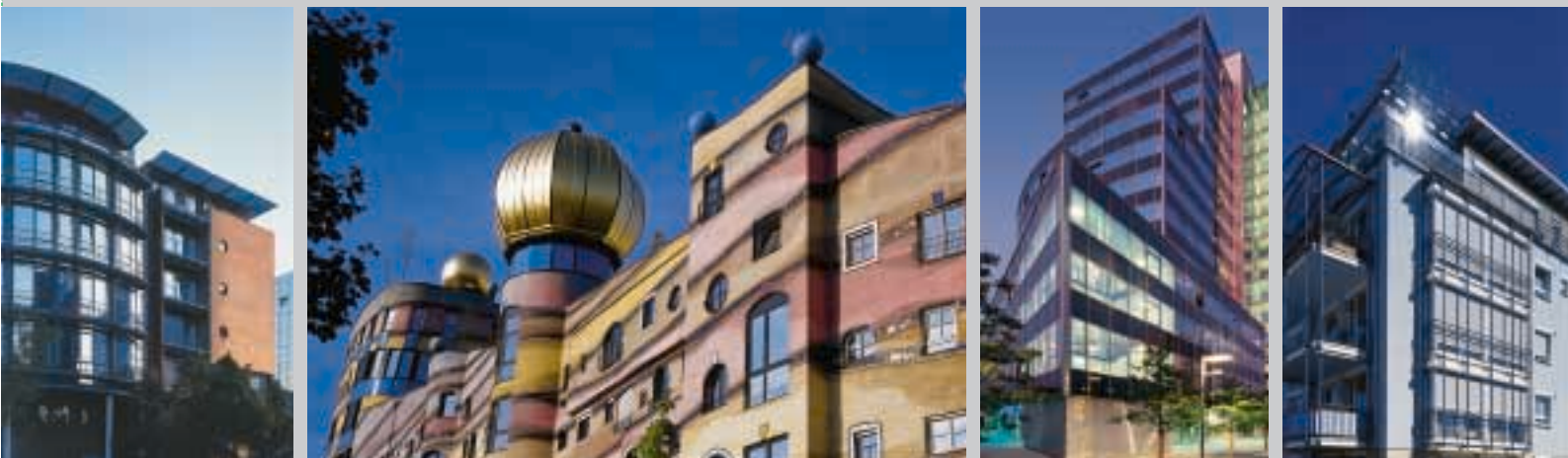


GESCHÄFTSBERICHT 2002/2003



MEHR FÜR UNSERE KUNDEN LEISTEN.
MIT SERVICE UND TECHNOLOGIE RUND UM DIE IMMOBILIE.

techem



Gewerbeimmobilie,
Hamburg,
Seite 12



Hundertwasser-Waldspirale,
Darmstadt,
Seite 39

Service und Technologie für die Immobilie

Zusammenleben in Europa: Wo Wohn- und Gewerbe-
raum entsteht, wo der effiziente Umgang mit Energie
ernst genommen wird, wo Service gepaart mit kon-
sequenter Kundennähe gefragt ist – überall dort ist
Techem vor Ort. Millionen von Menschen in unzähligen
Gebäuden verlassen sich auf unsere Dienstleistungen
und Produkte rund um Energie. Einige dieser Immobilien
von unserer Kundenliste stellen wir in diesem Geschäfts-
bericht exemplarisch vor. Sie stehen für die Leistungs-
bereitschaft eines starken Unternehmens, das seine
Innovationskraft und Zukunftsorientierung gerne jeden
Tag aufs Neue beweist.

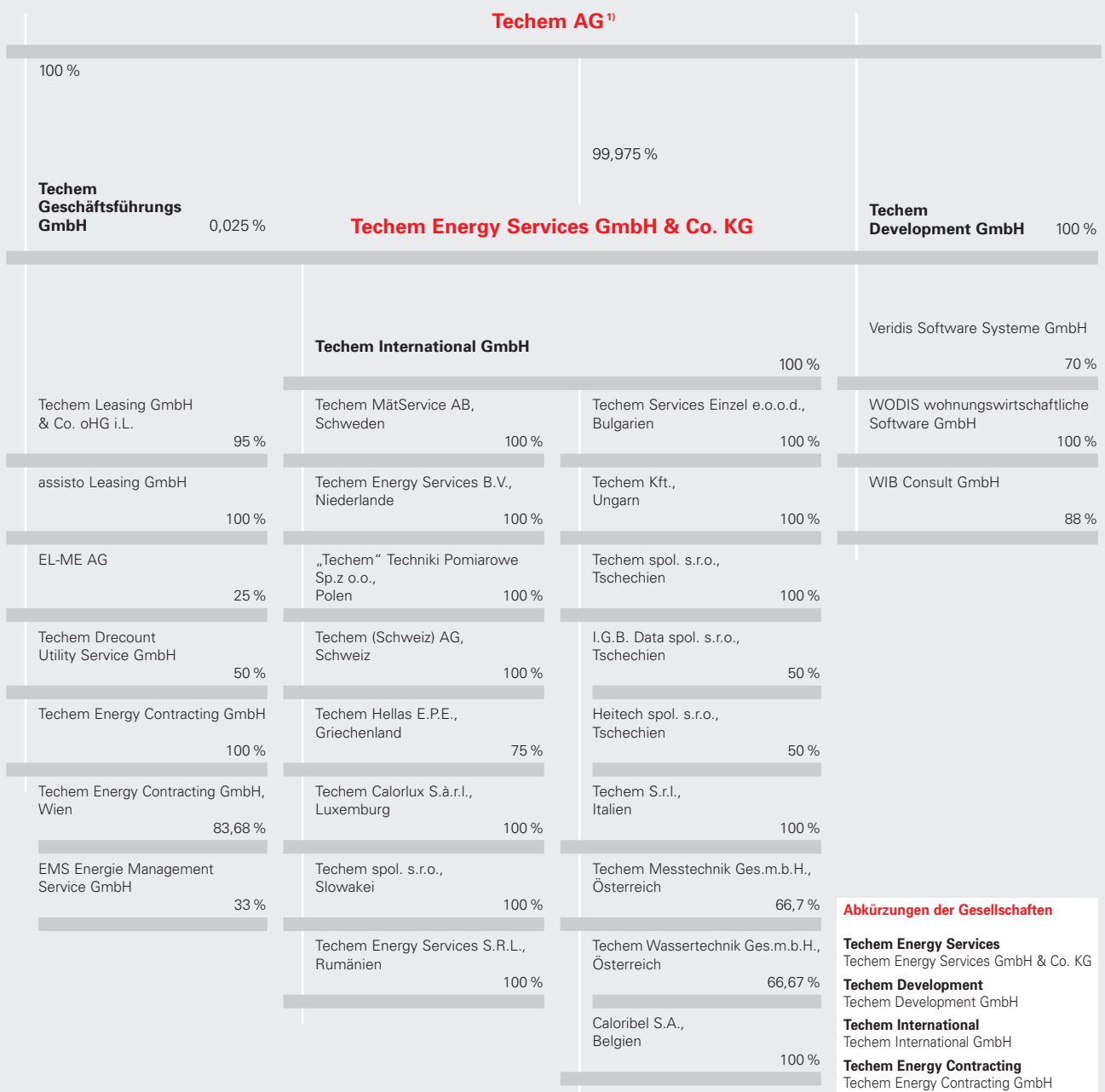


Gewerbeimmobilie
Römergalerie,
Leonberg,
Seite 20



Mehrfamilienhäuser,
Karlsruhe,
Seite 8

KONZERNSTRUKTUR



Abkürzungen der Gesellschaften

- Techem Energy Services**
Techem Energy Services GmbH & Co. KG
- Techem Development**
Techem Development GmbH
- Techem International**
Techem International GmbH
- Techem Energy Contracting**
Techem Energy Contracting GmbH
- Veridis**
Veridis Software Systeme GmbH
- WODIS**
WODIS wohnungswirtschaftliche Software GmbH

EL-ME/EMS – at equity

1) Beteiligungshöhe bezogen auf die Obergesellschaft (Techem AG)

Stand: 30.09.2003

AUF EINEN BLICK

Techem ist in Europa einer der führenden Dienstleister für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Unsere Kompetenzen sind:

- **Energy Services** – Erfassen und Abrechnen von Energie und Wasser sowie Gerätevertrieb, -vermietung und -wartung; Home Automation
- **Energy Contracting** – Planung, Finanzierung, Installation und Betrieb von Energieerzeugungsanlagen
- **IT Services** – Angebot von softwarebasierten Anwendungen für die Wohnungswirtschaft

(in Mio. EUR)	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003
Umsatz	295,7	322,7	355,1	379,3	407,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/EBIT	38,2	43,1	53,2	38,9	44,0 ¹
EBITDA	78,4	87,3	102,4	100,1	97,5
Jahresüberschuss	5,7	18,0	13,1	12,4	14,7
operativer Cashflow	52,9	53,2	59,0	91,3	102,2 ²
Abschreibungen auf Sachanlagen, vermietete Anlagen und Finanzierungsleasing	32,9	36,0	37,3	45,7	40,4
Investitionen in Sachanlagen, vermietete Anlagen und geleaste Vermögensgegenstände	40,8	46,8	59,7	70,3	48,0
Eigenkapital	9,4	86,1	98,4	111,5	126,0
Eigenkapitalquote	2,3 %	20,0 %	21,7 %	19,9 %	23,3 %
Bilanzsumme	416,3	429,7	452,6	559,0	540,0
Kunden (rund)	294.000	301.000	375.000	565.000	605.000
betreute Wohnungen (in Mio. rund)	4,4	5,8	6,0	6,6	6,7
Anzahl installierter Geräte im Abrechnungsbestand (in Mio. rund)	29,7	32,3	33,4	36,4	36,6
Deutschland	k.A.	26,9	27,3	28,0	28,0
International	k.A.	5,4	6,1	8,4	8,6
Mitarbeiter ³	1.702	1.958	2.146	2.370	2.371 ⁴

¹ EBIT-Definition siehe Note 2, Seite 55

² ab 2002/2003 separater Ausweis von Verlust/Gewinn aus Anlagenabgang

³ Mitarbeiter exklusive der inländischen Handelsvertretungen

⁴ Anzahl der Mitarbeiter per 01.10.2003: 2307

INHALTSVERZEICHNIS

2	Vorwort des Vorstands
4	Corporate Governance
9	Die Techem Aktie
13	Geschäftsfelder
13	Energy Services
16	Energy Contracting
16	IT Services
18	Regionen
19	Osteuropa
19	Westeuropa
21	Konzernlagebericht
21	Branchenentwicklung
28	Geschäftsverlauf
29	Ertragslage
29	Forschung und Entwicklung
30	Investitionen
30	Beschaffung
31	Gesellschaftsstruktur
31	Start ins neue Geschäftsjahr und strategischer Ausblick
32	Risikomanagement
36	Mergers & Acquisitions
36	Mitarbeiter
40	Konzern-Jahresabschluss
40	Konzernbilanz
42	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
44	Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
45	Konzern-Kapitalflussrechnung
46	Konzern-Anlagespiegel
48	Erläuterungen zum Konzern-Jahresabschluss
85	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
87	Bericht des Aufsichtsrats
90	Weitere Informationen
90	Gesellschaftliches Engagement
90	Umweltschutz
92	Organe
95	Techem Historie
97	Finanz- und Eventkalender
98	Glossar



LIEBE AKTIONÄRE, MITARBEITER, GESCHÄFTSPARTNER UND FREUNDE DER TECHEM GRUPPE,

ein bewegtes Geschäftsjahr 2002/2003 liegt hinter uns. Wir haben unser Unternehmen unter schwierigen Bedingungen wieder auf einen guten und stabilen Kurs gebracht: Nach Veränderungen im Aufsichtsrat und in der ersten Führungsebene hat das neue Management alle innerbetrieblichen Prozesse auf den Prüfstand gestellt und systematisch die notwendigen Korrekturen vorgenommen. Mittlerweile sind die Erfolge unseres Restrukturierungsprogramms auf der ganzen Linie zu spüren. Die neuen Strukturen greifen, die Kosten sinken und unsere Mitarbeiter entwickeln ein noch stärkeres Bewusstsein für Qualität, Geschwindigkeit sowie Kundenorientierung und Kundennähe unserer Dienstleistungen.

Die Zahlen und Fakten dokumentieren: Techem ist ein hervorragendes, innovatives und vor allem zukunftsorientiertes Unternehmen. Wir haben ein intelligentes Geschäftsmodell, um das uns viele börsennotierte Unternehmen beneiden. Langfristige Verträge mit unseren Kunden bringen Stabilität und Planungssicherheit. Bei meinem Amtsantritt vor gut einem Jahr hatte ich angekündigt, unseren Konzern flexibler und schneller zu machen. Mein oberstes Ziel war es von Beginn an, die Techem Gruppe bei Umsatz und Ertrag zu neuer Stärke zu führen. Wichtigste Voraussetzung dafür war ein grundlegender Wandel in unserer Unternehmenskultur: vom einstigen Familienbetrieb hin zu einem modernen serviceorientierten Unternehmen, das seine Stärke jeden Tag aufs Neue im Markt und an der Börse beweisen muss. Natürlich kann ein solcher Erneuerungsprozess nicht ohne zum Teil auch schmerzliche Einschnitte erfolgen. So mussten wir unseren zu hohen Personalbestand in einem sozial verträglichen Rahmen auf das nötige Maß reduzieren. Diese Entscheidung ist uns nicht leicht gefallen, doch ich möchte an dieser Stelle betonen: Nur ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen ist für seine Mitarbeiter ein attraktiver und langfristiger Arbeitgeber.

Unsere strategische Ausrichtung ist unverändert auf die Steigerung des Unternehmenswerts gerichtet. Dabei werden wir uns auf die Optimierung der bestehenden Geschäftsfelder Energy Services, Energy Contracting und IT Services konzentrieren und in allen Bereichen organisch wachsen. Als Dienstleistungsunternehmen kümmern wir uns permanent um die Verbesserung der Qualität der von uns erbrachten Leistungen. Kundenbindung und Kundengewinnung können nur durch höchste Qualität erzielt werden. Durch eine Optimierung der Betriebsabläufe haben wir jetzt die Grundlagen dafür geschaffen. Größten Wert legen wir auch künftig auf die kundengerechte Fortentwicklung der eingesetzten Technologien. Dokumentiert wird dies durch die Erweiterung des Vorstands um einen Vorstand für Informationstechnologie. Unser Technologievorsprung wird – gepaart mit hohem Service und langjähriger Erfahrung – auch in Zukunft unsere führende Rolle in Europa sichern. Wir konzentrieren unsere Anstrengungen auf die Optimierung der Datenverarbeitung, um die Qualität weiter zu steigern und die Kosten deutlich zu senken.



Horst Enzelmüller
Vorsitzender
des Vorstands

Vertrieb Ausland,
Marketing,
Geschäftsentwicklung,
Recht/Mergers &
Acquisitions,
Personal,
Investor Relations



Stefan Pattberg
Mitglied
des Vorstands

IT-Bereich,
IT Services



Peter Wunderlich
Mitglied
des Vorstands

Finanzen, Rechnungswesen,
Forderungsmanagement,
Logistik & Infrastruktur,
Revision, Controlling



Rainer Schamoni
Stellvertretender
Vorsitzender
des Vorstands

Vertrieb Deutschland,
Energy Contracting,
Technik und
Dienstleistung



Die Verringerung der Gesamtverschuldung wird weiter vorangetrieben werden. Ebenso bleibt der Ausbau unserer internationalen Aktivitäten ein weiterer wichtiger Schwerpunkt. Der Zeitpunkt des Markteintritts sowie die Geschwindigkeit der Marktdurchdringung sind jedoch vor allem von dem Willen der jeweiligen Länder abhängig, Energie und Wasser einzusparen und somit unsere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Diese Maßnahmen bieten die Grundlage dafür, dass Techem profitabler wird. Nur so erreichen wir finanzielle Flexibilität, damit der Konzern auch in Zukunft stark und unabhängig bleibt.

Wie Sie sehen, ist die Techem Gruppe auf einem sehr guten Weg. Die bereits sichtbaren Erfolge der Restrukturierung lassen uns optimistisch in die Zukunft schauen. Ich bin davon überzeugt, dass sich die Ergebnisse unserer Bemühungen auch im laufenden Geschäftsjahr schwarz auf weiß in den Finanzzahlen niederschlagen und die Konzernerträge spürbar steigen werden.

Ich danke allen Mitarbeitern und Mitarbeitervertretern, Geschäftspartnern, Kunden und Aktionären persönlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Horst Enzelmüller
Vorstandsvorsitzender

Eschborn, im Januar 2004

CORPORATE GOVERNANCE

Techem räumt dem Thema Corporate Governance einen hohen Stellenwert ein. Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen und fühlen sich der Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Techem handelt stets im Bewusstsein, dass die Aktionäre des Unternehmens das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellen und somit das unternehmerische Risiko tragen. Durch eine offene, zeitnahe und kontinuierliche Informationspolitik fördert Techem das Vertrauen der privaten und institutionellen Anleger, der Mitarbeiter, der Geschäftspartner und der Öffentlichkeit in das Unternehmen.

EMPFEHLUNGEN DES DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex werden mit wenigen Ausnahmen umgesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2003 die nachfolgend wiedergegebene Entsprechenserklärung abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der Techem AG erklären gemäß § 161 AktG, den Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 21. Mai 2003 mit den folgenden Ausnahmen zu entsprechen:

1. Die von der Techem AG für die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder abgeschlossene D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) sieht keinen Selbstbehalt vor. (Kodex Ziffer 3.8, Absatz 2)

Bei dem Abschluss der D&O-Versicherung wurde von der Vereinbarung eines Selbsthalts abgesehen, da man der Auffassung war, dass es dessen Vereinbarung zum Zwecke der Verhaltenssteuerung nicht bedürfe. Dieser Auffassung sind Aufsichtsrat und Vorstand immer noch.

2. Der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats werden bei der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder derzeit nicht berücksichtigt. (Kodex Ziffer 5.4.5, Absatz 1, Satz 3)

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist erst in der vorletzten Hauptversammlung im Rahmen der Satzungsänderung neu festgesetzt worden. Diese Vergütung wurde bereits mit Rücksicht auf die Tätigkeit in Ausschüssen festgelegt. Sollte sich herausstellen, dass die Ausschusstätigkeit nicht angemessen honoriert wird, werden Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung eine entsprechende Änderung der Vergütung vorschlagen.

3. Bei der Vergütung des Aufsichtsrats ist derzeit keine erfolgsorientierte Vergütung vorgesehen. (Kodex Ziffer 5.4.5, Absatz 2)

Aufsichtsrat und Vorstand sind der Ansicht, dass Techem kein erfolgsorientiertes Anreizsystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats schaffen sollte. Das bestehende Vergütungssystem ist besser geeignet, die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats bei der effektiven Wahrnehmung seiner Überwachungsaufgabe zu gewährleisten. Es verhindert eine einseitige Fokussierung der Unternehmensführung auf einzelne vergütungsrelevante Parameter, so dass der langfristige Erfolg des Unternehmens nach unserer Auffassung mit dem bestehenden System besser gewährleistet ist.

4. Der Konzernabschluss wird nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die Zwischenberichte werden nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich gemacht. (Kodex Ziffer 7.1.2)

Die Techem AG erstellt den Konzernabschluss derzeit binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende. Die Veröffentlichung des Abschlusses erfolgt jedoch, bedingt durch die Jahreswende und die damit zusammenhängenden Feiertage, erst nach Ablauf dieser 90 Tage. Die Techem AG arbeitet intensiv an einer weiteren Beschleunigung des Abschlusses gemäß der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Gleiches gilt für die Zwischenberichte, die derzeit noch gemäß den Vorgaben der Frankfurter Börsenordnung innerhalb von 60 Tagen veröffentlicht werden.

BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN

Wesentliche Eigentümer der Techem AG:

Die Ott Vermögensverwaltungs GmbH hält 3.085.143 Stückaktien an der Techem AG. Die Felten Vermögensverwaltungs GmbH hält 3.085.143 Stückaktien an der Techem AG. Die Gesellschaft Capital Group Companies Inc., Los Angeles/USA hält 1.273.168 Stückaktien der Techem AG. Die Gesellschaft Jupiter Asset Management Limited, London, Großbritannien hält 3.452.470 Stückaktien der Techem AG.

Aktienbesitz von Aufsichtsrat und Vorstand der Techem AG:

Herr Hans Ludwig Grüşchow war bis 12. August 2003 Vorsitzender des Aufsichtsrats und hat zu diesem Zeitpunkt 88.000 Stückaktien der Techem AG sowie Geschäftsanteile im Nennbetrag von Euro 43.612,42 (16,67 Prozent des Stammkapitals) an der Techem Messtechnik GmbH, Innsbruck/Österreich gehalten. Herr Stefan Zuschke ist Aufsichtsratsmitglied und hält 200 Stückaktien der Techem AG. Die Aufsichtsratsmitglieder Herren Harald C. Bieler, Professor Dr. Horst Ziegler, Dr. Wilhelm Bender und Dr. Martin Ott halten keine Gesellschaftsanteile an Gesellschaften der Techem Gruppe. Herr Rainer Schamoni ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender und hält 59.900 Stückaktien der Techem AG. Herr Walter Schmidt war bis 31. Juli 2003 Vorstandsmitglied und hat zu diesem Zeitpunkt 3.448 Stückaktien der Techem AG gehalten. Die Herren Horst Enzelmüller, Stefan Pattberg und Peter Wunderlich sind Mitglieder des Vorstands und halten keine Gesellschaftsanteile an Gesellschaften der Techem Gruppe.

Aktienbesitz nahe stehender Familienmitglieder:

Die Schwester des Aufsichtsratsmitglieds Herr Dr. Martin Ott, Frau Ursula Felten, hält 68.698 Stückaktien der Techem AG.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Die Techem AG hat im Geschäftsjahr 2002/2003 folgende Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne von US GAAP getätigt:

Herr Prof. Dr. Horst Ziegler hat entsprechend einem bereits mehrere Jahre vor Beginn seiner Aufsichtsrats­tätigkeit abgeschlossenen langlaufenden Lizenzvertrag Lizenzgebühren und Kostenerstattungen in Höhe von EUR 288.288,96 im Geschäftsjahr 2002/2003 erhalten. Zudem hat das von Herrn Prof. Dr. Horst Ziegler geleitete Universitätsinstitut in Paderborn für Aufträge für Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten EUR 15.000,- im Geschäftsjahr 2002/2003 erhalten. Beide Sachverhalte waren und sind dem Aufsichtsrat bekannt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Prof. Dr. Ziegler ist außerdem Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach. Er wird diese Tätigkeit jedoch baldmöglichst, spätestens zum 30. Juni 2004, beenden. Aus dieser Tätigkeit haben sich im vergangenen Geschäftsjahr keine Interessenkonflikte ergeben. Sollten sich aus der Mitgliedschaft im Beirat unserer Lieferantin Hydrometer GmbH einmal wider Erwarten Interessenkonflikte ergeben, sind für diesen Fall entsprechende Vorkehrungen getroffen. Techem ist der Ansicht, dass die enge Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Horst Ziegler und der Hydrometer GmbH von herausragender Bedeutung für die technische Entwicklung und somit für die Stellung des Techem Konzerns am Markt ist.



Home Automation

Das modular aufgebaute, funkbasierte System **assisto** wird vom Geschäftsbereich Home Automation vertrieben, der Techem Energy Services angegliedert ist. **assisto** bietet zusätzlich zur funkbasierten Verbrauchserfassung eine Einzelraum-Temperaturregelung und lässt sich mehrstufig erweitern.

techem HOME AUTOMATION

DIE TECHEM AKTIE

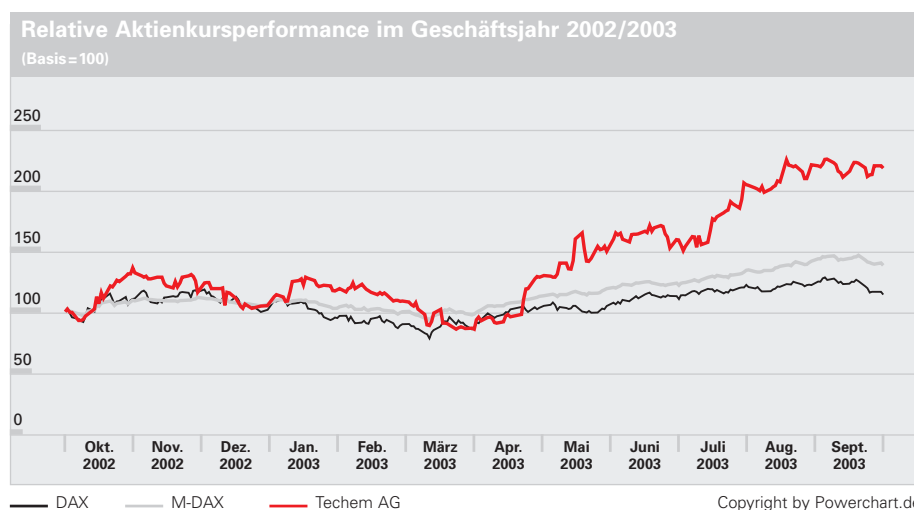
AKTIENMARKT-ENTWICKLUNG

Der deutsche Aktienmarkt entwickelte sich in 2002 enttäuschend. Demgegenüber war das Jahr 2003 von einem überwiegend positiven Trend geprägt, der jedoch zeitweilig durch negative Konjunkturdaten sowie den Irak-Krieg unterbrochen wurde. Insgesamt zogen die Aktienmärkte jedoch wieder deutlich an.

Im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2002 bis zum 30. September 2003 stieg der Deutsche Aktienindex DAX um knapp 14 Prozent von 2.865,23 Punkten auf 3.256,70 Punkte. Der M-DAX steigerte sich um gut 39 Prozent von 2.841,64 Punkten auf 3.960,56 Punkte.

KURSERHOLUNG DER TECHEM AKTIE

Nach den Kursabschlägen in den ersten neun Monaten des Jahres 2002 konnte die Techem Aktie im Geschäftsjahr 2002/2003 um 122 Prozent zulegen. Der Xetra-Schlusskurs betrug am 1. Oktober 2002 EUR 6,65 und lag am 30. September 2003 bei EUR 14,77. Die klare Erholung des Techem Aktienkurses setzte sich auch zu Beginn des ersten Quartals des laufenden Geschäftsjahres 2003/2004 fort.



Mehrfamilienhäuser der gebaka-Immobilien-gesellschaft, Karlsruhe:
 Zum Komfortpaket der Eigentums-wohnungen in gehobener Ausstattung gehört auch assisto von Techem.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das gezeichnete Kapital der Techem AG besteht aus rund 24,7 Mio. nennwertlosen Stückaktien. Zum 30. September 2003 haben wir eine Aktionärshebung durchführen lassen, in der 87,7 Prozent der ausgegebenen Aktien identifiziert werden konnten. 25,3 Prozent vom Grundkapital werden von den Familienaktionären Ursula Felten und Dr. Martin Ott vor allem über die Felten Vermögensverwaltungs GmbH sowie die Ott Vermögensverwaltungs GmbH gehalten. Die restlichen identifizierten 62,4 Prozent des Grundkapitals liegen vor allem in Händen internationaler institutioneller Investoren.

In Großbritannien werden 32,7 Prozent des identifizierten Grundkapitals gehalten, in Deutschland 30,4 Prozent, in den Niederlanden 6,8 Prozent, im restlichen Europa 3,4 Prozent und in den USA 14,4 Prozent.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats – ohne Dr. Martin Ott – und die Mitglieder des Vorstands besitzen zusammen Techem Aktien in Höhe von deutlich weniger als 1 Prozent des Grundkapitals. Von den Mitgliedern des Vorstands gehaltene Aktienoptionen sowie die Ausgestaltung des Aktien-Optionsprogramms für die erste und zweite Führungsebene haben wir im Anhang auf den Seiten 73 bis 76 dargestellt.

