellschaften an die TAG erfolgen.

Die TAG-Aktie

Im Börsenjahr 2004 fand die TAG-Aktie einen Boden. Bei einem Börsenkurs von € 6,10 zum Jahresanfang mit einem Zwischenhoch von € 8,30 im Mai 2004 und einem Zwischentief von € 6,00 im November schloß die TAG-Aktie mit einem Börsenkurs von € 7,40 das Jahr 2004 ab, was einer Kurssteigerung von 21,3 % entspricht. Im Verlauf des Jahres verzeichneten wir an den Börsen steigende Umsätze in TAG-Aktien.

Organisation und Personal

Zum 01. Mai 2004 wurde Herr Dr. Lutz R. Ristow zum Vorsitzenden des Vorstandes berufen und Herr Prof. Dr. Ronald Frohne übernahm den Vorsitz im Aufsichtsrat. Der Vorstand der TAG besteht somit aus drei Personen. Auf Antrag des Vorstandes wurde Herr Dr. Wolfgang Schnell am 26. Oktober 2004 vom Amtsgericht München als Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Mit Herr Dr. Schnell hat die TAG einen unabhängigen Unternehmer mit Immobiliensachverstand gewonnen. Zudem gehört er bereits seit Juli 2001 dem Aufsichtsrat der Bauverein AG an.

Die Organisation der TAG wurde weiter verschlankt. Bei drei (Vorjahr: fünf) eigenen Mitarbeitern 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 Liquidität und Kapital für unsere Gesellschaft oberste Priorität. Die Finanzmärkte sind fortge-

setzt in einem labilen Zustand und Kreditinstitute sind noch in der Neuorganisation und -orientierung. Investoren sind verunsichert, so daß 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 stetige Beobachtung der Märkte und einen kontinuierlichen Dialog mit den Marktteilnehmern. Neue Risiken können sich durch Veränderungen in der Immobilienbesteuerung und -förderung ergeben, deren Auswirkungen auf den Markt abschließend noch nicht beurteilt werden können. Die Aktivitäten in verschiedenen Bereichen der Wohnimmobilienwirtschaft helfen, diese allgemeinen Risiken zu minimieren.

Forderungsausfallrisiken

Entsprechend der Strategie der TAG werden Darlehen an Tochtergesellschaften vergeben. Die wirtschaftliche Entwicklung der Tochtergesellschaften wird über das Konzernverhältnis kontrolliert und entsprechende Maßnahmen zur Forderungsabsicherung bei Bedarf eingeleitet. Das Darlehensengagement wurde insgesamt neu geordnet, um die Tochtergesellschaften weiterhin mit Kapital zu unterstützen.

Finanzierungsrisiken

Die TAG verfügt über ein dezentrales Liquiditäts- und Finanzierungsmanagement für den Konzern. Über Konzerndarlehen wurde die Liquidität im Konzern optimiert. Die weiterhin 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 nicht zur Verfügung. Die bestandsichernde 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. Diese 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, 2004 und schon zu Anfang 2005 gelungen, Barkapitalerhöhungen in Höhe von insgesamt € 13,0 Mio. durchzuführen. Er befindet sich in weiteren aussichtsreichen Gesprächen, neues Eigenkapital einzuwerben.

Risiken aus Bürgschaften

Die TAG unterstützt die Tochtergesellschaften bei deren Finanzierungen mit Bürgschaften und Patronatserklärungen. Dadurch werden Finanzierungen teilweise erst möglich oder günstiger in den Konditionen. Aus diesen Bürgschaften ergeben sich Risiken für die TAG durch eine mögliche Inanspruchnahme im Falle von unplanmäßigen Projektverläufen. Nach den Projektplanungen der JUS AG erwartet der Vorstand eine deutliche Reduzierung des Bürgschaftsvolumens in 2005. Bürgschaftsrisiken können den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluß auf die Vermögenslage haben. Die TAG überwacht die Risiken in enger Abstimmung mit den Tochtergesellschaften und leitet entsprechende Maßnahmen ein.

