

GESCHÄFTSBERICHT 2003/2004



RESSOURCEN SCHONEN. ZUKUNFT GESTALTEN.

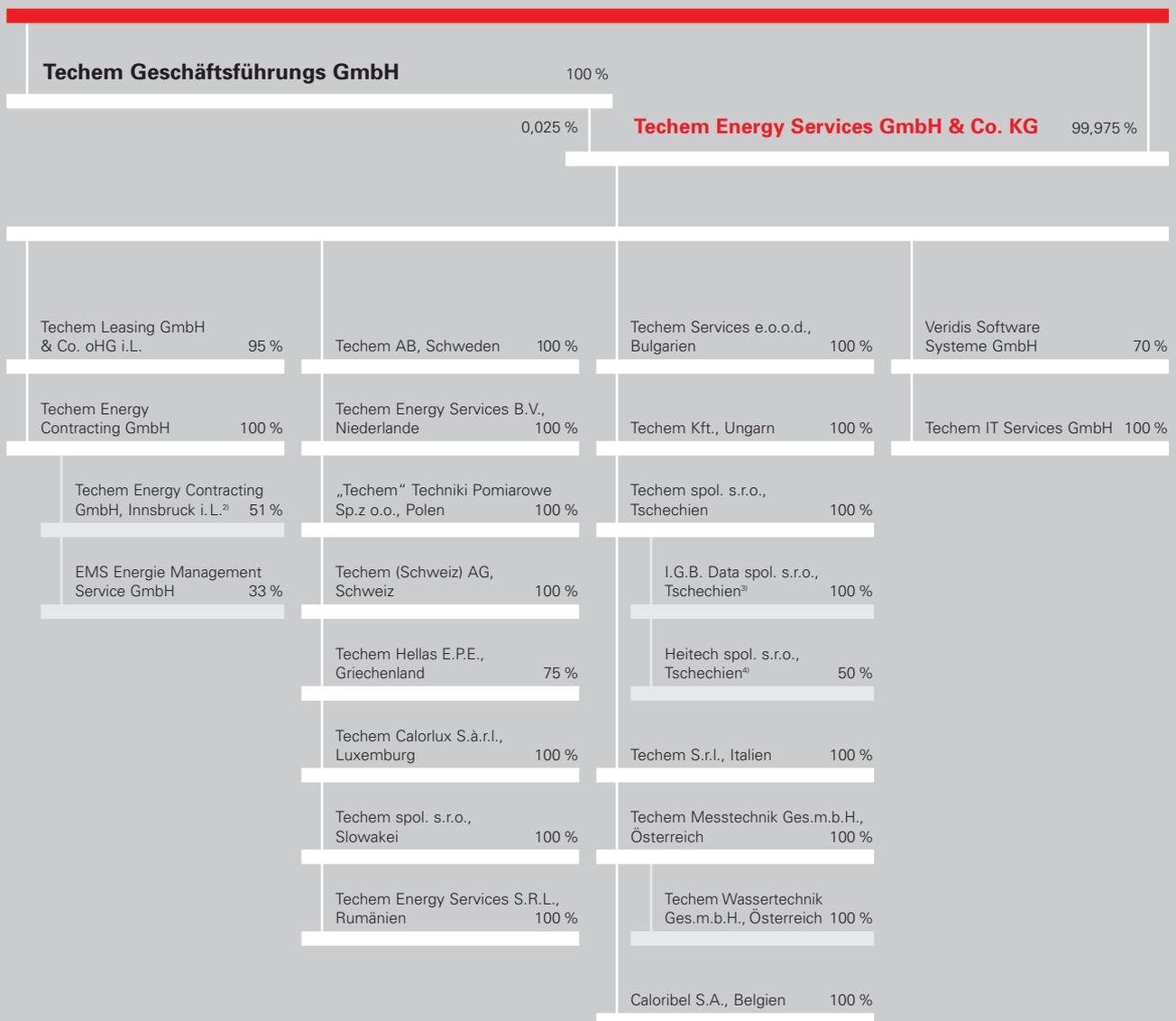
techem

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	2
Corporate Governance	4
Techem Aktie	9
Geschäftsfelder	13
Energy Services	13
Energy Contracting	18
IT Services	19
Regionen	20
Westeuropa	21
Osteuropa	21
Asien	21
23 Konzern-Lagebericht	
23 Branchenentwicklung	
28 Geschäftsverlauf	
28 Ertragslage	
29 Investitionen	
30 Forschung und Entwicklung	
31 Beschaffung	
31 Gesellschaftsstruktur	
32 Start ins neue Geschäftsjahr und strategischer Ausblick	
33 Risikomanagement	
36 Mitarbeiter	
40 Konzern-Jahresabschluss	
40 Konzernbilanz	
42 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	
44 Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung	
45 Konzern-Kapitalflussrechnung	
46 Erläuterungen zum Konzern-Jahresabschluss	
93 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	
Bericht des Aufsichtsrats	95
Gesellschaftliches Engagement	98
Organe	100
Techem Historie	102
Finanz- und Eventkalender	102
Glossar	103

KONZERNSTRUKTUR

Techem AG¹⁾



1) Beteiligungshöhe bezogen auf die Obergesellschaft (Techem AG)
 2) 49 %-Beteiligung der Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Österreich
 3) Verschmelzung in Vorbereitung
 4) Heitech Prag/Tschechien – nicht operativ

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 Wasserverbrauch sowie Gerätevertrieb, -vermietung und -wartung; Haus-Automation
- **Energy Contracting** – Planung, Finanzierung, Installation und Betrieb von Energieerzeugungsanlagen
- **IT Services** – Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft

(in Mio. EUR)	1999/2000 ¹⁾	2000/2001 ¹⁾	2001/2002 ¹⁾	2002/2003 ²⁾	2003/2004 ²⁾
Umsatz	322,7	355,1	379,3	408,5	432,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern/EBIT	43,1	53,2	38,9	44,6	85,9
EBITDA	87,3	102,4	100,1	98,1	138,4
Jahresüberschuss	18,0	13,1	12,4	15,3	44,3
Operativer Cashflow	53,2	59,0	91,3	102,2	108,6
Abschreibungen auf Sachanlagen, vermietete Anlagen und Finanzierungsleasing	36,0	37,3	45,7	40,4	40,5
Investitionen in Sachanlagen, vermietete Anlagen und Finanzierungsleasing	46,8	59,7	70,3	48,1	44,0
Eigenkapital	86,1	98,4	111,5	125,4	166,6
Eigenkapitalquote in %	20,0	21,7	19,9	23,5	31,0
Bilanzsumme	429,7	452,6	559,0	532,8	537,8
Kunden (rund)	301.000	375.000	565.000	605.000	611.000
Betreute Wohnungen (in Mio.)	5,8	6,0	6,6	6,7	6,7
Anzahl installierter Geräte im Abrechnungsbestand (in Mio.)	32,3	33,4	36,5	36,6	36,9
Deutschland	26,9	27,3	28,0	28,0	28,1
International	5,4	6,1	8,5	8,6	8,8
Mitarbeiter ³⁾	1.958	2.146	2.370	2.371	2.153

1) nach US-GAAP

2) nach IFRS (siehe Anhang Erläuterungen Seite 46)

3) Mitarbeiter ohne inländische Handelsvertretungen



Wer setzt uns Grenzen?
Die Natur.
Seite 8



Viel mehr als ein Gebrauchsgut.
Das Wasser.
Seite 12

Mit intelligentem Energie-Management die Immobilienwirtschaft zukunftsfähig machen

Der sparsame und effektive Umgang mit Energie und Wasser wird angesichts einer zunehmenden Verknappung der Ressourcen immer wichtiger. Neue Lösungen sind gefragt – Techem gibt in diesem Geschäftsbericht einige Antworten.

Als einer der führenden internationalen Dienstleister für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bieten wir unseren Kunden bereits heute ein Leistungsspektrum, das energiebewusste Menschen mit Blick auf die Zukunft erwarten. Unsere Dienstleistungen und Produkte besetzen Wachstumsfelder, deren Bedeutung durch die steigenden Energie- und Wasserpreise ständig zunimmt. Diese Ausrichtung macht uns national wie international zum geschätzten Geschäftspartner.



Unentbehrlich zum Wohlfühlen.
Die Wärme.
Seite 22



Herausforderungen annehmen.
Techem.
Seite 38

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

Horst Enzelmüller
Vorsitzender des Vorstands

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

vor einem Jahr habe ich Ihnen an dieser Stelle geschrieben, dass wir unser Unternehmen wieder auf Kurs gebracht haben. Um in diesem Bild zu bleiben: Wir sind unverändert auf Kurs und wir haben weiter Fahrt aufgenommen. Das können Sie schwarz auf weiß an den Finanzzahlen des vorliegenden Jahresabschlusses ablesen. Was aber viel wichtiger ist als nackte Zahlen: Unser Unternehmen ist schlanker und flexibler geworden und die Kultur bei Techem ist geprägt von klarer Kunden- und Serviceorientierung. Wir sind ein Unternehmen, das sich täglich am Markt behauptet und dem Anspruch stellt, die „Nr. 1“ zu sein – nicht nur im Hinblick auf Marktanteile, sondern auch in Bezug auf Qualität, Service und Technologie. Dies erlaubt uns, langfristig eine Rendite zu erwirtschaften, die unsere Anteilseigner zufrieden stellt.

Wir sind stolz auf das, was wir erreicht haben, sehen jedoch keinerlei Veranlassung, uns auf dem Erreichten auszuruhen. Ganz im Gegenteil. Unser Umfeld verändert sich ständig und der Wettbewerb nimmt zu. International eröffnen sich zahlreiche Geschäftschancen, die es zu nutzen gilt. Um uns hier durchzusetzen und die sich bietenden Möglichkeiten zu ergreifen, haben wir unsere fünf Wege zum Erfolg definiert, die wir konsequent beschreiten werden:

1. **Deutschland:** In unserem Heimatmarkt bauen wir die Position von Techem als Marktführer durch organisches Wachstum im Kerngeschäft – der Verbrauchserfassung und Abrechnung von Energie und Wasser – konsequent aus. Im Zusammenspiel unserer drei Geschäftsfelder Energy Services, Energy Contracting und IT Services verfügen wir im Vergleich zu unseren Wettbewerbern über ein Alleinstellungsmerkmal. Diesen strategischen Marktvorteil gilt es zur Ausschöpfung unseres Kundenpotenzials zu nutzen.
2. **Internationalisierung:** Im Ausland, einem wesentlichen Bestandteil unserer Wachstumsstrategie, konzentrieren wir uns auf das Kerngeschäft. Je nach Land wächst das lokale Geschäft organisch durch gezielte Investitionen in den Aufbau eigener Gesellschaften oder in die Zusammenarbeit mit Handelspartnern. Wir nehmen dabei Rücksicht auf nationale Besonderheiten und gehen neue Märkte mit Weitblick an, wie wir dies bereits in der Vergangenheit mit Erfolg getan haben.



Rainer Schamoni
Stellvertretender
Vorsitzender des Vorstands

Vertrieb Deutschland,
Energy Contracting,
Technik und Dienstleistung



Stefan Pattberg
Mitglied des Vorstands

IT-Bereich,
IT Services



Peter Wunderlich
Mitglied des Vorstands

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

3. **Qualität:** Wir haben uns zum Ziel gesetzt, der eindeutige Qualitätsführer der Branche zu werden. Dabei setzen wir auf herausragende Produkt- und Dienstleistungsqualität. Unsere Kunden und deren Bedürfnisse bestimmen unsere Prioritäten und das Verhalten unserer Mitarbeiter. Regionale Kundennähe und serviceorientierte Betreuungsstrukturen sind die Basis unseres langfristigen Vertriebs Erfolgs und die Voraussetzung unserer Preispolitik.
4. **Kosten:** Wir haben unsere Kostenbasis dauerhaft gesenkt. Durch den gezielten Einsatz der Informationstechnik optimieren wir unsere Prozesse ständig weiter. Denn überzeugende technische Lösungen schaffen die Voraussetzung für Umsatzwachstum bei unterproportionalen Kostensteigerungen. Sie sind auch das Mittel zur Steigerung der Produktivität und Flexibilität; beides erwarten unsere Kunden.
5. **Innovation:** Wir haben als erstes Messdienstunternehmen konsequent auf die Funkfassung gesetzt. Unser mittel- und langfristiges Ziel ist der flächendeckende Einsatz dieser Zukunftstechnologie. Durch einen systematischen Innovationsprozess werden wir unseren Vorsprung weiter ausbauen und zum Pionier in der vollautomatisierten Fernablesung werden.

Nach der erfolgreichen Restrukturierung der beiden letzten Jahre können wir nun unsere ungeteilte Kraft und Aufmerksamkeit wieder dem Markt und damit unseren Kunden widmen. Wir sind auf einem sehr guten Weg. Ich bin daher überzeugt, dass sich unsere erfolgreiche Arbeit auch im laufenden Geschäftsjahr im Ergebnis niederschlagen wird.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und deren Belegschaftsvertretern sowie den Geschäftspartnern, Kunden und Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, persönlich und im Namen meiner Vorstandskollegen für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Horst Enzelmüller
Vorsitzender des Vorstands

Eschborn, im Januar 2005

CORPORATE GOVERNANCE

EINLEITUNG

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 in dem 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. Über die Corporate Governance berichtet der Vorstand – zugleich auch für den Aufsichtsrat – gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex wie folgt:

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Am 10. Dezember 2003 hatten Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben, und erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 21. Mai 2003 mit vier Ausnahmen (Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung, besondere Vergütung der Ausschusstätigkeit, erfolgsorientierte Vergütung des Aufsichtsrats und Zeitpunkt der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Zwischenberichte) entsprochen werde. Am 3. November 2004 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben, und erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) mit den vorgenannten Ausnahmen entsprochen worden sei und werde. Die Entsprechenserklärung ist unter www.techem.de im Investor Relations Bereich abrufbar.

Die von der Techem AG für die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder abgeschlossene D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) sieht entgegen der Empfehlung in Ziffer 3.8 Absatz 2 DCGK keinen Selbstbehalt vor. 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 unverändert.

Der Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats werden bei der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder derzeit nicht berücksichtigt. Techem weicht von der Empfehlung in Ziffer 5.4.5 Absatz 1 Satz 3 DCGK ab, weil die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder von der Hauptversammlung im Jahr 2001 im Rahmen einer Änderung der Satzung unter Berücksichtigung der Tätigkeit in den Ausschüssen festgelegt wurde. Sollte sich herausstellen, dass die Ausschusstätigkeit nicht angemessen honoriert wird, werden Aufsichtsrat und Vorstand der Hauptversammlung eine entsprechende Änderung der Vergütung vorschlagen.

Abweichend von Ziffer 5.4.5 Absatz 2 DCGK ist bei der Vergütung des Aufsichtsrats keine erfolgsorientierte Vergütung vorgesehen. 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.