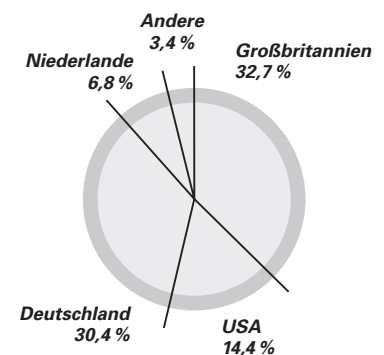
INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Nach der Neusegmentierung des deutschen Aktienmarktes Anfang März 2003 gehört die Techem Aktie auch dem neuen, auf 50 Werte verkleinerten M-DAX sowie dem Prime Standard an. Voraussetzung hierfür ist die Erfüllung internationaler Transparenzanforderungen bezüglich Publikationen, Rechnungslegung und Investor Relations-Aktivitäten.

Die Investor Relations-Abteilung der Techem AG hat auch im Geschäftsjahr 2002/2003 eine engagierte und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt betrieben. Unsere Aktivitäten zielten schwerpunktmäßig darauf ab, institutionelle Anleger, Finanzanalysten sowie private Aktionäre zeitnah und verlässlich über das Unternehmen zu informieren. Dabei waren insbesondere die Hauptversammlung im März 2003 sowie die Investor Relations-Seiten auf der Unternehmens-Webseite wichtige Instrumente, um unsere privaten Aktionäre über die operative Entwicklung des Unternehmens umfassend zu unterrichten. Geschäfts- und Quartalsberichte, Pressemitteilungen, Ad-hoc-Meldungen sowie umfangreiche Informationen über die Techem AG können dort jederzeit abgerufen werden. Für institutionelle Anleger und Analysten führten wir Roadshows und Einzelgespräche durch. Darüber hinaus haben wir die Investorengemeinde durch Telefonkonferenzen, die wir zeitgleich im Internet übertrugen, über unsere Quartalsergebnisse informiert.

Geografische Verteilung Techem Aktie per 30.09.2003

21.633.129 Aktien = 87,7 Prozent der gesamt ausgegebenen Aktien



Die regelmäßig publizierten Quartalsberichte werden durch Pressemitteilungen zu aktuellen Ereignissen ergänzt. Eine Reihe von deutschen und internationalen Finanzinstituten verfolgen und kommentieren unsere Unternehmensentwicklung. Eine detaillierte Aufstellung ist auf unserer Investor Relations-Webseite unter „Equity Research“ zu finden.

Die überwiegend positiven Empfehlungen sprechen für das neue Vertrauen in unsere Unternehmensstrategie und die Attraktivität der Techem Aktie.

DIVIDENDENPOLITIK

Aufsichtsrat und Vorstand der Techem AG schlagen der ordentlichen Hauptversammlung am 18. März 2004 vor, keine Dividenden-Ausschüttung zu beschließen und stattdessen die Überschüsse in der Gesellschaft zu belassen, um sie wertsteigernd in den Ausbau der Geschäftsfelder und die Erschließung neuer Märkte zu investieren.

Auf den Investor Relations-Seiten der Techem AG unter www.techem.de sind Geschäftsberichte (deutsch & englisch), Quartalsberichte (deutsch & englisch), IR-Newsletter, Analysten- und Investorenpräsentationen (englisch) und vieles mehr rund um die Techem Aktie abrufbar.

Kennzahlen zur Aktie

	2002/2003	2001/2002	2000/2001
WKN: 547160			
ISIN: DE0005471601			
Ergebnis je Aktie in EUR ¹	0,59	0,50	0,53
Dividende in EUR	0,00 ³	0,00	0,00
Kurs-Gewinn-Verhältnis in EUR ¹	25,03	13,25	37,74
Höchstkurs 01.10.–30.09. in EUR ²	15,28	26,50	36,25
Tiefstkurs 01.10.–30.09. in EUR ²	5,65	5,90	19,61
Kurs zum 30.09. in EUR ²	14,77	6,76	20,00
Börsenkapitalisierung zum 30.09. in EUR Mio. ²	364,5	166,8	493,6
Anzahl der Aktien	24.681.139	24.681.139	24.681.139

¹ Berechnungsgrundlage Xetra-Schlusskurs zum 30.09.

² Xetra-Schlusskurs

³ Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat



IT Services

Techem IT Services bietet hochspezialisierte Softwarelösungen und Beratungsleistungen für die Immobilienwirtschaft. Da IT-Lösungen heute der Kern eines umfassenden Dienstleistungsangebotes sind, stellt IT Services somit für Techem als Dienstleister ein zentrales Geschäftsfeld dar.

GESCHÄFTSFELDER

Drei Geschäftsfelder – ein umfassendes Angebot: Die Techem AG richtet ihr Dienstleistungsangebot konsequent an den Bedürfnissen der Wohnungs-, Immobilien- und Versorgungswirtschaft aus. Mit den drei Geschäftsfeldern Energy Services, Energy Contracting und IT Services decken wir die Anforderungen unserer Kunden umfassend ab.

Zum Stichtag 30. September 2003 betreute Techem europaweit rund 605.000 Kunden mit circa 6,7 Mio. Wohnungen und 36,6 Mio. Messgeräten.

In Deutschland verlassen sich aktuell 291.000 Kunden mit rund 4,8 Mio. Wohnungen auf die Serviceleistungen von Techem. Sie werden von fünf Regionalleitungen, 84 Niederlassungen und 24 Außenstellen betreut.

PROZENTANTEILE AM GESAMTUMSATZ

	EUR 407,6 Mio. = 100 %	Umsatz EUR
Energy Services	88,3 %	360,0
Energy Contracting	9,6 %	39,2
IT Services	2,1 %	8,4

ENERGY SERVICES

Das Kerngeschäft Energy Services umfasst die Ablese- und Abrechnungsdienstleistungen sowie die dazugehörige Gerätetechnik rund um die exakte Verbrauchserfassung von Energie und Wasser. Kunden können sich aus unserem Leistungs-Portfolio ihr individuelles Servicepaket zusammenstellen, genau passend zu ihren Anforderungen.

Das Geräteangebot reicht vom klassischen Heizkostenverteiler nach dem Verdunstprinzip bis zum funkbasierten System assisto.

Dieses modular aufgebaute System wird vom Geschäftsbereich Home Automation vertrieben, der Techem Energy Services angegliedert ist. assisto bietet zusätzlich zur funkbasierten Verbrauchserfassung Einzelraum-Temperaturregelung und lässt sich mehrstufig erweitern.

Gewerbeimmobilie der Becken
Investitionen & Vermögensverwaltung,
Hamburg: Alle Nuteinheiten des
aus mehreren Gebäuden bestehenden
Objektes werden mit Hilfe von Techem
Software verwaltet.

Zum 30. September 2003 ist assisto in knapp 7.000 Wohnungen installiert (Vj. 3.962 Wohnungen).

Abrechnungsbestand Europa

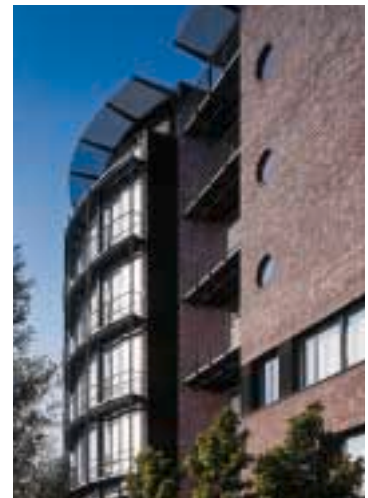
	30. September	
	2002	2003
Funkgeräte	2,5	3,2
Elektronische Geräte	12,6	12,8
Wasserzähler	6,6	6,6
Verdunster	14,7	14,0
Gesamt (Mio.)	36,4	36,6

Der europaweite Abrechnungsbestand an Funkgeräten konnte somit im Geschäftsjahr 2002/2003 um 28,0 Prozent gesteigert werden. Der Funkanteil am Gesamtabrechnungsbestand beträgt 8,7 Prozent.

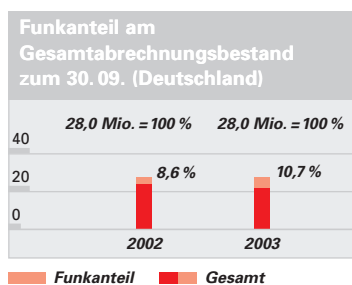
Der stetig wachsende Bedarf an elektronischen und funkbasierten Erfassungssystemen ist der Garant für unsere weiteren europaweiten Geschäftserfolge. Durch den Modernisierungsdruck für konventionelle Verdunster versprechen wir uns Umsatzsteigerungen und eine Festigung unserer Kundenbeziehungen. Denn gerade die Funktechnologie eröffnet uns durch ihre Nutzerfreundlichkeit und ihre Ausbau- und Integrationsfähigkeit nicht nur die Chance auf Neuverträge, sondern auch auf langfristige Kundenbindungen.

In Deutschland sehen wir ebenfalls vor allem im Modernisierungsbereich bei den bestehenden Kunden Wachstumschancen. Der Ersatz konventioneller Heizkostenverteiler und Wasserzähler durch moderne Funkssysteme bringt den Nutzern und uns als Anbieter zwei entscheidende qualitative Vorteile: Der papierlose Ablesevorgang lässt die Fehlerquote gegen Null sinken und ermöglicht damit eine noch zeitnähere und korrekte Abrechnung – und die Ableser müssen die Wohnungen nicht mehr betreten.

Das Abrechnungsgeschäft von Techem steht auf drei stabilen Säulen: engen und langjährigen Kundenbeziehungen, einer breiten Akzeptanz der verbrauchsabhängigen Abrechnung in der Öffentlichkeit und der gegenwärtigen nationalen Gesetzgebung im Energiespar-Bereich.



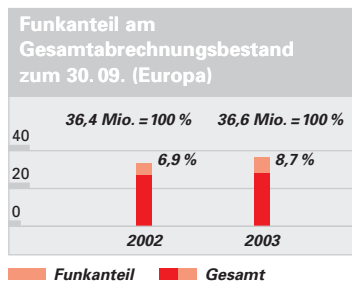
Bedarf wächst weiter. |



Allein in Deutschland betrug die Steigerung des Abrechnungsbestandes an Funkgeräten 25 Prozent. Dies ist ein Anteil am Gesamtabrechnungsbestand von 10,7 Prozent.

Geräteabsatz Europa

Europaweit wurden im Geschäftsjahr 2002/03 rund 3,6 Mio. (Vorjahr 3,8 Mio.) neue Geräte abgesetzt, darunter ca. 1,2 Mio. Funkgeräte, 1,2 Mio. elektronische Geräte (Heizkostenverteiler und Wärmehzähler), 0,9 Mio. Wasserzähler und 0,3 Mio. Verdunster. Der Geräteabsatz Europa ist fakturiert, jedoch noch nicht in der Abrechnung.

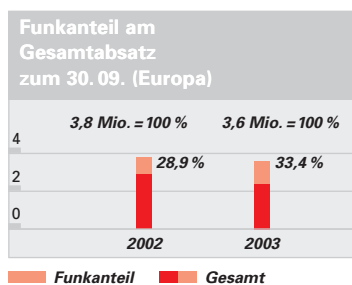


Geräteabsatz Europa

	30. September	
	2002	2003
Funkgeräte	1,1	1,2
Elektronische Geräte	1,4	1,2
Wasserzähler	0,9	0,9
Verdunster	0,4	0,3
Gesamt (Mio.)	3,8	3,6

Auf das Inland entfallen rund 1,0 Mio. Funkgeräte, 0,6 Mio. elektronische Geräte, 0,8 Mio. Wasserzähler und 0,2 Mio. Verdunster.

Der Anteil der Funktechnologie am europaweiten Geräteabsatz betrug zum 30. September 2003 33,4 Prozent gegenüber 28,9 Prozent zum 30. September 2002.



Mit dem Funksystem data sind inzwischen rund 743.000 Haushalte (Vorjahr: rund 550.000 Haushalte) ausgestattet.

Vermietungs- und Wartungsleistungen

Techem bietet seinen Kunden bevorzugt Geräte-Miete auf Basis langjähriger Mietverträge an. Die Zahl der Mietverträge wurde um 8,8 Prozent auf 363.254 erhöht (Vorjahr: 333.986). Diese Verträge umfassen einen Bestand von 12,9 Mio. Geräten, was 46,1 Prozent des inländischen Bestandes entspricht. Dies verdeutlicht den weiterhin steigenden Trend zur Anmietung.

Die Anzahl der Wartungsverträge für verkaufte Geräte in Deutschland hat sich um 4,4 Prozent von 158.745 auf 165.750 erhöht. Mit den damit betreuten 4,5 Mio. Geräten deckt Techem 16,1 Prozent des Bestandes ab.

Außerhalb Deutschlands werden zur Zeit nur in Österreich und der Schweiz in geringem Umfang Miet- und Wartungsverträge angeboten.

ENERGY CONTRACTING

Geschäftszweck von Techem Energy Contracting ist die Lieferung von Wärme, Kälte und Strom auf Basis von Contracting-Verträgen. Unser Angebot richtet sich an die Immobilienwirtschaft als Eigentümer oder Verwalter von Wohn- und Gewerbecomplexen. Die starke Kundenakzeptanz unserer Leistung zeigt sich am jährlich zweistelligen prozentualen Umsatzzuwachs.

Grundlage der Energielieferung ist der professionelle Betrieb sowohl eigener als auch angemieteter Wärme-, Kälte- und Stromerzeugungsanlagen. Unser modulares Leistungsspektrum reicht dabei von der Planung, Finanzierung und Installation bis zum Betrieb der Anlage einschließlich Wartung, Instandhaltung und Verbrauchsabrechnung. Als einer der erfahrensten Anbieter am Markt garantieren wir unseren Kunden eine sichere und kostengünstige Energiebelieferung rund um die Uhr.

Marktpulse ergeben sich vor allem aus zwei Trends der Immobilienbranche: dem Wunsch der Immobilienwirtschaft nach Energieeinsparung, verbunden mit geringeren Nebenkosten und der gleichzeitigen Forderung, die Objektrendite nachhaltig zu steigern.

Techem Energy Contracting ist durch ein auf den Marktbedarf abgestimmtes Produktangebot optimal darauf vorbereitet, hier schnelle Lösungen zu liefern. Das Marktpotenzial dazu ist zweifellos vorhanden, denn der Ausschöpfungsgrad des deutschen Marktes liegt derzeit noch unter 10 Prozent.

Großes Marktpotenzial. |

IT SERVICES

Techem IT Services bietet hochspezialisierte Softwarelösungen und Beratungsleistungen für die Immobilienwirtschaft an. Da IT-Lösungen heute der Kern eines umfassenden Dienstleistungsangebotes sind, stellt IT Services somit für Techem als Dienstleister ein zentrales Geschäftsfeld dar. Sowohl die Kunden von Techem als auch Techem selbst nutzen die Vorteile der auf die Immobilienwirtschaft zugeschnittenen IT-Lösungen.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2003/2004 wird die zur Techem Gruppe gehörende WODIS GmbH in Techem IT Services umfirmiert, um ein eindeutiges Bekenntnis zu diesem Geschäftsfeld abzulegen.



Techem IT Services hat die modular aufgebaute Softwarelösung wodis entwickelt, die sie auch vertreibt und fortlaufend optimiert. Mit wodis arbeiten zurzeit über 300 Kunden mit ca. 6.000 Arbeitsplätzen, über die mehr als eine Million Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut werden. wodis ist speziell für kleine und mittelständische immobilienwirtschaftliche Unternehmen konzipiert, die zwischen 500 und 20.000 Einheiten betreuen. Typische Kunden sind dabei kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, freie Wohnungsunternehmen sowie große professionelle Hausverwaltungen. Seit Dezember 2002 ist die ASP-Version von wodis verfügbar, die über das Rechenzentrum der Techem AG betreut wird. Hier kann der Kunde vom Hosting bis zum kompletten Outsourcing und der Auslagerung von Geschäftsprozessen aus der vollen Bandbreite der Techem Dienstleistungen wählen.

Im Geschäftsjahr 2002/2003 konnten wir bereits erste Kunden von den Kosten- und Zeitvorteilen mit wodis asp überzeugen.

Der derzeitige Marktführer, die Aareon AG, hat in 2002 die Einstellung der eigenen Produkte bis 2009 angekündigt und setzt stattdessen auf eine Add-On-Lösung zu SAP. Neben der Aareon bringt auch der Mitbewerber GAP für sein technologisch veraltetes Produkt eine neue Software-Generation auf den Markt. Eine nicht unerhebliche Anzahl von Kunden muss somit die betriebswirtschaftliche Software wechseln. Techem IT Services bietet für diese Unternehmen eine technologisch aktuelle, funktional ausgereifte Softwarelösung sowohl im Inhouse- als auch im ASP-Betrieb zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis an. Durch die konsequente Einbindung in den Techem Konzern erfüllen wir bereits jetzt die Hauptforderungen der Immobilienwirtschaft nach überzeugender Branchenkompetenz, sofortiger Verfügbarkeit und langfristig gesicherter Weiterentwicklung unserer IT-Lösungen. Schon im vergangenen Geschäftsjahr konnte der Trend mit einem Wachstum von 17 Prozent eingeleitet werden. Insofern sehen wir gute Chancen, den Kundenstamm in den nächsten Jahren erheblich auszubauen.

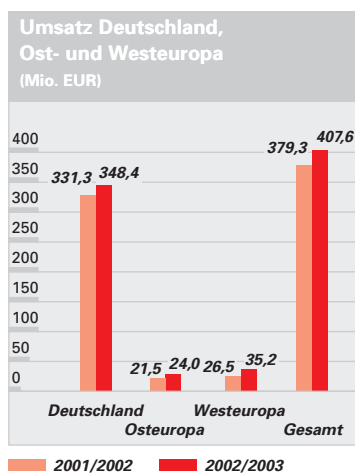


REGIONEN

In immer mehr Ländern Europas und auch weltweit wird Energiesparen zu einem wichtigen Thema. Der Geschäftsbereich Techem International ist mit 17 Tochtergesellschaften in 14 Ländern vertreten. Insgesamt betreuen wir im Ausland 314.000 Kunden mit 1,9 Mio. Wohneinheiten.



Bereits heute ist Techem mit einem flächendeckenden Servicenetz in vielen Ländern vor Ort, in denen durch entsprechende gesetzliche Regelungen eine verlässliche Grundlage für unsere Geschäftstätigkeit geschaffen wurde. Wir werden unsere Internationalisierungs-Strategie auch künftig fortsetzen, wobei der Schwerpunkt auf ausgewählten osteuropäischen Märkten liegt. Gerade Osteuropa hat sich mit seinem Marktpotenzial in den letzten Jahren als Wachstumsmotor für Techem erwiesen.



OSTEUROPA

In den osteuropäischen Ländern konnten wir unsere Umsätze im Berichtsjahr ebenfalls wiederum deutlich ausbauen: Sie stiegen um 11,6 Prozent auf EUR 24,0 Mio. (Vj. EUR 21,5 Mio.). Die osteuropäischen Märkte sind für Techem besonders interessant, denn in vielen dieser Länder entwickelt sich gerade erst das Kostenbewusstsein im Umgang mit Energie. In Rumänien sind wir Ende November 2002 mit einer eigenen Tochtergesellschaft gestartet und haben bereits ab dieser Heizperiode einen starken Anstieg der Kundenzahlen. Außer in Rumänien haben wir in den folgenden zehn Staaten entweder Tochtergesellschaften gegründet, sind Beteiligungen eingegangen oder haben uns für die Zusammenarbeit mit örtlichen Handelspartnern entschieden: Bulgarien, Estland, Litauen, Lettland, Polen, Rumänien, Russland, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Weitere Detailinformationen zum osteuropäischen Markt sind ab Seite 23 im Kapitel „Branchenentwicklung Energy Services“ aufgeführt.

WESTEUROPA

In den westeuropäischen Auslandsmärkten konnte Techem im Geschäftsjahr 2002/2003 erneut ein starkes Umsatzplus von 32,8 Prozent auf EUR 35,2 Mio. erzielen (Vj. EUR 26,5 Mio.). Wir sind bereits in den folgenden zehn Staaten der Region mit Tochtergesellschaften, Beteiligungen oder Handelspartnern präsent: Belgien, Dänemark, Griechenland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Schweden, Schweiz, Türkei. Nähere Informationen zur Geschäftsentwicklung in den einzelnen Ländern sind ab Seite 24 im Kapitel „Branchenentwicklung Energy Services“ aufgeführt.



Energy Contracting

Geschäftszweck von Techem Energy Contracting ist die Lieferung von Wärme, Kälte und Strom auf Basis von Contracting-Verträgen. Unser Angebot richtet sich an die Immobilienwirtschaft als Eigentümer oder Verwalter von Wohn- und Gewerbecomplexen.

KONZERNLAGEBERICHT

BRANCHENENTWICKLUNG ENERGY SERVICES

Deutschland

Die grundlegende Situation mit einem weitgehend gesättigten Markt in Deutschland hat sich im Berichtsjahr nicht geändert, da das Neubauvolumen gering blieb und eine spürbare Erhöhung nicht in Sicht ist. Im ersten Halbjahr 2003 wurden zwar insgesamt 158.700 Neubauten genehmigt. Das waren nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes 16,3 Prozent oder 22.300 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Ein großer Teil dürfte jedoch auf Vorzieheffekte bei der Beantragung von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen sein, die aufgrund der politischen Diskussion um die Kürzung der Eigenheimzulage entstanden. Die Genehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden lagen im ersten Halbjahr 2003 ebenfalls um 17,5 Prozent über dem Vorjahreszeitraum, allerdings nahmen sie nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu. Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren mit minus 0,4 Prozent gering rückläufig.

Technische Neuerungen
bleiben gefragt.

Das Modernisierungspotenzial in den neuen Bundesländern bewegte sich nur noch auf niedrigem Niveau. Die hochgerechnete Leerstandsquote lag in Ostdeutschland zum 31. Dezember 2002 bei 15,8 Prozent. Rund ein Drittel dieser Wohnungen soll durch Abriss vom Markt genommen werden. Ein weiterer Teil soll durch andere Maßnahmen neu verwendet werden, beispielsweise durch das Zusammenlegen von Wohnungen oder durch Umnutzung. Dazu ist im Jahr 2002 in 197 Gemeinden das Programm „Stadtumbau Ost“ angelaufen, das in den nächsten acht Jahren den Rückbau von 350.000 Wohnungen vorsieht. Die Wohnungsunternehmen im Osten sind durch Mietausfall, Altverbindlichkeiten, hohen Selbstbehalt bei der Modernisierung, rückläufige Mieteinnahmen und Betriebskosten für leerstehende Wohnungen stark belastet. Durch den angestrebten Rückbau entfallen die Wohnungen aus unserem Abrechnungsbestand. Andererseits versuchen die Immobiliengesellschaften aber auch durch zahlreiche Maßnahmen speziell die Plattenbauten attraktiver zu machen und die Lebensqualität der Mieter zu steigern. Dabei spielen technische Neuerungen eine große Rolle. Erste Erfahrungen zeigen, dass hier Hausautomationssysteme wie assisto von Techem durchaus gefragt sind.

Im Westen stieg das Modernisierungsvolumen leicht an. Jährlich erhalten rund 80.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstmals ein zentrales Heizungssystem. In den meisten Fällen wurden die Wohnungen sowohl mit Heizkostenverteilern als auch mit Wasserzählern ausgestattet. Dies bestätigt die weiterhin zunehmende Verbreitung der verbrauchsabhängigen Erfassung und Abrechnung von Kalt- und Warmwasser. Steigende Zuwächse erzielten wir auch bei der Umrüstung von Heizkostenverteilern nach dem Verdunsterprinzip und von elektronischen Heizkostenverteilern auf moderne Funktechnologie.

Marktführerschaft verteidigt

Der Verdrängungswettbewerb in der gesamten Branche hielt an. Circa 85,5 Prozent des Marktes entfallen auf die acht Unternehmen, die der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. angeschlossen sind. Den Rest teilen sich rund 150 meist regionale Anbieter.

Gewerbeimmobilie Römergalerie, Leonberg: Für das beliebte Einkaufsziel in der Nähe von Stuttgart hat Techem auf Basis eines langfristigen Vertrages die Energieversorgung übernommen.

Aufgrund der technologischen Weiterentwicklung fällt es den kleineren Unternehmen immer schwerer, die erforderlichen hohen Investitionen in technisches Know-how vorzunehmen. Allerdings findet kein reiner Preiskampf statt. Qualität der Dienstleistung und ein Vorsprung in der Gerätetechnologie verschafften uns hier weitere Wettbewerbsvorteile, mit denen wir unsere Marktführerschaft als flexibler, innovativer Dienstleister verteidigten. Die positive Absatzentwicklung zeigt, dass der Markt technische Innovationen gerne annimmt.

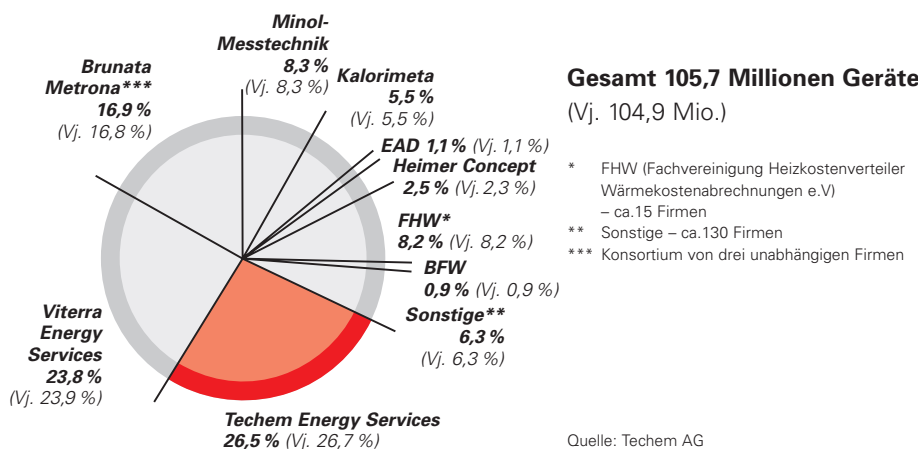
Das Wachstum von Techem im Geschäftsfeld Energy Services beruht weiterhin auf der Ausstattung und Abrechnung von neu erbauten beziehungsweise modernisierten Wohnungen und der nachträglichen Ausrüstung mit Wasserzählern. In Deutschland wurde es vor allem durch den Ersatz konventioneller Heizkostenverteiler und Wasserzähler durch technologisch höherwertige Geräte vorangetrieben. Wir profitieren dabei von den bestehenden Kundenbeziehungen. Daneben hat sich die positive Entwicklung bei der Gerätevermietung fortgesetzt. Wir vermieten die meisten unserer Geräte langfristig mit einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren bei Heizkostenverteilern beziehungsweise fünf oder sechs Jahren bei Wasserzählern.

Positive Entwicklung bei Gerätevermietung.

Keine neuen großen Wettbewerber

Ausgehend von der jetzigen Marktsituation gibt es keine Anzeichen für einen Markteintritt von großen Wettbewerbern. Auf lokaler Ebene sind einige wenige Stadtwerke bereits am Markt aktiv beziehungsweise in der Planungsphase. Aufgrund kommunaler rechtlicher Vorschriften haben sie aber keine Möglichkeit, über ihren lokalen Markt hinaus tätig zu werden. Das Erreichen einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Größe ist daher für sie nur sehr eingeschränkt möglich. Gegenüber dem Vorjahr haben die Aktivitäten dieser Stadtwerke nicht zugenommen, sondern stagnieren. Wir sehen uns auf jeden Fall durch unsere besondere Kundenorientierung und den technologischen

Marktanteile der Firmen in Deutschland (Abrechnungsbestand per 30.09.2003)





Vorsprung bei den Messgeräten in Deutschland strategisch gut positioniert, um alle Herausforderungen des Marktes anzunehmen.

Schwieriges Umfeld für Home Automation

Im Bereich Home Automation für Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser hat Techem seine Umsatzerwartungen den Marktverhältnissen angepasst.

Der Markt hat das Produktkonzept von assisto zwar grundsätzlich positiv aufgenommen, aber viele Käufe blieben aufgrund der Rückgänge im Neubaubereich und der anhaltenden Zurückhaltung bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus.