Risiken aus den Beteiligungen

Im Beteiligungsbereich liegt das Risiko in einer Nichterfüllung der Renditeerwartungen von Beteiligungsgesellschaften. Durch die Übernahme der JUS AG, der Bau-Verein AG und der AGP 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 findet durch die teilweise Besetzung der Organe in den Beteiligungsgesellschaften mit Aufsichtsräten, Vorständen und einem Mitarbeiter der TAG ein Informationsaustausch über Risiken in den Beteiligungsunternehmen statt. 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 2004

Im März 2005 hat die TAG eine Barkapitalerhöhung unter Ausschluß des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt und 620.000 Aktien platziert. Damit hat sich das Grundkapital um 9,9 % auf € 6.848.926,00 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. Das Kapital wird für die Mitfinanzierung des laufenden Geschäftes verwendet.

Herr Michael Haupt hatte gegenüber der TAG eine Gewinngarantie in Höhe von insgesamt € 2,5 Mio. bezüglich der Jahresergebnisse der JUS AG für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 abgegeben. Herr Haupt und die TAG haben im April 2005

vereinbart, daß diese Gewinngarantie vorzeitig abgelöst wird gegen Übertragung der zur Besicherung der Garantie dienenden insgesamt 200.000 Stück TAG-Aktien. Bilanziell ergeben sich im Geschäftsjahr 2004 im HGB-Jahresabschluss keine Auswirkungen.

Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick

Der Schwerpunkt des Beteiligungsportfolios gehört zum Kerngeschäftsfeld Wohnimmobilien und damit sehen wir uns aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt auf dem richtigen Weg. Innerhalb dieses Kerngeschäftsfeldes wird weiterhin der Einkauf von attraktiven kleineren Wohnungsbeständen zu angemessenen Preisen über die Bau-Verein AG angestrebt. 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 aber zukünftig auch der Ausbau der Marktposition auf dem Immobilienmarkt. Hier gilt es weiterhin, 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. Nachdem der deutsche Immobilienmarkt im Jahr 2004 bereits deutliche Veränderungen bei den dort aktiven Gesellschaften herbeigeführt hat, wird sich dieses in 2005 fortsetzen. Entscheidend kommt es darauf an, Schwächen anderer Marktteilnehmer auszugleichen und für sich zu nutzen sowie die Abhängigkeit von Bankenfinanzierungen zu reduzieren.

Tegernsee, den 31. März 2005



Dr. Lutz R. Ristow



Michael Haupt



Olaf G. Borkers

Bilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva	€	31.12.2004 €	31.12.2003 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen und Lizenzen		1.631,00	276,48
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	49.645,39		52.587,55
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.111,00	93.756,39	105.415,62
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	95.136.386,22		90.136.386,22
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.200.000,00		0,00
3. Beteiligungen	980.001,00		1.980.000,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		40.000,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	204,52	106.316.591,74	1.738,40
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		1.388,27	751,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.676.803,39		20.219.736,38
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	614.753,50		173.828,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	99.568,13	4.391.125,02	180.839,08
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		225.472,01	587.554,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten		18.486,40	55.400,00
		111.048.450,83	113.481.926,42

Bilanz zum 31. Dezember 2004

Passiva	€	31.12.2004 €	31.12.2003 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		6.228.926,00	5.662.661,00
II. Kapitalrücklage		61.722.554,47	57.891.771,75
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	46.016,27		46.016,27
2. Andere Gewinnrücklagen	480.615,37	526.631,64	480.615,37
IV. Bilanzverlust		-759.138,08	0,00
Summe Eigenkapital		67.718.974,03	64.081.064,39
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen	0,00		132.935,89
2. Sonstige Rückstellungen	134.604,12	134.604,12	136.104,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.494.987,54		32.625.506,52
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.756,08		15.208.438,13
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon aus Steuern € 15.922,90 (€ 17.703,41)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.583,38 (€ 9.336,92)	10.643.129,06	43.182.872,68	1.285.725,93
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.000,00	12.151,44
		111.048.450,83	113.481.926,42

Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.2004	31.12.2003
	€	€
1. Umsatzerlöse	84.062,07	65.061,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	651.255,91	449.635,31
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	-1.160,35
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-885.260,80	-786.435,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 205.389,92 (€ 142.398,00)	-250.451,13	-220.629,41
	-1.135.711,93	-1.007.065,09
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-24.760,71	-22.606,12
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.201.155,07	-2.054.551,40
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 1.456.499,79 (€ 1.488.120,45)	1.472.704,15	1.582.264,20
8. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	33.334,96	0,00
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-999.999,00	-9.599.829,32
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.234.750,63	-2.357.243,72
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	450.616,33
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-3.355.020,75	-13.395.481,05
13. Außerordentliche Erträge	5.091.371,50	0,00
14. Außerordentliche Aufwendungen	-2.495.488,83	-854.102,09
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	13.798,27
16. Sonstige Steuern	0,00	179.489,43
17. Jahresfehlbetrag	-759.138,08	-14.056.295,44
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	-601.662,39
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	14.657.957,83
20. Bilanzverlust	-759.138,08	0,00

Anhang

für das Geschäftsjahr 2004

Grundlagen und Methoden

Der Jahresabschluss 2004 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 zum Teil 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 wurden unverändert gegenüber dem Vorjahr folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, gemindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen werden linear entsprechend den steuerlichen Höchstsätzen vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenpiegel 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:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2004 T€
	01.01.2004 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Umbuchungen T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, und Lizenzen	1	2	0	0	3
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	512	0	0	0	512
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169	13	2	0	180
	681	13	2	0	692
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	99.196	5.000	5.091	0	99.105
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	10.200	0	0	10.200
Beteiligungen	2.520	0	0	0	2.520
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40	0	40	0	0
Wertpapiere des Anlagevermögens	2	0	1	0	1
	101.758	15.200	5.132	0	111.826
Gesamt	102.440	15.215	5.134	0	112.521

Abschreibungen/Zuschreibungen				Buchwerte			
01.01.2004	Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2004	31.12.2004	01.01.2004		
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
						Immaterielle Vermögensgegenstände	
0	1	0	1	2	1	Konzessionen, und Lizenzen	
						Sachanlagen	
460	3	0	463	49	52	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	
117	21	2	136	44	52	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	
577	24	2	599	93	104		
						Finanzanlagen	
9.060	-5.091	0	3.969	95.136	90.136	Anteile an verbundenen Unternehmen	
0	0	0	0	10.200	0	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	
540	1.000	0	1.540	980	1.980	Beteiligungen	
0	0	0	0	0	40	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	
0	0	0	0	1	2	Wertpapiere des Anlagevermögens	
9.600	-4.091	0	5.509	106.317	92.158		
10.177	-4.066	2	6.109	106.412	92.263	Gesamt	

2. Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um die eigenen Grundstücke im Tegernseer Tal und um die gewöhnliche Betriebs- und Geschäftsausstattung der Gesellschaft.

3. Finanzanlagen

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 2004 hat die TAG einen Darlehensteilbetrag in Höhe von T€ 5.000 zugunsten der Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB, bei der JUS umgewandelt. Die Eigenkapitalquote der JUS wird hierdurch nachhaltig gestärkt und damit die Unabhängigkeit bei Finanzierungen vergrößert. Der Betrag wurde dementsprechend als zusätzliche Anschaffungskosten auf den Beteiligungswert der JUS aktiviert.

Nach der im ersten Quartal 2004 vereinbarten Reduzierung der Kaufpreissumme für den Erwerb des Bau-Vereins kam es zu einem Abgang bei den Anteilen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 5.091. In gleicher Höhe wurde nach der außerplanmäßigen Abschreibung auf den Beteiligungsansatz des Bau-Vereins im Vorjahr im Geschäftsjahr eine Wertaufholung gemäß § 280 Absatz 1 Satz 1 HGB vorgenommen.

Die an die JUS ausgegebenen Darlehen wurden zum 31. Dezember 2004 neu strukturiert und mit langfristigen Laufzeiten versehen. In gleicher Höhe haben sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen reduziert.