Der Konzernabschluss wird nicht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die Zwischenberichte werden nicht binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht. Techem erstellt den Konzernabschluss innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende. Abweichend von Ziffer 7.1.2 DCGK erfolgt die Veröffentlichung des Abschlusses bedingt durch die Jahreswende und die damit zusammenhängenden Feiertage erst nach Ablauf dieser 90 Tage. Gleiches gilt für die Zwischenberichte, die derzeit noch gemäß den Vorgaben der Frankfurter Börsenordnung innerhalb von 60 Tagen nach Quartalsende veröffentlicht werden. Techem arbeitet intensiv an einer weiteren Beschleunigung der Veröffentlichung der Abschlüsse und Zwischenberichte.

Es bestanden keinerlei Interessenkonflikte von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats. Mit dem von Herrn Professor Dr. Ziegler geleiteten Universitätsinstitut bestand bis zu Herrn Professor Dr. Zieglers Pensionierung am 1. August 2004 eine Kooperationsvereinbarung. Mit Herrn Professor Dr. Ziegler wurde am 19. Mai 2004 ein Beratervertrag abgeschlossen. Mit Herrn Professor Dr. Ziegler bestehen seit vielen Jahren Lizenzverträge, die am 19. Mai 2004 durch einen neuen Lizenzvertrag ersetzt wurden. Die von Techem gezahlten Vergütungen sind im Anhang zum Konzernabschluss (Seite 90) angegeben. Vorstand und Aufsichtsrat sind gleichermaßen davon überzeugt, dass sowohl die beratende Tätigkeit von Herrn Professor Dr. Ziegler als auch die Lizenzierung im Interesse der Techem AG sind. Das Know-how von Herrn Professor Dr. Ziegler ist für Techem sehr wichtig und verschafft Techem insbesondere bei Neuentwicklungen einen Wettbewerbsvorsprung. Herr Professor Dr. Ziegler hat seine Mitgliedschaft im Beirat der Hydrometer GmbH, Ansbach, wie angekündigt zum 30. Juni 2004 niedergelegt. Seine langjährige Forschungstätigkeit an der Universität Paderborn für die Firma Hydrometer wird fortgeführt. Sie sichert der Techem AG die Verfügbarkeit innovativer Wärme- und Volumenzähler.

Im Interesse der Techem an einer Kontinuität der erfolgreichen Führungsmannschaft für die nächsten fünf Jahre hat der Aufsichtsrat nach reiflicher Überlegung einer Wiederbestellung von Herrn Enzelmüller zum Vorstandsvorsitzenden für weitere fünf Jahre bei gleichzeitiger einvernehmlicher Niederlegung des Vorstandsvorsitzes durch Herrn Enzelmüller zum 30. September 2004 zugestimmt. Damit hat Techem in Übereinstimmung mit der Empfehlung 5.1.2 Absatz 2 Satz 2 DCGK gehandelt. Die Wiederbestellungen der übrigen Vorstandsmitglieder erfolgten in Übereinstimmung mit § 84 Absatz 1 Satz 2 AktG.

ANTEILSBESITZ VON ORGANMITGLIEDERN UND DIESEN NAHE STEHENDEN PERSONEN

Der Anteilsbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie von diesen nahe stehenden Personen sind im Anhang zum Konzernabschluss (Seite 91) angegeben. Mitteilungen gemäß § 15a WpHG über die Veräußerung von Techem Aktien durch Organmitglieder und diesen nahe stehende Personen sind der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2004 nicht zugegangen. Es wurden ausschließlich Aktienerwerbe mitgeteilt.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Der Personalausschuss des Aufsichtsrats legt die Vorstandsvergütung fest. Das Aufsichtsratsplenum berät und überprüft regelmäßig die Vergütungsstruktur. Sofern die Mitglieder des Vorstands Vergütungen aus Mandaten bei Konzerngesellschaften erhalten, werden diese an die Gesellschaft abgeführt. Vergütungen aus Mandaten in konzernfremden Gesellschaften, die mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernommen werden, verbleiben dem betreffenden Vorstandsmitglied in voller Höhe.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands besteht aus fixen und variablen Komponenten. Die Höhe der Festbezüge wird in erster Linie von der übertragenen Funktion bzw. Verantwortung bestimmt; sie umfassen auch Nebenleistungen in Form eines Dienstwagens.

Die variable Komponente ist im Geschäftsjahr 2003/2004 eine EBIT- und ROCE-abhängige Tantieme, die in zwei Teilbeträgen nach Ablauf des Geschäftsjahres gezahlt wird. Wird das vom Gesamtvorstand geplante und vom Aufsichtsrat genehmigte konsolidierte EBIT bzw. ROCE für das betreffende Geschäftsjahr erreicht, so ist die vertraglich vereinbarte Tantieme in voller Höhe zu zahlen. Wird dieses konsolidierte EBIT bzw. ROCE über- oder unterschritten, so erhöht oder vermindert sich die Tantieme um das Fünffache dieser Über- oder Unterschreitung; eine Erhöhung um mehr als 100 Prozent der vertraglich vereinbarten Zieltantieme ist ausgeschlossen.

Den Mitgliedern des Vorstands (ausgenommen Herr Enzelmüller) sind Versorgungszusagen (Alters-, Berufsunfähigkeits- und Witwenrente) gemacht worden. Diese sind über den Pensionsverein bzw. Versicherungen abgesichert.

Im Geschäftsjahr 2003/2004 sah die Vergütungsstruktur wie folgt aus:

Vergütungs-komponente	Parameter	Auszahlungs-modus	Varia-bilität	Anteil bei Zielerreichung ¹⁾
Fixe Bezüge (Grundgehalt, Nebenleistungen)	Funktion, Verantwortungsbereich	Monatlich	Fix	52 % ²⁾ (46–58 %)
Variable Bezüge	EBIT und ROCE des Techem Konzerns	Jährlich, zwei Raten im Folgejahr	0–200 %	38,5 % ²⁾ (29–50 %)
Vorsorge (Pension etc.)	Betriebs-zugehörigkeit	Rente im Versorgungsfall		9,5 % ²⁾ (0–13 %) ³⁾

1) Anteil bei 100%iger Zielerreichung

2) Durchschnitt

3) Aufwand

Ab dem Geschäftsjahr 2004/2005 erhalten die Mitglieder des Vorstands eine weitere variable Vergütungskomponente, deren wesentliche Berechnungsgrundlage die Abweichung des Kurses der Techem Aktie vom M-DAX während eines zweijährigen (im 1. Abschnitt circa 18-monatigen) Referenzzeitraums ist. Die prozentuale Outperformance gegenüber dem M-DAX multipliziert mit 3 ergibt den Prozentsatz der vertraglich vereinbarten Zieltantieme, die für diese aktienkursbezogene Tantieme zu zahlen ist; die Obergrenze für diese aktienkursbezogene Tantieme, die erstmals im übernächsten Monat nach der Bilanzpressekonferenz für das Geschäftsjahr 2004/2005 ausgezahlt wird, beträgt 200 Prozent der vertraglich vereinbarten Zieltantieme.

Ab Oktober 2004 sieht die Vergütungsstruktur wie folgt aus:

Vergütungs-komponente	Parameter	Auszahlungs-modus	Varia-bilität	Anteil bei Zielerreichung ¹⁾
Fixe Bezüge (Grundgehalt, Nebenleistungen)	Funktion, Verantwortungsbereich	Monatlich	Fix	40 % ²⁾ (37–43 %)
Variable Bezüge I	EBIT des Techem Konzerns	Jährlich, zwei Raten im Folgejahr	0–200 %	33 % ²⁾ (30–38 %)
Variable Bezüge II	Outperformance gegenüber M-DAX	Jährlich, erstmals Mai 2006	0–200 %	19 % ²⁾ (17–23 %)
Vorsorge (Pension etc.)	Betriebs-zugehörigkeit	Rente im Versorgungsfall		8 % ²⁾ (0–11 %) ³⁾

1) Anteil bei 100%iger Zielerreichung bzw. 20 % Outperformance gegenüber M-DAX

2) Durchschnitt

3) Aufwand

Die Angaben zur Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2003/2004 sind auf den Seiten 88–89 dieses Geschäftsberichts abgedruckt.



**Damit sie
beruhigt in die
Zukunft blicken
kann ...**

Wer setzt uns Grenzen? Die Natur.

Wasser und Energie werden immer knapper und teurer. Wer den ressourcenschonenden Umgang mit diesen endlichen Rohstoffen beherrscht, handelt vorausschauend für die Zukunft.

Techem ist internationaler Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Seit mehr als 50 Jahren Erfassen und Rechnen wir in unserem Kerngeschäftsfeld Energy Services Energie und Wasser nach tatsächlichem Verbrauch ab – und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum verantwortungsvollen Umgang mit diesen Ressourcen.

TECHEM AKTIE

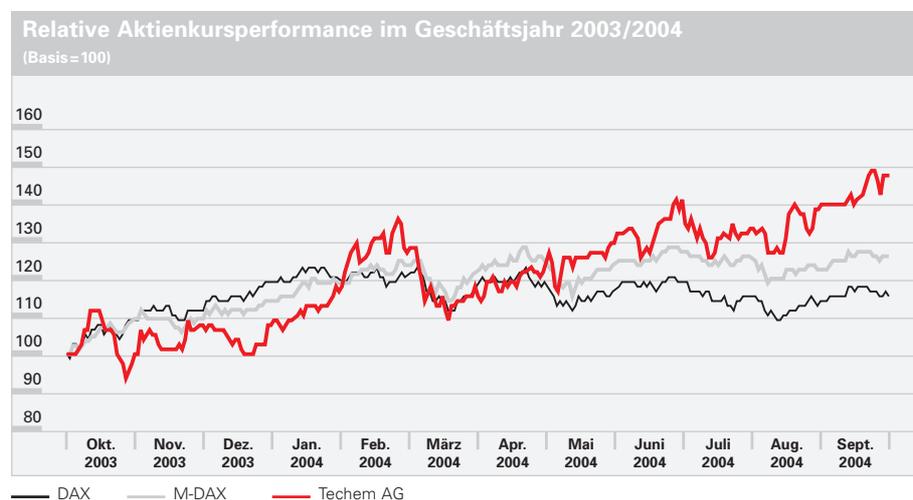
Der deutsche Aktienmarkt war ab März 2003 durch einen Aufschwung geprägt. Anfang 2004 kam es jedoch zu einer Konsolidierung, die hauptsächlich durch Spekulationen über eine Zinserhöhung in den USA geleitet war. Im weiteren Jahresverlauf 2004 war die Stimmung gekennzeichnet durch die Angst vor einem nur moderaten konjunkturellen Aufschwung, der durch den starken Anstieg des Ölpreises weiter beeinträchtigt werden könnte.

Dies zeigte sich auch in einer Seitwärtsbewegung des deutschen Aktienmarkts. Auch gegen Ende des Jahres 2004 war der Aktienmarkt geprägt von der Ölpreisentwicklung sowie schwachen Konjunkturaussichten.

KURSERHOLUNG DER TECHEM AKTIE

Die Techem Aktie stieg im Berichtszeitraum vom 1. Oktober 2003 bis zum 30. September 2004 von EUR 15,00 auf EUR 22,15. Dies entspricht einer Steigerung von 47,7 Prozent. Der DAX stieg im gleichen Zeitraum um 16,9 Prozent und der M-DAX um 25,8 Prozent.

Auch im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2004/2005 konnte sich die Techem Aktie gut behaupten.





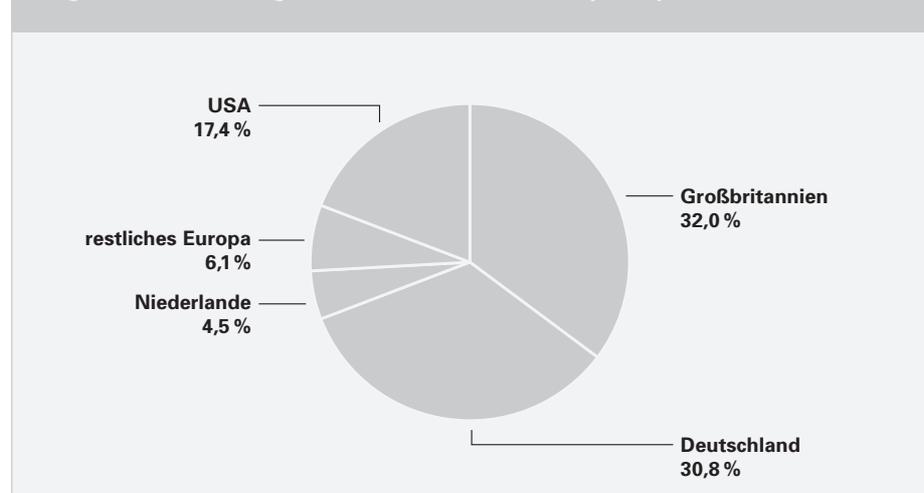
AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum 30. September 2004 haben wir eine Aktionärserhebung durchgeführt und 90,8 Prozent der rund 24,7 Millionen nennwertlosen Stückaktien identifiziert.

25,2 Prozent des Grundkapitals werden von den Familienaktionären Frau Ursula Felten und Herrn Dr. Martin Ott hauptsächlich über die Felten Vermögensverwaltungs GmbH sowie die Ott Vermögensverwaltungs GmbH gehalten. 65,3 Prozent des identifizierten Grundkapitals liegen in den Händen internationaler institutioneller Investoren.

Die geografische Aufteilung des identifizierten Grundkapitals stellt sich wie folgt dar:

Geografische Aufteilung des identifizierten Grundkapitals per 30.09.2004



Die Mitglieder des Aufsichtsrats – ohne Frau Felten und Herrn Dr. Ott – und des Vorstands der Techem AG besitzen zusammen Aktien der Techem AG von deutlich weniger als 1 Prozent des Grundkapitals. Auf die von den Mitgliedern des Vorstands gehaltenen virtuellen Aktienoptionen sowie die Ausgestaltung des Optionsprogramms für die erste und zweite Führungsebene gehen wir im Anhang auf den Seiten 74–77 ein.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Die Techem Aktie ist im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und gehört dem M-DAX an.

Aufgabe der Abteilung Investor Relations ist die umfassende und zeitnahe Information der Aktionäre und potenziellen Anleger der Techem AG. Für die institutionellen Investoren

und Analysten organisierten wir Roadshows und Einzelgespräche in den wichtigsten europäischen und US-amerikanischen Finanzmetropolen sowie an unserem Firmensitz in Eschborn. Darüber hinaus wurde die Finanzgemeinde durch Telefonkonferenzen, die zeitgleich im Internet übertragen wurden, über die Quartalsergebnisse informiert. Für unsere Privatanleger war die Hauptversammlung am 18. März 2004 sicher das wichtigste Ereignis, um sich persönlich von der wirtschaftlichen Situation und von der Strategie der Techem AG ein Bild zu machen. Unsere Investor-Relations-Webseite bietet einen umfassenden Überblick über die Techem AG. Dort können jederzeit aktuelle Daten, aber auch historische Informationen abgerufen werden.