Über verstärktes Key-Account-Management haben wir speziell große Kunden der Wohnungswirtschaft mit hohem Absatzpotenzial im Blick. Den Vertrieb für Ein- und Zweifamilienhäuser haben wir eingestellt.

BRANCHENTWICKLUNG ENERGY SERVICES

International

Region Europa Süd/Ost

(Baltische Republiken, Bulgarien, Rumänien, Russland, Slowakei, Tschechien, Ungarn)

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Einkommen in dieser Region entwickelt sich das Erfassen und Abrechnen von Wärme und Wasser für Haushalte zu einer probaten Möglichkeit der Kosteneinsparung. Die Annäherung dieser Länder an europäische Standards wird der Erschließung der ohnehin stetig wachsenden Branche Energy Services weitere Impulse geben. Techem ist in diesen Märkten gut positioniert und ist somit in der Lage, auf sich ändernde Rahmenbedingungen sofort einzugehen.

Länder im Einzelnen

I Bulgarien

Die Wohnungen in Bulgarien sind durch das Energiegesetz von 2001 bereits weitgehend mit Heizkostenverteilern und Wasserzählern ausgestattet. Techem ist mit einem Anteil von rund 50 Prozent weiterhin Marktführer. Durch die stabile wirtschaftliche Entwicklung erwarten wir, dass sich weitere Geschäftschancen ergeben.

I Rumänien

In Rumänien war das System der individuellen Abrechnung bisher kaum bekannt. Techem hat sich mit seiner in 2002 gegründeten Tochtergesellschaft Techem Energy Services S.R.L. bereits eine sehr gute Ausgangsposition auf dem lukrativen Markt gesichert.

I Slowakei

Unser Markt in der Slowakei wächst kontinuierlich. Mehr als die Hälfte der Wohnungen ist mit Heizkostenverteilern ausgerüstet. Techem behauptete im Berichtsjahr seine Marktführerschaft und hat sich mit langfristigen Abrechnungsverträgen eine solide Basis geschaffen.

In Tschechien liegt Techem geringfügig hinter dem Marktführer. Tschechische Wettbewerber teilen sich die restlichen Wohnungen. Durch den weiter gestiegenen Ausstattungsgrad hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr der Verdrängungswettbewerb voll eingesetzt. Große Wärmeversorger planen angeblich, ihre Abrechnungen selbst durchzuführen. Aufgrund unserer Marktposition und unserer großen Kundennähe sehen wir diesen Entwicklungen aber gelassen entgegen.

Tschechien |

Ungarn ist wirtschaftlich und politisch auf stabilem Kurs. Unser Markt wuchs mit Hilfe staatlicher Fördermittel deutlich. Techem ist mit weitem Abstand Marktführer und sieht noch viel Potenzial.

Ungarn |

In den baltischen Staaten ist Techem durch Handelspartner aktiv und betreut Referenzobjekte in Riga, Tallinn und Nida.

Baltische Staaten |

Der russische Markt bleibt aufgrund seines Potenzials für Techem interessant. Die Repräsentanz in Moskau sondiert die Möglichkeiten zur Einführung der verbraucher-gerechten Abrechnung.

Russland |

Region Europa West

(Belgien, Griechenland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Schweiz)

Europa West

Wie bereits in den Vorjahren hat sich die konjunkturelle Situation im Bauwesen und speziell in der Wohnungswirtschaft in den meisten Ländern Europas nicht verbessert. Trotzdem hat unsere Branche es geschafft, die Entwicklung im Bereich der Energiedienstleistungen zu stabilisieren. Obwohl das Neubausvolumen in einigen Ländern teilweise dramatisch zurückging, konnte Techem dort Bestandszuwächse durch Wettbewerbsverdrängung realisieren. In den etablierten Märkten wird Techem sein Hauptaugenmerk darauf setzen, den Anteil an elektronischen und funkbasierten Heizkostenverteilern weiter zu erhöhen. In den jungen Märkten, wie z. B. Italien und Griechenland, wird es darauf ankommen, die Zielgruppen dort generell für das Thema Heizkostenabrechnung zu sensibilisieren und zu überzeugen.

Länder im Einzelnen

Die negative wirtschaftliche Entwicklung in Belgien hatte auch Auswirkungen auf unsere Branche. Techem hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr dennoch die anvisierten Ziele erreicht und mit über 50 Prozent Marktanteil seine klare Spitzenposition gehalten. Künftige Chancen sehen wir in Belgien vor allem im Ersatzgeschäft bei unserem Gerätebestand und im neu gestarteten Haustechnik-Verkauf.

Belgien |

In Griechenland ließ sich das geplante starke Wachstum im Wärmezählerbereich durch ein neues Energiegesetz wegen der noch fehlenden Durchführungsverordnung nicht im gewünschten Ausmaß realisieren. Dennoch wurden Techem Produkte vor allem in den letzten Monaten des Berichtsjahres stark nachgefragt. Bei Wärmezählern blieb

Griechenland |

Techem mit einem Marktanteil von über 50 Prozent die Nummer eins. Aufgrund der Sonderkonjunktur in der Baubranche durch Olympia 2004 in Athen sowie aufgrund von geplanten Kooperationen mit nationalen Immobilien- und Energiedienstleistern rechnen wir weiterhin mit einem positiven Geschäftsverlauf.

I Italien

Die fehlende Energiegesetzgebung und das noch mangelhafte ökologische Bewusstsein der Wohnungsnutzer ließen in Italien nur eine Branchenentwicklung auf niedrigem Niveau zu. Durch eine attraktivere Preispolitik, innovative Produkte und eine Erweiterung der Vertriebsgebiete sehen wir gute Perspektiven, den Geschäftsverlauf in Italien zu verbessern.

I Luxemburg

In Luxemburg konnten wir trotz stagnierendem Wohnungsbau weitere Marktanteile gewinnen. Durch unsere anerkannte Servicequalität erwarten wir auch im laufenden Geschäftsjahr Zugewinne bei unserem Gerätebestand.

I Niederlande

Ein Neubausvolumen auf dem niedrigsten Stand seit 50 Jahren und das Auslaufen der staatlichen Subventionierung für Messgeräte Anfang 2003 setzen die Branche in den Niederlanden unter Druck. Dennoch konnte Techem seine Marktposition verbessern, indem wir Bestandskunden vom Wettbewerb gewannen. Die gute Akzeptanz unserer funkbasierten Geräte verspricht auch in den nächsten Jahren weitere Wachstumschancen.

I Österreich

Durch den absolut fehlenden Wohnungsneubau in Österreich hat sich der Preiskampf um die Bestandskunden auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr weiter verschärft. Techem hält sich schon seit über zehn Jahren mit mehr als 60 Prozent Marktanteil an der Spitze. In dieser Position stehen wir natürlich unter besonderem Wettbewerbsdruck, da sich das Marktvolumen in den nächsten Jahren noch mehr verringern wird. Techem wird in Österreich daher alle Synergiemöglichkeiten der beiden Geschäftsbereiche Messtechnik und Wassertechnik nutzen, um durch kontinuierliche Optimierung der Prozessabläufe und der Abrechnungssoftware auch künftig gegenüber den Wettbewerbern zu punkten.

I Schweiz

In der Schweiz sah sich Techem ebenfalls einem starken Preiskampf ausgesetzt. Kundendienst-Qualität, Planerberatung und Abrechnungsbestands-Erhaltung gewinnen in diesem Umfeld immer mehr an Bedeutung. Mit neuer Außenstellen-Struktur nach dem letztjährigen Zusammenschluss der Techem Messdienst AG mit der Calortherm Abrechnungs AG sowie zeitgemäßer Ablesesoftware sieht sich Techem für die künftigen Anforderungen des Marktes gut gerüstet.

Region Europa Nord/Ost (Polen, Schweden, Dänemark)

Länder im Einzelnen

I Polen

Das Marktpotenzial in Polen ist mit 21 Millionen installierten Heizkörpern weiterhin groß. Bisher wurden erst 7,5 Millionen von ihnen mit Heizkostenverteilern versehen. Der Markt entwickelt sich kontinuierlich mit gleichbleibender Tendenz. Techem liegt

auf dem zweiten Platz in der Branche. Insgesamt bieten circa 15 Unternehmen Abrechnungsdienste an. Positive Impulse für den Markt und unser Geschäft erwarten wir vom EU-Beitritt Polens am 1. Mai 2004, da in der Folge mit einer schnellen rechtlichen Regulierung der verbrauchsbezogenen Wärme-Erfassung zu rechnen ist. Außerdem sollen nach Schätzungen des polnischen Hauptstatistikamtes bis 2010 rund 3,5 Millionen neue Wohnungen im Land entstehen.

Die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser waren in Schweden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr noch kein großes öffentliches Thema. Inklusivmieten sind weiterhin stark verbreitet. Allerdings rechnen wir nach der erfolgten Verabschiedung einer Stromzählerregelung zur Senkung des Energieverbrauchs jetzt auch mit mehr Initiativen für ein entsprechendes Gesetz im Wärme- und Wasserbereich. Vom sich etablierenden monatlichen Stromzähler-Service wird auch unser Geschäft profitieren. Der sich gerade öffnende Markt bietet in einem Hochpreisland wie Schweden Aussicht auf gute Margen. Techem sieht sich mit seinen Systemlösungen in einer sehr guten Ausgangsposition, um gegen Konkurrenten erfolgreich zu bestehen.

Schweden |

In Dänemark ist Techem mit drei Handelspartnern am Markt gut aufgestellt. Dieses Engagement ist für Techem erfolgreich und entwickelt sich kontinuierlich.

Dänemark |

BRANCHENTWICKLUNG ENERGY CONTRACTING

Die angespannte wirtschaftliche Lage in Deutschland führte zu einer erheblichen Bereitschaft und Notwendigkeit, kostensenkende Maßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig geraten die Immobiliengesellschaften zunehmend unter Renditedruck. Besonders zu erwähnen ist die Situation in Berlin, wo durch den Wegfall der Anschlussförderung erhebliche Aufgaben auf die Immobilienwirtschaft zukamen.

*Immobilien-gesellschaften |
unter Renditedruck.*

Die deutlichen Energiepreissteigerungen in den letzten Jahren, verbunden mit der Verschärfung entsprechender Vorschriften wie der Energieeinsparverordnung (EnEV), führen zu einer Sensibilisierung der Immobilienbetreiber hinsichtlich des Energieverbrauchs und damit auch der entsprechenden Betriebskosten. Damit wirken für die Branche zwei Trends nachhaltig marktfördernd:

- a) der Bedarf der Immobilienwirtschaft nach Energieeinsparung/Nebenkostensenkung,
- b) der Bedarf der Immobilienwirtschaft nach renditesteigernden Konzepten für den Immobilienbestand.

Energie Contracting als effiziente Lösung

Die Dienstleistung Energiecontracting bietet für die Immobilienwirtschaft exzellente Möglichkeiten, die Aufgabenstellung Senkung der Nebenkosten und Steigerung der Objektrendite ohne Einsatz eigener Ressourcen zu lösen. Vor dem Hintergrund dieser Situation werden die Serviceleistungen, welche besonders auf Energieeinsparung



mit dem Ziel der Nebenkostensenkung abzielen, einen erheblichen Nachfrageschub erfahren. Gleichzeitig ist von einer zunehmenden Professionalisierung der wohnungswirtschaftlichen Bestandsverwaltung auszugehen.

Der Ausschöpfungsgrad des Marktes in Deutschland liegt derzeit bei unter zehn Prozent. Die Energieagentur Nordrhein-Westfalen (Angaben im Rahmen der Fachmesse E-World of Energy 2002) prognostiziert 19 Prozent bis Ende 2004. Techem Energy Contracting erwartet einen Ausschöpfungsgrad von max. 15 Prozent bis 2005. Das bedeutet bei einem Potenzial von ca. 1,35 Mio. Objekten (ca. 1,0 Mio. in der Wohnungswirtschaft) einen Anstieg der Gebäude-Versorgung von heute ca. 100.000 Objekten auf ca. 200.000 Objekte bis Ende 2005.

Führende Stellung im Markt

Im Vergleich zum direkten Wettbewerb (Privatwirtschaft, flächendeckende Anbieter) gehört Techem Energy Contracting zu den führenden Marktteilnehmern. Gemeinsam mit der Urbana Fernwärme GmbH, der Harpen Energie Contracting GmbH (RWE-Tochter) und der Getec AG bilden wir die Anbieter-Spitzenengruppe.

Das Unternehmen hat sich frühzeitig mit speziellen Modellen auf die aktuelle und künftige Situation in der Immobilienwirtschaft ausgerichtet. Insbesondere bei Modellen mit dem Ziel der Energiekosteneinsparung erwarten wir ein deutliches Wachstum. Techem Energy Contracting ist in diesem Marktsegment unter dem Schlagwort Professionelles Anlagenmanagement mit innovativen Produkten zur Senkung der Betriebskosten und Steigerung der Objektrendite am Markt vertreten.

BRANCHENTWICKLUNG IT SERVICES

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2003/2004 wird die zur Techem Gruppe gehörende WODIS GmbH in Techem IT Services umfirmiert, um ein eindeutiges Bekenntnis zu diesem Geschäftsfeld abzulegen.

Softwarewechsel stehen an.

Die Unternehmen haben sich im Berichtsjahr weiterhin bei Investitionen für IT-Maßnahmen merklich zurückgehalten. Dies trifft auch auf den Bereich IT Services für die Wohnungswirtschaft zu. Insbesondere die Ankündigung eines Konkurrenten, seine Software erst im Jahr 2009 auslaufen zu lassen, hat zu neuem Aufschub bei Kaufentscheidungen geführt. Der Markt verharrte auf Vorjahresniveau. Diese negative Entwicklung könnte sich aber in absehbarer Zeit ins Positive drehen. Nachfolgeprodukte anderer Branchenunternehmen nähern sich der Pilotphase. Somit können die Unternehmen die Produkte mit den bereits etablierten Lösungen im Markt vergleichen und eine Entscheidung über den Softwarewechsel treffen. Deswegen gehen wir davon aus, dass sich der Investitionsstau nach und nach auflöst. Schon jetzt sind Tendenzen erkennbar, dass sich viele Unternehmen bereits in der Entscheidungsphase befinden und in 2004 einen Softwarewechsel beschließen. Techem IT Services sieht sich hier insgesamt in einer guten Ausgangsposition.

Techem IT Services mit höchster Wachstumsrate

Die Aareon AG bleibt bis auf weiteres der Marktführer im IT-Bereich für die Wohnungswirtschaft. Danach folgen Techem IT Services, ESS und GAP. Techem IT Services weist als Nummer zwei der Branche allerdings mit 17 Prozent die höchste Wachstumsrate auf.

Techem hat die große Chance, zahlreiche Kunden von diesen Wettbewerbern zu gewinnen und so die Marktführerschaft anzustreben. Schließlich verfügen wir mit wodis über ein technologisch aktuelles und ausgereiftes Produkt zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis, das insbesondere für mittelständische Wohnungsunternehmen geeignet ist. Außerdem hat sich die seit Dezember 2002 verfügbare ASP-Version (Application Service Provider) von wodis bereits im Markt etabliert und erste Kunden überzeugt. Gerade mit dieser Produktlinie verknüpfen wir hohe Wachstumserwartungen.

Sicher ist, dass in der Branche in den nächsten Jahren Investitionsentscheidungen getroffen werden. Einzig die Frage des Zeitpunkts ist unklar. Dies kann sich auf die geplanten Wachstumsraten auswirken. Diesem Risiko begegnen wir schon heute mit einem effizienten Kostenmanagement.

Mit einem Markteintritt weiterer Wettbewerber ist nicht zu rechnen, da sehr hohe Markteintrittsbarrieren bestehen. Die spezifische Software-Entwicklung für ein relativ kleines Marktsegment wie den Wohnungsbereich verlangt hohe Investitionen. Diese fallen besonders ins Gewicht, da der Markt verteilt ist und keine Neugründungen von Unternehmen mit nennenswerten Immobilienbeständen anstehen. Somit herrscht Verdrängungswettbewerb, für den sich Techem IT Services gut gerüstet sieht.

GESCHÄFTSVERLAUF

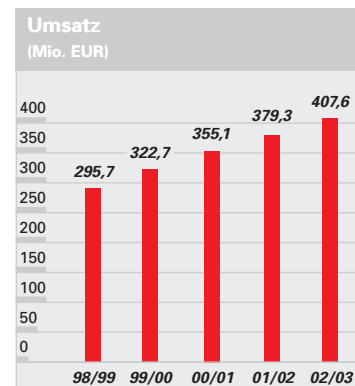
Das Geschäft entwickelte sich für Techem trotz weiterhin schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zufrieden stellend. Unsere bedeutende Marktstellung im Kerngeschäftsfeld Energy Services konnte weiter ausgebaut werden. Das Geschäftsfeld Energy Contracting entwickelte sich wie in den Vorjahren weiter positiv und wir haben unseren Marktanteil halten können. Der Verlauf im Geschäftsfeld IT Services verlief erwartungsgemäß und auch hier konnten wir unseren Marktanteil festigen.

Umsätze

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2002/2003 auf EUR 407,6 Mio. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahresumsatz in Höhe von EUR 379,3 einen Anstieg um 7,5 Prozent. Damit wurde die Prognose von EUR 406 Mio. leicht überschritten.

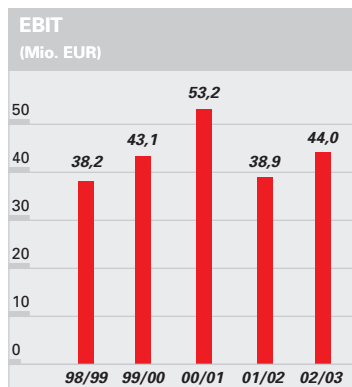
Nach wie vor bilden die klassischen Energy Services Geschäftsfelder rund um die verbrauchsgerechte Erfassung und Abrechnung von Energie und Wasser das Kerngeschäft des Techem Konzerns. Erkennbar ist aber auch, dass die Bereiche Energy Contracting und IT Services immer stärker zum Wachstum beitragen.

Enorme Markteintrittsbarrieren. |



Die Umsätze der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

	30. September		
	2002	2003	+/- in %
Energy Services			
Dienstleistung	166,9	178,9	+ 7,2
Vermietung	103,4	107,7	+ 4,2
Verkauf	41,9	44,8	+ 6,9
Wartung	23,5	24,5	+ 4,3
Energy Contracting	31,6	39,2	+ 24,1
IT Services	6,8	8,4	+ 23,5
Sonstiges	5,2	4,1	- 21,2
Gesamt	379,3	407,6	+ 7,5



ERTRAGSLAGE

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Konzerns ist von EUR 38,9 im Geschäftsjahr 2001/2002 auf EUR 44,0 Mio. gestiegen. Im Geschäftsjahr 2002/2003 wurde die EBIT-Definition geändert (siehe Erläuterungen zum Konzernabschluss) und beinhaltet jetzt nicht mehr die Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss entwickelte sich im gleichen Zeitraum von EUR 12,4 Mio. auf EUR 14,7 Mio. Somit erreichte der Konzern einen Zuwachs von 18,5 Prozent.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Unsere führende Stellung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beruht auf innovativen Produkten und neuesten Technologien. Daher ist es selbstverständlich, dass wir dem Bereich Forschung und Entwicklung ein besonderes Augenmerk widmen. Die Ausgaben für entsprechende Projekte lagen mit EUR 3,6 Mio. im abgeschlossenen Geschäftsjahr gleichauf mit dem Vorjahr. Unser Entwicklungsschwerpunkt konzentriert sich auf die nächste Funksystem-Generation von Heizkostenverteiltern und die Optimierung von Geräteschnittstellen zur Anbindung an die weiterverarbeitenden IT-Systeme.

I Zusammenarbeit mit Hochschulen.

Aktuell besteht der Bereich aus einem Team von 16 Ingenieuren, die sich ausschließlich mit Forschungs- und Entwicklungsaufgaben beschäftigen. Daneben greifen wir auf externes Know-how sowohl von wissenschaftlicher Seite als auch von industriellen Partnerunternehmen zurück. Mit Lehrstühlen der Hochschulen von Dresden, Paderborn und Stuttgart besteht seit Jahren eine enge Zusammenarbeit. Dasselbe gilt für die Unternehmen Hydrometer, EL-ME und Diehl, mit deren Ingenieuren ein reger Meinungs- und Gedankenaustausch stattfindet.

Die Kooperation mit den externen Spezialisten unterstützt uns bei der Grundlagenforschung und auch bei den konkreten Produktentwicklungen zur zukunftsweisenden Funktechnologie. Im Grundlagenbereich konnten mehrere Untersuchungen, beispielsweise zur Funkreichweite in Gebäuden, als wichtige Vorbereitung für die kommende Funkgeräte-Generation erfolgreich abgeschlossen werden.

Neue Funksystem-Generation

Die Entwicklung der nächsten Funksystemlinie wurde im Berichtsjahr begonnen. Sie soll planmäßig zum 1. Oktober 2004 mit der flächendeckenden Produkteinführung der neuen Funkgeräte enden. Die leichte Installation der neuen Funkgeräte und die stufenweise Aufrüstbarkeit bis hin zur Fernablesung wird zu einem weiteren Anstieg der Wechselrate von konventionellen Messgeräten auf Funktechnologie führen.

Für eine optimale Dienstleistung beim Kunden ist die technische Ausstattung unserer Außendienstmitarbeiter entscheidend. Deshalb haben wir ein neues mobiles Datenerfassungsgerät eingeführt. Durch eine verbesserte Abstimmung auf die Messgeräte bei der Datenauslesung macht es den gesamten Ableseprozess noch sicherer.

INVESTITIONEN

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2002/2003 Investitionen (einschließlich Veränderungen Konsolidierungskreis) in Höhe von insgesamt EUR 54,2 Mio. (Vorjahr EUR 128,9 Mio.) getätigt. Diese setzen sich folgendermaßen zusammen: immaterielle Vermögenswerte EUR 6,1 Mio. (Vorjahr: EUR 55,3 Mio.), Sachanlagen EUR 7,6 Mio. (Vorjahr: EUR 21,2 Mio.), vermietete Anlagen EUR 35,1 Mio. (Vorjahr: EUR 45,5 Mio.), geleaste Vermögensgegenstände EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.), Finanzanlagen EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.).

Die geleasteten Vermögensgegenstände sind vor allem Betriebs- und Geschäftsausstattung.

BESCHAFFUNG

Mit unseren Hauptlieferanten für Heizkostenverteiler und Wasserzähler haben wir langfristige Verträge abgeschlossen, die Preisstabilität und Verfügbarkeit gewährleisten. Elektronische und funkbasierte Heizkostenverteiler beziehen wir von den beiden Unternehmen EL-ME GmbH, Au i.d. Hallertau, und Elcoteq, Überlingen. Die Wasserzähler stammen zum größten Teil von der Firma Hydrometer aus Ansbach.

Um einer einseitigen Lieferantenabhängigkeit vorzubeugen, haben wir für alle wichtigen Produkte so genannte Second-Source-Vereinbarungen getroffen. Damit diese Ersatzlieferanten im Bedarfsfall sofort einspringen können, haben wir mit ihnen ebenfalls bereits Liefervereinbarungen getroffen und – wo erforderlich – in die entsprechenden Produktionswerkzeuge investiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Lieferfähigkeit beziehungsweise -bereitschaft unserer Lieferanten sehr gut. Unsere Bestellungen trafen pünktlich und in korrekter Qualität bei uns ein.



*Absicherung durch
Second-Source-Vereinbarungen.*

Die Beschaffungspreise haben sich auch im Berichtsjahr weiter reduziert. Dies lässt sich an unserem internen Einkaufspreisindex gut zurückverfolgen. Im Rahmen des Restrukturierungsprogramms Fokus wurden Einsparpotenziale für Material und Sachkosten ermittelt und realisiert. Dies hat bereits zu wesentlichen zusätzlichen Einsparungen geführt, die sich in den Folgejahren positiv für Techem auswirken werden. Besonders da wir davon ausgehen, dass die Einkaufspreise auch in naher Zukunft sinken werden.

GESELLSCHAFTSSTRUKTUR

Die Techem AG ist eine Holdinggesellschaft mit operativen Beteiligungen im In- und Ausland. Geschäftszweck ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie des eigenen Vermögens. Das Unternehmen ist seit Februar 2000 im amtlichen Handel an der Frankfurter Börse notiert und wurde am 18. September 2000 in den M-DAX aufgenommen.

Die operative Konzernführung nimmt die Techem Energy Services GmbH & Co. KG, Eschborn, wahr, deren Anteile zu 99,975 Prozent von der Techem AG als Kommanditistin gehalten werden. Die Techem Development GmbH hält die Anteile der IT Services-Tochtergesellschaften und ist eine 100-prozentige Tochter der Techem AG.

*Konsolidierung der
Beteiligungsstruktur.*

Die Techem AG wird im Rahmen des Kostensenkungsprogramms ihre Beteiligungsstrukturen konsolidieren. Im Laufe des Geschäftsjahres 2003/2004 werden die Techem Development GmbH und die Techem International GmbH auf die Techem Energy Services GmbH & Co. KG verschmolzen. Aus diesem Grund wird auch die Leistungsverrechnung zwischen den Gesellschaften eingeschränkt.

START INS NEUE GESCHÄFTSJAHR UND STRATEGISCHER AUSBLICK

*Techem als Synonym für modernes
Dienstleistungsunternehmen.*

Das Thema Reformen steht zurzeit auf der politischen Tagesordnung in Deutschland ganz oben. Das Land, seine Gesetze und seine Strukturen müssen moderner, flexibler und damit schneller werden. Dies alles dient dem Ziel, den Standort Deutschland nicht nur zu erhalten, sondern für die nächsten Jahrzehnte attraktiv zu gestalten für Unternehmer und Investoren aus dem In- und Ausland und damit neue und sichere Arbeitsplätze zu schaffen. Die Techem AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ein ambitioniertes Restrukturierungs- und Optimierungsprogramm begonnen und damit das Fundament für eine dynamische Entwicklung des Konzerns gelegt. In das Unternehmen ist ein neuer Geist eingezogen. Ziel ist es, den Konzern schneller, flexibler und dynamischer zu machen. Im Mittelpunkt aller Maßnahmen steht dabei der Kunde – er ist das Maß aller Dinge. Techem soll zum Synonym für das moderne Dienstleistungsunternehmen der europäischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft werden – mit hervorragenden und motivierten Mitarbeitern, mit Kreativität und Ideen, mit neuen Technologien und innovativen Produkten, aber auch mit Kostenbewusstsein und Effizienz.

Für das Geschäftsjahr 2003/04 hat sich der Vorstand erneut hohe Ziele gesteckt: Der Umsatz soll auf EUR 427 bis 432 Mio. und das Betriebsergebnis (EBIT) auf EUR 67 bis 70 Mio. wachsen. Ziele, die nur mit großer Anstrengung und unter engagierter Mitwirkung aller Führungskräfte und Mitarbeiter zu realisieren sind. Eine tragende Rolle spielt dabei die Technologie. Techem ist seit Jahren führend auf diesem Gebiet. Neue Produkte und Technologien zur Marktreife zu bringen und flächendeckend zu installieren ist eine Kernkompetenz unseres Konzerns. Diese Stärken deutlicher als in der Vergangenheit herauszuarbeiten und mit Dynamik und Kreativität in die europäische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu tragen, ist unser vorrangiges Ziel in den kommenden Jahren. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir, rund EUR 4 Mio. im Bereich F&E aufzuwenden. Die Investitionen werden rund EUR 50 bis 56 Mio. betragen.

*Technologieführerschaft als
Kernkompetenz des Konzerns.*

Zur Realisierung dieser Strategie gehört auch die Optimierung der Kostenstruktur und der systematische und konsequente Abbau von Bankschulden. Wir werden im neuen Geschäftsjahr 2003/2004 Einsparungen von mindestens EUR 12 Mio. realisieren. Die Nettoverschuldung soll im laufenden Geschäftsjahr bei rund EUR 255 bis 260 Mio. liegen. Die Eigenkapitalquote – zuletzt bei rund 23 Prozent – steigt mittelfristig auf rund 25 Prozent. Damit stellen wir den Konzern auf ein solides finanzielles Fundament.