Der Ausweis unter Beteiligungen beinhaltet die 66-prozentige (49-prozentige Stimmberechtigung) betragende Beteiligung an der AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs Aktiengesellschaft, München, (AGP) und die Real Immobilien GmbH, Leipzig, (Real) mit einem Kapitalanteil von 49% (entspricht einem Stammkapital von T€ 980). Die Beteiligung AGP wurde im Berichtsjahr um T€ 1.000 abgewertet, da die Renditeerwartungen für die AGP gesunken sind und ausschließlich nur noch ein Objekt betreut wird.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalteten an die AGP ausgegebene Darlehen. Der Abgang im Geschäftsjahr 2004 resultiert aus der Darlehensrückzahlung an die TAG.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:

	31.12.2004 T€	31.12.2003 T€
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.677	20.220
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	615	174
Sonstige Vermögensgegenstände	99	181
Summe	4.391	20.575

Durch die Umwandlung der Darlehensforderung in Höhe von T€ 5.000 zugunsten der Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB bei der JUS und durch die Neuausrichtung der an die JUS vergebenen Darlehen in die Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen kam es hier zu einem erheblichen Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Darüber hinaus wurde auf Darlehensforderungen in Höhe von T€ 2.495 zur Stärkung des Eigenkapitals der JUS AG endgültig verzichtet.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr belaufen sich auf T€ 150 (im Vorjahr: T€ 174).

Zur Restrukturierung der AGP als Ein-Objekt-Gesellschaft wurden finanzielle Mittel in Höhe von T€ 400 im Geschäftsjahr ausgereicht. Insgesamt erhöhten sich die Forderungen gegenüber Beteiligungen auf T€ 615.

5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2004 weisen der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten einen Gesamtbetrag von T€ 225 aus (im Vorjahr: T€ 588).

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wird in Höhe von T€ 18 ausgewiesen (im Vorjahr: T€ 55).

7. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der TAG beträgt zum 31. Dezember 2004 T€ 6.229 (Vorjahr: T€ 5.663) und ist eingeteilt in 6.228.926 Stück (Vorjahr: 5.662.661 Stück) stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien.

Entsprechend des Beschlusses der Hauptversammlung vom 08. Juli 2003 wurde das Grundkapital im Wege einer Kapitalerhöhung (aus genehmigten Kapital) durch Ausgabe von 566.265 Stück nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlage von T€ 5.663 um T€ 566 auf T€ 6.229 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 23. Januar 2004.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 30. Juni 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt höchstens um einen Betrag von T€ 3.114 durch Ausgabe von bis zu 3.114.463 Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- a. soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist,
- b. um in geeigneten Einzelfällen Unternehmen, Unternehmensanteile oder Beteiligungen an Unternehmen gegen Überlassung von Aktien zu erwerben,
- c. 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 bis 3 HGB übersteigen den zehnten Teil des Grundkapitals.

Die Kapitalrücklage in Höhe von T€ 61.722 (Vorjahr: T€ 57.891) wurde durch die Barkapitalerhöhung zu Beginn des Geschäftsjahres um T€ 3.831 erhöht.

9. Gewinnrücklagen

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

10. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betrafen Rückstellungen für in Vorjahren gebildete latente Steuern in Höhe von T€ 133 und wurden im Geschäftsjahr aufgelöst.

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 135 (im Vorjahr: T€ 136) beinhalten 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:

Verbindlichkeiten	Betrag lt. Bilanz T€	Restlaufzeit < 1 Jahr T€	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre T€	Restlaufzeit über 5 Jahre T€	davon besichert T€
gegenüber Kreditinstituten	32.495	1.967	30.528	0	32.495*
<i>Vorjahr</i>	<i>32.625</i>	<i>1.021</i>	<i>31.604</i>	<i>0</i>	<i>32.625</i>
aus Lieferungen und Leistungen	44	44	0	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>32</i>	<i>32</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	10.643	7.249	3.394	0	0
<i>Vorjahr</i>	<i>16.462</i>	<i>16.462</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Gesamt	43.182	9.260	33.922	0	32.495*
<i>Vorjahr</i>	<i>49.119</i>	<i>17.515</i>	<i>31.604</i>	<i>0</i>	<i>32.625</i>