DIVIDENDENPOLITIK

Aufsichtsrat und Vorstand der Techem AG schlagen der Hauptversammlung am 3. März 2005 vor, für das Geschäftsjahr 2003/2004 keine Dividende zu zahlen. Die Überschüsse sollen in der Gesellschaft belassen werden, um sie wertsteigernd in den Ausbau neuer Geschäftsfelder sowie die Erschließung neuer Märkte zu investieren. Darüber hinaus hat die weitere Verringerung der Nettoverschuldung höchste Priorität.

Kennzahlen zur Aktie				
	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04
WKN: 547160 ISIN: DE0005471601				
Ergebnis je Aktie in EUR	0,53	0,50	0,60	1,77
Dividende in EUR	0,00	0,00	0,00	0,00 ¹⁾
Kurs-Gewinn-Verhältnis in EUR ²⁾	37,74	13,52	24,62	12,51
Höchstkurs 01.10.–30.09. in EUR ³⁾	36,25	26,50	15,28	22,35
Tiefstkurs 01.10.–30.09. in EUR ³⁾	19,61	5,90	5,65	14,00
Kurs zum 30.09. in EUR ³⁾	20,00	6,76	14,77	22,15
Börsenkapitalisierung zum 30.09. in EUR Mio. ²⁾	493,6	166,8	364,5	546,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien	24.681.139	24.681.139	24.681.139	24.681.139

1) Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand

2) Berechnungsgrundlage Xetra-Schlusskurse zum 30.09.

3) Xetra-Schlusskurs

Auf den Investor-Relations-Seiten der Techem AG unter www.techem.de sind Geschäfts- und Quartalsberichte (jeweils in Deutsch und Englisch), Analysten- und Investorenpräsentationen (in Englisch) sowie vieles andere mehr rund um die Techem Aktie abrufbar.



**Aus wievielen
Tropfen bestehen
eigentlich 129 Liter ...**

Viel mehr als ein Gebrauchsgut. Das Wasser.

129 Liter Trinkwasser verbrauchte ein Deutscher pro Tag durchschnittlich im Jahr 2000. Dass der Verbrauch im letzten Jahrzehnt auf diesen Wert sank, ist mit ein Verdienst von Techem. Jetzt denken auch immer mehr Menschen in Osteuropa und in der übrigen Welt über die verbrauchsbezogene Abrechnung nicht nur von Wasser nach.

Und Techem denkt weiter. Mit dem intelligenten funkbasierten Erfassungssystemen ist uns die Verbindung von klassischen Techem Services mit den Wohnwert-Anforderungen der Zukunft gelungen.

GESCHÄFTSFELDER

Die Techem AG ist ein führender europäischer Dienstleister für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mit drei Geschäftsfeldern decken wir die Anforderungen unserer Kunden umfassend ab.

Im Kerngeschäft Energy Services betreuen wir Kunden in 19 Ländern Europas und nun auch in China mit Leistungen für die exakte Verbrauchserfassung von Energie und Wasser. Mit dem Geschäftsfeld Energy Contracting ist Techem Lieferant von Wärme, Kälte und strombasierten Nutzenergien für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Geschäftsfeld IT Services bietet eine spezialisierte Softwarelösung und Beratung für professionelles Immobilienmanagement.

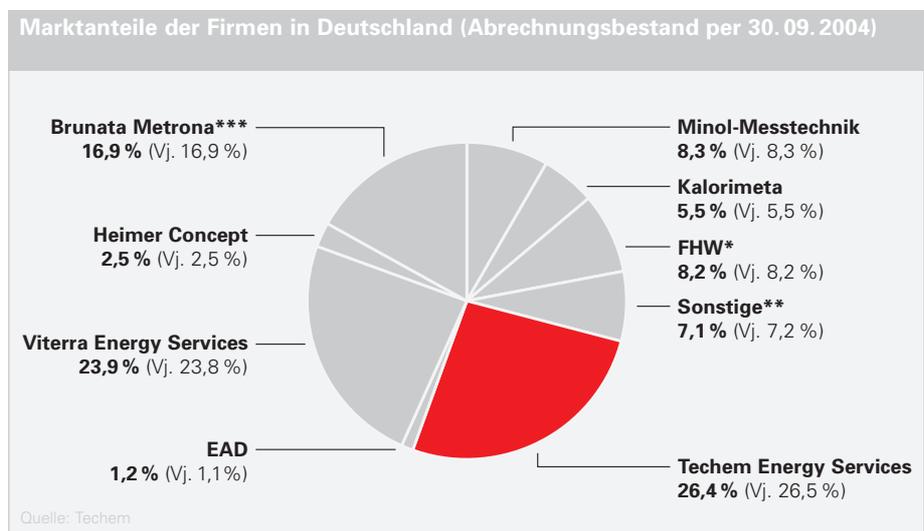
PROZENTANTEILE AM GESAMTUMSATZ

	EUR 432,0 Mio. = 100 %	Umsatz EUR
Energy Services	87,2 %	376,7
Energy Contracting	11,1 %	47,8
IT Services	1,7 %	7,5
Gesamt	100,0 %	432,0

ENERGY SERVICES

Zum Stichtag 30. September 2004 betreuten die Mitarbeiter des Geschäftsfelds Energy Services rund 611.000 Kunden mit circa 6,7 Millionen Wohnungen und 36,9 Millionen Messgeräten in ganz Europa.

In Deutschland nehmen derzeit rund 291.000 Kunden mit circa 4,7 Millionen Wohnungen die Serviceleistungen von Techem in Anspruch. Sie werden von fünf Regionalleitungen, 78 Niederlassungen und 22 Außenstellen betreut. Im deutschen Markt für Wärmemessdienstleistungen verteidigte Techem auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Spitzenposition mit einem Marktanteil von 26,4 Prozent. Aufgrund des niedrigen Neubausvolumens gab es keine nennenswerten Veränderungen im Wettbewerb. So ist auch der Gesamtbestand aller Geräte in Deutschland nur leicht gestiegen.



Gesamt 106,1 Millionen Geräte (Vj. 105,7 Mio.)

* FHW (Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnungen e.V.) – ca.15 Firmen

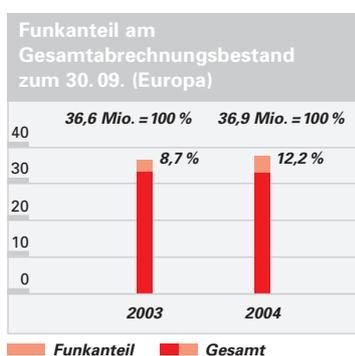
** Sonstige – ca.130 Firmen

*** Konsortium von drei unabhängigen Firmen

Energy Services umfasst die Ablese- und Abrechnungsdienstleistungen, die dazugehörige Gerätetechnik rund um die exakte Verbrauchserfassung von Energie und Wasser sowie verschiedenste Arten von Verbrauchsanalysen. Kunden können sich aus unserem Leistungs-Portfolio ihr individuelles Servicepaket zusammenstellen, zugeschnitten auf ihre Anforderungen. Techem hat sich eine mit weitem Abstand führende Marktposition beim zukunftsweisenden Einsatz von Funkerfassungsgeräten erarbeitet. Wir verwenden diese Geräte bereits seit 1996 und betreuen rund 80 Prozent aller in Deutschland eingesetzten Funkgeräte. Unser Geräteangebot ist jedoch viel breiter: Es reicht vom herkömmlichen Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip über die erwähnten funkgesteuerten Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmehzähler bis zum ebenfalls auf Funkbasis arbeitenden Hausautomations-System assisto, das zusätzlich eine Einzelraum-Temperaturregelung bietet und sich mehrstufig erweitern lässt.

Abrechnungsbestand

(Geräte installiert, fakturiert und in der Abrechnung)



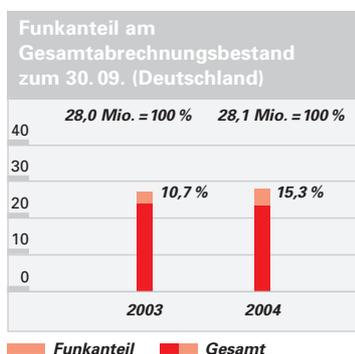
Abrechnungsbestand Europa

	30. September	
	2003	2004
Funkgeräte	3,2	4,5
Elektronische Geräte	12,8	12,6
Wasserzähler	6,6	6,7
Verdunster	14,0	13,1
Gesamt (Mio.)	36,6	36,9

Das Abrechnungsgeschäft von Techem steht auf drei stabilen Säulen: enge und langjährige Kundenbeziehungen, eine breite Akzeptanz der verbrauchsabhängigen Abrechnung in der Öffentlichkeit – die sich angesichts der rapide steigenden Energiepreise noch verstärkt – und eine EU-Gesetzgebung im Energiebereich, die sich im Zuge der EU-Erweiterung auf immer mehr Staaten erstreckt.

Abrechnungsbestand an zukunftsweisenden Funkgeräten um über 40 Prozent erhöht.

Der Abrechnungsbestand an Funkgeräten konnte im Geschäftsjahr 2003/2004 in Europa um knapp 41 Prozent gesteigert werden. Der Funkanteil am Gesamtabrechnungsbestand beträgt nun 12,2 Prozent (Vorjahr: 8,7 Prozent). Von dem auf konventionellen Verdunstern lastenden Modernisierungsdruck versprechen wir uns Umsatzsteigerungen und eine Festigung unserer Kundenbeziehungen. Denn gerade die Funktechnologie eröffnet uns durch ihre Nutzerfreundlichkeit sowie ihre Ausbau- und Integrationsfähigkeit nicht nur die Chance, neue Kunden zu gewinnen, sondern auch bestehende Kunden langfristig an uns zu binden.



Abrechnungsbestand Deutschland

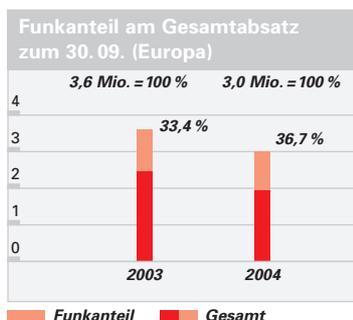
	30. September	
	2003	2004
Funkgeräte	3,0	4,3
Elektronische Geräte	9,7	9,3
Wasserzähler	5,8	5,8
Verdunster	9,5	8,7
Gesamt (Mio.)	28,0	28,1

Vor dem Hintergrund eines nahezu zum Stillstand gekommenen Neubausvolumens sehen wir in Deutschland Wachstumschancen vor allem im Modernisierungsbereich.

Der Ersatz konventioneller Heizkostenverteiler und Wasserzähler durch moderne Funkssysteme hat aus qualitativer Sicht zwei entscheidende Vorteile: Erstens sinkt die Fehlerquote beim Ablesen gegen Null und zweitens müssen die Ableser die Wohnungen nicht mehr betreten, was aufwändige Zweit- und Dritttermine vermeidet. Beide Faktoren zusammen ermöglichen eine noch zeitnähere Abrechnung. Allein in Deutschland betrug die Steigerung des Abrechnungsbestands an Funkgeräten im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 43 Prozent, womit sich der Anteil am Gesamt- abrechnungsbestand auf 15,3 Prozent (Vorjahr: 10,7 Prozent) erhöhte. Der Marktanteil am Neugeschäft im Bereich der funkbasierten Ablesegeräte beträgt deutlich über 70 Prozent.

Geräteabsatz

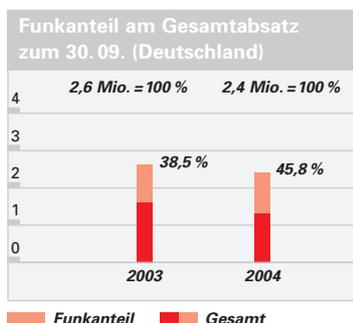
(fakturiert, noch nicht in der Abrechnung)



Geräteabsatz Europa		
	2002/2003	2003/2004
Funkgeräte	1,2	1,1
Elektronische Geräte	1,2	0,8
Wasserzähler	0,9	0,9
Verdunster	0,3	0,2
Gesamt (Mio.)	3,6	3,0

Europaweit wurden im Geschäftsjahr 2003/2004 rund 3,0 Millionen (Vorjahr: 3,6 Millionen) neue Geräte abgesetzt. Der Anteil der Funkgeräte am Gesamtgeräteabsatz in Europa betrug zum 30. September 2004 36,7 Prozent (Vorjahr: 33,4 Prozent).

Im Ausland war der Geräteabsatz im Geschäftsjahr 2002/2003 getrieben durch die Erstausrüstung des bulgarischen Markts mit Heizkostenverteilern. Da diese nunmehr weitgehend beendet ist, war der Geräteabsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2003/2004 rückläufig.



Geräteabsatz Deutschland		
	2002/2003	2003/2004
Funkgeräte	1,0	1,1
Elektronische Geräte	0,6	0,4
Wasserzähler	0,8	0,8
Verdunster	0,2	0,1
Gesamt (Mio.)	2,6	2,4



In Deutschland haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 2,4 Millionen (Vorjahr: 2,6 Millionen) neue Geräte abgesetzt. Vom hiesigen Gesamtgeräteabsatz entfielen zum 30. September 2004 45,8 Prozent (Vorjahr: 38,5 Prozent) auf Funkgeräte.

Der Absatzrückgang in Deutschland liegt hauptsächlich an den sinkenden Neubaufertigstellungen sowie an einem temporären Rückgang der Regeltausmengen im Zusammenhang mit dem Umstieg von 8-Jahres- auf 10-Jahres-Verträge bei Heizkostenverteilern.

Mit dem Funksystem sind inzwischen rund 923.000 Haushalte (Vorjahr: rund 743.000 Haushalte) europaweit ausgestattet. Die Anzahl der ausgelieferten Funkgeräte betrug zum 30. September 2004 5,4 Millionen. Die Differenz von 0,9 Millionen Geräten zwischen der Anzahl der ausgelieferten Geräte und dem Abrechnungsbestand resultiert daraus, dass sich nicht alle ausgelieferten Geräte zu diesem Zeitpunkt bereits in der Abrechnung befanden.

Vermietungs- und Wartungsleistungen

Techem empfiehlt ihren Kunden die langfristige Anmietung von Geräten. Die Zahl dieser Mietverträge in Deutschland konnte um 6,1 Prozent auf 385.363 (Vorjahr: 363.254) erhöht werden. Sie umfassen einen Bestand von 13,5 Millionen Geräten, was 48,0 Prozent des inländischen Abrechnungsbestands von 28,1 Millionen Geräten entspricht. Dies verdeutlicht den weiterhin steigenden Trend zur Anmietung. Die Anzahl der Wartungsverträge für verkaufte Geräte in Deutschland ist um rund 3,0 Prozent von 165.750 auf 170.673 gestiegen. Mit den im Rahmen dieser Wartungsverträge betreuten 4,7 Millionen Geräten deckt Techem 16,7 Prozent ihres inländischen Abrechnungsbestands ab. Außerhalb Deutschlands bietet Techem zur Zeit nur in Österreich, in der Schweiz und in Belgien in geringem Umfang Miet- und Wartungsverträge an.