Techem wird sich im laufenden Geschäftsjahr mit aller Kraft auf die bestehenden Geschäftsfelder Energy Services, Energy Contracting und IT Services konzentrieren. Allein die Schritt für Schritt erfolgende Umstellung der Erfassungsgeräte auf funkgesteuerte Systeme bietet Wachstumspotenzial. Hier kann Techem seine Technologieführerschaft unter Beweis stellen und immer mehr Kunden über Mietverträge dauerhaft binden. Großen Spielraum zur weiteren Expansion bieten auch die internationalen Märkte, wobei hier der Zeitpunkt des Markteintritts und die Geschwindigkeit der Marktdurchdringung vor allem von dem Willen der jeweiligen Länder abhängt, Energie und Wasser einzusparen und somit unsere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2002/2003 sind über die bereits dargestellten Entwicklungen hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für den Techem Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung des Unternehmens führen könnten. Der Geschäftsverlauf in den ersten Monaten bestätigt die im Kapitel Ausblick getroffenen Aussagen.

RISIKOMANAGEMENT

Die Gesellschaften der Techem Gruppe sind im Rahmen ihrer Aktivitäten naturgemäß Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind. Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum richtigen Umgang mit bestehenden Risiken wurde ein Risikomanagementsystem in der Techem AG, Techem Energy Services GmbH & Co. KG, der Techem Development GmbH, Veridis GmbH,



WODIS GmbH und Techem Energy Contracting GmbH eingeführt. Im kommenden Geschäftsjahr werden die bereits erfolgreich angewandten Konzepte und vorhandenen Instrumente auch in weitere Tochtergesellschaften des Techem Konzerns eingesetzt.

In einer einheitlichen Richtlinie sind Verantwortlichkeiten, Prozesse sowie Grenz- und Schwellenwerte definiert.

Ein Ad-hoc-Informationsberichtswesen ist Bestandteil des Risikomanagements, um auf im Jahresverlauf auftretende Tatsachen mit Sofortmaßnahmen reagieren zu können.

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Um gesamtwirtschaftliche Risiken zu mindern bzw. zu beherrschen, zählt unter anderem die permanente Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklungen in den relevanten Märkten durch sämtliche Führungsebenen zu unseren Aktivitäten.

Zu den Risiken aus der Leerstandsentwicklung, vor allem auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt, verweisen wir auf unsere Ausführungen im Kapitel Branchenentwicklung, Energy Services.

*Risiken aus gesamtwirtschaftlicher
Entwicklung nicht erkennbar.*

Aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung lassen sich für uns keine dauerhaften Risiken erkennen, die im Zusammenhang mit der aktuellen konjunktur- und gesellschaftspolitischen Situation stehen. Die gesetzlichen Entwicklungen werden weiterhin intensiv beobachtet.

Branchenrisiken

Der Anstieg im Abrechnungsbestand ist bestimmt zum einen durch die Modernisierung von Gebäuden und zum anderen durch das Neubauvolumen im Bereich der Mehrfamiliengebäude. In den nächsten Jahren wird nach uns vorliegenden Studien mit einer Stagnation bei den Neubaufertigstellungen gerechnet. Die Modernisierung von Gebäuden und der Einbau von zentralen Heizsystemen wird sich in Westdeutschland auf dem bisherigen Niveau bewegen. Demgegenüber verbleibt die Gebäudemodernisierung in Ostdeutschland auf rückläufigem Niveau. Markteintritte von neuen großen Wettbewerbern in den bereits aktiven Märkten lassen sich derzeit konkret nicht erkennen.

Die Einführung neuer Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 1. Februar 2002, können auch für Techem die künftige Entwicklung des Messgeräteabsatzes und deren Abrechnung beeinflussen. Insbesondere bei einer weiteren Verschärfung der Verordnung kann das Messen und Abrechnen im Verhältnis zu den Gesamtenergiekosten unwirtschaftlich werden. Derzeit hat die aktuelle Verordnung keine erheblichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von Techem. Ein positiver Effekt für uns ergibt sich durch den damit geförderten Einsatz von Home Automation-Systemen.

Betriebliche Risiken

Absatzrisiken

Um mögliche Einbrüche frühzeitig zu erkennen, werden monatliche Absatzauswertungen erstellt und analysiert. Das Absatzrisiko wird bei Techem dadurch begrenzt, dass keine Abhängigkeit von wesentlichen Abnehmern oder einzelnen Regionen besteht, obwohl der größte Umsatzanteil in Deutschland erwirtschaftet wird.

Beschaffungsrisiken

Die Bezugsstrategie von Techem sieht für spezielle Artikel grundsätzlich zwei unabhängige Lieferanten vor. Die meisten Artikel sind Handelswaren, die sich kurzfristig bei anderen Lieferanten beschaffen lassen. Zur optimalen Bestandsverwaltung wird mit einer Reihe logistischer Kennzahlen operiert. Daneben werden ständig Qualitäts-tests der gelieferten Waren vorgenommen, um Mängel bereits vor der Auslieferung zu entdecken. Messgeräte, die nach der Montage ausfallen, werden nach dem Ausbau direkt an eine zentrale Überprüfungsstelle geschickt. Die Erkenntnisse fließen sofort in eine Überarbeitung der Montageanleitung oder gehen über Produktverbesserungen in die Herstellung ein.

Finanzierungsrisiken

Die Sicherung der Liquidität wird durch Instrumente der Finanzplanung und -analyse genau überwacht und gesteuert.

Die Refinanzierung des Techem Konzerns erfolgt über ein sieben international anerkannte Geschäftsbanken umfassendes Konsortium. Die Refinanzierung ist vertraglich gesichert bis Ende Mai 2008. Mögliche Zinsschwankungen sind durch Zinsbegrenzungs-geschäfte, in Form von Höchstzinssatz-Vereinbarungen, in ausreichender Höhe mit einem großen deutschen Kreditinstitut abgesichert.

*Refinanzierung vertraglich
gesichert bis 2008.*

Der Hauptumsatzanteil des Konzerns wird im Euro-Raum und somit ohne Währungsrisiko erzielt. Die Entwicklung des Forderungsbestandes und der Forderungsstruktur ist Bestandteil unseres periodischen Berichtswesens. Die große Kundenanzahl gewährleistet, dass es keinen Einzelausfall geben kann, der für den Techem Konzern eine erhebliche Bedeutung haben könnte.

Im Bereich des Energy Contractings ist das Zahlungsausfallrisiko bei der Zahlungsunfähigkeit eines Vertragspartners über die zeitnahe Veranlassung einer Liefersperre minimiert. In der Regel wird bei insolventen Immobilieneigentümern durch den/die Grundpfandgläubiger die Zwangsverwaltung der Immobilie angeordnet. Zudem besteht jederzeit grundsätzlich das übergeordnete Interesse der Immobiliennutzer, weiterhin mit Energie versorgt zu werden.

Rechtliche Risiken

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaften haben könnten, sind unserer Kenntnis nach nicht anhängig oder angedroht.



Mit der Bekanntgabe der BfA-Entscheidung am 29.04.2002 über das sozialversicherungspflichtige Beschäftigtenverhältnis unserer Ableser sind grundsätzlich ab diesem genannten Zeitpunkt rückwirkend Sozialversicherungsbeiträge bezüglich bestehender (bzw. ab diesem Zeitpunkt bestandener) „Scheinselbstständigkeitsverhältnisse“ nachzutragen, falls nach Beendigung eines etwaigen Rechtsstreits die BfA-Entscheidung rechtskräftig werden sollte.

Techem hat im Zuge des Inkrafttretens des ersten „Gesetzes zu Korrekturen in der Sozialversicherung und zur Sicherung der Arbeitnehmerrechte“ (Gesetz zur Bekämpfung der Scheinselbstständigkeit) vom 19.12.1998 zentralseitig vorgegeben, die Ableser-Werkvertragsverhältnisse umzustellen in abhängig Beschäftigtenverhältnisse (kurzfristig Beschäftigte, geringfügig Beschäftigte, angestellte Monteur-/Ableser). Erst mit dem „Gesetz zur Förderung der Selbstständigkeit“ vom 20.12.1999 (rückwirkend zum 01.01.1999 in Kraft getreten) hatte der Gesetzgeber eine Amnestieregelung für die Betroffenen eingeführt, die bis zum 30.06.2000 ein Statusfeststellungsverfahren bei der BfA beantragt hatten. Diesen Antrag hat Techem gestellt und somit entfällt eine Nachentrichtungspflicht von Sozialversicherungsbeiträgen für die vergangenen vier Jahre. Gleichwohl ist für den Zeitraum ab dem 29.04.2002 Vorsorge getroffen worden.

Beteiligungsrisiken

Der Erwerb von neuen Gesellschaften und der Eintritt in neue Geschäftsfelder birgt naturgemäß auch neue Risiken. Mit umfangreichen Voruntersuchungen im Rahmen der Akquisitionen und beim Eintritt in neue Geschäftsfelder unter Hinzuziehung von branchenerfahrenen externen Experten werden diese mit den neuen Chancen für Techem abgewogen. Umfangreiche Regelungen in den Verträgen reduzieren unser Risiko bis zum Erwerbszeitpunkt. Eine enge Führung der neuen Gesellschaften, ein professioneller Integrationsprozess, die Einführung des Techem Berichtswesens und regelmäßige Gespräche zwischen den Geschäftsführern des Erwerbers und der erworbenen Gesellschaft sollen eine positive Geschäftsentwicklung unterstützen. Mögliche Risiken im operativen Geschäft werden so direkt aufgedeckt und entsprechende Maßnahmen können festgelegt und umgesetzt werden. Aufgrund des jungen Geschäftsfeldes IT Services und der Bedeutung der dort gehaltenen Beteiligung wird Techem bei der laufenden Risikoüberwachung hierauf auch in Zukunft ein erhöhtes Augenmerk legen.

Sonstige Risiken und IT-Risiken

Techem setzt eine integrierte und einheitliche EDV-Infrastruktur ein. Mit dem Einsatz moderner Hard- und Software und in Zusammenarbeit mit kompetenten Dienstleistungspartnern begegnen wir eventuellen informationstechnologischen Risiken.

Wichtige Geschäftsvorfälle und Ergebnisveränderungen werden laufend analysiert und rückgekoppelt. Ausgehend von einer marktorientierten, dezentralen Planung in den einzelnen Gesellschaften erfolgen quartalsweise Hochrechnungen, die mit den Planungen abgestimmt werden.

Gesamtrisiko

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Fortbestand des Techem Konzerns weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsaspekten gefährdet ist. Auf absehbare Zeit sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Um weiterhin schon bei den Risiko-ursachen anzusetzen und Chancen frühzeitig zu erkennen, hat Risikomanagement bei Techem den Status einer absoluten Prämisse, die wir in allen Unternehmensbereichen und -funktionen aktiv umsetzen. Die Beurteilung des internen Kontrollsystems und Risikomanagements ist zudem Bestandteil der Jahresabschlussprüfung.

MERGERS & ACQUISITIONS

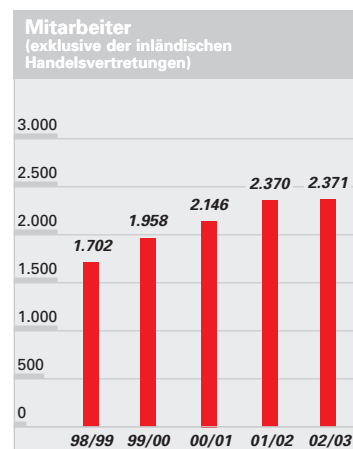
Strategisches Hauptziel von Techem ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes, was sowohl mittels organischem Wachstum als auch durch gezielte Akquisitionen und Bereinigungen im Beteiligungsportfolio im abgelaufenen Geschäftsjahr verfolgt wurde. Durch den Erwerb der restlichen 51 Prozent der Gesellschaft Agpo Techem Meettechniek B.V. (Brada/Niederlande) haben wir unser Kerngeschäft im Ausland gestärkt.

Eine Schwerpunktverlagerung im Geschäftsfeld IT Services haben wir durch den Verkauf unseres 80-prozentigen Geschäftsanteils an der HausPerfekt GmbH & Co. KG (Tönisvorst) und den Erwerb von weiteren zwölf Prozent der Gesellschaftsanteile an der WIB Consult vollzogen. Techem konzentriert sich in diesem Geschäftsfeld fortan verstärkt auf die Hinzugewinnung und Betreuung von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, freien Wohnungsunternehmen sowie großen professionellen Haus- und privaten Vermögensverwaltungen. Hierdurch wird unsere Ausgangsposition bei dem in den nächsten Jahren anstehenden Systemwechsel von rund 2.000 Unternehmen und der damit einhergehenden Marktneuverteilung deutlich verbessert.

MITARBEITER

Das Restrukturierungsprogramm Fokus im Geschäftsjahr 2002/2003 hat alle Geschäftsprozesse auf den Prüfstand gestellt. Zur Steigerung der Effizienz, Optimierung der Servicequalität und zur Erhöhung des Umsatzes wurden nach eingehender Analyse in der gesamten Unternehmensorganisation Umstrukturierungen eingeleitet. Im Rahmen dieser Umstrukturierungen hat Techem Arbeitsplätze abgebaut. Von diesem Abbau waren auch Angestellte mit befristeten Verträgen betroffen. Außerdem nimmt ein großer Teil der ausgewählten Mitarbeiter die Möglichkeit der Altersteilzeit im Blockmodell in Anspruch. Die Hierarchieebene der Bereichsvorstände wurde komplett aufgelöst. Zusätzlich ist auf der Regionalleiter-Ebene das Aufgabengebiet erweitert und es gibt statt sieben nur noch fünf Regionalleitungen.

Aus diesen Maßnahmen resultieren die neuen Mitarbeiterzahlen. Europaweit beschäftigte Techem zum Stichtag 30.09.2003 2.371 Mitarbeiter. In Deutschland sank die Zahl der Mitarbeiter auf 1.821.



Übernahmequote der Auszubildenden
von 60 Prozent.

Ausbildung

Dem Konzept „Ausbildung für Techem“ blieb das Unternehmen auch im vergangenen Geschäftsjahr treu. Wir haben bundesweit 18 neue Auszubildende eingestellt. Damit sind im Konzern an den 37 Ausbildungsstandorten 79 Auszubildende beschäftigt gewesen. Nach erfolgreicher Abschlussprüfung konnten 15 Auszubildende weiterbeschäftigt werden. Die Übernahmequote von 60 Prozent zeigt, dass sich das Ausbildungskonzept von Techem sowohl für das Unternehmen als auch für die jungen Mitarbeiter auszahlt.

Förderprogramme für Mitarbeiter

Nach wie vor sind die Mitarbeiter unser wichtigstes Kapital. So wurden auch im Berichtsjahr Mitarbeiter in Förderprogrammen auf die speziellen Ziele von Techem hin weitergebildet. Mitarbeiter beendeten im abgelaufenen Geschäftsjahr ihr Nachwuchsförderprogramm. Acht Mitarbeiter wurden im Rahmen einer Projektleiterqualifizierung auf die Aufgaben der Zukunft vorbereitet und zwölf Teilnehmer starteten in einem Management-Entwicklungs-Programm, das im laufenden Geschäftsjahr zum Abschluss kommen wird.

Seminarprogramm

Zur Wahrung und Verbesserung der hohen Qualität unserer Dienstleistungen und Produkte fanden 200 Seminare zu Techem-spezifischen Themen statt, an denen 1.242 unserer Mitarbeiter teilgenommen haben.

Eschborn, den 2. Dezember 2003



Horst Enzelmüller



Rainer Schamoni



Stefan Pattberg



Peter Wunderlich




Energy Services

Das Kerngeschäft Energy Services umfasst die Ables- und Abrechnungsdienstleistungen sowie die dazugehörige Gerätetechnik rund um die exakte Verbrauchserfassung von Energie und Wasser. Kunden können sich aus unserem Leistungs-Portfolio ihr individuelles Servicepaket zusammenstellen.

techem ENERGY SERVICES





Hundertwasser-Waldspirale,
Darmstadt: Der vom weltbekannten
Künstler Friedensreich Hundertwasser
entworfene Hauskomplex ist komplett
mit dem Funksystem data ausgestattet.

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

41

Passiva

	Anmerkung	2003 TEUR	2002 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.687	12.371
Bankverbindlichkeiten	10	35.004	283.857
Erhaltene Anzahlungen		1.214	946
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		216	237
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	8	2.945	2.054
Sonstige Verbindlichkeiten	11	28.589	18.413
Steuerrückstellungen		8.091	10.819
Sonstige Rückstellungen	12 21	37.495	27.863
Latente Steuern	20	809	1.705
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		814	822
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		124.864	359.087
Bankdarlehen	10	233.341	38.732
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	8	6.062	3.439
Pensionsrückstellungen	13	12.257	12.181
Sonstige Rückstellungen	12	26.852	24.833
Latente Steuern	20	7.030	3.957
Rechnungsabgrenzungsposten	14	592	2.581
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		286.134	85.723
Gesamte Verbindlichkeiten		410.998	444.810
Minderheitenanteile		3.068	2.678
Grundkapital		24.681	24.681
Kapitalrücklage		59.711	59.711
Einbehaltene Gewinne		42.269	27.598
Kumulierter Sonstiger Comprehensive Income/Loss		-706	-442
Eigenkapital	15	125.955	111.548
Gesamte Passiva		540.021	559.036

(Die beigegefügtten Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses)

TECHEM AG, ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS ZUM 30. SEPTEMBER 2003, 2002 UND 2001

	Grundkapital Aktien	Grundkapital Betrag TEUR	Eigene Aktien TEUR
Stand am 30. September 2000	24.681.139	24.681	-342
Währungsumrechnungsdifferenzen			
Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsverpflichtungen, nach Steuern			
Eigene Aktien			342
Jahresüberschuss			
Stand am 30. September 2001	24.681.139	24.681	0
Währungsumrechnungsdifferenzen			
Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsverpflichtungen, nach Steuern			
Jahresüberschuss			
Stand am 30. September 2002	24.681.139	24.681	0
Währungsumrechnungsdifferenzen			
Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsverpflichtungen, nach Steuern			
Jahresüberschuss			
Stand am 30. September 2003	24.681.139	24.681	0

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

43

Kapitalrücklage	Einbehaltene Gewinne	Kumuliertes Sonstiges Comprehensive Income	Eigenkapital
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
59.552	2.093	81	86.065
		149	149
		-1.411	-1.411
159			501
	13.079		13.079
59.711	15.172	-1.181	98.383
		-59	-59
		798	798
	12.426		12.426
59.711	27.598	-442	111.548
		-276	-276
		12	12
	14.671		14.671
59.711	42.269	-706	125.955

(Die beigefügten Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses)

TECHEM AG, KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2003, 2002 UND 2001

	Anmerkung Seite	2003 TEUR	2002 TEUR	2001 TEUR
Umsatzerlöse	17	407.592	379.254	355.070
Umsatzkosten		172.731	153.847	134.104
Bruttoergebnis vom Umsatz		234.861	225.407	220.966
Vertriebskosten	18	80.241	77.679	74.993
Allgemeine Verwaltungskosten	18	92.482	95.428	81.067
Sonstige betriebliche Erträge		8.728	9.180	7.562
Sonstige betriebliche Aufwendungen		26.825	22.736	19.392
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		44.041	38.744	53.076
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-74	177	144
Zinsergebnis	19	-16.760	-14.192	-18.260
Ergebnis vor Steuern (und Minderheitenanteilen)		27.207	24.729	34.960
Steuern vom Einkommen und Ertrag	20	11.038	11.927	21.377
Ergebnis vor Minderheitenanteilen		16.169	12.802	13.583
Minderheitenanteile		-421	-376	-504
Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen		15.748	12.426	13.079
Ergebnis aus Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen (nach Steuern)	9	-1.077	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		14.671	12.426	13.079
Sonstiges Comprehensive Income/Loss:				
Währungsumrechnungsdifferenzen		-276	-59	149
Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsverpflichtungen		19	1.218	-2.203
Latenter Steueranspruch/-verbindlichkeit		-7	-420	792
Comprehensive Income/Loss		14.407	13.165	11.817
Ergebnis je Aktie in Euro				
Jahresüberschuss vor Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen		0,63	0,50	0,53
Ergebnis aus Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen (nach Steuern)		-0,04	0,00	0,00
Ergebnis je Aktie, Basisergebnis/verwässertes Ergebnis		0,59	0,50	0,53
EBIT je Aktie, Basisergebnis/verwässertes Ergebnis		1,78	1,57	2,15

(Die beigegefügtten Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses)

TECHEM AG, KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2003, 2002 UND 2001

	2003		2002		2001	
	TEUR		TEUR		TEUR	
Mittelzuflüsse/-abflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit						
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	14.671		12.426		13.079	
Bereinigung zur Überleitung vom Jahresüberschuss zu den Einnahmen/Ausgaben						
Abschreibungen	50.014		59.110		48.329	
Abschreibungen aufgrund von Impairment	5.000		2.300		1.000	
Latente Steuern	-1.268		3.810		20.701	
Abgegrenzte Forderungen	-4.884		-12.152		-2.695	
Wertberichtigung Forderungen	1.186		-529		3.048	
Wertberichtigung Vorräte	540		-512		-2.365	
Veränderungen Pensions- und andere langfr. Rückst.	2.114		-2.778		-8.285	
Verlust/Gewinn aus Anlagenabgang	689		543		471	
Auflösung abgegrenzte Finanzierungskosten	328		-		-	
Ergebnis Minderheitenanteile	421	54.140	376	50.168	504	60.708
	68.811		62.594		73.787	
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens						
Kurzfristige Forderungen	17.465		8.352		-17.816	
Vorräte	3.201		5.463		-1.172	
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	1.069		3.319		-129	
Langfristige Forderungen	61		-936		-788	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.649		2.531		1.469	
Erhaltene Anzahlungen	268		307		536	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-297		-620		-761	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.244		-1.096		-2.757	
Sonstige Rückstellungen	9.773		1.445		7.205	
Steuerrückstellungen	-2.719		4.936		152	
Rechnungsabgrenzungsposten	-1.997	33.419	5.585	29.286	-212	-14.273
Nettozahlungsmittel aus laufender Geschäftstätigkeit	102.230		91.880		59.514	
Mittelzuflüsse/-abflüsse aus Investitionstätigkeit						
Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	0		11.248		0	
Verkauf konsolidierter Unternehmen, abzgl. übergeb. Zahlungsmittel	-29		0		0	
Änderung Minderheitenanteile	119		-431		1.587	
Erwerb konsolidierter Unternehmen, abzgl. übn. Zahlungsmittel	-139		-43.988		-5.012	
Investitionen in das Anlagevermögen	9 -54.108		-80.059		-71.324	
Anlagenabgänge	9 4.766		7.314		5.439	
Nettozahlungsmittel für Investitionstätigkeit	-49.391		-105.916		-69.310	
Mittelzuflüsse/-abflüsse aus Finanzierungstätigkeit						
Erhöhung/Rückgang liquider Mittel durch Forderungsverkauf	0		-2.971		-751	
Veränderungen Finanzierungsleasing	3.514		5.105		-2.675	
Aufnahme von Bankdarlehen	257.947		45.240		37.380	
Rückzahlung von Bankdarlehen	-311.873		-27.632		-20.545	
Eigene Anteile	0		0		501	
Dividendenzahlungen	-145		-1.175		-149	
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	-50.557		18.567		13.761	
Veränderung Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (netto)	2.282		4.531		3.965	
Veränderung Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.282		4.531		3.965	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode	13.756		9.225		5.260	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode	16.038		13.756		9.225	
<i>Zusatzinformationen zur Kapitalflussrechnung</i>						
- Zinszahlungen	12.578		17.619		17.212	
- Ertragsteuerzahlungen	5.141		3.781		1.197	

(Die beigefügten Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses)

TECHEM AG, KONZERN-ANLAGESPIEGEL ZUM 30. SEPTEMBER 2003

	Anschaffungskosten					Endbestand 30.09.2003 TEUR
	Anfangs- bestand 01.10.2002 TEUR	lfd. Jahr Neuzugänge TEUR	Veränderung Kons.kreis TEUR	Umbu- chungen TEUR	Abgänge TEUR	
I. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	348	0	-101	0	-60	187
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	309	0	0	0	0	309
3. Beteiligungen nach Equity-Methode	1.140	173	39	0	-63	1.289
	1.797	173	-62	0	-123	1.785
II. Anlagevermögen						
1. Vermietvermögen	251.341	35.101	0	0	-19.242	267.200
2. Finanzierungsleasing	39.718	5.331	0	0	0	45.049
3. Grundstücke, Gebäude und Sachanlagen						
Grundstücke & Gebäude	8.040	80	0	15	-77	8.058
Technische Anlagen	32.350	2.478	0	3.563	-832	37.559
Büroausstattung	37.160	5.183	-114	246	-2.329	40.146
Anlagen im Bau	3.140	3.249	0	-3.824	-81	2.484
Fördermittel	-288	-3.268	0	0	0	-3.556
	80.402	7.722	-114	0	-3.319	84.691
III. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software & Lizenzen	50.288	3.226	-6	7.918	-250	61.176
2. Geschäfts- und Firmenwert						
Energy Services	99.412	0	72	0	0	99.484
Energy Contracting	10.313	0	0	0	0	10.313
IT Services	16.302	479	0	0	-4.572	12.209
3. Sonstige immaterielle VG	6.783	0	72	0	0	6.855
4. Unfertige Software in der Entwicklung	6.304	2.224	0	-7.918	0	610
	189.402	5.929	138	0	-4.822	190.647
	562.660	54.256	-38	0	-27.506	589.372

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

47

Anfangs- bestand 01.10.2002 TEUR	Abschreibungen					Nettobuchwert	
	lfd. Jahr Neuzugänge TEUR	Veränderung Kons.kreis TEUR	Umbu- chungen TEUR	Abgänge TEUR	Endbestand 30.09.2003 TEUR	30.09.2003 TEUR	30.09.2002 TEUR
241	0	0	0	-57	184	3	107
309	0	0	0	0	309	0	0
107	133	0	0	0	240	1.049	1.033
657	133	0	0	-57	733	1.052	1.140
115.140	30.270	0	0	-15.410	130.000	137.200	136.201
34.304	1.965	0	0	0	36.269	8.780	5.413
2.900	898	0	2	-4	3.796	4.262	5.140
10.681	3.280	0	-161	-262	13.538	24.021	21.669
20.597	4.730	-59	159	-1.909	23.518	16.628	16.563
1	0	0	0	0	1	2.483	3.139
0	-703	0	0	0	-703	-2.853	-288
34.179	8.205	-59	0	-2.175	40.150	44.541	46.223
17.424	11.961	-2	0	-57	29.326	31.850	32.864
29.018	0	0	0	0	29.018	70.466	70.394
6.177	0	0	0	0	6.177	4.136	4.136
2.030	1.974	0	0	-3.588	416	11.793	14.272
124	506	0	0	0	630	6.225	6.659
0	0	0	0	0	0	610	6.304
54.773	14.441	-2	0	-3.645	65.567	125.080	134.629
239.053	55.014	-61	0	-21.287	272.719	316.653	323.606

TECHEM AG

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS 30. SEPTEMBER 2003, 2002 UND 2001

Der vorliegende Konzernabschluss stellt die Abschlüsse der Techem AG und ihrer Tochtergesellschaften dar (im Folgenden auch „Gesellschaft“ oder „Techem Gruppe“ genannt). Sofern nicht anders vermerkt, sind alle Beträge in tausend Euro (TEUR) angegeben.

1 Allgemeine Informationen

Der Konzernabschluss wurde gemäß den „United States Generally Accepted Accounting Principles“ („US GAAP“) erstellt. Die Gesellschaft ist ein an der Deutschen Börse notiertes Unternehmen und nach deutschem Handelsgesetzbuch (HGB) von der Pflicht zur Offenlegung des Konzernabschlusses nach deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen befreit. Der Konzernabschluss wurde im Einklang mit der siebten EU-Richtlinie auf Grundlage der Auslegung der Richtlinie durch den DRS 1 „Befreiender Konzernabschluss nach § 292a HGB“ des Deutschen Standardisierungsrates (DSR) erstellt.