* Verpfändung von Aktien und Gesellschaftsanteilen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von T€ 6.788 in sonstige Verbindlichkeiten umgliedert, da es sich um eine neue Darlehensvereinbarung bezüglich offener Verbindlichkeiten aus der Restkaufpreis-

zahlung für die Aktien des Bau-Vereins handelt. Die Vorjahresbeträge (T€ 15.176) wurden in dieser Aufstellung entsprechend angepasst, so dass eine Vergleichbarkeit der Werte gegeben ist.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuerverbindlichkeiten T€ 16 (im Vorjahr: T€ 18).

Haftungsvermerke und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die TAG hat verschiedene Bürgschaften übernommen. Die dadurch abgesicherten Verbindlichkeiten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt T€ 55.927 (im Vorjahr: T€ 51.522), davon zugunsten verbundener Unternehmen T€ 49.365 (im Vorjahr: T€ 51.022). Von den abgesicherten Verbindlichkeiten werden T€ 1.100 (im Vorjahr: T€ 1.500) durch Patronatserklärungen dargestellt.

13. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 84 (im Vorjahr: T€ 66) setzen sich im Wesentlichen aus Mieten und Pachten zusammen.

14. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 651 (im Vorjahr: T€ 450) sind Erstattungen der Pensionskasse in Höhe von T€ 188, Erträge aus dem Nutzungsentgelt der TBG in Höhe von T€ 175, Erträge aus der Auflösung von latenten Steurrückstellungen in Höhe von T€ 133, Einnahmen aus Weiterbelastungen in Höhe von T€ 99, Erlöse aus Geschäftsführungsleistungen in Höhe von T€ 47, sowie sonstige Erlöse in Höhe von T€ 9 enthalten.

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.205 (im Vorjahr: T€ 2.055) setzen sich im wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten (T€ 399), Kosten für Investor und Public Relations (T€ 256), Kapitalerhöhungskosten (T€ 102), nicht abziehbaren Vorsteuern (T€ 78), Werbe- und Reisekosten (T€ 63), Versicherungen und Beiträge (T€ 62), Kosten für Projektentwicklung (T€ 53), Aufsichtsratskosten (T€ 41), und sonstigen betrieblichen Kosten (T€ 151) zusammen.

16. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 1.473 beinhalten Zinsen und Avalprovisionen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 1.441 (im Vorjahr: T€ 1.488).

17. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne

Gewinnabführungen aus verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 33 vereinnahmt worden (im Vorjahr: T€ 0).

18. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von T€ 1.000 sind durch eine außerplanmäßige Abwertung der Beteiligung AGP entstanden.

19. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2004, wie im Vorjahr, keine Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

20. Aufwendungen aus Verlustübernahme

Aufwendungen aus Verlustübernahmen (im Vorjahr: T€ 451) durch Ergebnisabführungsverträge sind im Geschäftsjahr 2004 nicht angefallen.

21. Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge in Höhe von T€ 5.091 betreffen eine im Geschäftsjahr 2004 getroffene Vereinbarung über die Reduzierung einer Restkaufpreiszahlung.

22. Außerordentliche Aufwendungen

Außerordentliche Aufwendungen sind im Geschäftsjahr aufgrund einer Verzichtserklärung über einen Darlehensteilbetrag gegenüber der JUS AG in Höhe von T€ 2.495 angefallen. Der Vorjahresausweis (T€ 854) betraf die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrags.