Trend zur langfristigen Anmietung der Erfassungsgeräte steigt kontinuierlich weiter.

ENERGY CONTRACTING

Das Geschäftsfeld Energy Contracting erwies sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr als Wachstumsmotor. Erneut konnte mit rund 22 Prozent ein zweistelliger Umsatzanstieg verzeichnet werden. Das Geschäftsmodell von Techem Energy Contracting umfasst die Lieferung von Wärme, Kälte und strombasierten Nutzenergien im Rahmen langfristiger Contracting-Verträge. Unser Angebot richtet sich primär an die Immobilienwirtschaft als Eigentümer oder Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Auch in 2003/2004 zweistelliges Umsatzwachstum mit langfristigen Contracting-Verträgen für die Immobilienwirtschaft.

Für die Energielieferung betreiben wir sowohl eigene als auch angemietete Wärme-, Kälte- und Stromerzeugungsanlagen. Unser modulares Leistungsspektrum beinhaltet neben der Beratung, Planung, Errichtung und Finanzierung der Anlagen auch deren Betrieb, die Instandhaltung einschließlich Erneuerung und Wartung sowie die Verbrauchsabrechnung und das Energiemanagement. Als einer der erfahrensten Anbieter im Markt garantieren wir unseren Kunden eine sichere und kostengünstige Energiebelieferung und einen ununterbrochenen Anlagenbetrieb.



Der Markt für Energy Contracting wird von zwei grundlegenden Trends in der Immobilienbranche geprägt: von der Notwendigkeit zur Energieeinsparung bei nachhaltiger Senkung der Nebenkosten und von der Forderung nach steigenden Objektrenditen. Darüber hinausgehende weitere Anforderungen der Immobilienwirtschaft wie die Möglichkeiten zur Drittfinanzierung sowie die Entlastung von administrativen Aufgaben und von Reparaturrisiken begünstigen die Nachfrage nach Contracting-Dienstleistungen.

Techem Energy Contracting ist durch ein auf die Marktbedürfnisse abgestimmtes Produkt- und Leistungsangebot optimal darauf vorbereitet, maßgeschneiderte Lösungen für diese Anforderungen zu bieten. Das Marktpotenzial dazu ist zweifellos vorhanden, liegt der Ausschöpfungsgrad des deutschen Markts derzeit doch noch deutlich unter 10 Prozent.

Zum 30. September 2004 entsprach der Vertragsbestand von 770 abgeschlossenen Wärmelieferungsverträgen (Vorjahr: 647 Verträge) einer thermischen Anschlussleistung von rund 510 Megawatt.

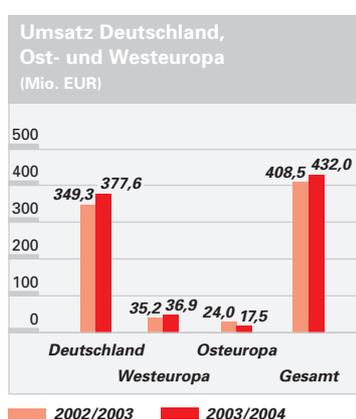
IT SERVICES

Techem IT Services bietet hochspezialisierte Softwarelösungen und Beratungsleistungen für die Immobilienwirtschaft an. Die detaillierte Abbildung der immobilienwirtschaftlichen Prozesse in der Software hat Techem zu einem umfassenden Verständnis der Prozesse und Anforderungen in den Kundenunternehmen verholfen, das positive Rückwirkung auf das Kerngeschäft hat. Deshalb stellt der Bereich IT Services für den Dienstleister Techem ein Geschäftsfeld von strategischer Bedeutung dar.

Mit der modular aufgebauten Softwarelösung wodis arbeiten zurzeit über 300 Kunden mit circa 6.000 Arbeitsplätzen, über die mehr als eine Million Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut werden. wodis ist speziell für kleinere und mittelständische Wohnungsunternehmen konzipiert, die zwischen 500 und 20.000 Einheiten verwalten. Neben einer Inhouse-Lösung ist wodis auch als ASP-Version (Application Service Provider) verfügbar, die im Rechenzentrum der Techem Zentrale in Eschborn betrieben wird. Somit kann der Kunde vom Hosting bis zum kompletten Outsourcing und der Auslagerung von Geschäftsprozessen aus der vollen Bandbreite der Techem Dienstleistungen wählen. Im kommenden Geschäftsjahr werden wir verstärkt die Synergieeffekte für diejenigen Kunden in den Vordergrund stellen, die geschäftsfeldübergreifend mit Techem zusammenarbeiten.

Im Markt der immobilienwirtschaftlichen Standardsoftware steht bei zwei wichtigen Wettbewerbern das Ende des Produktlebenszyklus bevor. Daher ist bei deren Kunden und somit bei etwa zwei Dritteln des Markts mit einem tiefgreifenden Umbruch zu rechnen. Techem IT Services bietet diesen Unternehmen eine funktional ausgereifte Softwarelösung auf modernstem technologischen Stand zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Wir sind deshalb überzeugt, den Kundenstamm für wodis in den nächsten Jahren erheblich ausbauen zu können.

WESTEUROPA



In den westeuropäischen Auslandsmärkten konnte Techem im Geschäftsjahr 2003/2004 erneut ein Umsatzplus von 4,8 Prozent auf EUR 36,9 Mio. erzielen (Vorjahr: EUR 35,2 Mio.). Wir sind bereits in den folgenden zehn Staaten dieser Region mit Tochtergesellschaften, Beteiligungen oder Handelspartnern präsent: in Belgien, Dänemark, Frankreich, Griechenland, Italien, Luxemburg, in den Niederlanden, in Österreich, Schweden und der Schweiz. Nähere Informationen zur Geschäftsentwicklung in den einzelnen Ländern sind im Kapitel „Branchenentwicklung Energy Services“ ab Seite 25 aufgeführt.

OSTEUROPA

Auch in den meisten osteuropäischen Ländern konnten wir unsere Umsätze im Berichtsjahr wiederum ausbauen. Die bereits im letzten Geschäftsjahr beendete Erstausstattung des bulgarischen Marktes mit Heizkostenverteilern hat uns dort einen sehr hohen Marktanteil von circa 60 Prozent verschafft. Die weitgehende Marktsättigung führt nun allerdings zu einem vorübergehend rückläufigen Geräteabsatz und damit zu einem spürbaren Umsatzrückgang im Geschäftsjahr 2003/2004. Die Gesamtumsätze gingen als Folge um 27,1 Prozent auf EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 24,0 Mio.) zurück. Trotzdem bleiben die osteuropäischen Märkte für Techem besonders interessant, da viele dieser Länder erst allmählich einen schonenden Umgang mit ihren natürlichen Ressourcen pflegen. So ist in Rumänien im Juli 2004 ein Energiegesetz in Kraft getreten, das die verbrauchsabhängige Abrechnung von Wärme bis Mitte 2007 verbindlich vorschreibt. Dort verfügt Techem seit November 2002 über eine eigene Tochtergesellschaft und verzeichnete bereits ab der Heizperiode 2002/2003 einen starken Anstieg der Kundenzahlen. Außer in Rumänien haben wir in den folgenden sieben Staaten entweder Tochtergesellschaften gegründet oder arbeiten mit örtlichen Handelspartnern zusammen: in Bulgarien, Polen, Russland, Serbien, der Slowakei, in Tschechien und in Ungarn. Weitere Detailinformationen zum osteuropäischen Markt sind im Kapitel „Branchenentwicklung Energy Services“ ab Seite 24 aufgeführt.

ASIEN

Eine Tochtergesellschaft in China wurde nach Ablauf des Geschäftsjahrs in der Stadt Dalian in China gegründet. Techem ist weiterhin mit einem Handelspartner in Hongkong vertreten. Im November 2004 statteten wir Gebäude in drei chinesischen Städten im Rahmen von Pilotprojekten mit Heizkostenverteilern aus.



Balance halten ...

Unentbehrlich zum Wohlfühlen. Die Wärme.

Zu Hause bedeutet jedes Grad Raumtemperatur zuviel eine teure Ressourcenverschwendung. Techem hilft mit seiner Erfassungstechnologie Millionen von Menschen in Europa, die Balance zwischen Komfort und Wirtschaftlichkeit zu halten.

Wirtschaftlichkeit ist auch das Stichwort für unsere Kunden im Geschäftsfeld Energy Contracting. Durch die optimierte Lieferung von Wärme, Strom und Kälte auf Basis von Contracting-Verträgen lassen sich Objektrenditen in der Immobilienwirtschaft nachhaltig steigern.

KONZERN-LAGEBERICHT

BRANCHENENTWICKLUNG ENERGY SERVICES

Deutschland

Der Markt für Wohn- und Gewerberaum in Deutschland ist weitgehend gesättigt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im Berichtsjahr nicht grundlegend geändert, da das Neubauvolumen weiterhin gering blieb und eine spürbare Erhöhung noch immer nicht in Sicht ist. Im ersten Halbjahr 2004 wurden insgesamt 152.400 Wohnungen in Neubauten genehmigt und damit nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes 6.300 Baugenehmigungen oder 4 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Erteilte Genehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden sanken im ersten Halbjahr 2004 ebenfalls um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum, allerdings insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit minus 5,9 Prozent. Dagegen waren Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 0,3 Prozent nur leicht rückläufig. In den neuen Bundesländern bewegt sich das Modernisierungspotenzial nur noch auf niedrigem Niveau. So lag die hochgerechnete Leerstandsquote in Ostdeutschland zum 31. Dezember 2003 bei 16 Prozent. Rund ein Drittel der leerstehenden Wohnungen soll durch Abriss vom Markt genommen werden; ein Teil kann durch andere Maßnahmen neu verwendet werden, beispielsweise durch das Zusammenlegen von Wohnungen oder durch Umnutzung. Dazu wurde im Jahr 2002 in 197 Gemeinden mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ begonnen, das in den folgenden acht Jahren den Rückbau von 350.000 Wohnungen vorsieht. Wohnungsunternehmen sind in den neuen Bundesländern in starkem Maße Mietausfall, Altverbindlichkeiten, hohem Selbstbehalt bei der Modernisierung, rückläufigen Mieteinnahmen und Betriebskosten für leerstehende Wohnungen ausgesetzt. Durch den angestrebten Rückbau werden diese Wohnungen aus unserem Abrechnungsbestand fallen. Andererseits versuchen die Immobiliengesellschaften aber auch, durch zahlreiche Maßnahmen speziell Plattenbauten attraktiver zu gestalten und die Lebensqualität der Mieter zu steigern. Technische Neuerungen spielen hierbei eine große Rolle.

*Verbreitung von Messgeräten
für den Kalt- und Warmwasser-
verbrauch nimmt weiter zu.*

Das Modernisierungsvolumen hat sich im Westen erneut leicht erhöht. Durchschnittlich erhalten jährlich rund 80.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstmals ein zentrales Heizungssystem, wobei sie in den meisten Fällen auch gleichzeitig mit Heizkostenverteiltern und Wasserzählern ausgestattet werden. Dies ist ein weiterer Beweis für die unverändert zunehmende Verbreitung von Messgeräten für die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung von Kalt- und Warmwasser. Auch bei der flächendeckenden Umrüstung von Heizkostenverteiltern nach dem Verdunstungsprinzip und von elektronischen Heizkostenverteiltern auf moderne Funktechnologie erzielten wir steigende Zuwächse.



Unsere Produktpalette

Marktführerschaft behauptet

In der gesamten Branche hält der Verdrängungswettbewerb an. Rund 85,5 Prozent des Marktes entfallen auf acht Unternehmen, die in der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. zusammengeschlossen sind. Der Rest verteilt sich auf rund 150 meist regionale Anbieter.

Kleineren Unternehmen fällt es aufgrund der technologischen Weiterentwicklung immer schwerer, die erforderlichen hohen Investitionen in technisches Know-how vorzunehmen. Allerdings findet kein reiner Preiswettbewerb statt. Hier verschaffen uns die Qualität unserer Dienstleistungen und unser Vorsprung in der Gerätetechnologie Wettbewerbsvorteile, mit denen wir die Marktführerschaft als flexibler, innovativer Dienstleister verteidigten. Wie die positive Absatzentwicklung zeigt, ist der Markt technischen Innovationen gegenüber aufgeschlossen. Das Wachstum von Techem im Geschäftsfeld Energy Services beruht weiterhin auf der Ausstattung und Abrechnung von neu erbauten beziehungsweise modernisierten Wohnungen, auf der nachträglichen Ausrüstung mit Wasserzählern sowie auf Wettbewerbsverdrängung. Ihm liegen in Deutschland vor allem der Ersatz konventioneller Heizkostenverteiler und Wasserzähler durch technologisch höherwertige Geräte zu Grunde. Wir profitieren dabei von unseren bestehenden Kundenbeziehungen. Daneben hat sich die positive Entwicklung bei der Gerätevermietung fortgesetzt. Die meisten unserer Geräte vermieten wir langfristig mit einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren bei Heizkostenverteilern und fünf oder sechs Jahren bei Wasserzählern.

International Osteuropa

(Bulgarien, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, Slowakei, Tschechien, Ungarn)

Wegen der verhältnismäßig geringen Einkommen in diesen Ländern stellt das Erfassen und Abrechnen von Wärme und Wasser für Haushalte eine probate Möglichkeit der Kosteneinsparung dar. Dabei wird die Annäherung dieser Länder an europäische Standards der ohnehin stetig wachsenden Branche Energy Services weitere Impulse geben. Techem ist in diesen Märkten gut aufgestellt und somit in der Lage, sich ändernden Rahmenbedingungen flexibel anzupassen.

Bulgarien | In Bulgarien sind Wohnungen durch das Energiegesetz von 2001 bereits flächendeckend mit Heizkostenverteilern ausgestattet. Techem ist hier mit einem Anteil von über 50 Prozent Marktführer. Durch die stabile wirtschaftliche Entwicklung erwarten wir weitere Geschäftschancen für Wasserzähler und die Ausrüstung von Hausanschlussstationen für Fernwärme.

Polen | Polen verfügt mit 21 Millionen installierten Heizkörpern in Mehrfamilienhäusern über ein großes Marktpotenzial, da davon bisher erst rund 8 Millionen mit Heizkostenverteilern ausgestattet sind. Der Markt entwickelt sich kontinuierlich mit gleichbleibender Tendenz. Techem liegt unverändert auf dem zweiten Platz in der Branche. Insgesamt bieten rund 15 Unternehmen Abrechnungsdienste an. Der EU-Beitritt Polens wird

positive Impulse für den Markt und unser Geschäft geben. Außerdem sollen nach Schätzungen des polnischen Hauptstatistikamts bis zum Jahr 2010 3,5 Millionen neue Wohnungen entstehen.