Die landesrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften weichen in einigen Punkten von den US-amerikanischen Rechnungslegungsvorschriften ab. Da die Gesellschaft ihre Bücher und Aufzeichnungen gemäß den landesrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften führt, wurden entsprechende Anpassungen zur Erstellung des US GAAP-Konzernabschlusses vorgenommen. Die Anpassungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Berücksichtigung latenter Steuern, welche auf temporäre Unterschiede und auf steuerliche Verlustvorträge entstehen, auf die Bilanzierung des Finanzierungsleasings, der Pensionsrückstellungen, Altersteilzeit, eigener Anteile, der Finanzinstrumente, der Unternehmensakquisition und auf die Bilanzierung der immateriellen Vermögensgegenstände und selbsterstellter Software.

Das Unternehmen. Im November 1999 wurde die damalige Techem Beteiligungs GmbH durch Beschluss der Gesellschafter in eine Aktiengesellschaft, die Techem AG, umgewandelt. Die Aktien der Techem AG werden seit Februar 2000 an der Deutschen Börse gehandelt. Sitz der Gesellschaft ist seit dem 1. März 2002 Eschborn, Deutschland.

Geschäftstätigkeit. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst drei Segmente: ENERGY SERVICES, ENERGY CONTRACTING und IT SERVICES. Das Geschäftsfeld der Gruppe umfasst im Wesentlichen den deutschen Markt, wobei jedoch die west- und osteuropäischen Märkte zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Das Segment ENERGY SERVICES besteht aus den vier folgenden Geschäftsbereichen:

- Die Techem Gruppe bietet ihrem Kundenkreis, der zum Großteil aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besteht, Dienste im Bereich der Messung, Ablesung, Zuordnung und Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauches an. Die Ablesung und Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauches unterliegt saisonalen Schwankungen und beeinflusst dementsprechend das Betriebsergebnis der Gesellschaft.
- Die Gesellschaft vertreibt Wärmezähler, Heizkostenverteiler und Wasserzähler. Durch Einsatz moderner Technologien wird der Markt erfolgreich mit Zählern beliefert, die eine Fernablesung ermöglichen.

Die Geräte können entweder gekauft oder gemietet werden. Mietverträge für Heizkostenverteiler (hauptsächlich elektronische Heizkostenverteiler, „EHKV“), die vor dem Jahre 1994 abgeschlossen wurden, haben eine Laufzeit von acht Jahren; die Vertragsperiode für die ab dem Jahre 1994 abgeschlossenen Verträge beträgt generell zehn Jahre. Die Dauer von Mietverträgen für Warmwasser- und Wärmezähler beträgt fünf Jahre und für Kaltwasserzähler sechs Jahre.

- Die Gesellschaft ist auch im Bereich der Gerätewartung tätig. Bei vermieteten Geräten ist die Wartung Bestandteil des Mietvertrages; beim Verkauf der Geräte wird die Wartung auf Basis von mit den Kunden abgeschlossenen Wartungsverträgen durchgeführt.
- Im Geschäftsbereich Home Automation bietet die Techem Gruppe ein ausgereiftes Funksystem an, womit sich der Energieverbrauch senken lässt sowie Einbruchs- und Brandrisiken wirkungsvoll reduziert werden. Das Funksystem assisto regelt die Funktionen von Heizungen und Alarmsystemen in Einfamilienhäusern und Wohnungen.

Das Segment ENERGY CONTRACTING charakterisiert sich wie folgt:

- Die Gesellschaft übernimmt für ihre Kunden die Energieversorgung. Gas, Öl, Fernwärme und Strom werden bereitgestellt; die Anlagen werden kontinuierlich gewartet. In den vergangenen zehn Jahren hat sich Techem als einer der führenden Anbieter von Energiecontracting für Immobilien aller Art in Deutschland etabliert.

Das Segment IT SERVICES bietet folgende Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft an:

- WODIS: Eine modular aufgebaute Branchensoftware für Immobilienverwalter ab ca. 1.000 Nutzeinheiten.
- WIB Consult: Ein individueller Beratungsservice mit dem Ziel, Optimierungspotenziale aufzuzeigen. WIB Consult ist ein Unternehmensteil der WODIS Gruppe.

Rechnungslegung nach IAS/IFRS. Anfang 2001 hat die Europäische Kommission eine Verordnung verabschiedet, derzufolge alle auf einem geregelten Markt notierten Unternehmen der Europäischen Union ihren konsolidierten Jahresabschluss nach den „International Financial Reporting Standards“ IFRS (ehemals „International Accounting Standards“, IAS), erstellen müssen. Die internationalen Rechnungslegungsgrundsätze nach IAS/IFRS sollen von den Unternehmen spätestens im Jahre 2005 angewandt werden.

Die Techem Gruppe plant zum 30. September 2004, ihren ersten konsolidierten Jahresabschluss gemäß IAS/IFRS zu veröffentlichen. Infolgedessen wurde im April 2003 ein Projekt zur Einführung von IAS/IFRS gestartet. Die bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt ermittelten Bilanzierungsunterschiede zwischen US GAAP und IAS/IFRS beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung von langfristigen Rückstellungen, auf Ausweis und Bewertung von Pensionsverpflichtungen und dem daraus folgenden versicherungsmathematischen Gewinn/Verlust, auf die Erfassung von Umsatzerlösen aus in Abwicklung befindlichen Abrechnungsdiensten, die Bilanzierung von Unternehmensakquisitionen sowie auf den Ausweis von Zuschüssen der öffentlichen Hand.

Im Zuge der Umstellung der Rechnungslegung auf IAS/IFRS wird zudem ein Projekt in Angriff genommen, das die Struktur der Gewinn-und-Verlust-Rechnung auf eine betriebswirtschaftlich optimierte und umfassend systemtechnisch unterstützte Basis stellt. Ein Einfluss auf EBIT wird sich hieraus jedoch nicht ergeben.

Konsolidierungsgrundsätze. In den Konzernabschluss sind die Techem AG sowie alle wesentlichen inländischen und ausländischen Tochtergesellschaften (Mehrheitsbeteiligungen) einbezogen. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf welche die Gesellschaft einen maßgeblichen Einfluss ausübt (20 Prozent bis 50 Prozent), werden nach der Equity-Methode bilanziert. Alle wesentlichen Transaktionen zwischen den Unternehmen der Gesellschaft wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Die Unternehmen werden nach der Purchase- oder der Equity-Methode konsolidiert.

2 Wesentliche Rechnungslegungsgrundsätze

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

51

Im Folgenden sind die Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Techem AG dargestellt:

	Anteil Eigenkapital %	Eigen- kapital EUR	Jahres- überschuss EUR	Umsatz EUR	EBIT EUR
Techem Energy Services GmbH & Co. KG, Eschborn/Deutschland ¹	100,00	39.574.105	45.191.196	311.546.178	52.835.886
Techem Geschäftsführungs GmbH, Eschborn/Deutschland	100,00	15.266	1.105	0	-82.811
Techem Development GmbH, Eschborn/Deutschland	100,00	30.747.670	1.276.886	24.858.724	-4.376.769
Techem International GmbH, Eschborn/Deutschland	100,00	2.659.475	1.924.981	143.121	-3.767.398
Techem Energy Contracting GmbH, Eschborn/Deutschland	100,00	1.524.417	-158.882	37.746.299	2.528.907
assisto Leasing GmbH, Eschborn/Deutschland	100,00	-25.334	-35.854	211.639	-35.250
Veridis Software Systeme GmbH, Bielefeld/Deutschland	70,00	621.422	373.407	2.215.596	596.908
Techem Leasing GmbH & Co. oHG, Grünwald/Deutschland (i.L.) ²	95,00	37.027	-	-	-
EL-ME AG, Au/Deutschland ⁶	25,00	2.404.441	693.000	22.405.000	1.309.000
WODIS GmbH, Dortmund/Deutschland	100,00	15.635.943	0	6.819.933	-3.401.753
WIB Consult GmbH, Dortmund/Deutschland ³	88,00	13.115	-62.822	385.179	-46.326
EMS Energie Management Service GmbH, Stuttgart/Deutschland ⁶	33,00	61.874	675	0	-243
Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Innsbruck/Österreich	66,67	8.345.145	1.093.540	12.100.767	1.831.441
Techem Wassertechnik Ges.m.b.H., Wels/Österreich	66,67	201.989	71.098	1.409.959	100.770
Techem Energy Contracting Ges.m.b.H., Wien/Österreich ⁴	83,66	441.528	-653.040	250.961	-571.334
Techem Energy Services B.V., Breda/Niederlande	100,00	349.889	130.824	2.186.111	168.471
Techem (Schweiz) AG, Zürich/Schweiz	100,00	2.363.912	945.337	10.172.794	1.066.694
Techem Techniki Pomiarowe Sp.z.o.o., Poznan/Polen	100,00	1.039.391	-418.825	3.861.276	34.124

	Anteil Eigenkapital %	Eigen- kapital EUR	Jahres- überschuss EUR	Umsatz EUR	EBIT EUR
Investor, Glogow/Polen ²	5,00	–	–	–	–
Techem S.r.l., Bozen/Italien	100,00	57.868	2.967	768.121	22.877
Techem Kft., Budapest/Ungarn	100,00	508.315	14.552	1.914.818	111.304
Techem Services Einzel e.o.o.d., Sofia/Bulgarien	100,00	2.429.698	1.010.674	9.035.769	1.563.408
Techem spol s.r.o., Prag/Tschechien	100,00	1.723.235	431.404	8.202.237	1.252.652
Heitech spol s.r.o., Prag/Tschechien ²	50,00	–	–	–	–
I.G.B. Data spol s.r.o., Ostrava/Tschechien	100,00	6.776	1.578	155.869	2.317
Techem MätService AB, Lomma/Schweden	100,00	202.387	–430.483	689.443	–563.618
Techem spol s.r.o., Bratislava/Slowakei	100,00	465.787	134.716	797.438	156.993
Techem Hellas E.P.E., Athen/Griechenland	75,00	39.896	–13.321	332.518	–7.130
Techem Calorlux S.à.r.l., Bereldange/Luxemburg	100,00	24.752	1.767	379.926	16.477
Caloribel S.A., Brüssel/Belgien	100,00	2.905.442	1.085.713	6.976.712	1.803.534
Techem Energy Services S.R.L., Bukarest/Rumänien ⁵	100,00	51.232	–46.001	88.270	–28.366
Techem Drecount Utility Service GmbH, Dresden/Deutschland ⁶	50,00	211.489	–88.511	5.108	–89.363

1 davon werden 0,025 Prozent von der Techem Geschäftsführungs GmbH, Eschborn gehalten

2 kein maßgeblicher Einfluss

3 wird im GJ 2004 nach einer Anteilerhöhung auf 100 Prozent auf die WODIS GmbH verschmolzen werden

4 davon werden 49 Prozent durch Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Österreich gehalten

5 neue Gesellschaften

6 at-equity konsolidiert

Die Anteile an Techem Slowenien in Höhe von 66,67 Prozent wurden am 1. Oktober 2002 für 30 TEUR verkauft. Daraus ergibt sich keine Änderung im Konsolidierungskreis der Techem Gruppe.

Die Online HAUSING wurde rückwirkend zum 1. Oktober 2002 auf die WODIS GmbH verschmolzen.

Ein Anteil in Höhe von 50 Prozent an Heitech, Prag wurde im Geschäftsjahr 2003 für 3 TEUR verkauft. Es ergibt sich keine Änderung im Konsolidierungskreis des Unternehmens.

Die Calortherm Abrechnungs-AG wurde zum 1. Oktober 2002 mit der Techem AG Schweiz verschmolzen.

Änderungen des Konsolidierungskreises. Im Geschäftsjahr 2003 wurden folgende Unternehmensanteile erworben bzw. Änderungen des Konsolidierungskreises vorgenommen:

- Techem Energy Services B.V., Breda/Niederlande (ehemalige AGPO): Die Techem International hat per 6. Dezember 2002 ihre Anteile zu einem Kaufpreis von 231 TEUR um 51 Prozent auf 100 Prozent erhöht. Dementsprechend wird sie ab dem ersten Quartal 2003 nicht mehr wie bisher nach der Equity-Methode bilanziert, sondern vollkonsolidiert.
- Die Techem Drecount Utility Service GmbH, Dresden (TDUS) stellt ein Joint Venture zwischen der Techem Energy Services und der Drecount GmbH & Co. KG, Dresden, dar, das per 8. Januar 2003 eingegangen wurde. Jeder Gesellschafter hält 50 Prozent der Anteile, d.h. 150 TEUR. Die TDUS bietet bundesweit Dienstleistungen für kleine bis mittlere Ver- und Entsorgungsunternehmen in den Bereichen Ablesung, Abrechnung, Forderungsmanagement, Call-Center, Messdaten- und Zählermanagement sowie Betriebskostenabrechnung an. Die TDUS ist im Konzern at equity konsolidiert.
- Der Konzernbericht enthält seit dem 31. März 2003 Bilanz und Ergebnis der im Geschäftsjahr gegründeten Techem Energy Services S.R.L. in Rumänien. Um Veränderungen der Kaufkraft der rumänischen Währung Rechnung zu tragen, wurden Bilanz sowie Ergebnis basierend auf SFAS Nr. 52 neu bewertet.
- Die Anteile der Techem Gruppe an der HausPerfekt GmbH & Co. KG und der HausPerfekt Software Verwaltungs GmbH wurden mit Wirkung zum 9. April 2003 an den Minderheitengesellschafter dieser Gesellschaft veräußert. Der Verkaufspreis der Transaktion betrug jeweils 1 EUR. Der Verlust aus dem Verkauf entspricht dem Werthaltigkeitsverlust auf immaterielle Vermögensgegenstände, der im 2. Quartal ausgewiesen wurde.
- Die am 15. April 2003 erneuerte Vereinbarung über Forderungsverkauf mit der Best Accounts Receivable Inc. („BAR“), Grand Cayman Islands, wurde am 16. September 2003 aufgelöst. Somit wird BAR nicht mehr im Konzern konsolidiert.

Neue Rechnungslegungsvorschriften. Im November 2002 hat das FASB (Financial Accounting Standards Board) die Interpretation Nr. 45 „Guarantor’s Accounting and Disclosure Requirements for Guarantees, Including Indirect Guarantees of Indebtedness of Others“ herausgegeben. Nach dieser Regelung ist vom Garantiegeber zum Zeitpunkt der Garantiestellung eine Rückstellung in Höhe des Zeitwertes der Garantieverpflichtung zu bilden. Dies gilt für alle Garantien, die nach dem 31. 12. 2002 gegeben oder modifiziert werden. Techem wendet diese Vorschrift entsprechend an (vgl. Anmerkung 12).

Im Dezember 2002 hat das FASB den Standard FAS Nr. 148 „Accounting for Stock-Based Compensation – Transition and Disclosure, an Amendment of FASB Statement 123“ herausgegeben. Im SFAS Nr. 148 wird der freiwillige Übergang von APB 25 (Bewertung von Aktienoptionen zum inneren Wert) zu SFAS Nr. 123 (Bewertung zum Marktwert) geregelt. Nach SFAS Nr. 123 führt die Ausgabe von Stock Options zwingend zum Ausweis von Personalaufwand. Außerdem sieht SFAS Nr. 148 eine Erweiterung der geforderten Angabepflichten vor. Es wird zudem für die Quartalsberichte eine Berechnung des Fair Value des Stock-Options-Programms gefordert. Der Standard hat keine Auswirkungen auf die Behandlung und Bewertung der Stock Options der Techem AG. Der Ausweis erfolgt in Anmerkung 15.

Das im Dezember 2002 veröffentlichte „Emerging Issues Task Force“ (EITF) Issue Nr. 00-21 „Revenue Arrangements with Multiple Deliverables“ behandelt die Identifizierung des so genannten „unit of accounting“ bei Mehrkomponentenverträgen. EITF Issue Nr. 00-21 ist auf Verträge anzuwenden, die in Geschäftsjahren, die nach dem 15. Juni 2003 beginnen, abgeschlossen werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass EITF Issue Nr. 00-21 keinen materiellen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben wird.

Nach Interpretation Nr. 46 „Consolidation of Variable Interest Entities“ des FASB vom Januar 2003 sind diejenigen Gesellschaften zu konsolidieren, bei denen der Konzern aufgrund der Größenordnung seiner wirtschaftlichen Interessen („Variable Interests“) als Hauptbegünstigter der Gesellschaft anzusehen ist. Da die Rahmenvereinbarung mit der Best Accounts Receivable Inc., Grand Cayman Islands, die die Voraussetzungen einer solchen Gesellschaft erfüllt hatte, zum 16. September 2003 aufgelöst wurde, hat die Techem Gruppe keine Konsolidierung einer „Variable Interest Entity“ mehr vorzunehmen.

Das FASB veröffentlichte im April 2003 SFAS Nr. 149 „Amendment of Statement 133 on Derivative Instruments and Hedging Activities“. Der Standard enthält Änderungen und Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung und des Ausweises von Derivaten, einschließlich eingebetteten Derivaten, sowie von Sicherungsinstrumenten. SFAS Nr. 149 ist auf alle nach dem 30. Juni 2003 abgeschlossenen oder geänderten Verträge anzuwenden. SFAS Nr. 149 hat keine Auswirkungen auf die Bilanzierung der Zinsicherungsgeschäfte der Techem Gruppe.

Im Mai 2003 wurde vom FASB SFAS Nr. 150 „Accounting for Certain Financial Instruments with Characteristics of both Liabilities and Equity“ verabschiedet. Der Standard sieht vor, dass bestimmte bisher als Eigenkapital klassifizierte Finanzinstrumente künftig in der Bilanz innerhalb des Fremdkapitals auszuweisen sind. Bei den von der Neuregelung betroffenen Finanzinstrumenten handelt es sich im Wesentlichen um solche, aus denen dem bilanzierenden Unternehmen künftig eine Verpflichtung zum Rückkauf eigener Aktien erwächst. Der neue Standard ist gültig für Finanzinstrumente, die nach dem 31. Mai 2003 abgeschlossen wurden. SFAS Nr. 150 hat keinen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

SFAS Nr. 146 „Accounting for the Costs Associated with Exit or Disposal Activities“ regelt die Bilanzierung der mit Restrukturierungen verbundenen Kosten. Diese dürfen erst dann bilanziell berücksichtigt werden, wenn die Verbindlichkeiten tatsächlich entstanden sind und nicht bereits bei der Planung. SFAS Nr. 146 findet bei der Gesellschaft Anwendung. Für weitere Informationen siehe Anmerkung 21 „Restrukturierung“.

Das im Mai 2003 durch das FASB bestätigte EITF 01-8 „Determining Whether an Arrangement Contains a Lease“ legt die Kriterien fest, nach denen ein Vertrag als Leasingvertrag klassifiziert wird. Ein Leasingverhältnis liegt demnach vor, wenn der Abnehmer die unmittelbare oder mittelbare Verfügungsmacht über den betreffenden Vermögensgegenstand hat oder im Wesentlichen die gesamte Leistung über dessen Nutzungszeit abnimmt. EITF 01-8 gilt für Berichtszeiträume, die nach dem 28. Mai 2003 beginnen. Dabei sind nur neu abgeschlossene Verträge nach den neuen Kriterien zu klassifizieren. EITF 01-8 hat keinen materiellen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Definition Earnings before Interest and Tax (EBIT). Die EBIT-Definition der Techem Gruppe wurde Ende des zweiten Quartals des Geschäftsjahres 2003 geändert, so dass das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen nicht mehr Bestandteil der EBIT-Berechnung ist. Die Auswirkung ist für die Techem Gruppe unwesentlich.

Währungsumrechnung. Die funktionale Währung der Tochtergesellschaften ist die jeweilige Landeswährung. Dementsprechend werden die Bilanzen der ausländischen Tochterunternehmen auf Basis von Mittelkursen zum Bilanzstichtag, die Gewinn- und Verlust-Rechnungen auf Basis von Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Daraus resultierende Gewinne oder Verluste werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst.

Operative Gewinne bzw. Verluste aus Transaktionen in Fremdwährung erhöhen bzw. vermindern das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres.

Um Veränderungen der Kaufkraft der rumänischen Währung Rechnung zu tragen, wurden Bilanz sowie Ergebnis der Techem Energy Services, Rumänien, basierend auf SFAS Nr. 52 neu bewertet.

Ergebnis je Aktie. Das Basis-Ergebnis je Aktie wird errechnet, indem der Jahresüberschuss durch den gewogenen Durchschnitt der ausgegebenen Aktien dividiert wird. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird errechnet, indem der Jahresüberschuss durch den gewogenen Durchschnitt der ausgegebenen Aktien zuzüglich dem Effekt aus Optionen dividiert wird.

Die nachfolgende Darstellung stellt den gewogenen Durchschnitt der begebenen Aktien und die zur Berechnung des Basis- und des verwässerten Ergebnisses verwendeten Beträge für die Geschäftsjahre 2003, 2002 und 2001 dar.

	2003	2002	2001
Anzahl durchschnittlich ausgegebener Aktien	24.681.139	24.681.139	24.675.335
Effekt der verwässernden Optionen	0	0	0
Anzahl durchschnittlich ausgegebener Aktien, bereinigt um Verwässerungseffekte	24.681.139	24.681.139	24.675.335

Ausweis der Umsatzerlöse. Die Gesellschaft rechnet ihre Dienstleistungen – Vermietungen und Wartungsdienstleistungen – im Rahmen von Festpreisverträgen ab. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen werden entweder über die entsprechende Vertragslaufzeit abgegrenzt (Miet-, Softwarepflege- und Wartungsverträge) oder zum Zeitpunkt der Erbringung der jeweiligen Dienstleistung (Dienstleistungs- und Softwareprojektverträge) erfasst.

Der Ausweis der Umsatzerlöse erfolgt netto nach Abzug der jeweiligen Umsatzsteuer, bereinigt um Erlösschmälerungen. Die Gesellschaft weist Versand- und Frachtkosten als Umsatzkosten aus.

Die Umsatzrealisierung erfolgt in Übereinstimmung mit dem „Staff Accounting Bulletin“ (SAB) Nr. 101 „Revenue Recognition in Financial Statements“ sowie mit dem „Statement of Position“ (SOP) Nr. 97-2 „Software Revenue Recognition“ (ergänzt durch SOP 98-4 und SOP 98-9). Diese Rechnungslegungsrichtlinien verlangen, dass folgende vier Kriterien erfüllt sein müssen, damit Umsatz als realisiert gebucht werden kann:

Überzeugender Nachweis über die Leistungsvereinbarung. Es ist Techem Standard, dass ein Auftrag vorliegt, auf dem der später erfolgende Umsatz basiert.

Lieferung und/oder Leistung sind bereits erbracht worden. Bei Verkauf der Produkte werden die Umsätze zum Zeitpunkt des Versandes (Gefahrenübergang) erfasst. Waren mit Rückgaberecht werden erst als Umsatz erfasst, wenn alle Bedingungen erfüllt sind. Umsatz wird erst als realisiert gebucht, wenn alle wesentlichen Vertragsbestandteile erfüllt sind.

Der Verkaufspreis ist festgelegt oder zumindest eindeutig bestimmbar. In allen Kaufvereinbarungen sind die Preise und Zahlungsbedingungen festgelegt.

Der Zahlungseingang ist als wahrscheinlich anzusehen. Die Zahlungswahrscheinlichkeit wird auf individueller Kundenbasis geprüft. Kunden werden auf Kreditwürdigkeit getestet.

Comprehensive Income. Die Gesellschaft wendet SFAS Nr.130 „Reporting Comprehensive Income“ an, das die Ermittlung und den Ausweis des „Comprehensive Income“ und seiner Bestandteile in einem vollständigen Jahresabschluss regelt. Das „Comprehensive Income“ besteht aus dem Jahresergebnis sowie den Anpassungen aus der Umrechnung von Fremdwährungsdifferenzen und bestimmten Unterschiedsbeträgen aus der Pensionsbewertung (sog. „additional minimum pension liability“) und wird unterhalb der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen. SFAS Nr. 130 verlangt lediglich zusätzliche Angaben im Konzernabschluss, hat aber selbst keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder das Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Finanzinstrumente. Zinsschwankungen der Gesellschaft werden durch verschiedene Zinssicherungsgeschäfte abgesichert.

Obwohl die Nutzung solcher Finanzinstrumente die bereits erwähnten Zinsschwankungen wirtschaftlich absichert, werden die Kriterien des Sicherungsgeschäftes nach SFAS Nr. 133 und Nr. 138 nicht erfüllt und die Finanzinstrumente somit erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsderivate werden zum Marktwert in der Bilanz erfasst und unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Weitere Informationen sind unter Anmerkung 19 und 10 dieses Anhangs zu finden.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Die Gesellschaft betrachtet alle hochliquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten als Zahlungsmitteläquivalente.

Forderungen. Forderungen werden zum Nominalwert angesetzt. Forderungsausfälle und drohende Verluste aus uneinbringlichen Forderungen werden durch angemessene Wertberichtigungen in Abhängigkeit der Altersstruktur der Forderungen berücksichtigt. Des Weiteren werden die Forderungen um ein Prozent pauschal wertberichtigt.

Seit dem Geschäftsjahr 2003 werden abgegrenzte Forderungen aufgrund ihres zukünftigen Charakters nicht mehr pauschal wertberichtigt.

Bei Ratenzahlung wird zusätzlich zu einer Forderung ein Zinsertrag in der Periode der Rechnungsstellung und eine zeitanteilige Zinsabgrenzung für die folgenden Perioden gebucht. Die Zinsabgrenzung wird über die Laufzeit des Vertrages aufgelöst. Ratengeschäft wird in der Techem Gruppe hauptsächlich in Osteuropa getätigt.

Im Geschäftsjahr 2003 wurde erstmalig eine Rückstellung für Erlösschmälerungen in Höhe von TEUR 3.400 gebildet und aktivisch von den Forderungen abgesetzt.

Vorräte. Vorräte werden zu dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Marktpreisen angesetzt. Es erfolgt ein Vollkostenansatz unter Verwendung von Standardkosten. Beim Einkauf neuer Waren werden die Standardkosten überprüft und gegebenenfalls angepasst. Potenzielle Verluste aufgrund veralteter oder ungängiger Vorräte werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Kosten werden überwiegend auf Basis des gewogenen Durchschnitts ermittelt.

Sachanlagen. Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Wesentliche Zugänge und Verbesserungen werden aktiviert, Kosten für Wartung und Instandsetzung werden, sofern sie nicht die Nutzungsdauer des betreffenden Gegenstandes erhöhen, als Aufwand in der Periode ihrer Entstehung behandelt. Gewinne bzw. Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden als Erträge bzw. Aufwendungen berücksichtigt.

Im Wesentlichen wird über folgende voraussichtliche Nutzungsdauern linear abgeschrieben:

	voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren
Softwarelizenzen	4 bis 10
Betriebs- und Geschäftsausstattung, technische Anlagen und Maschinen	3 bis 13
Gebäude	20 bis 25
Sonstige (z. B. Kundenbeziehungen usw.)	5 bis 20
Mieteinbauten	Niedrigere Mietlaufzeit/ Nutzungsdauer

Leasing. Operating Lease wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgswirksam erfasst, wenn die Gesellschaft Leasingnehmer ist.

Im Falle des Vermietvermögens ist Techem Leasinggeber: Das entsprechende Vermögen wird aktiviert, die Abschreibungen und Erträge aus dem Vermietvermögen werden erfolgswirksam erfasst. Die Abschreibungsdauern liegen zwischen sechs und zwölf Jahren und orientieren sich an der technischen Nutzungsdauer der Geräte.

Bei Capital Lease wird der niedrigere Wert aus Marktwert und Barwert der Mindestleasingraten aktiviert. Eine entsprechende Verbindlichkeit wird ausgewiesen. Das aktivierte Leasingvermögen wird über die Leasinglaufzeit abgeschrieben. Ein Teil der Leasingzahlungen wird als Zinsaufwand ausgewiesen, der Restbetrag reduziert die Verbindlichkeit.