Beteiligungsverhältnisse

Die Aufstellung des wesentlichen Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2004 stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position	Eigenkapital 31.12.2004 in T€	Ergebnis 2004 in T€
1	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Tegernsee			70.214	1.736
2	Kraftverkehr Tegernsee-Immobilien GmbH, Tegernsee	98,00	1	332	0 ¹
3	Tegernsee-Bahn Betriebsgesellschaft mbH, Tegernsee	100,00	1	345	153
4	Feuerbachstraße 17/17a Leipzig Grundstücksverwaltung AG & Co. KG, Leipzig	99,55	1,5	1.138	-255
5	JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin	93,57	1	6.528	-2.163
6	Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg	87,92	1	73.925	1.185
7	AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungs-Aktiengesellschaft, München	49,49	1	-2.390	-334
8	Real Immobilien GmbH, Leipzig	49,98	1	1.998**	0**
9	Wenzelsplatz Grundstücks GmbH, Leipzig	93,57	5	25	-1
10	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Leipzig	93,57	5	-581	-247
11	Studio am Zoo GmbH, Leipzig	93,57	5	*	*
12	BuP Projektmanagement GmbH, Leipzig	93,57	5	545	110
13	Defod. 58 Vermögensverwaltungs AG, Leipzig	93,57	5	*	*
14	Trinom Hausverwaltungs GmbH, Berlin	93,57	5	20	-3
15	GbR Elsterstr. 40, Leipzig	46,78	5	-34	-1
16	WKA Gückelsberg oHG, Leipzig	93,10	5	258	-30
17	JUS AG 1. Grundbesitz KG, Leipzig	93,57	5	43	-49
18	JUS AG & Co. Heimat KG, Leipzig	93,57	5	171	20

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position	Eigenkapital 31.12.2004 in T€	Ergebnis 2004 in T€
19	GbR Feuerbachstr. 4, Leipzig	46,78	5	103	-9
20	Neue Ufer GmbH & Co. KG, Leipzig	46,78	5,12	-433	-181
21	GbR Siedelmeisterweg, Berlin	46,78	5	-1.607	-645
22	GbR Elsterlofts, Leipzig	46,78	5	3.090	167
23	GbR Wald-/Wettiner Str., Leipzig	46,78	5	343	-7
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	-183	-44
27	IKB GmbH, Leipzig	93,57	5,12	13	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	26	1
34	Stuttgart-Südtor Projektleistungs GmbH & Co. KG, Leipzig	93,57	5	1.411	-21
35	Wenzelsplatz GmbH & Co. Nr. 1 KG, Leipzig	93,57	5	270	87
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 ¹
38	Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	6.136	0 ¹
39	Bau-Verein zu Hamburg Hamburger Wohnimmobilien GmbH, Hamburg	87,92	6	-1.711	279
40	Hamburg-Bremer Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	2.557	0 ¹
41	GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft, Hamburg	87,74	6, 40	2.500	0 ¹
42	G+R City-Immobilien GmbH, Berlin	74,73	6, 42	-278	-42
43	VFHG Verwaltungs GmbH, Berlin	87,92	6	16	1
44	Wohnanlage Ottobrunn GmbH, Hamburg	87,92	6	4.815	0 ¹

Pos.	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	über Position	Eigenkapital 31.12.2004 in T€	Ergebnis 2004 in T€
45	Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH, Hamburg	87,92	6	2.053	0 ¹
46	Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH, Hamburg	58,60	6, 49	26	0 ¹
47	Urania Grundstücksgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	762	-318
48	Bau-Verein zu Hamburg Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	128	0 ¹
49	Bau-Verein zu Hamburg Gewerbeimmobiliengesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6	13.975	0 ¹
50	Archplan Projekt Dianastr., Dortmund	58,55	6,45	-375	277
51	BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 40	383	32
52	Grundstücksgesellschaft Adlershof mbH, Hamburg	87,92	6, 40	-313	24
53	Zweite BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6, 40	36	1
54	G+R Grundstücksentwicklung Habersaathstr. GmbH, Berlin	43,96	6, 37	-775	-32
55	VFHG Haus- und Grundstücks GmbH & Co. Wohnanlage Friedrichstadt KG, Berlin	82,64	6, 43	-4.150	-924
56	B.N. Bauregie Nord GmbH, Hamburg	87,92	6	49	2
57	Adamshof Grundstücks GmbH, Berlin	74,86	5	91	112
58	Fürstenbergische Häuser GmbH, Berlin	18,71	5	*	*
59	Sandtorkai Investitionsverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg	87,92	6,45	46	4
60	Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH	43,96	6	27	2
61	GIB Grundbesitz Investitionsgesellschaft Bergedorf mbH & Co. KG	43,96	6	170	-23
62	Zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	45,10	6,63	3.738	37
63	Vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft BVV Bau-Verein zu Hamburg Fonds GmbH & Co. KG	45,10	6,40	1.641	134