Rumänien | Das System der individuellen Abrechnung war in Rumänien bisher kaum bekannt. Die Einführung des Energiegesetzes im Juli 2004 lässt daher für die nächsten drei Jahre eine steigende Nachfrage erwarten. Mit ihrer 2002 gegründeten rumänischen Tochtergesellschaft Techem Energy Services S.R.L. hat sich Techem eine sehr gute Ausgangsposition gesichert.

Tschechien | In Tschechien ist Techem mittlerweile Marktführer. Durch den weiter gestiegenen Ausstattungsgrad hat jedoch im abgeschlossenen Geschäftsjahr der Verdrängungswettbewerb voll eingesetzt. Impulse erhielt das Geschäft dennoch von der Durchführung der vorgeschriebenen Thermostatisierung. Die von einigen Wärmeversorgern in der Vergangenheit angekündigte Selbstabrechnung hat bislang noch nicht stattgefunden. Aufgrund unserer Marktposition und unserer großen Kundennähe sehen wir dieser Entwicklung nach wie vor gelassen entgegen.

Westeuropa

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

Auch im Berichtsjahr zeigte die konjunkturelle Situation im Bauwesen und speziell in der Wohnungswirtschaft in den meisten Ländern Europas keine spürbare Besserung. Dennoch ist es unserer Branche gelungen, die Entwicklung im Bereich der Energiedienstleistungen zu stabilisieren. Ungeachtet der teilweise dramatischen Rückgänge des Neubausvolumens in einigen Ländern konnte Techem dort Bestandszuwächse durch Wettbewerbsverdrängung realisieren. In den etablierten Märkten richtet Techem ihr Hauptaugenmerk darauf, den Anteil an elektronischen und funkauslesbaren Heizkostenverteilern weiter zu erhöhen. In Märkten wie beispielsweise Italien oder Griechenland kommt es darauf an, die Zielgruppen zunächst von den Vorteilen einer Heizkostenabrechnung zu überzeugen.

Belgien | Die generell schwierige konjunkturelle Situation in Belgien wirkte sich auch auf unsere Branche aus. Dennoch hat Techem im abgeschlossenen Geschäftsjahr die anvisierten Ziele erreicht und mit über 50 Prozent Marktanteil ihre klare Spitzenposition gehalten. Chancen sehen wir im belgischen Markt aufgrund der Funktechnologie vor allem im Ersatzgeschäft bei unserem Gerätebestand und im Verkauf von Haustechnik.

Österreich | Der fehlende Wohnungsneubau in Österreich hat den Preiskampf um Bestandskunden auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr weiter verschärft. Dennoch konnte vor allem im Verkauf von Wärmezählern unsere dortige Organisation ihren Erfolg deutlich steigern. Techem verfügt schon seit mehr als zehn Jahren über einen Marktanteil von über 60 Prozent und steht als Marktführer unter besonders hohem Wettbewerbs-

druck, da sich das Marktvolumen in den nächsten Jahren noch mehr verringern wird. Techem wird in Österreich daher Synergiepotenzial der beiden Geschäftsbereiche Messtechnik und Wassertechnik zur kontinuierlichen Optimierung der Prozessabläufe und der Abrechnungssoftware nutzen, um auch künftig gegenüber den Wettbewerbern im Vorteil zu sein.

Schweiz | Auch in der Schweiz sieht sich Techem einem starken Preiskampf ausgesetzt. Kundendienstqualität, Planerberatung und die Erhaltung des Abrechnungsbestands gewinnen in diesem Umfeld stetig an Bedeutung. Die Reorganisation und die Zusammenführung der Einzelgesellschaften sind abgeschlossen, was der Profitabilität zugute kommt. Mit der neuen Vertriebsstruktur und dem innovativem Funksystem sieht sich Techem für die künftigen Anforderungen des Markts gut gerüstet.

BRANCHENENTWICKLUNG ENERGY CONTRACTING



Die Situation der Gesamtwirtschaft in Deutschland ist nach wie vor angespannt und hat nicht zu der erhofften Belebung und den damit verbundenen Investitionen geführt. Das moderate Wachstum, die schwache Inlandsnachfrage, stagnierende Realeinkommen sowie leicht rückläufige Preise belasten zunehmend auch den Immobilienmarkt und behindern Neubau- und dringend notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Diese Situation zwingt die Immobilienunternehmen, ihren Immobilienbestand auf Effizienzpotenziale zu untersuchen.

Insbesondere die Wohnungswirtschaft sieht sich mit völlig neuen Herausforderungen konfrontiert. Die Menschen werden älter, mobiler und zunehmend auch anspruchsvoller. Manche Regionen schrumpfen wegen des Rückgangs der Bevölkerung enorm: Ein anhaltender Negativtrend, der gerade auch in den neuen Bundesländern verstärkt zu verzeichnen ist. Die stillen Lasten in Ostdeutschland gehen einher mit dem Städteumbau in Vorzugsregionen. Insofern wird sich die Städtelandschaft stärker denn je differenzieren. Die Wohnungsunternehmen geraten somit unter enormen Veränderungs- und Kostendruck, auch vor dem Hintergrund permanent steigender Nebenkosten. Die signifikant steigenden Energiepreise verbunden mit den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der EU-Gebäuderichtlinie zwingen die Wohnungsunternehmen, sich bereits heute mit bedarfsorientierten Lösungen etwa im Bereich der Energiedienstleistungen auseinander zu setzen.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt befindet sich in der längsten Krise der Nachkriegszeit. Seit 2001 reduzieren sich die Mieten im wichtigen Segment Büroimmobilien bei gleichzeitiger Erhöhung der Leerstände. Und das Ende der Krise lässt weiter auf sich warten. Die angespannte wirtschaftliche Lage auf dem Immobilienmarkt führte zu einer erheblichen Bereitschaft und der Notwendigkeit, betriebskostensenkende Maßnahmen durchzuführen. Gleichzeitig geraten die Immobiliengesellschaften zunehmend unter Renditedruck.

Weiterhin geringe Marktdurchdringung eröffnet noch erhebliches Umsatzpotenzial.

Diese Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt führte zu einer steigenden Nachfrage nach wirtschaftlichen und modularen Energieversorgungslösungen. Insbesondere die professionellen Immobilienunternehmen registrieren zunehmend die Vorteile der Inanspruchnahme externer Energiedienstleister.

Der Ausschöpfungsgrad und die Marktdurchdringung liegen in Deutschland nach wie vor deutlich unter 10 Prozent. Das unabhängige Trend- und Marktforschungsinstitut trend:research hat dies in seiner aktuellen Studie eindeutig belegt: Im Rahmen einer repräsentativen Befragung innerhalb der gewerblichen und kommunalen Immobilienwirtschaft sowie in der Industrie stellte sich heraus, dass 30 Prozent der befragten Unternehmen und Organisationen derzeit Contracting anwenden. Bezogen auf die Anzahl der geeigneten Anlagen wird jedoch nur eine Marktdurchdringung von 5 Prozent erreicht. Somit ergibt sich auch bezüglich der Bestandskunden noch ein erhebliches Umsatzpotenzial.

Neben den Hauptvorteilen (vermiedene Investitionen und Einsparungen) wird die Reduzierung des eigenen Arbeitsaufwands als weiterer wichtiger Vorteil gesehen. Vor diesem Hintergrund erwarten wir einen Ausschöpfungsgrad von maximal 10 bis 15 Prozent bis Ende 2006.

Weiterhin führende Stellung im Markt

Verglichen mit dem direkten Wettbewerb aus Privatwirtschaft und flächendeckenden Anbietern gehört Techem Energy Contracting zu den führenden Anbietern. Techem hat sich frühzeitig mit speziellen Modellen auf die aktuelle Situation und die künftige Entwicklung in der Immobilienwirtschaft eingestellt. Insbesondere bei Modellen mit dem Ziel der Energiekosteneinsparung erwarten wir ein deutliches Wachstum. Techem Energy Contracting ist in diesem Marktsegment unter dem Motto „Professionelles Anlagenmanagement mit innovativen Produkten zur Senkung der Betriebskosten und Steigerung der Objektrendite“ im Markt vertreten.

Im Gewerbesegment (Zweckgebäude) werden zunehmend Full-Service-Dienstleistungen für energie-, versorgungs-, und sicherheitstechnische sowie weitere Anlagen nachgefragt. Neben den Kernelementen Endenergiebeschaffung und Betrieb sind dies in erster Linie die Lieferung von Nutzenergien sowie weitere Multi-Utility-Dienstleistungen, wie z. B. Energiemanagement und Controlling.

BRANCHENENTWICKLUNG IT SERVICES

Im Berichtsjahr hat sich die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen bei Investitionen für IT-Maßnahmen erneut merklich zurückgehalten. Die Branche wartet auf die Verfügbarkeit der neuen Wettbewerbsprodukte, um Preis und Leistung realistisch mit den bereits im Markt etablierten Lösungen vergleichen und eine Entscheidung über einen Softwarewechsel treffen zu können. Wir gehen davon aus, dass sich der Inves-



titionsstau nach und nach auflösen wird. Schon jetzt ist erkennbar, dass sich viele Unternehmen bereits im Entscheidungsprozess befinden und im Jahr 2005 einen Softwarewechsel beschließen werden. Techem IT Services verfügt hier über eine sehr gute Ausgangsposition.

Techem sieht die große Chance, zahlreiche Kunden von Wettbewerbern zu gewinnen und den Marktführer anzugreifen. Schließlich verfügen wir mit wodis über ein technologisch modernes und ausgereiftes Produkt mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis, das speziell für mittelständische Wohnungsunternehmen geeignet ist. Die seit zwei Jahren verfügbare ASP-Version (Application Service Provider) von wodis hat sich bereits im Markt etabliert.

Mit einem Markteintritt weiterer Wettbewerber ist nicht zu rechnen, da sehr hohe Markteintrittsbarrieren bestehen. Die Entwicklung spezieller Software für ein relativ kleines Marktsegment wie den Wohnungsbereich setzt eine hohe Investitionsbereitschaft voraus. Diese Investitionen fallen besonders deswegen ins Gewicht, da keine Neugründungen von Unternehmen mit nennenswerten Immobilienbeständen abzusehen sind. Somit herrscht in der Branche ein starker Verdrängungswettbewerb, für den sich Techem IT Services jedoch gut gerüstet sieht.

GESCHÄFTSVERLAUF

Sehr gute Marktstellung im Kerngeschäft Energy Services weiter ausgebaut.

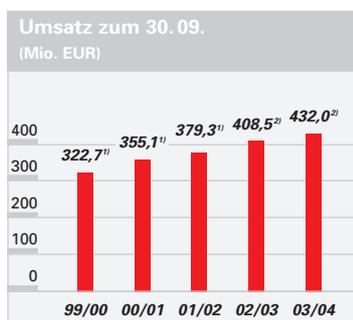
Das Geschäft entwickelte sich für Techem trotz unveränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen mehr als zufriedenstellend. Unsere bereits starke Marktstellung im Kerngeschäftsfeld Energy Services konnten wir weiter ausbauen. Das Geschäftsfeld Energy Contracting entwickelte sich wie in den Vorjahren positiv, so dass wir unseren Marktanteil erhöhen konnten. Der Geschäftsverlauf im Ausland entsprach unseren Erwartungen; auch hier haben wir unseren Marktanteil gefestigt.

Der vorliegende Abschluss wurde erstmals nach den IFRS aufgestellt. Die wesentlichen Unterschiede zu US-GAAP werden im Anhang unter Punkt B erläutert.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2003/2004 auf EUR 432,0 Mio., im Vergleich zum Vorjahresumsatz in Höhe von EUR 408,5 Mio., ein Anstieg um 5,8 Prozent.

Die klassischen Aktivitäten des Geschäftsfelds Energy Services rund um die verbrauchs-gerechte Erfassung und Abrechnung von Energie und Wasser bilden unverändert das Kerngeschäft des Techem Konzerns. Energy Services im Ausland und der Bereich Energy Contracting tragen jedoch in immer stärkerem Maße zum Wachstum bei.

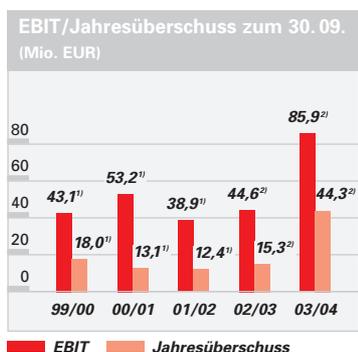


1) nach US-GAAP
2) nach IFRS

Die Umsätze (in Mio. EUR) der einzelnen Geschäftsbereiche haben sich wie folgt entwickelt:

UMSATZ			
	2002/2003	2003/2004	Veränderung
Energy Services	360,9	376,7	+ 4,4 %
Dienstleistung	180,7	190,0	+ 5,1 %
Vermietung	107,7	118,9	+ 10,4 %
Verkauf	48,0	41,7	- 13,1 %
Wartung	24,5	26,1	+ 6,5 %
Energy Contracting	39,2	47,8	+ 21,9 %
IT Services	8,4*	7,5	- 10,7 %
Gesamt	408,5	432,0	+ 5,8 %

* im Geschäftsjahr 2002/2003 inklusive Umsatz der HausPerfekt GmbH



1) nach US-GAAP (EBIT inklusive Ergebnis aus assoziierten Unternehmen)
2) nach IFRS

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Konzerns ist von EUR 44,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 85,9 Mio. im Geschäftsjahr 2003/2004 gestiegen, eine Zunahme von 92,6 Prozent. Dies ist auf erhöhte Umsätze bei einer gleichzeitig verringerten Kostenbasis zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss entwickelte sich im gleichen Zeitraum von EUR 15,3 Mio. auf EUR 44,3 Mio. Somit erreichte der Konzern einen Zuwachs von 189,5 Prozent.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2003/2004 hat der Konzern (einschließlich der Veränderungen im Konsolidierungskreis) insgesamt EUR 59,9 Mio. (Vorjahr EUR 54,2 Mio.) investiert. Diese Investitionen setzen sich folgendermaßen zusammen:

INVESTITIONEN			
in Mio. EUR	2002/2003	2003/2004	Veränderung
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,9	15,9	+ 169,5 %
Sachanlagen	13,0	14,4	+ 10,8 %
Vermietete Anlagen	35,1	29,6	- 15,7 %
Finanzanlagen	0,2	0	- 100,0 %
Gesamt	54,2	59,9	+ 10,5 %



FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die führende Stellung von Techem als Dienstleister für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beruht auf innovativen Produkten und neuesten Technologien. Daher ist es für uns selbstverständlich, dem Bereich Forschung und Entwicklung ein besonderes Augenmerk zu widmen. Die Ausgaben für entsprechende Projekte lagen nach IFRS mit EUR 6,8 Mio. im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2003/2004 leicht über dem Vorjahr. Zusätzlich zu eigenen Ingenieuren, die sich ausschließlich mit Forschungs- und Entwicklungsaufgaben beschäftigen, machen wir uns auch externes Know-how sowohl von wissenschaftlicher Seite als auch von industriellen Partnerunternehmen zunutze. Mit Lehrstühlen der Hochschulen von Dresden, Paderborn und Stuttgart pflegen wir eine jahrelange enge Zusammenarbeit. Die Kooperation mit den externen Spezialisten unterstützt uns sowohl bei der Grundlagenforschung als auch bei konkreten Produktentwicklungen.

Entwicklungsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2004/2005 wird die Optimierung der Fernablesetechnologie sein mit dem Ziel, künftig die manuelle Funkablesung vor Ort verzichtbar zu machen.

Funkgerätevertrieb mit der Entwicklung einer neuen Produktlinie forciert.

Neue Funksystemgeneration erfolgreich eingeführt

Die Entwicklung einer neuen Funksystemlinie war Schwerpunkt im Berichtsjahr und wurde zum 1. September 2004 mit der flächendeckenden Produktfreigabe zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht. Die leichte Installation dieser Funkgeräte und ihre einfache, sichere Ablesung ermöglichen eine Forcierung des Funkgerätevertriebs. Damit wird unter anderem die Voraussetzung für die spätere vollautomatisierte Fernablesung ganzer Stadtteile geschaffen.

Parallel haben wir die mobile Datenerfassung im Feld so optimiert, dass nun alle elektronischen Messgeräte berührungslos und fehlerfrei ausgelesen werden. Dies verbessert die Qualität der Abrechnung bei gleichzeitig geringeren Ablesekosten.

Mit einer Weiterentwicklung der elektronischen Geräte schaffen wir zudem beste Voraussetzungen, um unseren Vorsprung in der Funktechnologie konstant auszubauen. Unsere Strategie ist es, künftig auch den Kunden, bei denen ein turnusgemäßer Austausch stattfindet, ausschließlich Funkgeräte anzubieten. Das ermöglicht der neue Produkttyp der Wärmeverbrauchs- und Wasserzähler, der seit 1. Oktober 2004 im Einsatz ist: Er erfasst elektronisch und wird von einem Mitarbeiter in der Wohnung über eine optische Schnittstelle abgelesen, verfügt aber zusätzlich über eine aktivierbare Funkfunktion. Der Kunde kann also jederzeit die Umstellung auf Funk veranlassen, ohne dass ein neues Gerät installiert werden muss.

BESCHAFFUNG

Unsere Hauptlieferanten für Heizkostenverteiler sowie Wasser- und Wärmezähler haben wir mit langfristigen Verträgen an uns gebunden; dies gibt uns Preissicherheit und gewährleistet jederzeitige Verfügbarkeit. Um eine Abhängigkeit von einem Lieferanten zu vermeiden, arbeiten wir bei unseren Massenprodukten mit jeweils zwei Lieferanten.

Reibungsloser Nachschub durch hohe Lieferfähigkeit bleibt auch künftig gewährleistet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Lieferfähigkeit unserer Lieferanten weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Das Gleiche gilt für die angelieferte Qualität, die wir traditionell durch umfangreiche Qualitätsvereinbarungen mit unseren Lieferanten absichern.

Die Beschaffungspreise haben sich auch im Berichtsjahr weiter reduziert, was sich auch an unserem internen Einkaufspreisindex ablesen lässt. Bereits getroffene Preisvereinbarungen stellen eine Fortsetzung dieses langjährigen Trends sicher.

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. Sitz des Unternehmens ist Eschborn. Das Unternehmen wird seit Februar 2000 im amtlichen Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und ist seit dem 18. September 2000 im MidCap-Index M-DAX enthalten.

Beteiligungsstrukturen im Rahmen des Kostensenkungsprogramms neu geordnet.

Die operative Konzernführung nimmt die Techem Energy Services GmbH & Co. KG, Eschborn, wahr, deren Anteile zu ca. 99,975 Prozent von der Techem AG als Kommanditistin gehalten werden. Die Techem AG hat im Rahmen ihres Kostensenkungsprogramms ihre Beteiligungsstrukturen konsolidiert. Im Geschäftsjahr 2003/2004 wurden die Techem Development GmbH, die Techem International GmbH und die assisto Leasing GmbH auf die Techem Energy Services GmbH & Co. KG verschmolzen. Weiterhin wurde die WIB Consult GmbH für Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft auf die Techem IT Services GmbH verschmolzen. Die Anteile an der EL-ME AG und der Techem Drecount Utility Service GmbH haben wir im Berichtsjahr veräußert.

Des Weiteren erwarb die Techem Energy Services GmbH & Co. KG im Berichtsjahr die restlichen Anteile an der Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Innsbruck/Österreich.



START INS NEUE GESCHÄFTSJAHR UND STRATEGISCHER AUSBLICK

Der Techem Konzern hatte in den vergangenen zwei Jahren einen schwierigen Umstrukturierungsprozess zu bewältigen. Er ist in den wesentlichen Punkten abgeschlossen und hat das Fundament für eine dauerhafte dynamische Entwicklung des Konzerns gelegt. Am Anfang stand ein neuer Unternehmensgeist – ein Bekenntnis aller Mitarbeiter und Führungskräfte zu strikter Kundenorientierung, gepaart mit Kostenbewusstsein und Effizienz. Der Techem Konzern „verwaltet“ keine Wohnungen, sondern bietet seinen Kunden aus der Immobilienwirtschaft einen schnellen, exakten und freundlichen Service auf höchstem technischen Niveau.

Marktführer in Deutschland und vielen anderen europäischen Ländern ist Techem nicht allein wegen seiner Größe, sondern dank kreativer und ideenreicher Mitarbeiter, die mit fortschrittlichsten Technologien und innovativen Produkten exzellente Dienstleistungen anbieten. Techem war eines der ersten Unternehmen, das Funktechnik zum Erfassen des Wärme- und Wasserverbrauchs eingeführt hat. Heute ist Techem mit mehr als 4,4 Millionen installierten Funksystemen nicht nur Markt-, sondern auch Technologieführer. Diesen Vorsprung gegenüber dem Wettbewerb werden wir behaupten und schrittweise ausbauen. Techem wird in den nächsten Jahren die vertrieblichen Maßnahmen zur Verbreitung von Funkerfassungsgeräten noch weiter verstärken. Langfristig, über einen Zeitraum von rund 10 Jahren, streben wir an, alle Kunden von Energy Services von dieser Technologie überzeugt zu haben. Erleichtern werden wir den Umstieg für die Kunden, indem wir seit Herbst 2004 nur noch grundsätzlich funkfähige Geräte einsetzen. Unsere neuen elektronischen Heizkostenverteiler verfügen über eine aktivierbare Schnittstelle und lassen sich jederzeit auf den Funkbetrieb umstellen.

International viel Raum für weitere Expansion, insbesondere in den ehemaligen Sowjetrepubliken.

Großen Spielraum zur weiteren Expansion bieten auch die internationalen Märkte. Gute Chancen sehen wir in Rumänien nach der Einführung einer Heizkostenverordnung im Juli 2004. Hier sind wir bereits mit einer Tochterfirma vor Ort vertreten. Eine Tochterfirma in China ist derzeit in Gründung. Weitere enorme Entwicklungspotenziale bieten auch die ehemaligen GUS-Staaten wie beispielsweise die Ukraine. Hier können für Techem die Wachstumsfelder von morgen liegen.

Wachstum ist für Techem aber kein Selbstzweck, es macht nur Sinn, wenn die Rendite und damit der Ertrag für unsere Aktionäre Schritt halten können. Wir haben die Messlatte bewusst sehr hoch gelegt und streben in den kommenden Jahren jeweils eine Steigerung des Umsatzes von 6 bis 7 Prozent an. Dies bedeutet für das Geschäftsjahr 2004/2005, dass wir einen Umsatz von EUR 458 bis 461 Mio. erwarten. Der EBIT wird weiter gesteigert werden. Die erforderlichen Investitionen werden sich auf EUR 64 bis 70 Mio. belaufen.

Die anspruchsvollen Ziele werden wir mit vereinten Kräften aller Mitarbeiter erreichen. Das Umsatzplus wollen wir durch neue Kunden, die sukzessive Umrüstung der Haushalte auf Funkmessgeräte und unsere Bereiche Energy Contracting und IT Services erreichen.

Diese beiden Geschäftsfelder versetzen uns neben dem Kerngeschäft Energy Services in die Lage, Immobilienunternehmen umfassende Dienstleistungen aus einer Hand zu bieten. Dies vermag heute keiner unserer Wettbewerber. Wir sind optimistisch, dass das Geschäftsfeld Energy Contracting und das Auslandsgeschäft im Bereich Energy Services auch in Zukunft überdurchschnittlich wachsen werden.

*Verschuldung des Konzerns im
abgeschlossenen Geschäftsjahr
erneut gesenkt.*

Ein weiterer Kernpunkt unserer Strategie ist die konsequente Verringerung der Nettoverschuldung. Nachdem diese im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits um rund EUR 49 Mio. auf rund EUR 216 Mio. zurückgefahren werden konnte, wird diese Strategie auch im laufenden Geschäftsjahr mit höchster Priorität fortgesetzt. Wir wollen die Nettoverschuldung in 2004/2005 auf EUR 175 bis 190 Mio. zurückführen. Damit stellen wir den Konzern auf ein solides finanzielles Fundament.

Wir haben allen Grund zu Selbstbewusstsein und Stolz auf unsere Leistungen: Techem ist heute eines der modernsten Dienstleistungsunternehmen der europäischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Der Konzern ist leistungsfähig, ertragsstark, flexibel und innovativ. Diesen Anspruch gilt es mit Fleiß und Kreativität jeden Tag aufs Neue unter Beweis zu stellen – im Sinne der Kunden, Mitarbeiter und Aktionäre.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2003/2004 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.

RISIKOMANAGEMENT

Die Gesellschaften der Techem Gruppe sind im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten naturgemäß Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind. Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum richtigen Umgang mit bestehenden Risiken besteht in allen Konzerngesellschaften der Techem AG ein Risikomanagementsystem. In einer einheitlichen Richtlinie sind Verantwortlichkeiten, Prozesse sowie Grenz- und Schwellenwerte eindeutig definiert. Ein Ad-hoc-Informationsberichtswesen ist Bestandteil des Risikomanagements, um auf im Jahresverlauf auftretende Tatsachen mit Sofortmaßnahmen reagieren zu können. Vorstand und Aufsichtsrat werden regelmäßig über Risiken informiert, die die Geschäftsentwicklung maßgeblich beeinflussen könnten.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Techem mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert. Im Einzelnen sind dies:

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Um gesamtwirtschaftliche Risiken zu mindern und zu beherrschen, beobachten wir permanent die wirtschaftlichen Entwicklungen in den für uns relevanten Märkten. Zu den Risiken aus der Leerstandsentwicklung, vor allem auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt, verweisen wir auf unsere Ausführungen im Kapitel „Branchenentwicklung Energy Services“. 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 wir weiterhin intensiv beobachten.

Branchenrisiken

Der Anstieg im Abrechnungsbestand erklärt sich zum einen durch die Modernisierung von Gebäuden und zum anderen durch das Neubauvolumen bei Mehrfamiliengebäuden. Nach uns vorliegenden Studien rechnet man in den nächsten Jahren jedoch mit einer Stagnation bei den Neubaufertigstellungen. Die Modernisierung von Gebäuden und der Einbau von zentralen Heizsystemen werden sich in Westdeutschland auf dem bisherigen Niveau bewegen. Demgegenüber wird die Gebäudemodernisierung in Ostdeutschland voraussichtlich weiter sinken. Anbieter von wohnungswirtschaftlicher Software wollen künftig die Abrechnung integrieren und auch die Ausstattung der Wohnungen sowie die Ablesung der Messgeräte selbst durchführen.

Betriebliche Risiken**Absatzrisiken**

Um drohende Absatzeinbrüche frühzeitig zu erkennen, werden monatliche Auswertungen erstellt und analysiert. Das Absatzrisiko ist bei Techem dadurch begrenzt, dass keine Abhängigkeiten von wesentlichen Abnehmern oder einzelnen Regionen bestehen, wenngleich der größte Umsatzanteil in Deutschland erwirtschaftet wird.

Beschaffungsrisiken

Mit unseren Hauptlieferanten für Heizkostenverteiler sowie Wasser- und Wärmehähler haben wir langfristige Verträge abgeschlossen, die eine hohe Liefersicherheit gewährleisten. Um eine Abhängigkeit von einem einzelnen Lieferanten zu vermeiden, arbeiten wir bei unseren Massenprodukten mit jeweils zwei Lieferanten.

Da unser größter Einzellieferant ab September 2004 zusätzlich auch große Teile unseres neuen funkbasierten Erfassungssystems liefert, prüfen wir derzeit die Verlagerung anderer, bisher von diesem Lieferanten gelieferter Sortimentsbestandteile auf andere Geschäftspartner.

Ein umfassendes Qualitätssicherungssystem, das schon bei unseren Lieferanten ansetzt, sorgt dafür, dass sich die Ausfallrate unserer Geräte seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt.

*Hauptumsätze der
Techem Gruppe unterliegen
keinem Währungsrisiko.*

Finanzierungsrisiken

Unsere Liquidität wird durch Instrumente der Finanzplanung, -prognose und -analyse genau überwacht und gesteuert. Die Refinanzierung des Techem Konzerns erfolgt über ein Konsortium international renommierter Geschäftsbanken und ist vertraglich bis 2008 gesichert. Gegen mögliche Zinsschwankungen haben wir uns in ausreichendem Umfang durch Zinsbegrenzungsgeschäfte in Form von Höchstzinssatz-Vereinbarungen mit einem großen deutschen Kreditinstitut abgesichert. Der Hauptumsatz des Konzerns wird im Euro-Raum und somit ohne Währungsrisiko getätigt. Die Entwicklung des Forderungsbestands und der Forderungsstruktur ist Bestandteil unseres periodischen Berichtswesens. Die große Kundenanzahl gewährleistet, dass es keinen Einzelausfall geben kann, der für den Techem Konzern von erheblicher Bedeutung sein könnte.

Die im Bereich des Energy Contracting getätigten Investitionen werden durch dingliche Versorgungsrechte in den Grundbüchern der versorgten Immobilien langfristig abgesichert. Die Refinanzierung der Investitionen erfolgt primär durch den Energieverkauf auf der Grundlage der vertraglich vereinbarten Preise. In der Regel wird bei insolventen Immobilieneigentümern auf Veranlassung der Grundpfandgläubiger die Zwangsvollstreckung der Immobilie angeordnet, was die Zahlung der weiteren Forderungen sicherstellt. Zudem besteht grundsätzlich das übergeordnete Interesse seitens der Immobiliennutzer, weiterhin mit Energie versorgt zu werden. Auf die Zahlungsmoral eines Vertragspartners kann deshalb auch durch die zügige Veranlassung einer Liefersperre eingewirkt werden.