Unternehmenserwerbe. In den Geschäftsjahren 2003, 2002 und 2001 wurden die folgenden Unternehmen erworben, die allesamt nach der Purchase-Methode bilanziert wurden:

Unternehmen	Datum	Beteiligung in %	Gesellschafter	Kaufpreis Mio. EUR
HausPerfekt	Jan 01	80%	Techem Energy Services GmbH & Co. KG	3,9
I.G.B.	Jun 01	100%	Techem Tschechien	0,2
Calorlux	Jun 01	100%	Techem International GmbH	0,4
Energos	Jul 01	100%	Techem Energy Services GmbH & Co. KG	0,3
Online HAUSING	Jul 01	100%	Techem Energy Services GmbH & Co. KG	0,2
EMS	Okt 01	33%	Techem Energy Contracting GmbH	0,2
WODIS Gruppe	Jan 02	100%	Techem Development GmbH	22,5
Caloribel	Jan 02	100%	Techem Energy Services GmbH & Co. KG	16,0
Lignotherm	Mrz 02	100%	Techem Energy Contracting GmbH	0,5
Niersberger	Mai 02	100%	Techem Energy Contracting GmbH	3,4
Techem Breda	Dez 02	100%	Techem International GmbH	0,2
TDUS	Jan 03	50%	Techem Energy Services GmbH & Co. KG	0,15

Goodwill und Fair Value der Akquisitionen. Soweit die Anschaffungskosten das Reinvermögen, die identifizierten immateriellen Vermögensgegenstände und die Entwicklungskosten des erworbenen Unternehmens übersteigen, wird ein Goodwill aktiviert.

Die Bilanzwerte werden am Bilanzstichtag zu Anschaffungskosten oder zu niedrigeren Fair Values ausgewiesen.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2002 wurden die Goodwills aus Unternehmenserwerben vor Juli 2001 regelmäßig linear abgeschrieben. War ein Goodwill nicht länger werthaltig, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. In diesem Geschäftsjahr wird Goodwill gemäß SFAS Nr. 142 nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern es wird mindestens einmal jährlich eine Werthaltigkeitsprüfung, der sog. „Impairment Test“, auf Ebene der „Reporting Units“ (= Segmente) durchgeführt. Eine bei der erstmaligen Durchführung des Impairment Tests im Geschäftsjahr 2003 festgestellte Wertminderung wird gemäß SFAS Nr. 142 als Ergebnis aus Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen ausgewiesen.

Die Ergebnisse des im Geschäftsjahr 2003 durchgeführten Impairment Tests werden unter Anmerkung 9 dieses Anhangs erläutert.

GESCHÄFTSJAHR 2002:**Akquisition der WODIS Gruppe.**

Der Goodwill der im Geschäftsjahr 2002 erworbenen Unternehmen ist Gegenstand der neuen Vorschriften. Im Falle WODIS wurden 10,7 Mio. EUR als Goodwill und 11,4 Mio. EUR als sonstige immaterielle Vermögenswerte (9,9 Mio. EUR Software und 1,5 Mio. EUR Kundenverträge) ausgewiesen. Software ist ein Vermögensgegenstand, welcher getrennt verkauft werden kann. Kundenverträge generieren einen periodisch wiederkehrenden Cashflow, welcher bewertet werden kann. Die Software wird linear über fünf Jahre, die Kundenverträge über zehn Jahre abgeschrieben.

Eine ursprünglich vereinbarte Zahlung in Höhe von 767 TEUR an die Altbesitzer der WODIS Gruppe muss nicht mehr geleistet werden. Die Altbesitzer zahlten an die Gesellschaft einen Betrag in Höhe von 433 TEUR. Dadurch verringerte sich der Goodwill genau um diese Höhe.

Da das immaterielle Vermögen in der Steuerbilanz gleich behandelt wird, entstanden durch den Erwerb keine latenten Steuerverpflichtungen.

Der steuerlich abzugsfähige Teil des aus dem Erwerb resultierenden Goodwills in Höhe von 3,2 Mio. EUR wird in der Steuerbilanz über 15 Jahre abgeschrieben.

Das Unternehmen hat zum September 2003 zusätzliche 12 Prozent Anteile an der WIB GmbH für einen Kaufpreis von 6 TEUR erworben und wird ihre Anteile im Geschäftsjahr 2004 auf 100 Prozent aufstocken.

Akquisition der Caloribel S.A.

Der aus der Akquisition entstandene Goodwill beträgt 10,0 Mio. EUR. Drei Klassen von immateriellen Vermögensgegenständen wurden identifiziert: Software (0,6 Mio. EUR: Abschreibung über fünf Jahre), Kundenverträge (3,1 Mio. EUR, Abschreibung über zehn Jahre) und Kundenbeziehungen (3,7 Mio. EUR, Abschreibung über 20 Jahre). Die Software wird auch von anderen Techem Gesellschaften genutzt und ist daher ein separierbarer Vermögensgegenstand; die Kundenverträge haben eine rechtliche Basis und generieren Cashflows. Die Bewertung der Kundenbeziehungen basiert auf Erfahrungswerten, da Kunden, wie im Abrechnungsgeschäft üblich, die Leistungen von Caloribel auch ohne vertragliche Basis in Anspruch nehmen.

In Übereinstimmung mit SFAS Nr. 109 wurden langfristige latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, die durch die Aktivierung der immateriellen Vermögensgegenstände entstehen, bilanziert. Der aus der Akquisition resultierende Goodwill ist steuerlich nicht absetzbar.

Sonstige Unternehmen.

Bei der Akquisition der Lignotherm entstand kein Goodwill, jedoch wurden Kundenverträge in Höhe von 0,2 Mio. EUR aktiviert, die über zehn Jahre abgeschrieben werden.

Bei der Akquisition von Niersberger entstand kein Goodwill, jedoch wurden Kundenverträge in Höhe von 3,4 Mio. EUR aktiviert, die über 15 Jahre abgeschrieben werden. Latente Steuern waren nicht zu bilden.

Die Unternehmen Lignotherm und Niersberger sind verschmolzen in die Techem Energy Contracting GmbH.

GESCHÄFTSJAHR 2003:

Der bei der Aufstockung der Beteiligung an der Techem Energy Services, Breda auf 100 Prozent entstandene Goodwill beträgt 51 TEUR. Es wurden außerdem Kundenverträge und Kundenbeziehungen in Höhe von jeweils 36 TEUR identifiziert. Wegen der Vergleichbarkeit des Geschäfts lagen die gleichen Aktivierungsvoraussetzungen wie bei Caloribel vor.

Die bilanzierten Beträge können aufgrund neuerer Erkenntnisse künftigen Anpassungen unterliegen. Zurzeit liegen der Gesellschaft keine solchen neuen Erkenntnisse vor.

Die Entwicklung des bilanzierten Goodwills wird im Anlagespiegel dargestellt.

Die planmäßige Abschreibung der aufgedeckten stillen Reserven auf immaterielle Vermögensgegenstände und vermietete Anlagen entwickelt sich in den folgenden Perioden wie folgt:

	2004	2005	2006	2007	2008
Abschreibung (TEUR)	881	879	684	655	561

Werthaltigkeit langlebiger Vermögensgegenstände.

Die Gesellschaft wendet die Vorschriften gemäß SFAS Nr. 144 „Accounting for the Impairment or Disposal of Long-Lived Assets“ an. Nach diesen Bestimmungen sind langfristige Vermögensgegenstände und bestimmte identifizierbare immaterielle Vermögensgegenstände daraufhin zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der Werthaltigkeit eintreten könnte. Diese Prüfung der Werthaltigkeit erfolgt dabei grundsätzlich auf der Basis des Vergleiches der Buchwerte der jeweiligen Vermögensgegenstände mit dem erwarteten künftigen Barwert des mit dem Vermögensgegenstand erwirtschafteten Cashflows. Wird dabei eine Wertminderung festgestellt, wird diese auf der Basis des Betrages ermittelt, zu welchem der Buchwert des Vermögensgegenstandes den Zeitwert überschreitet. Zum Verkauf bestimmte Vermögensgegenstände werden entweder zu Anschaffungskosten oder zu dem niedrigeren beizulegenden Wert abzüglich Verkaufskosten bewertet.

Latente Steuern.

Latente Steuern werden nach der so genannten „Liability-Methode“ ermittelt. Die Abgrenzung latenter Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten erfolgt für temporäre Differenzen, die auf unterschiedliche Wertansätze im Konzernabschluss und in den entsprechenden Steuerbilanzen zurückzuführen sind und künftig zu einer Steuerbelastung bzw. -erstattung führen. Des Weiteren werden latente Steuern auf Verlustvorträge gebildet. Latente Steueransprüche bzw. -schulden werden auf der Basis der erwarteten Steuersätze auf das zu versteuernde Einkommen in den Jahren, in welchen diese temporären Unterschiede erwartungsgemäß ausgeglichen werden, ermittelt. Bei einer Änderung der Steuersätze werden die jeweiligen Auswirkungen auf die latenten Steueransprüche bzw. -schulden in der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Gesetzesänderung rechtswirksam wird.

Konzentration von Kreditrisiken.

Die Gesellschaft bietet ihre Dienstleistungen einer großen Anzahl von Kunden an, die in verschiedenen Sektoren und geografischen Regionen tätig sind. Die Gesellschaft gewährt den dafür qualifizierten Kunden Kredite; daraus entsteht keine unangemessene Konzentration von Risiken.

Transaktionen zwischen Tochterunternehmen.

Transaktionen zwischen Tochterunternehmen der Gesellschaft werden zu Marktbedingungen getätigt.

Geschäftsvorfälle nach dem Bilanzstichtag.

Die Gesellschaft hat per 2. Oktober 2003 ihre Anteile an der WIB Consult zu einem Kaufpreis von 6 TEUR um weitere 12 Prozent auf 100 Prozent erhöht.

Verwendung von Annahmen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen erfordert Schätzungen und Annahmen seitens der Geschäftsführung, die sich auf die ausgewiesenen Beträge in der Bilanz sowie auf die Offenlegung der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zum Abschlusszeitpunkt und auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode auswirken. Das tatsächliche Ergebnis kann von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Corporate Governance.

Die Techem AG erklärt gemäß dem deutschen Aktiengesetz (AktG) § 161 und § 15 EG AktG, den Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ zu entsprechen. Den Aktionären ist ein dauerhafter Zugriff zu dieser Entsprechenserklärung über die Internetseite der Gesellschaft gewährleistet.

ANMERKUNGEN ZU DEN KONZERN-BILANZEN

	2003	2002
3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	47.028	58.487
Wertberichtigungen	-8.828	-5.560
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, netto	38.200	52.927
4 Abgegrenzte Forderungen		
Abgegrenzte Forderungen stellen den Umsatz aus Vermietungs- und Wartungsverträgen, die einmal pro Jahr abgerechnet werden, dar. Diese Dienste wurden geleistet, jedoch bis zum Zeitpunkt des Konzernabschlusses noch nicht in Rechnung gestellt.		
	2003	2002
Abgegrenzte Forderungen, brutto	110.993	106.109
Wertberichtigungen	-	-2.102
Abgegrenzte Forderungen, netto	110.993	104.007
5 Sonstige Forderungen		
	2003	2002
Steuerforderungen	2.375	2.599
Geleistete Anzahlungen	1.409	585
Forderungen gegen Angestellte	95	250
Sicherheitshinterlegung BAR	-	6.136
Sonstige	5.100	4.765
Sonstige Forderungen	8.979	14.335
6 Vorräte		
Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:		
	2003	2002
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	600	981
Unfertige Erzeugnisse	4.996	3.728
Fertige Erzeugnisse und Waren	22.212	26.092
Vorräte, brutto	27.809	30.801
Wertberichtigungen	-1.565	-1.025
Vorräte, netto	26.243	29.776

Die Finanzanlagen beinhalten folgende Positionen:

7 Finanzanlagen

	2003	2002
Techem Energy Services, Breda	0	84
EL-ME	916	805
EMS	10	144
TDUS	123	–
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.049	1.033
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	0
Sonstige Finanzanlagen	3	107
Finanzanlagen	1.052	1.140

Die Gesellschaft hat zwischen den Jahren 1992 und 1994 drei „Sale and Leaseback“ Transaktionen durchgeführt, im Rahmen derer elektronische Heizkostenverteiler verkauft und über einen Zeitraum von acht Jahren zurückgemietet wurden. Gemäß SFAS Nr. 13 „Accounting for Leases“ sind diese Leasinggeschäfte als Finanzierungsleasing zu behandeln.

8 Finanzierungsleasing

Der im Rahmen des Verkaufs der jeweiligen Geräte realisierte Gewinn im Zeitraum zwischen den Jahren 1992 und 1994 in Höhe von 12,1 Mio. EUR wurde passivisch abgegrenzt und über die Nutzungsdauer des Leasingobjektes ergebniswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2002 sind die Leasingtransaktionen ausgelaufen; die Leasing oHG wird liquidiert.

Im Geschäftsjahr 2002 wurde die neue Position „Sachanlagen aus Finanzierungsleasing“ hinzugefügt. In 2003 beinhaltet sie folgende zwei Vermögensgruppen:

- Büroausstattung und Hardware in der neuen Techem Zentrale in Höhe von 7.731 TEUR zum Bilanzstichtag; sie werden linear über den Leasingzeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen in Höhe von 1.049 TEUR zum Bilanzstichtag; diese werden ebenfalls linear über den Leasingzeitraum von fünf bis zwölf Jahren abgeschrieben.

Die Bilanzierung der beiden Leasingsachverhalte ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich:

	2003	2002
Finanzierungsleasing, netto	8.780	5.413
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.945	2.054
Langfristige Verbindlichkeiten	6.062	3.439

9 Sachanlagen, Vermietvermögen, immaterielle Vermögensgegenstände

Einzelheiten zu den Veränderungen bezüglich Sachanlagen, Vermietvermögen und immaterieller Vermögensgegenstände sind dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Aufgrund eines Gutachtens wurde im August 2002 das Gebäude der Gesellschaft in Berlin um 1,3 Mio. EUR wertberichtigt. Der Wertverfall ergibt sich aus dem negativen Trend der Grundstückspreise in Berlin. Im Geschäftsjahr 2003 wurden weitere 678 TEUR wertberichtigt.

Eine Wärmeerzeugungsanlage in der Tschechischen Republik mit einem ursprünglichen Buchwert von 440 TEUR wurde wegen Insolvenz des Hauptkunden im Geschäftsjahr 2003 um 85 Prozent wertberichtigt.

Immaterielle Vermögensgegenstände. Immaterielle Vermögensgegenstände stellen im Allgemeinen Geschäfts- oder Firmenwerte, Software und Lizenzen sowie Kundenverträge und Kundenbeziehungen dar.

Folgende außerplanmäßige Abschreibungen auf Goodwill wurden in diesem und den beiden vorherigen Geschäftsjahren vorgenommen:

Geschäftsjahr 2001: Im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung hat die Gesellschaft ihren Anteil an der Online HAUSING im Juli 2001 von 70 Prozent auf 100 Prozent erhöht. Der entstandene Goodwill von 0,2 Mio. EUR wurde als nicht werthaltig befunden und sofort abgeschrieben.

Geschäftsjahr 2002: Basierend auf einer Werthaltigkeitsprüfung („Impairment Test“) wurde 1 Mio. EUR des Goodwills von HausPerfekt als nicht mehr werthaltig befunden und abgeschrieben.

Geschäftsjahr 2003: Die Techem Gruppe wendet SFAS Nr. 142 „Goodwill and Other Intangible Assets“ erstmalig im Geschäftsjahr 2003 an. Der vom Standard vorgeschriebene erstmalige Firmenwert-Werthaltigkeitstest („transitional goodwill impairment test“) wurde im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2003 abgeschlossen. Der daraus resultierende außerplanmäßige Abschreibungsbetrag bei der HausPerfekt in Höhe von 1.077 TEUR (1.495 TEUR abzüglich Steuern i. H. v. 418 TEUR) wird als Ergebnis aus Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen ausgewiesen. Die übrigen Gesellschaften der Techem wurden einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen und für werthaltig befunden.

	2003	2002	2001
Pro-forma-Ausweis Goodwillabschreibung:			
Jahresüberschuss, ausgewiesener Wert	14.671	12.426	13.079
Goodwill: Impairment und reguläre Abschreibung	1.974	7.532	7.323
Bereinigter Jahresüberschuss	16.645	19.958	20.402
Ergebnis je Aktie, ausgewiesener Wert in Euro	0,59	0,50	0,53
Goodwill: Impairment und reguläre Abschreibung	0,08	0,31	0,30
Bereinigtes Ergebnis je Aktie in Euro (Basiserg./verwässertes Erg.)	0,67	0,81	0,83

Aufgrund einer strategischen Änderung des Segmentes IT Services wurden im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2003 der HausPerfekt zuzuordnende immaterielle Vermögensgegenstände um einen Betrag in Höhe von 721 TEUR korrigiert. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2003 die von der HausPerfekt entnommene Software um 395 TEUR und die Software der Online HAUSING um 237 TEUR jeweils vollständig abgeschrieben.

Aufgrund verzögerter Marktentwicklungen haben sich die Ziele von Hausautomation assisto in die Zukunft verschoben. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde die Software um 1,1 Mio. EUR wertberichtigt.

Kurzfristig:

	2003	2002
Darlehen	35.809	231.691
Kontokorrentkredite	27	52.166
abgegrenzte Finanzierungskosten	-832	-
Bankverbindlichkeiten	35.004	283.857

10 Bankverbindlichkeiten und -darlehen, Finanzierung

Der Rückgang der kurzfristigen und der gleichzeitige Anstieg der langfristigen Bankverbindlichkeiten begründet sich durch die im Geschäftsjahr 2003 neu abgeschlossene Finanzierungsstruktur. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Absatz „Finanzierung“ dieser Anmerkung.

Langfristig:

Langfristige Bankverbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen, die den Geschäftsjahren 2003 und 2002 wie folgt zuzuordnen sind:

	2003	2002
Zwischen ein und fünf Jahre	234.941	31.775
Über fünf Jahre	1.452	6.957
Zinssatz in Prozent p. a.	3,75–7,35	4,4–7,75
Abgegrenzte Finanzierungskosten	–3.052	–
Bankdarlehen	233.341	38.732

Für 230 Mio. EUR dieser langfristigen Bankverbindlichkeiten liegen die Zinssätze zwischen 3,75 Prozent und 3,87 Prozent. In 2002 lag der Zinssatz für 21 Mio. EUR bei 5,45 Prozent und für 9,4 Mio. EUR bei 4,485 Prozent.

Des Weiteren bestehen zu Lasten Techem Tschechien kurzfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von 2.295 TEUR und langfristige in Höhe von 1.885 TEUR. Die Zinssätze für die Kreditverträge liegen zwischen 4,99 Prozent und 7,15 Prozent.

Finanzierung. Im Berichtszeitraum wurde mit einem Bankenkonsortium unter Führung der Dresdner Kleinwort Wasserstein eine neue Finanzierungsstruktur über insgesamt 350 Mio. EUR mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Finanzierungskosten in Höhe von 4.212 TEUR wurden in der Bilanz von den Bankverbindlichkeiten abgezogen und über die Laufzeit des Vertrages in die Zinsaufwendungen abgeschrieben.

Das Finanzierungspaket umfasst die folgenden drei Tranchen:

1. Tilgungsdarlehen über 150 Mio. EUR mit halbjährlichen Tilgungsraten in Höhe von 15 Mio. EUR, beginnend am 30. November 2003.
2. Endfälliges Darlehen über 70 Mio. EUR.
3. Endfälliger Betriebsmittelkredit in Höhe von maximal 130 Mio. EUR (40 Mio. EUR zum Stichtag 30. September 2003).

Für diese Tranchen bewegt sich die Marge zwischen 100–165 Basispunkten über EURIBOR in Abhängigkeit vom „Senior Leverage“ (Nettoverschuldung im Verhältnis zu EBITDA) von 1,5 bis 3,0.

Die Finanzierung ist besichert durch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, inklusive abgegrenzte Forderungen, Vermietvermögen und deutsche Lagerbestände.

Die Rahmenvereinbarung mit Best Accounts Receivable („BAR“), wonach Forderungen zu einem Gesamtbarwert von bis zu 204,5 Mio. EUR aus der Vermietung von Geräten verkauft wurden, wurde zum 15. April 2003 gekündigt und in reduziertem Umfang (Forderungsverkauf in Höhe von 50 bis 90 Mio. EUR) neu abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde wiederum zum 16. September 2003 gekündigt.

Die Summe der Nominalwerte der in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zins-sicherungsinstrumente beträgt 210.000 TEUR; die Marktwerte zum 30. September 2003 weisen einen Wert in Höhe von -1.699 TEUR auf.

Die nachfolgende Darstellung gibt Auskunft über die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten:

11 Sonstige Verbindlichkeiten

	2003	2002
Steuerverbindlichkeiten	15.481	4.590
Sozialversicherungsbeiträge	3.489	3.190
Löhne und Gehälter	361	375
Provisionen	3.345	3.803
Sonstige	5.913	6.455
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28.589	18.413

In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

12 Sonstige Rückstellungen

	2003	2002
Sonstige Rückstellungen, kurzfristig	27.274	16.914
Wartungsdienstrückstellungen, kurzfristig	10.221	10.949
Gesamte sonstige Rückstellungen, kurzfristig	37.495	27.863
Sonstige Rückstellungen, langfristig	719	111
Wartungsdienstrückstellungen, langfristig	26.133	24.722
Gesamte sonstige Rückstellungen, langfristig	26.852	24.833

Wartungsdienstrückstellungen sind gebildet worden, um dem Austausch von Geräten im Rahmen von Wartungsverträgen Rechnung zu tragen. Die Unterteilung in lang- und kurzfristige Rückstellungen bezieht sich auf die Altersstruktur der Verträge; der kurzfristige Anteil umfasst Verträge mit einer Fälligkeit bis zu einem Jahr.

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2003	2002
Personal- und Beratungsaufwendungen	16.191	8.645
Rechtskosten	330	334
Provisionen	178	240
Garantie	805	535
Sonstige	9.770	7.160
Gesamte sonstige Rückstellungen, kurzfristig	27.274	16.914

Der unter Sonstige ausgewiesene Betrag von 9.770 TEUR beinhaltet unter anderem folgende neue Positionen: Aus der Restrukturierung entstehende Leerstandskosten für das Gebäude Gutleutstraße in Frankfurt am Main sowie Rückstellungen zur Scheinselbstständigkeit.

Die Rückstellung für Garantie und Kulanz wird berechnet, indem die Jahresquote des letzten Geschäftsjahres mit den entsprechenden Umsatzerlösen multipliziert wird. Techem gewährt auf seine Produkte eine Garantie von zwei Jahren.

13 Pensionsrückstellungen

In Deutschland wird ein Pensionsplan für Mitglieder der Geschäftsleitung der Techem Energy Service GmbH & Co. KG und der Techem AG unterhalten. Der Pensionsplan basiert auf einem gesonderten Versorgungsplan für jedes Mitglied.

Entsprechend der in Deutschland üblichen Praxis ist der Pensionsplan nicht durch einen Pensionsfonds abgesichert. Die Pensionsrückstellungen werden anhand eines unabhängigen versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Die Pensionspläne in Deutschland richten sich grundsätzlich nach den pensionsfähigen aktuellen Bezügen der jeweiligen Mitarbeiter und der Dauer der Betriebszugehörigkeit.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Veränderungen der Pensionsverpflichtungen in den jeweiligen Berichtsperioden dar:

	2003	2002
Barwert zu Beginn des Berichtsjahres	11.886	12.753
Dienstzeitaufwand	65	148
Zinsaufwand	695	747
Versicherungsmathematischer (Gewinn) Verlust	-70	-1.140
Pensionszahlungen	-679	-622
Barwert zum Ende des Berichtsjahres	11.897	11.886
Funded Status	-11.897	-11.886
Noch nicht berücksichtigter versicherungsmathematischer (Gewinn) Verlust	1.211	1.311
Bilanzbetrag (Saldo)	-10.686	-10.575
Die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge bestehen aus:		
Aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
Pensionsrückstellungen	-11.652	-11.560
Immateriellen Vermögensgegenständen	0	0
Kumuliertem sonstigem Comprehensive Income	966	985
Ausgewiesener Nettobetrag	-10.686	-10.575

Zusätzlich werden von zwei Techem Gesellschaften in Österreich Abfertigungsrückstellungen in Höhe von 603 TEUR gebildet. Das kumulierte sonstige Comprehensive Income wird über einen Zeitraum von 15 Jahren abgeschrieben.

Die grundlegenden Annahmen zur Ermittlung der Pensionsrückstellungen stellen sich wie folgt dar:

	2003	2002
Diskontierungssatz	5,5 %	6,0 %
Gehaltssteigerungen	2,5 %	3,0 %
Rentensteigerungen	1,25 %	1,5 %

Die Netto-Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2003	2002
Dienstzeitaufwand	65	148
Zinsaufwand	695	747
Versicherungsmathematischer (Gewinn) Verlust	31	115
Pensionsaufwendungen in der Periode, netto	791	1.010

14 Rechnungsabgrenzungsposten, langfristig

Der in diesem Posten enthaltene Betrag in Höhe von 592 TEUR umfasst 383 TEUR aus den von Techem Polen ausgewiesenen abgegrenzten Zinsen aus Ratenzahlungen. Die Laufzeit beträgt zwischen zwei und acht Jahren. 209 TEUR enthalten verschiedene Rechnungsabgrenzungsposten der Gesellschaft.

Bei einem im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesenen Betrag von 2.028 TEUR handelt es sich um einen erhaltenen Zuschuss, der für eine langfristig betriebene Anlage gewährt worden war und im Geschäftsjahr 2003 von den Sachanlagen abgezogen wurde.

15 Eigenkapital

Grundkapital

Das Grundkapital zum 30. September 2003 beträgt 24.681.139 EUR, aufgeteilt in 24.681.139 Stammaktien.

Genehmigtes Kapital

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Aufsichtsrat ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 26. März 2007 das Stammkapital der Gesellschaft durch die ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage insgesamt um bis zu 5.365.465 EUR zu erhöhen. Ferner ist der Vorstand unter bestimmten Bedingungen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Eigene Aktien

Der Vorstand der Gesellschaft ist ermächtigt, eigene Aktien der Techem AG zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 2.468.113 beschränkt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 21. September 2004.

Der Vorstand ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, ermächtigt, Aktien der Techem AG, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden, neben der Veräußerung über die Börse:

- Dritten im Rahmen von Unternehmenserwerben anzubieten,
- unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Wesentliche Gesellschafter

Das Grundkapital der Gesellschaft zum 30. September wird wie folgt gehalten:

	2003 EUR	%	2002 EUR	%
Publikumsbesitz	13.656.417	55,33	16.888.322	68,43
Jupiter Asset Management Limited, London	3.452.470	13,99	–	0,00
Felten Vermögensverwal- tungs GmbH, Frankfurt am Main	3.085.143	12,50	–	0,00
Ott Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	3.085.143	12,50	–	0,00
Capital Group Companies Inc., Los Angeles	1.273.168	5,16	1.273.168	5,16
Fr. Felten, Frankfurt am Main	68.698	0,28	3.249.143	13,16
Hr. Schamoni, Frankfurt am Main	59.900	0,24	59.900	0,24
Hr. Zuschke, Hamburg	200	0,00	2.200	0,01
Hr. Dr. Ott, Elsbethen-Glasenbach	0	0,00	3.085.143	12,50
Hr. Grüschow, Neu-Isenburg	–	0,00	115.845	0,47
Fr. Schmidt, Schwalbach am Taunus	–	0,00	3.970	0,02
Hr. Schmidt, Schwalbach am Taunus	–	0,00	3.448	0,01
Gesamt	24.681.139	100,00	24.681.139	100,00

Dividendenzahlungen/Gewinnausschüttungen

Grundlage für Dividendenzahlungen ist der im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Techem AG ausgewiesene Bilanzgewinn. Zum 30. September 2003 weist der unkonsolidierte Jahresabschluss der Gesellschaft einen Bilanzgewinn von 79.374 TEUR (2002: 70.549 TEUR) aus.