* Angaben nicht wesentlich, da entweder eine Vorratsgesellschaft vorliegt bzw. keine Aktivitäten im Geschäftsjahr erfolgten.

** Liegt noch nicht in endgültiger Form vor.

¹ nach Ergebnisabführung

Sonstige Angaben

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2004:

Herr Prof. Dr. Ronald Frohne, Berlin, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (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
- IM International Media AG, München
- JUS Aktiengesellschaft für Grundbesitz, Berlin

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien:

- AGICOA, Genf
- CAB, Kopenhagen
- Engefield Capital LLP, London

Herr Rolf Hauschildt, Düsseldorf, Bankkaufmann (stellvertretender Vorsitzender)

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

Herr Dr. Wolfgang Schnell, Chemiker, München (seit Oktober 2004)

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg

Vorstand

Mitglieder des Vorstands und ihre Mandate im Geschäftsjahr 2004:

Herr Dr. Lutz R. Ristow, Hamburg, Diplom-Kaufmann (Vorsitzender) seit Mai 2004, zuvor Vorsitzender des Aufsichtsrats

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 (bis Mai 2004)
- Real Immobilien GmbH, Leipzig

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

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- ClanSailing AG, Hamburg

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen
Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig (ab Oktober 2004)
- European Public Real Estate Association (EPRA),
Amsterdam (ab August 2004)

Herr Michael Haupt, Berlin, Jurist

Aufsichtsratsmandate gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft, Hamburg
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau und Projektentwick-
lungs AG, Tegernsee

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen
Kontrollgremien:

- Real Immobilien GmbH, Leipzig (bis Oktober 2004)

Organbezüge

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2004 beliefen sich auf T€ 608 (im Vorjahr: T€ 409). Hierbei handelt es sich um die fixe Vergütung sämtlicher Vorstandsmitglieder. Herr Dr. Lutz R. Ristow erhielt eine Vergütung in Höhe von T€ 250, Herr Michael Haupt erhielt eine Vergütung in Höhe von T€ 205 und Herr Olaf Borkers T€ 153. Variable Vergütungen für das Geschäftsjahr 2004 wurden nicht geleistet. Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug wie im Vorjahr T€ 41.

Anzahl der Arbeitnehmer

In der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2004 drei Mitarbeiter beschäftigt. Im gesamten Jahr 2004 betrug die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter vier.

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 21 WpHG

Nach § 21 WpHG zeigte uns mit Schreiben vom 27. Januar 2004 der Stichting Pensionsfonds ABP an, dass die Beteiligungshöhe von 5 % auf nunmehr 4,84 % unterschritten wurde. Es wurde der TAG weiterhin mit Datum vom 19. Februar 2004 mitgeteilt, dass die Augendum Vermögensverwaltungs GmbH die Beteiligungshöhe von 5 % und von 10 % an der Gesellschaft auf 10,34 % überschritten hat. Am 25. August 2004 zeigte die HSH Nordbank AG an, dass sie an der TAG mit weniger als 5 % beteiligt ist, und nunmehr eine Beteiligung in Höhe von 4,82 % besteht.

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

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Tegernsee, den 31. März 2005



Dr. Lutz R. Ristow



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

Bahnhofplatz 5
83684 Tegernsee
Telefon 0 80 22 - 91 66- 0
Telefax 0 80 22 - 91 66-18

www.TAG-AG.com
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 01. Januar bis 31. Dezember 2004 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 18. April 2005

Schröder, Nörenberg + Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

H. Schröder
Wirtschaftsprüfer

M. Thiel
Wirtschaftsprüfer