Rechtliche Risiken

Unserer Kenntnis nach sind Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen nachhaltigen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage unserer Gesellschaften haben könnten, nicht anhängig bzw. angedroht. Techem hat im Zuge des Inkrafttretens des ersten „Gesetzes zu Korrekturen in der Sozialversicherung und zur Sicherung der Arbeitnehmerrechte“ ihre Subunternehmerverträge umgestellt.

Beteiligungsrisiken

Der Erwerb von Gesellschaften und der Eintritt in neue Geschäftsfelder bergen stets gewisse Risiken. Im Berichtsjahr wurden keine neuen Gesellschaften akquiriert. Die Expansion im Ausland stellt durch den begrenzten Kapitaleinsatz kein erhebliches Risiko für Techem dar.

Auf das junge Geschäftsfeld IT Services mit seiner strategisch wichtigen Beteiligung wird Techem bei der laufenden Risikoüberwachung auch in Zukunft ein besonderes Augenmerk legen.

Sonstige Risiken und IT-Risiken

Techem verwendet eine integrierte und einheitliche EDV-Infrastruktur. Eventuellen informationstechnologischen Risiken begegnen wir mit dem Einsatz moderner Hard- und Software und durch die Zusammenarbeit mit kompetenten Dienstleistungspartnern.

Gegen unberechtigte Datenzugriffe schützt sich Techem durch verschiedene Maßnahmen, die sich auf Mitarbeiter, Organisation, Anwendungen, Systeme und das Netzwerk beziehen. Zu den Schutzmaßnahmen gehören Standardaktivitäten wie der Einsatz von Virenscannern, Firewall-Systemen sowie Zugangs- und Zugriffskontrollen. Bestehende Software-Applikationen werden ständig im Hinblick auf bestehende Dokumentationen überprüft und ggf. verbessert. Die Umstellung der Abrechnungsoftware auf eine moderne IT-Plattform birgt in der Phase der Implementierung hohe Risiken. Durch eine enge Managementbegleitung des Projekts, Schulung der Mitarbeiter und stufenweise Einführung der Software in die Außenorganisation der Techem werden diese Risiken reduziert.

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

Gesamtrisiko

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Fortbestand des Techem Konzerns weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsaspekten gefährdet ist. Bestandsgefährdende Risiken sind für den überschaubaren Zeitraum nicht erkennbar. Um auch künftig bereits bei den Risikoursachen ansetzen und somit Risiken, aber auch Chancen frühzeitig erkennen zu können, misst Techem ihrem Risikomanagement zentrale Bedeutung bei und setzt es in allen Unternehmensbereichen und -funktionen aktiv um. Die Beurteilung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements ist zudem Bestandteil der Jahresabschlussprüfung.

MITARBEITER



Techem beschäftigte zum Stichtag 30. September 2004 2.153 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In Deutschland sank die Zahl der Beschäftigten nochmals um 182 und betrug zum Stichtag 1.639.

Die veränderten Mitarbeiterzahlen zum Geschäftsjahresende resultieren aus dem sorgfältigen Umgang mit Einstellungen, der Nachwirkung von im Vorjahr eingeleiteten Personalmaßnahmen, wie z. B. Altersteilzeit und befristeten Arbeitsverträgen, sowie aus strukturellen und technologischen Veränderungen.

Kundenorientierung und die Erhöhung unserer Servicequalität standen im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vordergrund. Zu diesem Zweck wurden bereits im März des Jahres die 40-Stunden-Woche und im Juli ein flexibles Jahresarbeitszeitmodell eingeführt.

Zudem wurde ein an Unternehmenszielen orientiertes variables Ziel- und Entgeltsystem für verschiedene Mitarbeitergruppen implementiert. Dieses abgestimmte Anreiz- und Führungssystem trägt wesentlich dazu bei, dass Unternehmensstrategie und Ziele definiert, kommuniziert und erreicht werden.

Ausbildung

Auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat das Unternehmen daran festgehalten, jungen Menschen durch eine qualifizierte Ausbildung einen soliden Einstieg ins Berufsleben zu ermöglichen. Bundesweit wurden 34 Auszubildende neu eingestellt – dies sind 16 mehr als im Vorjahr. Damit waren zum 30. September 2004 im Konzern an 36 Standorten insgesamt 86 Auszubildende beschäftigt. Die Übernahmequote lag erneut bei rund 63 Prozent.

Mitarbeiterqualifizierung

Unsere Qualitätsanforderungen bedingen qualifizierte und engagierte Mitarbeiter.

Qualifizierte und engagierte Mitarbeiter bilden die Basis unseres Qualitätsbewusstseins. Bereits bei der Suche, Auswahl und Einarbeitung neuer Mitarbeiter wie auch bei der kontinuierlichen Förderung unserer langjährigen Mitarbeiter sichern wir durch vielfältige, zielgruppenspezifische Qualifizierungsangebote die Kompetenz unserer Beschäftigten.

1.526 Mitarbeiter haben in 204 internen Seminaren mit insgesamt 2.970 Schulungstagen ihr Techem-spezifisches Wissen aktualisiert.

Neues Wissen wurde von 190 Mitarbeitern in 429 externen Veranstaltungstagen erworben.

Eschborn, den 23. November 2004



Horst Enzelmüller



Rainer Schamoni



Stefan Pattberg



Peter Wunderlich





Ein Feld voller Möglichkeiten ...

Herausforderungen annehmen. Techem.

Die Energiefrage stellt sich uns immer drängender. Techem hat im Laufe seiner Unternehmensgeschichte eine Vielzahl intelligenter Antworten gegeben.

Den Kern jedes umfassenden Dienstleistungsangebots bilden heute verstärkt zukunftssichere IT-Lösungen. Techem ist sich auch dieser Herausforderung bewusst und bietet im Geschäftsfeld IT Services hochspezialisierte Softwarelösungen und Beratungsleistungen für die Immobilienwirtschaft.

TECHEM AG, ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2003/2004 UND 2002/2003

	Gezeichnetes Kapital Anzahl Aktien	Gezeichnetes Kapital Betrag TEUR	Kapital- rücklage TEUR
Stand 1. 10. 2002	24.681.139	24.681	59.711
Währungsumrechnungsdifferenzen			
Veränderung Anteile im Fremdbesitz			
Dividendenausschüttung			
Jahresüberschuss			
Stand 30. 9. 2003	24.681.139	24.681	59.711
Währungsumrechnungsdifferenzen			
Veränderung Anteile im Fremdbesitz			
Dividendenausschüttung			
Jahresüberschuss			
Stand 30. 9. 2004	24.681.139	24.681	59.711

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

43

auf die Techem
Aktionäre entfallend

Einbehaltene Gewinne TEUR	Währungsumrech- nungsdifferenzen TEUR	Eigenkapital TEUR	Anteile im Fremdbesitz TEUR	Summe Eigenkapital TEUR
23.350	0	107.742	2.663	110.405
	-276	-276		-276
			113	113
			-145	-145
14.874		14.874	411	15.285
38.224	-276	122.340	3.042	125.382
	101	101		101
			-3.106	-3.106
			-80	-80
43.631		43.631	634	44.265
81.855	-175	166.072	490	166.562

(Die beigefügten Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses.)

TECHEM AG, KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2003/2004 UND 2002/2003

	Anmerkung	2003/2004 TEUR	2002/2003 TEUR
Umsatzerlöse	21	432.014	408.478
Umsatzkosten	22	236.083	237.554
Bruttoergebnis vom Umsatz		195.931	170.924
Vertriebskosten	23	55.758	61.061
Allgemeine Verwaltungskosten	24	49.340	59.571
Sonstige betriebliche Erträge	25	6.006	5.070
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26	4.148	5.583
Forschungs- und Entwicklungskosten	27	6.799	5.214
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		85.892	44.565
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	28	-182	13
Sonstiges Finanzergebnis		16	-87
Zinsergebnis	29	-14.886	-18.736
Ergebnis vor Steuern (und Minderheitenanteilen)		70.840	25.755
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	30	26.575	10.470
Jahresüberschuss		44.265	15.285
davon auf Aktionäre der Techem AG entfallend		43.631	14.874
davon auf Minderheitenanteile entfallend		634	411
Ergebnis je Stammaktie in Euro	31	1,77	0,60
Verwässertes Ergebnis je Stammaktie in Euro	31	1,77	0,60

(Die beigegefügte Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses.)

TECHEM AG, KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE GESCHÄFTSJAHRE 2003/2004 UND 2002/2003

	2003/2004 TEUR	2002/2003 TEUR
Jahresüberschuss	44.265	15.285
Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit		
Abschreibungen	51.031	50.023
Abschreibungen aufgrund von Impairment	1.502	3.505
Veränderung latente Steuern	314	-1.836
Verlust/Gewinn aus Anlagenabgang	2.881	689
Veränderung langfristige Forderungen	-198	61
Veränderung langfristige Verbindlichkeiten	400	-1.995
Veränderung Pensions- und andere langfr. Rückstellungen	10.275	1.772
Unrealisierter Verlust aus Finanzinstrumenten	379	1.699
Auflösung abgegrenzte Finanzierungskosten	832	328
	111.681	69.531
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.399	15.226
Veränderung abgegrenzte Forderungen	-6.369	-8.093
Veränderung sonstige Forderungen	-3.824	6.815
Veränderung Vorräte	3.636	4.632
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.324	-2.884
Veränderung Sonstige Verbindlichkeiten	-9.686	8.164
Veränderung Sonstige Rückstellungen	-27	11.495
Veränderung Steuerrückstellungen	6.430	-2.719
Mittelzufluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	108.564	102.167
Cashflows aus Investitionstätigkeit		
Verkauf konsolidierter Unternehmen, abzüglich übergebener Zahlungsmittel	0	-29
Veränderung Minderheitenanteile	0	119
Erwerb konsolidierter Unternehmen, abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-6.351	-139
Verkauf Anteile an assoziierten Unternehmen	838	0
Investitionen in das Anlagevermögen	-55.147	-54.043
Anlagenabgänge	1.476	4.764
Für Investitionstätigkeit eingesetzte Nettozahlungsmittel	-59.184	-49.328
Free Cashflow	49.380	52.839
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Finanzierungsleasing	-2.997	3.514
Nettorückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-47.902	-53.926
Dividendenzahlungen	-80	-145
Für Finanzierungstätigkeit eingesetzte Nettozahlungsmittel	-50.979	-50.557
Veränderung Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.599	2.282
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode	16.038	13.756
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode	14.439	16.038
<i>Zusatzinformationen zur Kapitalflussrechnung</i>		
– Zinszahlungen	12.339	12.578
– Ertragsteuerzahlungen	30.498	5.141

(Die beigefügten Erläuterungen sind Bestandteil des Konzernabschlusses.)

TECHEM AG

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

30. SEPTEMBER 2004

A. 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 und sind seit September 2000 im Midcap-Index „MDAX“ der Deutschen Börse vertreten. Sitz der Gesellschaft ist seit dem 1. März 2002 Eschborn, Deutschland.

Die Techem AG ist ein Dienstleistungsunternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf dem Gebiet der Erfassung, Verteilung und Abrechnung von Energie- und Wasserverbrauch. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Segmente ENERGY SERVICES, ENERGY CONTRACTING und SONSTIGE, worin IT Services enthalten ist. Das Geschäftsfeld der Gruppe umfasst im Wesentlichen den deutschen Markt, wobei jedoch die ausländischen Märkte zunehmend an Bedeutung gewinnen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Erläuterungen der Segmente unter Teil G „Segmentberichterstattung“ dieses Anhangs.

B. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

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

Der Konzernabschluss der Techem AG wurde erstmals zum 30. September 2004 nach den Vorschriften der „International Accounting Standards“ (IAS) und der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) des „International Accounting Standards Board“ (IASB) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen des Geschäftsjahres (GJ) 2002/2003 wurden deshalb entsprechend nach IFRS aufgestellt. Die Überleitung der Rechnungslegung von „United States Generally Accepted Accounting Principles“ (US GAAP) auf IAS/IFRS wurde nach den Vorschriften des IFRS 1, „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“, vorgenommen. IFRS 1 ist erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2004 beginnen, verpflichtend anzuwenden; die Techem AG hat jedoch von der Möglichkeit zur vorzeitigen Anwendung von IFRS 1 Gebrauch gemacht.

Es wurden sämtliche veröffentlichten Standards des IASB angewendet. Die Gesellschaft hat alle Wahlrechte zur vorzeitigen Anwendung von Standards wahrgenommen. 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 deutschen Rechnungslegungsvorschriften weichen in einigen Punkten von den IFRS ab. Die Anpassungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der latenten Steuern (temporäre Unterschiede und steuerliche Verlustvorträge), auf die Bilanzierung des Finanzierungsleasings, der Pensionsrückstellungen, der Finanzinstrumente, der Unternehmensakquisitionen, der Anwendung der „Percentage-of-

Completion-Methode“, der Bilanzierung der immateriellen Vermögensgegenstände und selbst erstellter Software sowie der Abzinsung langfristiger Forderungen und langfristiger Rückstellungen (insbesondere Wartungsdienststückstellungen).

Zum 30. September 2003 wurde letztmalig ein Konzernabschluss nach US GAAP erstellt; zum 30. Juni 2004 wurde der letzte Zwischenbericht nach US GAAP veröffentlicht. Soweit Unterschiede zwischen den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden nach US GAAP und IAS/IFRS bestehen, wurden entsprechende Anpassungen an die Regelungen nach IAS/IFRS vorgenommen. Dies betrifft sowohl die Berichts- als auch die Vergleichsperiode.

Die nach IFRS 1 geforderten Überleitungsrechnungen und Erläuterungen der Auswirkungen der IAS/IFRS-Umstellung auf das Konzern-Eigenkapital und den Jahresüberschuss sind unter Teil E dieses Anhangs wiedergegeben.

Um die Unterschiede zwischen IAS/IFRS und US GAAP aufzuzeigen, wurde zusätzlich zu den Anforderungen des IFRS 1 eine Überleitungsrechnung auch für das Geschäftsjahr 2004 erstellt.

Entsprechend den IAS/IFRS-Regelungen wurde der Konzernabschluss auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Von diesem Prinzip wurde gemäß IAS/IFRS bei der Bewertung von Finanzinstrumenten abgewichen.