Einbehaltene Gewinne werden mit einem Steuersatz von 26,5 Prozent besteuert. Soweit die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Gesellschaft nicht 10 Prozent des Grundkapitals übersteigen, darf eine Ausschüttung nicht erfolgen.

Der Vorstand der Techem AG schlägt vor, für das Geschäftsjahr zum 30. September 2003 keine Ausschüttung des zum 30. September 2003 vorhandenen Bilanzgewinns der Techem AG an die Aktionäre vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2003 wurden 145 TEUR (2002: 145 TEUR) an die Minderheitsgesellschafter der Techem Messtechnik Österreich ausgeschüttet. Keine Ausschüttung erfolgte an die Minderheitsgesellschafter der Veridis Software Systeme GmbH (2002: 1.030 TEUR).

Aktienoptionen

Aktienoptionsplan I

Die im Januar 2000 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung räumt Mitgliedern der Geschäftsführung Bezugsrechte ein und ermöglicht die Durchführung des nachstehend erläuterten Aktienoptionsplans.

Im März 2000 wurde ein Aktienoptionsplan eingeführt, der Mitgliedern der Geschäftsführung und leitenden Mitarbeitern bis zu 1.609.624 Stammaktien gewährt. Im Rahmen des Optionsplans entsprechen die gewährten Optionen dem Marktwert der Aktien zum Datum der Optionsgewährung. Die Optionen werden nach einer Frist von drei Jahren ab Beginn der Berechtigung übertragen. Die Dauer der Option beträgt maximal drei Jahre, der Optionsplan ist auf acht Jahre ausgelegt.

Während der Laufzeit des Aktienoptionsplans kann jährlich eine bestimmte Höhe der Bezugsrechte (Tranchen) aus dem Gesamtvolumen des Plans an alle Berechtigten ausgegeben werden. In keinem Fall darf eine Tranche 43,33 Prozent des Gesamtvolumens der im Plan erfassten Optionen überschreiten. Die einzelnen jährlichen Tranchen der Bezugsrechte werden jeweils innerhalb eines Zeitraums von acht Wochen nach der Jahreshauptversammlung der Gesellschaft ausgegeben. Die erste Tranche wurde am 1. März 2000, die zweite am 9. April 2001 und die dritte Tranche am 4. April 2002 ausgegeben.

Jeweils 50 Prozent der Bezugsrechte können ausgeübt werden, wenn eines der folgenden Kriterien nach der dreijährigen Übertragsfrist erfüllt wurde. Die beiden Bedingungen sind unabhängig voneinander.

- Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft hat sich um einen Jahresdurchschnitt von mindestens sieben Prozent innerhalb des Zeitraums zwischen Gewährung und Ausübung der Bezugsrechte erhöht.
- Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft muss im Zeitraum zwischen der Ausgabe der Bezugsrechte und deren Ausübung prozentual gleich oder stärker gestiegen oder prozentual gleich oder geringer gefallen sein als der M-DAX.

Da beide Kriterien zum Bilanzstichtag 2003 nicht erfüllt waren, wurden zum 30. September 2003 keine entsprechenden Aufwendungen ausgewiesen.

Aktienoptionsplan II

Im März 2001 wurde von der Gesellschaft ein zweiter Aktienoptionsplan eingeführt, der Mitgliedern der Geschäftsführung und leitenden Mitarbeitern bis zu 436.716 Stammaktien gewährt und über eine bedingte Kapitalerhöhung erfolgen soll. Im Rahmen des Optionsplans entsprechen die gewährten Optionen dem Marktwert der Aktien zum Datum der Optionsgewährung. Die Optionen werden nach einer Frist von zwei Jahren ab Beginn der Berechtigung übertragen. Die Dauer der Option beträgt maximal drei Jahre und der Optionsplan ist auf fünf Jahre ausgelegt.

Jeweils 50 Prozent der Bezugsrechte können ausgeübt werden, wenn eine der folgenden Kriterien nach der zweijährigen Übertragsfrist erfüllt wurde. Diese zwei Bedingungen sind unabhängig voneinander.

- Der Schlusskurs der Stammaktien der Gesellschaft im Xetra-Handel muss sich um einen Jahresdurchschnitt von mindestens sieben Prozent innerhalb des Zeitraums zwischen Gewährung und Ausübung der Bezugsrechte erhöht haben.
- Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft muss zum Zeitpunkt der Ausübung der Bezugsrechte gegenüber dem Ausübungspreis gleich oder stärker gestiegen oder prozentual gleich oder geringer gefallen sein als der M-DAX.

Die Option wurde am 1. Juni 2001 bewilligt.

Da beide Kriterien zum Bilanzstichtag nicht erfüllt waren, wurden zum 30. September 2003 keine entsprechenden Aufwendungen ausgewiesen.

Die Gesellschaft hat die Offenlegungsvorschriften nach SFAS Nr. 123 übernommen, wendet jedoch weiterhin für die im Rahmen der oben beschriebenen Aktienoptionspläne gewährten Optionen den Grundsatz 25 „Accounting for Stock Issued to Employees“ des „Accounting Principles Boards“ (APB) an. Beide Aktienoptionspläne sind variable Pläne. Wären die Ausgaben für Optionen, die nach dem Aktienoptionsplan gewährt wurden, auf Basis des Marktwertes zum Gewährungsdatum entsprechend SFAS Nr. 123 ermittelt worden, wäre für das zum 30. September 2003 endende Geschäftsjahr ein Betrag von 2.100 TEUR ergebniswirksam erfasst worden. Der Jahresüberschuss und das Ergebnis je Aktie hätten sich dementsprechend wie folgt verringert:

	2003	2002
Jahresüberschuss		
Ausgewiesen	14.671	12.426
Aufwand aus Aktienoptionen, nach Steuern	1.247	1.938
Pro forma	13.424	10.488
Gewinn je Aktie		
Ausgewiesen	0,59	0,50
Pro forma	0,54	0,42

Die Entwicklung der ausgegebenen Optionen im Geschäftsjahr zum 30. September 2003 und im Geschäftsjahr 2002 wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Anzahl Aktien- optionen	Gewogener durchschnittlicher Ausübungspreis EUR
Bestand am 30. September 2001	1.373.746	26,07
Gewährt während der Periode	667.404	16,31
Ausgeübt während der Periode	–	–
Kaduziert während der Periode	–	–
Verfallen während der Periode	150.783	26,35
Ausübbar am 30. September 2002	–	–
Bestand am 30. September 2002	1.890.367	22,56
Gewährt während der Periode	–	–
Ausgeübt während der Periode	–	–
Kaduziert während der Periode	–	–
Verfallen während der Periode	222.486	21,59
Ausübbar am 30. September 2003	–	–
Bestand am 30. September 2003	1.667.881	22,68

Der gewogene durchschnittliche Zeitwert der gewährten Optionen wurde auf Basis des „Black-Scholes“ Aktienoptions-Preismodells ermittelt. Dabei wurden folgende gewogene durchschnittliche Annahmen zugrunde gelegt:

	2003	2002
Risikofreier Zinssatz	–	4,25 %
Erwartete Dividendenrendite	–	keine
Jährliche Standardabweichung (Volatilität)	–	22,7 %
Erwartete Dauer	–	3 Jahre
Zeitwert jeder im Geschäftsjahr gewährten Option	–	4,12 EUR
Ausübungspreis aller im Geschäftsjahr gewährten Optionen	–	16,31 EUR

Im Geschäftsjahr 2003 wurden keine Optionen gewährt.

Die folgende Tabelle zeigt Informationen über den Optionsbestand zum 30. September 2003:

Ausübungspreis EUR	Anzahl	Gewogener durchschnittlicher Ausübungspreis EUR	Gewogene durchschnittliche verbleibende Vertragslaufzeit
16	568.053	16,31	4,51
19	354.626	19,00	2,42
29–30	745.202	29,30	3,12
Summe	1.667.881	22,68	3,44

Währungsausgleichsposten im Eigenkapital

Die Entwicklung des Währungsausgleichspostens für das Geschäftsjahr 2003 ist wie folgt darzustellen:

	Anfangsbestand 01. 10. 2002	Veränderung 2003	Endbestand 30. 09. 2003
Währungsausgleichsposten in TEUR	171	-276	-105

Herr Enzelmüller (ab dem 1. Januar 2003), Herr Pattberg (ab dem 1. August 2003) und Herr Wunderlich (ab dem 12. August 2003) sind in diesem Geschäftsjahr in den Vorstand berufen worden. Herr Schmidt schied zum 31. Juli 2003 aus dem Unternehmen aus. Im Rahmen dieser Tätigkeit bezogen sie Gehalt sowie einen Bonus, die sich wie folgt zusammensetzen:

16 Transaktionen mit nahe stehenden Personen

	2003				2002		
	Fix	Variabel	Sonstige	Anzahl Aktien- optionen	Fix	Variabel	Anzahl Aktien- optionen
Herr Böhm (bis 30. 09. 2001)						120	
Herr Dannheimer*				385.772	2.076	239	385.772
Herr Enzelmüller	312						
Herr Pattberg	30						
Herr Schamoni	364	98	250	210.324	261	180	210.324
Herr Schmidt**	1.101	65			212	120	210.324
Herr Wunderlich	41						
Summe:	1.848	163	250	596.096	2.549	659	806.420

* enthält einen Abfindungsbetrag in Höhe von 1.790 TEUR für GJ 2002.

** enthält einen Abfindungsbetrag in Höhe von 840 TEUR für GJ 2003.

Der variable Anteil resultiert aus der Erreichung von EBIT-Zielen des jeweiligen Vorjahres. Den aktuellen und ehemaligen Vorstandsmitgliedern wurden insgesamt 596.096 Aktienoptionen gewährt.

Herr Grüşchow schied zum 12. August 2003 als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Techem AG aus. Herr Grüşchow ist zu 16,67 Prozent Anteilseigner der Techem Messtechnik Ges.m.b.H. (Österreich) und seit August 2002 indirekt zu 8,17 Prozent der Techem Energy Contracting Ges.m.b.H. (Österreich). Im Geschäftsjahr 2003 wurde anteilig eine Dividende in Höhe von 72,5 TEUR an Herrn Grüşchow ausgeschüttet.

Die Gesellschaft hat Herrn Grüşchow ein bis zum 30. April 2004 befristetes Angebot unterbreitet, seine Anteile an Techem Messtechnik Ges.m.b.H. zu einem Preis von 3,2 Mio. EUR zu erwerben.

Herr Prof. Ziegler, seit dem 12. August 2003 Aufsichtsratsvorsitzender der Techem AG, ist gleichzeitig Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, einem Hauptlieferanten der Gesellschaft. Die empfangenen Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2003 von der Hydrometer GmbH beliefen sich auf 23.697 TEUR.

Aufgrund einer Lizenzvereinbarung zwischen der Gesellschaft und Herrn Prof. Ziegler wurden diesem Lizenzgebühren und Kostenerstattungen in Höhe von 288 TEUR im Geschäftsjahr 2003 gezahlt. Das von Herrn Prof. Ziegler geleitete Universitätsinstitut in Paderborn erhielt für Forschungs- und Entwicklungsaufträge 15 TEUR im Geschäftsjahr 2003.

Die Hauptversammlung der Techem AG hat am 21. März 2003 Herrn Dr. Wilhelm Bender, Vorsitzender des Vorstands der FRAPORT AG, wohnhaft in Frankfurt am Main, zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhielt, neben dem Ersatz seiner ihm bei Wahrnehmung seines Amtes entstandenen Auslagen, eine Vergütung in Höhe von:

EUR	Aufsichtsrats- vergütung	Reise- kosten	Telefon	KFZ	Sons- tiges
Herr Grüşchow (bis August 2003)	43.289	6.393	517	12.580	65.067
Herr Zuschke	25.000	–	–	–	–
Herr Dr. Otto (bis November 2002)	2.877	–	–	–	–
Herr Bieler	26.713	–	–	–	–
Herr Dr. Bender (seit 21. März 2003)	13.288	–	–	–	–
Herr Dr. Ott	25.000	–	–	–	–
Herr Prof. Dr. Ziegler	39.213	1.677	–	–	–
Summe	175.380	8.070	517	12.580	65.067

Unter Sonstiges ist eine Sondervergütung in Höhe von 65 TEUR für Herrn Grüschow anlässlich seiner erfolgreichen Vermittlung von prominenten Werbeträgern aus dem Bereich des Sports und anderer Marketingmaßnahmen im Bereich des Sports enthalten.

Gehört ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur einen Teil des Geschäftsjahres an, bestimmt sich die Vergütung pro rata temporis.

ANMERKUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

	2003	2002	2001
Energy Services			
Dienstleistungen	178.860	166.890	162.656
Miete	107.673	103.370	98.748
Verkauf	44.776	41.867	36.896
Wartung	24.543	23.533	25.125
Energy Contracting	39.218	31.572	27.732
IT Services	8.436	6.838	2.262
Sonstige	4.086	5.184	1.651
Summe	407.592	379.254	355.070

17 Umsatzerlöse nach Geschäftsfeldern

Personalaufwendungen nach Positionen der Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2003 durchschnittlich 2.382 Mitarbeiter, 2.277 Mitarbeiter im Jahr 2002 und 2.022 Mitarbeiter im Jahr 2001.

	2003	2002	2001
Umsatzkosten	48.415	42.978	35.791
Vertriebskosten	31.930	26.414	23.422
Allgemeine Verwaltungskosten	32.737	31.573	25.661
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.157	10.707	8.524
Summe Personalaufwendungen	125.239	111.672	93.398

18 Zusätzliche Angaben zu einzelnen Positionen der Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Allgemeine Verwaltungskosten

Im Zusammenhang mit dem Umzug der Techem Zentrale nach Eschborn schloss die Techem Energy Services einen Mietvertrag für die Nutzung des neuen Gebäudes ab. Dieser Mietvertrag wurde als ein Operating Lease eingestuft. Er ist für 15 Jahre vereinbart worden und kann um jeweils zweimal fünf Jahre verlängert werden. Die jährliche Miete beläuft sich auf 4.772 TEUR.

Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge: Kursgewinne/-verluste

Kursgewinne bzw. -verluste für die Geschäftsjahre 2003, 2002 und 2001 gestalten sich wie folgt:

	2003	2002	2001
Kursgewinne/-verluste in TEUR	-1.057	572	232

Vertriebskosten: Werbekosten

Folgende Werbekosten entfielen auf die Geschäftsjahre 2003, 2002 und 2001:

	2003	2002	2001
Werbekosten in TEUR	5.656	7.960	8.134

19 Zinsergebnis

	2003	2002	2001
Zinserträge	1.753	1.408	952
Zinsaufwendungen	-15.374	-16.712	-19.212
Auflösung abgegrenzte Finanzierungskosten	-328	-	-
Gewinne/Verluste aus Finanzinstrumenten			
Zinssicherungsinstrument I (realisiert im GJ 2003)	-1.112	1.112	-
Zinssicherungsinstrument II (unrealisiert)	-1.699	-	-
Zinsergebnis in TEUR	-16.760	-14.192	-18.260

Abgegrenzte Finanzierungskosten werden über die fünfjährige Laufzeit der Finanzierung aufgelöst.

Das Zinssicherungsinstrument I, in Höhe von 80 Mio. EUR, wurde im dritten Quartal 2003 verkauft. Der Gewinn beläuft sich auf 198 TEUR.

Die Zinserträge aus Ratengeschäft betragen im Geschäftsjahr 2003 651 TEUR (2002: 577 TEUR).

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

20 Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2003	2002	2001
Laufende Ertragsteuern			
Deutschland	9.836	6.961	-394
Ausland	2.470	1.156	1.070
Summe Ertragsteuern	12.306	8.117	676
Latente Steuern			
Nutzung steuerlicher Verlustvorträge	-1.097	2.800	11.237
steuerliche Wirkung auf temporäre Unterschiede	-171	1.010	9.464
Summe latente Steuern	-1.268	3.810	20.701
Gesamter Steueraufwand	11.038	11.927	21.377

Nach dem deutschen Steuerrecht setzen sich die Ertragsteuern aus Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag zusammen.

Aufgrund der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der Gesellschaft in den Jahren 2002 und 2001 war das Ergebnis nicht mit Körperschaftsteuer belastet.

Nettoverlustvorträge der Gesellschaft in den einzelnen Ländern verfallen wie folgt:

Slowakische Republik:	1 Jahr	
Polen, Ungarn:	5 Jahre	

Die Verluste in Deutschland, Schweden und Österreich können auf unbefristete Zeit vorgetragen werden. Bei den Verlustvorträgen handelt es sich im Wesentlichen um Verlustvorträge deutscher Gesellschaften der Techem Gruppe.

Latente Ertragsteuern werden für alle wesentlichen temporären Differenzen zwischen der Konzernbilanz und der Steuerbilanz gebildet.

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2003	2002	2001
Aktive latente Steuern aufgrund von			
steuerlichen Verlustvorträgen	4.553	3.030	6.233
unterschiedlicher „step up“ Allokation	3.744	7.563	10.210
unterschiedlichen Pensionsrückstellungen	920	994	1.648
Zinssicherungsinstrument	644	–	–
Finanzierungsleasing	3.407	–	–
sonstigen zeitlichen Unterschieden	4.734	2.552	1.078
Wertberichtigungen auf Nettoverlustvorträge	–2.277	–1.850	–2.253
Gesamte aktive latente Steuern	15.725	12.289	16.916
Passive latente Steuern aufgrund von			
Finanzierungsleasing	–3.348	–	–1.400
Konsolidierungsanpassungen	–66	–1.720	–2.040
Zinssicherungsinstrument	–	–435	–
unterschiedlicher „step up“ Allokation	–2.707	–3.049	–
sonstigen zeitlichen Unterschieden	–1.718	–458	–
Gesamte passive latente Steuern	–7.839	–5.662	–3.440
Aktive latente Steuern (Saldo)	7.886	6.627	13.476

Zum Stichtag bestehen in der Techem Gruppe Verlustvorträge von 29 Mio. EUR. Die Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern auf Verlustvorträge betragen unverändert 50 Prozent. Die heutige Einschätzung kann sich in Abhängigkeit von der Ertragslage des Unternehmens sowie der Steuergesetzgebung in zukünftigen Jahren ändern und eine Anpassung der Wertberichtigungen erforderlich machen.

Der in Deutschland anzuwendende Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer belief sich für das Geschäftsjahr 2003 auf etwa 37,9 Prozent und für die Geschäftsjahre 2002 und 2001 auf etwa 38,8 Prozent und 40,6 Prozent. Diese Entwicklung wurde bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern je nach erwartetem Realisierungszeitpunkt der jeweiligen latenten Steuer berücksichtigt.

Die Überleitung des Gesamtsteuersatzes auf den effektiven Steuersatz der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2003	2002	2001
Gesamtsteuersatz	37,9 %	38,8 %	40,6 %
Geschäftswertabschreibung (steuerlich nicht abzugsfähig)	–	8,8 %	6,6 %
Unterschiede bei ausländischen Steuersätzen	–1,1 %	0,7 %	0,9 %
Steuerlich nicht abzugsfähige Posten	4,8 %	2,5 %	6,5 %
Periodenfremde Steuer	–2,9 %	2,0 %	–6,1 %
Änderung aufgrund Umzug nach Eschborn	–	–	3,6 %
Veränderung der Wertberichtigung auf aktivierte Verlustvorräte	1,6 %	–1,6 %	–0,5 %
Änderung der deutschen Steuergesetze	–	–1,5 %	9,5 %
Sonstige	0,3 %	–1,5 %	–
Effektiver Steuersatz	40,6 %	48,2 %	61,1 %

Im Rahmen eines Restrukturierungsprogramms wurden in der Zentrale Eschborn der Gesellschaft Kosten und Prozesse optimiert und langfristig Personalkosten gesenkt. Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag eine Restrukturierungsrückstellung in Höhe von 7.612 TEUR und einen Aufwand in Höhe von 14.704 TEUR aus. Das Management geht davon aus, die Restrukturierung im laufenden Geschäftsjahr zu beenden.

21 Restrukturierung

Der Aufwand gliedert sich wie folgt:

	2003
Restrukturierungsaufwendungen in TEUR:	
Umsatzkosten	2.362
Vertriebskosten	980
Verwaltungskosten	9.625
Sonstige betr. Aufwendungen	1.737
Summe Restrukturierungsaufwendungen	14.704

SONSTIGE ANMERKUNGEN**22 Mieten und Pachten**

Es bestehen Operating Leases für Gebäude, Kraftfahrzeuge und Büroausstattungen mit Verlängerungsoptionen und unterschiedlichen Laufzeiten.

Zum 30. September 2003 bestehen, vor allem für Gebäude, folgende Mindestleasingverpflichtungen:

	2003	2002
2003/04	15.322	16.674
2004/05	12.309	13.076
2005/06	10.299	9.613
2006/07	9.034	7.525
2007/08	8.161	6.732
Nach 2007/08	57.958	9.035
Gesamte Mindestleasingzahlungen	113.083	62.655

**23 Sonstige finanzielle
Verpflichtungen und
Haftungsverhältnisse**

Aufgrund von Bankbürgschaften bestehen Haftungsverhältnisse zugunsten der HausPerfekt GmbH & Co. KG in Höhe von 447 TEUR (362 TEUR in 2002).

Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen zugunsten der EL-ME AG in Höhe von 1.116 TEUR (1.118 TEUR im Jahr 2002). Die EL-ME AG wird nach der Equity-Methode konsolidiert.

Weiterhin ist die Gesellschaft finanzielle Verpflichtungen aus Lieferverträgen in Höhe von 12.894 TEUR (13.577 TEUR in 2002) eingegangen.

Dem Vorstand sind keine weiteren Umstände bekannt, die Verbindlichkeiten der Gesellschaft begründen oder sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

24 Nettoverschuldung

	2003	2002
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	35.836	79.340
kurzfristige Bankverbindlichkeiten (BAR)	–	204.517
langfristige Bankdarlehen	236.393	38.732
Verpfl. aus Finanzierungsleasing, kurzfr.	2.945	2.054
Verpfl. aus Finanzierungsleasing, langfr.	6.062	3.439
Zahlungsmittel	–16.038	–13.756
Nettoverschuldung	265.198	314.326

Forschungs- und Entwicklungskosten werden in Höhe von 3,6 Mio. EUR ausgewiesen. Der Forschungs- und Entwicklungsaufwand für die Jahre 2002 und 2001 belief sich auf 3,6 Mio. EUR und 4,5 Mio. EUR.

25 **Forschung und Entwicklung**

Die von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen erbrachten Leistungen entsprechen den in Anmerkung 1 gemachten Angaben und betreffen denselben Kundenkreis; eine Ausnahme bilden die Aktivitäten von IT SERVICES und ENERGY CONTRACTING. Diese werden jedoch gemäß SFAS Nr. 131 nicht als eigenständige Segmente betrachtet.

26 **Segmentberichterstattung**

Geografische Informationen zum September 2003, 2002 und 2001

	Deutschland	Europa (ohne Deutschland)
Umsatzerlöse 2003 nach		
Herkunftsland	348.422	59.170
Bestimmungsland	347.042	60.550
Umsatzerlöse 2002 nach		
Herkunftsland	331.261	47.993
Bestimmungsland	329.329	49.925
Umsatzerlöse 2001 nach		
Herkunftsland	317.465	31.605
Bestimmungsland	315.849	39.221

	Deutschland	Europa (ohne Deutschland)
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		
Geschäftsjahr 2003	161.146	8.475
Geschäftsjahr 2002	171.132	9.720

Eschborn, den 2. Dezember 2003
Techem AG



Horst Enzelmüller



Rainer Schamoni



Stefan Pattberg



Peter Wunderlich

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 2. Dezember 2003 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben die von der Techem AG aufgestellte konsolidierte Bilanz und die zugehörige konsolidierte Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Erläuterungen zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2002 bis 30. September 2003 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses nach den US-amerikanischen Rechnungslegungsgrundsätzen (United States Generally Accepted Accounting Principles – US GAAP) liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung zu beurteilen, ob der Konzernabschluss den US GAAP entspricht.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung beinhaltet die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Überzeugung stellt der oben genannte Konzernabschluss die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2003 sowie dessen Ertragslage und Zahlungsströme für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2002 bis 30. September 2003 in Übereinstimmung mit den US GAAP in allen wesentlichen Belangen angemessen dar.

Unsere Prüfung, die sich auf den vom Vorstand aufgestellten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2002 bis 30. September 2003 erstreckt hat, hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Überzeugung gibt der Konzernlagebericht zusammen mit den übrigen Angaben des Konzernabschlusses insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Außerdem bestätigen wir, dass der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2002 bis 30. September 2003 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts nach deutschem Recht erfüllen.“

Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses der Techem AG, Eschborn, für dieses Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2002 bis 30. September 2003 und des Konzernlageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Der von uns mit Datum vom 2. Dezember 2003 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. III „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Frankfurt am Main, den 2. Dezember 2003

PwC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

P. Lust
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. R. Worster
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Prof. Dr. Horst Ziegler

Im Geschäftsjahr 2002/2003 hat der Aufsichtsrat den Vorstand der Gesellschaft sorgfältig überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Wir haben uns überwiegend durch schriftliche Berichte des Vorstands über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, den Geschäftsverlauf und wichtige Geschäftsvorfälle der Gesellschaft wie auch der verbundenen Unternehmen etc. unterrichten lassen. Der Vorstand hat insbesondere Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der Planung erläutert, begründet und mit uns diskutiert. Der Vorstand hat uns über die für das Risikomanagement getroffenen Maßnahmen und über erkennbar gewordene geschäftliche Risiken berichtet. Darüber hinaus ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig vom Vorstandsvorsitzenden sowie von den Mitgliedern des Vorstands über die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren.

In sieben Sitzungen des Aufsichtsrats, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben, wurden die Berichte des Vorstands eingehend mit diesem diskutiert. Daneben waren die künftige Entwicklung der wirtschaftlichen Situation des Konzerns sowie einzelner Tochtergesellschaften und Geschäftsfelder, die strategische Ausrichtung des Konzerns, die Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung sowie die Corporate Governance Gegenstand eingehender Erörterungen und Beratungen mit dem Vorstand. In diesem Zusammenhang sind das Kostensenkungsprogramm Fokus, insbesondere der damit verbundene Personalabbau, und die neue Finanzierung zu erwähnen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten und überwacht. Soweit Geschäfte in Übereinstimmung mit der Satzung oder der Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, hat der Aufsichtsrat diese nach eingehender Beratung erteilt.

Der Aufsichtsrat hat einen Personalausschuss und einen Bilanzausschuss gebildet. Der Personalausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2002/2003 in fünf Sitzungen sowie in mehreren Telefonkonferenzen mit Personalangelegenheiten des Vorstands befasst und die Entscheidungen des Aufsichtsrats in Personalangelegenheiten vorbereitet und ausgeführt. Der Bilanzausschuss hat im Geschäftsjahr 2002/2003 dreimal getagt und sich insbesondere mit der Bilanz 2002/2003, dem Kostensenkungsprogramm Fokus und dem Risikomanagement befasst. Die Ausschüsse haben dem Gesamtaufichtsrat regelmäßig über ihre Tätigkeit berichtet.

Herr Professor Dr. Ziegler war am 30. September 2003 noch Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach, eines wichtigen Lieferanten der Techem Gruppe. Er wird diese Tätigkeit baldmöglichst, spätestens aber bis zum 30. Juni 2004 beenden. Ferner arbeiteten das Institut von Herrn Professor Dr. Ziegler an der Universität Paderborn und die Hydrometer GmbH bei wissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungsprojekten zusammen. Zwischen Techem und Herrn Professor Dr. Ziegler besteht seit mehr als 20 Jahren ein Lizenzvertrag, der insgesamt für Techem vorteilhaft ist und dessen Fortbestehen der Aufsichtsrat einstimmig gebilligt hat. Ferner hatte

die Techem AG an das Institut von Professor Dr. Ziegler einen kleineren Forschungsauftrag erteilt. Es wurde aber vereinbart, dass in Zukunft keine weiteren Aufträge mehr erteilt werden. Aus diesen Tätigkeiten und Vertragsbeziehungen haben sich im vergangenen Geschäftsjahr weder im Einzelfall noch dauerhaft wirkende Interessenkonflikte ergeben.

Herr Dr. Wilhelm Bender ist von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. März 2003 als Nachfolger für den am 11. November 2002 durch Amtsniederlegung aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Dr. Hans-Jochen Otto gewählt worden. Herr Hans-Ludwig Grüschow ist auf eigenen Wunsch mit Wirkung zum 12. August 2003 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 12. August 2003 wurden Herr Professor Dr. Horst Ziegler zum Vorsitzenden und Herr Harald C. Bieler zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2003 wurde Herr Horst Enzelmüller zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Herr Walter Schmidt hat sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 31. Juli 2003 im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat niedergelegt.

Herr Stefan Pattberg ist seit dem 1. August 2003 Mitglied des Vorstands. Mit Wirkung zum 12. August 2003 wurde Herr Peter Wunderlich zum Mitglied des Vorstands bestellt. Die Ressortverteilung im Vorstand wurde neu geregelt. Herr Enzelmüller ist als Vorstandsvorsitzender verantwortlich für die Bereiche Vertrieb Ausland, Marketing und Geschäftsentwicklung, Recht und M&A, Personal sowie Investor Relations. Der stellvertretende Vorsitzende des Vorstands, Herr Rainer Schamoni, ist zuständig für die Bereiche Vertrieb Deutschland, Energy Contracting, Technik und Dienstleistungen. Herr Peter Wunderlich zeichnet als CFO verantwortlich für Finanz- und Rechnungswesen, Forderungsmanagement, Logistik & Infrastruktur, Controlling und Revision. Herr Stefan Pattberg ist für das neu geschaffene Ressort Informationstechnologie zuständig, zu dem die beiden Software-Häuser Techem IT Services (früher WODIS) und VERIDIS gehören.

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft nebst Lagebericht und der nach US-amerikanischen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellte Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 30. September 2003 sind durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, die PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Zum in Deutschland bestehenden Risikofrüherkennungssystem stellte der Abschlussprüfer fest, dass der Vorstand die nach § 91 Absatz 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat und das Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann. Jahres- und Konzernabschluss nebst Lageberichten sowie der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurden jedem

Aufsichtsratsmitglied unverzüglich nach Aufstellung ebenso wie die Prüfungsberichte des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers ausgehändigt. Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Konzernabschluss sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht wurden von uns sorgfältig geprüft. Es bestanden keine Einwände. Die Berichte des Abschlussprüfers und Konzernabschlussprüfers haben wir nach eingehender Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. An der Sitzung des Aufsichtsrats am 14. Januar 2004 zur Feststellung des Jahresabschlusses 2002/2003 und zur Billigung des Konzernabschlusses nahmen die Abschlussprüfer teil, um über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung zu berichten und im Rahmen der Diskussion ergänzende Auskünfte zu geben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der vom Vorstand aufgestellte Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Dem Lagebericht sowie dem Konzernlagebericht und insbesondere der Beurteilung der weiteren Entwicklung des Unternehmens haben wir zugestimmt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen, Betriebsräten sowie allen Mitarbeitern der Techem AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

Eschborn, den 14. Januar 2004

Der Aufsichtsrat



Professor Dr. Horst Ziegler
Vorsitzender

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Bei Techem gehört gesellschaftliches Engagement zum festen Bestandteil der Unternehmenskultur. Wir haben deshalb auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder unterschiedliche Bereiche des öffentlichen Lebens unterstützt.

Sport

Im Sportbereich fördern wir Athleten und sponsern einige Sportvereine sowie ausgewählte Sportveranstaltungen. Der Höhepunkt im Berichtsjahr war sicherlich der Goldmedaillen-Gewinn von André Lange im Viererbob bei der Weltmeisterschaft in Lake Placid, USA.

Kultur

Hier setzt Techem seinen Schwerpunkt in der Nachwuchsförderung, indem wir seit Jahren die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst in Frankfurt am Main in Verbindung mit der Hochschule für Gestaltung in Offenbach unterstützen.

Umweltschutz

Die nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ist nach wie vor besonders in den Industrieländern mit ihrer hohen Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen ein immens wichtiges Thema. Die Bundesregierung hat dazu im Februar 2002 eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV) erlassen, die das Niedrigenergiehaus praktisch zum Standard macht. Der aktive Klimaschutz genießt nicht erst seit dem globalen Umweltgipfel von Rio de Janeiro 1992 einen hohen Stellenwert, auch wenn die USA unter George W. Bush ihre Abmachungen wieder aufkündigten. In Deutschland verfolgt die Regierung dagegen ihre Pläne weiter, den Kohlendioxidausstoß bis 2005 um 25 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Erreicht wurden bisher aber nur 16 Prozent. Ein Sorgenkind bleibt insbesondere der Gebäudesektor, denn dort ist die CO₂-Emission im Vergleich zu 1990 sogar gestiegen.

Effizientere Energieversorgung mit Techem

Durch die verbrauchsbezogene Energieabrechnung mit Techem werden in den von uns betreuten Gebäuden jährlich 13 Megawattstunden Brennstoff eingespart, was die Umwelt um über drei Millionen Tonnen Kohlendioxid entlastet. Dennoch verpufft immer noch viel zu viel Heizenergie ungenutzt, weil die Ursachen eines überhöhten Energieverbrauchs nicht genug bekannt sind. Das unter unserer Beteiligung entwickelte Energie-Informationssystem (E.I.S.) kann Schwachstellen in Gebäuden identifizieren, Energiesparpotenziale aufdecken und ihre Größenordnungen beziffern.

Mit Einzelraum-Temperaturregelungen durch unser Home Automation-System assistiert lässt sich der Verbrauch von Heizöl oder Gas zusätzlich verringern. Auch unser Geschäftsfeld Energy Contracting trägt wie das gesamte Serviceangebot von Techem zu einem ressourcenschonenden Energieverbrauch in Wohn- und Zweckgebäuden bei. Die Verbrauchskosten jedes einzelnen Nutzers sinken und gleichzeitig wird die Umwelt geschont. Zahlreiche unabhängige Untersuchungen belegen: Die verbrauchsbezogene Abrechnung der Heiz-, Kalt- und Warmwasserkosten führt zu Einsparungen bei Energie und Wasser von rund 20 Prozent.

Auch bei der praktischen Umsetzung unserer Dienstleistungen handeln wir möglichst umweltfreundlich. Deshalb haben wir für unsere Ableser ökonomische Routenpläne erstellt und die Einsatzplanung für die Monteure weiter optimiert. Im Berichtsjahr haben wir zudem in ersten Testregionen die papierlose Ablesung gestartet. Damit werden künftig bei uns und beim Kunden rund 20 Tonnen Papier eingespart.

Recycling bei Techem Produkten

Auch die Techem Produkte, die wir alle über Lieferanten beziehen, müssen ökologische Vorgaben erfüllen. Dazu geben wir Umweltstandards bezüglich der Verwendung umweltfreundlicher Inhaltsstoffe und langlebiger Batterien für die Ablesegeräte und Systeme vor. Die elektronischen Komponenten müssen mindestens zehn Jahre funktionieren. Für die Batterien ist ein Extra-Entsorgungsweg eingerichtet. Es existiert außerdem sowohl eine Recycling-Anlage für die Verdunster-Ampullen als auch eigene Recycling-Systeme zur Rückgewinnung der Verdunsterflüssigkeit und für die alten elektronischen Heizkostenverteiler. Bei der Entwicklung neuer Geräte achten wir speziell auf die Kompatibilität mit der Vorgängerversion, zum Beispiel durch passende Aluminiumrückteile.

Auch im Verpackungsbereich setzt Techem auf umweltfreundliche Materialien wie Kartonagen und verwendet als Füllstoff Altpapier statt des schwierig zu entsorgenden Styropors. Zur Lagerung und zum Transport nutzen wir bewährte Mehrwegsysteme wie Europaletten (Europool-System) und Gitterboxen. Der Umweltgedanke im Versand setzt sich auch innerbetrieblich fort. So gelten ökologische Beschaffungsrichtlinien für Büromöbel und -geräte (z. B. strahlungsarme PC-Monitore).

Soziales

Techem spendete wie in den Vorjahren an unterschiedliche gemeinnützige Einrichtungen.

DER AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Horst Ziegler

Vorsitzender (seit 12. 08. 2003)
Hochschullehrer, Paderborn
Professor für Angewandte Physik an der Universität Paderborn
Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach

Harald C. Bieler

Stellv. Vorsitzender (seit 12. 08. 2003)
Berater, Frankfurt am Main
Mitglied des Aufsichtsrats der Märkischen Treuhand AG, Heidelberg
Vorsitzender des Beirats der Döhler Gruppe, Darmstadt

Dr. Wilhelm Bender (seit 21. 03. 2003)

Vorstandsvorsitzender der Fraport AG, Frankfurt am Main
Mitglied des Aufsichtsrats der Lufthansa City Line GmbH
Mitglied des Aufsichtsrats der NOVA Allgemeine Versicherung AG
Mitglied des Aufsichtsrats der Thyssen Krupp Serv AG
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH

Dr. Martin Ott

Diplom-Kaufmann, Elsbethen-Glasenbach, Österreich
Mitglied des Beirats Rhein-Main der Dresdner Bank
Mitglied des Beirats der Techem Messtechnik Ges.m.b.H. (Innsbruck/Österreich)

Stefan Zuschke

Diplom-Betriebswirt, Hamburg
BC Partner Beteiligungsberatung GmbH, Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Finakabel Verwaltungs AG, Hannover
Direktor der Finakabel S.A.R.L., Luxemburg

Hans-Ludwig Grüşchow (zum 12. 08. 2003 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden)

Kaufmann, Neu-Isenburg
Mitglied des Beirats der Karl Mayer Textilmaschinenfabrik GmbH, Obertshausen
Mitglied des Beirats Hessen der Dresdner Bank
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutschen Sport-Marketing GmbH,
Frankfurt am Main
Vorsitzender der Stiftung Deutsche Sporthilfe, Frankfurt am Main
Mitglied des Aufsichtsrats des Bewerbungskomitees Leipzig 2012 GmbH

Dr. Hans-Jochen Otto (zum 11. 11. 2002 ausgeschieden)

Rechtsanwalt und Steuerberater, Stuttgart

DER VORSTAND

Horst Enzelmüller wurde 1942 in Grieskirchen (Österreich) geboren. Er begann seinen beruflichen Werdegang nach Abschluss des Studiums der Nachrichtentechnik in Wien bei der Zuse KG in Bad Hersfeld. Nach dem Verkauf von Zuse an Siemens wechselte er Anfang der 70er Jahre zu Hewlett Packard nach Frankfurt am Main, wo er die Vertriebsaktivitäten für Computer initiierte. 1974 wurde die Tandem Computers Inc. in Kalifornien gegründet, für die Horst Enzelmüller von Beginn an als Vice President das Europageschäft aufbaute. Anschließend war er Geschäftsführer der NORSK DATA Dietz in Deutschland und Vizepräsident Marketing bei der NORSK DATA AS in Oslo. Von 1987–1993 leitete er das Deutschlandgeschäft des US-amerikanischen Computerunternehmens WANG in Neu-Isenburg. Von 1993–2002 war Horst Enzelmüller in der Telekommunikationsbranche tätig. Zunächst als Director Mergers & Acquisitions bei British Telecom in Paris, wo er mehrere Joint Ventures initiierte, unter anderem mit VIAG.

Die letzten sieben Jahre stand Horst Enzelmüller an der Spitze der COLT Telecom GmbH in Frankfurt am Main. Als Vorsitzender der Geschäftsführung baute er das Telekommunikationsunternehmen in Deutschland innerhalb weniger Jahre zu einem der wichtigsten Konkurrenten der Deutschen Telekom auf. Zuletzt war Horst Enzelmüller als Leiter der Zentralregion des Unternehmens neben Deutschland auch für das Geschäft von COLT in Österreich und der Schweiz verantwortlich. Darüber hinaus war er einer der Executive Officers der COLT Telecom plc in London und Präsidiumsmitglied des Verbandes der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten (VATM) e.V.

Seit 1. Januar 2003 ist Horst Enzelmüller Vorstandsvorsitzender der Techem AG und verantwortlich für die Bereiche Vertrieb Ausland, Marketing und Geschäftsentwicklung, Recht/Mergers & Acquisitions, Personal, Investor Relations.

Rainer Schamoni wurde 1956 in Paderborn geboren. Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre begann er seine Laufbahn als EDV-Koordinator/Systementwickler mit den Stationen Nixdorf AG, Bertelsmann AG und Techem. Seit 1989 bekleidete er mehrere Führungspositionen in Marketing und Vertrieb und wurde 1994 in den Vorstand von Techem berufen. Am 1. Januar 2001 wurde Rainer Schamoni zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Er verantwortet das Ressort Vertrieb Deutschland, Energy Contracting, Technik und Dienstleistung.

Stefan Pattberg wurde 1964 in Wuppertal geboren. Nach seinem Abschluss als Diplom-Wirtschaftsingenieur Fachrichtung Informatik/Operations Research an der Universität Karlsruhe (TH) 1990 begann Stefan Pattberg seinen beruflichen Werdegang bei der Michelin Reifenwerke KG aA in Karlsruhe. Drei Jahre später leitete er dort die Systemtechnik. 1996 wurde er als Konzern-Projektleiter in die Michelin-Zentrale nach Clermont-Ferrand berufen. 1999 wechselte er als Leiter der Abteilung IT zur COLT Telecom GmbH nach Frankfurt am Main. Nach dem erfolgreichen Aufbau wurde er zum Chief Information Officer in der COLT Telecom Group plc, London bestellt. Seit 1. August 2003 ist Stefan Pattberg Mitglied des Vorstands der Techem AG und verantwortlich für den IT-Bereich und IT Services.

Peter Wunderlich wurde 1959 in Nürnberg geboren. Nach dem Abschluss als Industriekaufmann begleitete er verschiedene Positionen im Siemens-Konzern im In- und Ausland, zuletzt als kaufmännischer Leiter von Siemens Communications Network, München/Fürth. Von 1998 bis 2000 leitete er für die Volkswagen Bordnetze GmbH das Werk Nitra in der Slowakei als Kaufmännischer Geschäftsführer. Im Jahr 2000 wechselte er als Leiter Finanzen Deutschland zur COLT Telecom GmbH nach Frankfurt am Main und wurde 2002 zum CFO Central Region Deutschland/Österreich/Schweiz ernannt. Des Weiteren war Peter Wunderlich Mitglied des Senior Finance Teams der COLT Gruppe. Im Mai 2003 übernahm Peter Wunderlich die Position des Leiters Konzern-Controlling bei der Techem AG und wurde am 12. August 2003 in den Vorstand bestellt und ist verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Rechnungswesen, Controlling, Forderungsmanagement, Logistik & Infrastruktur und Revision.

Walter Schmidt (bis 31.07.03) wurde 1967 in Weilburg geboren. Er gehörte bereits seit seiner Ausbildungszeit Techem an und suchte nach dem Abschluss zum Industriefachwirt seine Herausforderung im Energiemarkt. Bei Techem verantwortete er unter anderem das Controlling und war einige Jahre Geschäftsführer der Techem Tochter Techem Energy Contracting GmbH. Seit 1999 war Walter Schmidt Mitglied des Vorstands und verantwortete die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Investor Relations, Controlling sowie Logistik, Verwaltung und Revision.

TECHEM HISTORIE

- 1952** gründet Friedrich Ott die Techem GmbH (Gesellschaft zur Auswertung technisch-chemischer Verfahren und Patente).
- 1957** beginnt mit dem ersten Lizenzvertrag das internationale Geschäft des Unternehmens.
- 1964** nimmt die erste Datenverarbeitungsanlage ihren Betrieb auf, die 380.000 Abrechnungen bewältigen muss.
- 1976** tritt das bundesdeutsche Energieeinsparungsgesetz (EnEG) in Kraft.
- 1981** betreuen wir beim Erlass der Heizkostenverordnung bereits 11 Millionen Heizkostenverteiler.
- 1983** führen wir die ersten elektronischen Heizkostenverteiler (EHKV) in den Markt ein.
- 1990** weiten wir nach dem Mauerfall das Geschäft auf die Neuen Länder und auf Osteuropa aus.
- 1992** steigen wir in den Energy Contracting-Markt ein.
- 1993** wird aus der Techem GmbH die Techem AG.
- 1996** führen wir das Funksystem data zur Abrechnungsdaten-Übermittlung ein. Akquisition der Techem Energy Contracting GmbH & Co. KG; Leveraged Buy-out der Techem AG durch die BC Partner Funds.
- 1998** Akquisition der thermo data Vertriebsgesellschaft für Mess-und Regeleinrichtungen mbH.
- 1999** Akquisition der Tec Systems AG; Gründung der EnyMore GmbH, Akquisition der Servotherm GmbH; Gründung der Techem MätService AB (Schweden).
- 2000** Akquisition der Messtech AG (Schweiz); Akquisition der Calortherm Abrechnungs AG (Schweiz); Börsengang der Techem AG (amtlicher Handel, Frankfurt); Gründung der online HAUSING AG; Gründung der Techem Services Einzel e.o.o.d. (Bulgarien). Aufnahme der Techem AG ind den M-DAX.

- 2001** Secondary Offering; Akquisition der Veridis Software-Systeme GmbH; Akquisition der Haus Perfekt GmbH & Co. KG; Markteinführung des funkbasierten Home Automation-Systems assisto; Gründung der Techem Hellas EPE (Griechenland); Akquisition des Handelspartners NCCC Calorlux (Luxemburg).
- 2002** Akquisition der Computer Wolff GmbH & Co. KG; Akquisition des Handelspartners Caloribel S.A. (Belgien); Gründung der Techem Energy Services S.R.L. (Rumänien); die Mitarbeiter der Techem-Zentrale ziehen in den neuen Konzernsitz nach Eschborn um.
- 2003** wird die Techem Aktie in den Prime Standard und den neuen M-DAX aufgenommen.

FINANZ- UND EVENTKALENDER

- 15. Januar 2004** Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2003
Bilanzpressekonferenz
DVFA-Konferenz
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren
- 1. März 2004** Veröffentlichung des Drei-Monats-Berichts
zum 31. Dezember 2003
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren
- 18. März 2004** Ordentliche Hauptversammlung
Congress Center Messe, Frankfurt am Main
- 18. Mai 2004** Veröffentlichung des Halbjahresberichts zum 31. März 2004
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren
- 17. August 2004** Veröffentlichung des Neun-Monats-Berichts zum 30. Juni 2004
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren

GLOSSAR

Ablesung, ablesen

Erfassen und Dokumentieren der Verbrauchswerte.

Abrechnungsbestand

Fakturierte, installierte und abgerechnete Geräte.

Abrechnungseinheit (AE)

Gebäude/Gebäudekomplex, für das/den Betriebskosten angefallen und zu verteilen sind.

Anschlussförderung

Seit 1972 gewährtes spezielles Fördermodell des Landes Berlin für den öffentlich geförderten Sozialwohnungsbau: Die so genannte Anschlussförderung sah weitere Zuschüsse des Landes für die Wohnungsbaugesellschaften vor, wenn die 15-jährige Grundförderung für Sozialwohnungen ausgelaufen war. Dieses Programm wurde mit Wirkung zum 31.12.2002 auf Beschluss des Berliner Senats eingestellt.

Application Service Provider (ASP)

Zentrales Bereitstellen von Softwareanwendungen und Programmfunktionalität durch einen Anbieter (hier: WODIS) auf eigenen Servern (Techem Rechenzentrum) für eine Vielzahl von Anwendern (Wohnungswirtschaft).

at Equity

Bewertungsmethode für Anteile an assoziierten Unternehmen (Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann).

Ausschöpfungsgrad

Auch Erschließungsgrad genannt: Gebäudepotenzial einer Immobilie, das bereits über Energy Contracting versorgt wird.

assisto

Home Automation Funk-System: Steuert die Funktionen von Heizungen und Alarmsystemen in Wohnungen und Einfamilienhäusern – auch ferngesteuert via Handy oder Internet – und erfasst den Energieverbrauch.

Buchwertmethode

Bewertungsmethode für das Eigenkapital eines im Konzern konsolidierten Tochterunternehmens.

Cashflow

Zahlungswirksamer Saldo aus Mittelzufluss und -abfluss.

CO₂-Emission

Kohlendioxid-Ausstoß.

Datenaustausch

Informations- und Datenaustausch zum Zweck der Abrechnungserstellung zwischen Techem und Kunden per Datenträger, Datenfernübertragung oder Internet.

EBIT („Earnings before Interest and Tax“)

Ergebnis vor Zinsen, Steuern, assoziierten Unternehmen und Minderheitenanteilen.

Elektronischer Heizkostenverteiler

Erfassungsgerät mit elektronischer Messwertverarbeitung und -anzeige in nicht physikalischen Einheiten.

Energieeinsparungsgesetz (EnEG)

Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden. Umfasst unter anderem energiesparenden Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden, die Anforderungen an heizungs- und raumluftechnische Anlagen und an Brauchwasseranlagen sowie deren Betrieb, die Verteilung der Betriebskosten sowie Sonderregelungen und Anforderungen an bestehende Gebäude.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden.

Energieerzeugungsanlage

im Rahmen des Energy Contracting: eine Anlage, die die Wärmeversorgung sicherstellt (z. B. Heizkessel).

Energy Contracting

Lieferung von Wärme, Kälte und Strom sowie Planung, Errichtung, Finanzierung und Betrieb von Energieerzeugungsanlagen und die dazugehörige Erfassung und Abrechnung der Energiekosten.

Energy Services

Das Kerngeschäftsfeld von Techem umfasst das Erfassen und Abrechnen von Energie und Wasser sowie Vertrieb, Vermietung und Wartung der Geräte.

F&E

Forschung & Entwicklung.

Fair Value

Betrag, zu dem Vermögensgegenstände, Schulden und derivative Finanzinstrumente zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern gehandelt würden.

Fernablesung, fernablesen

Automatisiertes Erfassen und Ablegen der Verbrauchswerte in zentralen Datenspeichern. Funkablesung, per Funk ablesen: Erfassen der Verbrauchswerte per Funk und das Ablegen in zentralen Datenspeichern.

Funksystem (Techem intern: data)

System von Geräten zur Verbrauchserfassung und zu externen Datenspeichern zur Aufnahme von Verbrauchswerten per Funk.

Geräteabsatz

Fakturierte Geräte, sowohl verkauft als auch gemietet.

Goodwill

Firmenwert. Positiver Unterschiedsbetrag zwischen dem Preis und dem Reinvermögen eines erworbenen Unternehmens.

Heizkostenverordnung, Heizkosten

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

Heizkostenverteiler (HKV)

Oberbegriff für Geräte/Systeme mit Verbrauchsanzeige in nicht physikalischen Einheiten.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip (VHKV)

Gerät mit Messwertverarbeitung durch Flüssigkeitsverdunstung und Anzeige in nicht physikalischen Einheiten.

Home Automation

Im Kerngeschäftsfeld Energy Services enthalten, siehe assisto (Home Automation Funk-System).

Impairment Test

Werthaltigkeitstest auf langfristige Vermögenswerte, der mindestens einmal pro Geschäftsjahr durchzuführen ist. **Impairment** - dauerhafte Wertminderung eines Vermögensgegenstandes.

IT Services

Software- und Kommunikationsdienstleistungen rund um die Immobilie.

Kerngeschäft

Siehe Energy Services.

Kunde

Auftraggeber für Lieferung von Geräten und Erstellung von Abrechnungen (Wohnungsgesellschaften, Hausverwaltungen und -eigentümer, Makler, Bauträger usw.).

Latente Steuern

Aktiv- und/oder Passivpositionen in der Bilanz zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der tatsächlichen veranlagten Steuerschuld und der aufgrund der handelsrechtlichen Bilanzierung verursachten wirtschaftlichen Steuerbelastung.

Leveraged Buy-out

Übernahme durch außenstehende oder betriebszugehörige Investoren unter Einsatz weniger Eigenmittel. In der Regel erfolgt die Kapitalbeschaffung durch Aufnahme von Bankkrediten bzw. durch Emission von Anleihen. Die Finanzierung der Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt aus dem zukünftigen Ertrag des übernommenen Unternehmens oder auch häufig durch den Verkauf von Unternehmensanteilen.

Mietvertrag

Durchschnittliche Laufzeiten: Wärme- und Wasserzähler fünf Jahre, Kaltwasserzähler sechs Jahre, EHKV zehn Jahre.

Nutzeinheit (NE)

Nutzbereich (Wohnung) in der Abrechnungseinheit (Gebäude), für den die Betriebskosten zu ermitteln sind.

Nutzer

Verbraucher innerhalb der Nutzeinheit (Bewohner).

Other Comprehensive Income

Das Other Comprehensive Income (OCI) ist die Summe aller Veränderungen des Eigenkapitals mit Ausnahme von Jahresüberschuss, Kapitalerhöhungen, Kapitalherabsetzungen und Ausschüttungen an die Anteilseigner. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung wird nicht berührt, das heißt, es handelt sich um eine erfolgsneutrale Behandlung. Es erfolgt somit eine direkte Verbuchung mit dem Eigenkapital.

Segmentberichterstattung

Darstellung und Offenlegung einzelner GuV- und Bilanzpositionen pro definiertem Segment.

Thermostatventil

Einrichtung (am Heizkörper) zur Regelung der Raumtemperatur durch Beeinflussung des Heizwasserdurchflusses: Jede Temperaturänderung muss manuell eingestellt werden.

Verbrauchserfassung

Oberbegriff für Primärfunktion aller Geräte und Systeme; siehe Heizkosten-Verordnung § 4.

Voll verwässert

Das Ergebnis je Aktie wird als „voll verwässert“ bezeichnet, wenn bei seiner Ermittlung nicht nur alle tatsächlich ausgegebenen Aktien, sondern sämtliche, z. B. auch aufgrund von Optionen erhältliche, Aktien berücksichtigt werden.

Wärmezähler

Eichpflichtiges Messgerät zum Zählen von Wärmeverbrauch in kWh, MWh.

Währungsumrechnung

Die funktionale Währung der Tochtergesellschaften ist die jeweilige Landeswährung. Dementsprechend werden die Bilanzen der ausländischen Tochterunternehmen auf Basis von Mittelkursen zum Bilanzstichtag, die Gewinn- und Verlust-Rechnungen auf Basis von Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

Wartung von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung

Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Anforderungen nach DIN EN 834 und 835, insbesondere Nacheichung, Ampullen- und Batteriewechsel.

Wartungsvertrag

Durchschnittliche Laufzeiten: Wärme- und Wasserzähler fünf Jahre, Kaltwasserzähler sechs Jahre, EHKV zehn Jahre.

Wasserzähler; Warm-, Kalt-

Eichpflichtiges Messgerät zum Zählen des Wasserverbrauchs in m³, l.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Techem AG
Hauptstraße 89
65760 Eschborn
Telefon (0 61 96) 5 22-0
Telefax (0 61 96) 5 22-3000
www.techem.de
www.techem.com

Kontakt:

Anton Steiner-Holzmann
(Leiter Investor Relations)
Telefon (0 61 96) 5 22-28 38
Telefax (0 61 96) 5 22-29 57
E-Mail: investor@techem.de

Konzept und Gestaltung:
Golin/Harris, Frankfurt am Main

Gebäudefotos:
Ralf Heidenreich, Offenbach am Main

Vorstandsbilder:
Renate Schildheuer, Frankfurt am Main

Satz und Litho:
Studio Oberländer, Frankfurt am Main

Druck:
Frotscher Druck, Darmstadt

Der Geschäftsbericht wurde auf umwelt-
freundlichem, chlorfrei gebleichtem Papier
(Galaxy Keramik) gedruckt.



Mitglied im:



Techem AG
Hauptstraße 89
65760 Eschborn
Telefon (0 61 96) 5 22-0
Telefax (0 61 96) 5 22-3000
www.techem.de