Die der Aufstellung des Konzernabschlusses nach IAS/IFRS zugrunde liegenden Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung getroffen wurden, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

C. RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Konsolidierungsgrundsätze. In den Konzernabschluss sind die Techem AG sowie alle wesentlichen inländischen und ausländischen Tochtergesellschaften, die die Techem AG direkt oder indirekt beherrscht, einbezogen. Tochterunternehmen sind solche Gesellschaften, bei denen der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt oder anderweitig deren Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen kann. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf welche die Gesellschaft einen maßgeblichen Einfluss ausübt (20 % bis 50 %), werden nach der Equity-Methode bilanziert. Alle vollkonsolidierten Abschlüsse in der Techem Gruppe werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode („purchase method“) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem vollständigen Eigenkapital der konsolidierten Tochterunternehmen auf den Zeitpunkt des Erwerbs. Hierbei werden sämtliche stillen Reserven und Lasten auf die entsprechenden Vermögensgegen-

stände und Schulden zugeordnet. Ein verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag (Differenz zwischen Anschaffungskosten der Anteile und dem anteiligen Eigenkapital nach Aufdeckung der stillen Reserven und Lasten) wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Gemäß IFRS 1 werden die Vorschriften für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen prospektiv angewendet. Somit erfährt ein in früheren Perioden entstandener Geschäfts- oder Firmenwert keine grundsätzlichen Änderungen.

Alle konzerninternen Gewinne und Verluste, Umsatzerlöse, Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen, Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen innerhalb des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden latente Steuern gemäß IAS 12 gebildet.

Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz

(alle Angaben nach IFRS)	Anteil Eigenkapital %	Eigen- kapital EUR	Jahres- überschuss EUR	Umsatz EUR	EBIT EUR
Techem Energy Services GmbH & Co. KG, Eschborn/Deutschland	100	118.309.982	52.134.344	333.574.850	73.167.101
Techem Geschäftsführungs GmbH, Eschborn/Deutschland	100	876	-14.390	0	-15.725
Techem Energy Contracting GmbH, Eschborn/Deutschland	100	4.230.551	2.706.134	46.493.390	6.622.913
Techem IT Services GmbH, Dortmund/Deutschland	100	13.384.100	-1.760.060	7.086.155	-1.592.637
Veridis Software Systeme GmbH, Bielefeld/Deutschland	70	1.594.191	1.240.898	3.692.503	1.975.402
WIB Consult GmbH, Dortmund/Deutschland ³⁾	100	0	33.659	180.570	34.240
Techem Leasing GmbH & Co. OHG, Grünwald/Deutschland (i.L.) ¹⁾	95	-	-	-	-
EMS Energie Management Service GmbH, Stuttgart/Deutschland ²⁾	33	60.445	566	0	-203
BFL Gesellschaft des Bürofachhandels mbH & Co. KG, Eschborn/Deutschland ¹⁾	0,33	-	-	-	-
Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Innsbruck/Österreich	100	10.265.306	1.996.891	12.900.368	2.898.869
Techem Wassertechnik Ges.m.b.H., Wels/Österreich	100	263.714	61.725	1.534.483	100.191
Energy Contracting Ges.m.b.H., Innsbruck/Österreich	100	740.560	299.033	138.739	292.297
Techem Energy Services B.V., Breda/Niederlande	100	551.271	201.382	2.527.441	341.669

(alle Angaben nach IFRS)	Anteil Eigenkapital %	Eigen- kapital EUR	Jahres- überschuss EUR	Umsatz EUR	EBIT EUR
Techem (Schweiz) AG, Urdorf/Schweiz	100	3.721.493	1.380.899	9.892.863	1.379.576
„Techem“ Techniki Pomiarowe Sp.z.o.o., Poznan/Polen	100	1.437.011	324.712	3.050.251	43.866
Investor, Glogow/Polen ¹⁾	2	–	–	–	–
Techem S.r.l., Bozen/Italien	100	99.597	41.728	860.393	59.327
Techem Kft., Budapest/Ungarn	100	525.285	1.761	1.408.345	48.753
Techem Services e.o.o.d., Sofia/Bulgarien	100	1.319.735	–1.105.815	3.279.768	–1.243.218
Techem spol s.r.o., Prag/Tschechien	100	2.417.996	672.167	8.275.024	1.151.587
Heitech spol s.r.o., Prag/Tschechien ¹⁾	50	–	–	–	–
I.G.B. Data spol s.r.o., Ostrava/Tschechien	100	7.242	411	94.602	594
Techem MätService AB, Malmö/Schweden	100	574.758	–383.423	955.355	–470.498
Techem spol s.r.o., Bratislava/Slowakei	100	553.560	179.082	1.066.580	238.665
Techem Hellas E.P.E., Athen/Griechenland	75	45.496	5.600	630.477	17.227
Techem Calorlux S.à.r.l., Bereldange/Luxemburg	100	47.646	22.894	444.485	50.298
Caloribel S.A., Brüssel/Belgien	100	2.804.894	1.268.626	7.091.408	1.892.593
Techem Energy Services S.R.L., Bukarest/Rumänien	100	–28.473	–79.626	356.191	–79.814

1) kein maßgeblicher Einfluss

2) at-equity konsolidiert

3) verschmolzen im GJ 2003/2004 auf die Techem IT Services GmbH

Änderungen des Konsolidierungskreises. Im Geschäftsjahr 2003/2004 wurden folgende Unternehmensanteile erworben bzw. Änderungen des Konsolidierungskreises vorgenommen:

- Die Anteile an der EL-ME AG und der Techem Drecount Utility Service GmbH (TDUS) wurden im laufenden Geschäftsjahr verkauft. Beide Gesellschaften wurden bisher nach der Equity-Methode bilanziert. Weitere Angaben vgl. Anmerkungen 8 und 28.
- Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Innsbruck/Österreich: Die Gesellschaft hat per 21. Januar 2004 und per 25. Mai 2004 ihre Anteile um jeweils 16,67 % auf 100 % erhöht. Der Kaufpreis der beiden Transaktionen beträgt 6.345 TEUR. Der entstandene Unterschiedsbetrag in Höhe von 3.241 TEUR wurde aufgrund bestehender dauerhafter Kundenbeziehungen als sonstiger immaterieller Vermögenswert aktiviert. Die Bewertung der Kundenbeziehungen basiert auf geplanten Cashflows. Die Abschreibungsdauer des aktivierten immateriellen Vermögenswerts wurde auf 10 Jahre festgelegt. Die Abschreibung zum 30. September 2004 beträgt 197 TEUR.

- Das Unternehmen hat seine Anteile an der WIB Consult GmbH per 7. Oktober 2003 zu einem Kaufpreis von 6 TEUR um 12 % auf 100 % erhöht. Die Gesellschaft wurde rückwirkend zum 1. April 2004 auf die Techem IT Services GmbH verschmolzen.
- Im Rahmen der Umstrukturierung des Techem Konzerns wurden die Firmen assisto Leasing GmbH, Techem International GmbH und Techem Development GmbH rückwirkend zum 1. Oktober 2003 auf die Techem Energy Services GmbH & Co. KG verschmolzen.

Im Geschäftsjahr 2002/2003 waren folgende Unternehmensanteile erworben bzw. Änderungen des Konsolidierungskreises vorgenommen worden:

- Die Techem International hat per 6. Dezember 2002 ihre Anteile an Techem Energy Services B.V., Breda/Niederlande, zu einem Kaufpreis von 231 TEUR um 51 % auf 100 % erhöht. Dementsprechend wird sie ab dem ersten Quartal 2003 nicht mehr wie bisher nach der Equity-Methode bilanziert, sondern voll konsolidiert.
- Die TDUS stellte ein Joint Venture zwischen der Techem Energy Services und der Drecount GmbH & Co. KG, Dresden, dar, das per 8. 1. 2003 eingegangen wurde. Jeder Gesellschafter hielt 50 % 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 bis zum Verkauf des Techem Anteils im Geschäftsjahr 2004 at equity konsolidiert.
- Der Konzernabschluss enthält seit dem 31. März 2003 Vermögenswerte und Ergebnis der im Geschäftsjahr gegründeten Techem Energy Services, Rumänien.
- 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 Euro.

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 Verlustrechnungen 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.

Durch die positive Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds in Rumänien wurden Vermögenswerte und Ergebnis der Techem Energy Services, Rumänien, zum Geschäftsjahresende nicht mehr nach IAS 29 Neubewertet.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Die Gesellschaft betrachtet alle hochliquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit 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.

Bei Ratenzahlung wird zusätzlich zu einer Forderung eine zeitanteilige Zinsabgrenzung für die folgenden Perioden erfasst. Die Zinsabgrenzung wird über die Laufzeit des Vertrags aufgelöst. Ratengeschäft wird in der Techem Gruppe hauptsächlich in Osteuropa getätigt.

Vorräte. Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert 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 Anschaffungskosten werden überwiegend auf Basis des gewogenen Durchschnitts ermittelt.

Sachanlagen. Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten vermindert um Abschreibungen bilanziert. Gewinne bzw. Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden als Erträge bzw. Aufwendungen berücksichtigt. Öffentliche Zuschüsse werden von den betreffenden Sachanlagen abgesetzt und amortisieren sich damit über die Nutzungsdauer der jeweiligen Anlage.

Im Wesentlichen wird über folgende voraussichtliche Nutzungsdauern linear abgeschrieben:

	Voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung, technische Anlagen/Maschinen, Vermietvermögen	3 bis 13
Gebäude	20 bis 25
Mieteinbauten	5 bis 10 oder niedrigere Mietlaufzeit
Sonstige Anlagen	1 bis 8

Leasing. Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern im Wesentlichen alle mit der Nutzung an dem Leasingobjekt verbundenen Risiken und Chancen trägt, werden als Finanzierungsleasing eingestuft. Diese werden zu Beginn des Leasingverhältnisses mit dem beizulegenden Zeitwert des Leasingobjekts oder dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser niedriger ist, erfasst. Eine entsprechende Verbindlichkeit wird ausgewiesen. Das aktivierte Leasingvermögen wird über die Leasinglaufzeit oder die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Ein Teil der Leasingzahlungen wird als Zinsaufwand ausgewiesen, der Restbetrag reduziert die Verbindlichkeit.

Neben Finanzierungsleasing-Verträgen sind von der Gesellschaft Mietverträge abgeschlossen worden, die als Operating-Lease-Verträge zu qualifizieren sind. Die Leasingraten sind als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

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.

Sonstige Immaterielle Vermögensgegenstände. Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Sind die Voraussetzungen des IAS 38 erfüllt, werden auch selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände mit ihren Entwicklungskosten aktiviert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich planmäßig linear über ihre betriebliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Im Wesentlichen wird über folgende voraussichtliche Nutzungsdauern abgeschrieben:

	Voraussichtliche Nutzungsdauer in Jahren
Lizenzen	3 bis 4
Software	4 bis 10
Kundenbeziehungen/Kundenverträge	10 bis 20

Abschreibungen werden in den Posten „Umsatzkosten“, „Vertriebskosten“ und „Verwaltungskosten“ ausgewiesen.

Werthaltigkeit langlebiger Vermögensgegenstände. Sachanlagen und sonstige langfristige Vermögenswerte, einschließlich immaterieller Vermögenswerte, werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert über dem erzielbaren Betrag liegt. Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wobei letzterer dem höheren Betrag aus Netto-

veräußerungspreis und Nutzungswert des jeweiligen Vermögenswertes entspricht. Der Nutzungswert ist als Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus einem Vermögenswert oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit, sogenannten „Cash Generating Unit“ (CGU) abgeleitet werden können, definiert. Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene gruppiert, für die sich separate Cashflows identifizieren lassen.

In Übereinstimmung mit IFRS 1 und 3 werden Geschäfts- oder Firmenwerte („Goodwill“) seit Ende des Geschäftsjahres 2002 nicht mehr regelmäßig linear abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit im Rahmen eines sogenannten „Impairment Tests“ geprüft. Die Werthaltigkeit wurde auf Basis der CGU's getestet, wobei bis auf die Techem AG, die Techem Energy Contracting GmbH und die Techem Geschäftsführungs GmbH jeweils die einzelnen Tochtergesellschaften als CGU definiert wurden.

Die Ergebnisse der zum Zeitpunkt des Übergangs und im Geschäftsjahr 2004 durchgeführten Impairment Tests werden unter Teil E „Überleitungsrechnung“ und Anmerkung 7 „Immaterielle Vermögensgegenstände“ dieses Anhangs erläutert.

Langfristige Forderungen und sonstige Finanzanlagen. Langfristige unverzinsliche Forderungen sind zu Barwerten bilanziert. Sonstige Finanzanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, soweit Marktpreise nicht zu ermitteln sind.

Anteile an assoziierten Unternehmen. Assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert.

Latente Steuern. Latente Steuern werden nach der sogenannten „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 welcher der neue Steuersatz rechtswirksam wird.

Rückstellungen. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß IAS 19 nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Bei diesem Verfahren werden neben biometrischen Berechnungsgrundlagen insbesondere der jeweils aktuelle langfristige Kapitalmarktzinssatz sowie aktuelle Annahmen über zukünftige Gehalts- und Rentensteigerungen berücksichtigt. Die sogenannte „10 %-Korridorregelung“ wird angewendet. Der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

Mit Ausnahme der nach IAS 19 berechneten übrigen personalbezogenen Rückstellungen werden alle anderen Rückstellungen auf Basis von IAS 37 gebildet, soweit eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung besteht. Der Ansatz erfolgt zu Vollkosten in Höhe des wahrscheinlichen Verpflichtungsumfangs. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst; der Zinsanteil wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

Aktioptions- und virtuelle Aktioptionsprogramme. Aktioptionsprogramme und virtuelle Aktioptionsprogramme werden gemäß IFRS 2 nach der „Fair Value-Methode“ bilanziert.

Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert bilanziert. Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten werden abgezinst. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit dem Stichtagskurs umgerechnet.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte. Nach IAS 39 werden alle derivativen Finanzinstrumente in der Bilanz zum Marktwert erfasst. Das Zinssicherungsinstrument der Techem Gruppe erfüllt nicht die Voraussetzungen des IAS 39 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft, obwohl es bei wirtschaftlicher Betrachtung eine Sicherung darstellt. Die Marktwertänderung dieses Derivats wird daher erfolgswirksam erfasst.

Zeitwert von Finanzinstrumenten. Der Marktwert der liquiden Mittel sowie der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten entspricht deren Buchwert. Der Marktwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten entspricht in etwa deren Buchwert. Der Marktwert der Derivate entspricht den Wiederbeschaffungskosten am Bilanzstichtag.

Fremdkapitalkosten. Fremdkapitalkosten werden erfolgswirksam erfasst.

Ertrags- und Aufwandsrealisierung. Miet- und Wartungsverträge werden gemäß IAS 18 im Rahmen von Festpreisverträgen abgerechnet und entsprechend linear über die Vertragslaufzeit abgegrenzt.

Abrechnungsdienstleistungen werden in Höhe der angefallenen Aufwendungen als Umsatz erfasst, bei Endabrechnung wird der gesamte Gewinn zum Zeitpunkt der Leistungserbringung erfasst (so genannte „Zero-Profit-Methode“).

Erlöse aus dem Verkauf von Waren werden erfasst, wenn die maßgeblichen, mit dem Eigentum an den Waren verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind, wirtschaftlicher Nutzen wahrscheinlich und der Betrag verlässlich zu bestimmen ist.

Erlöse aus Wärmelieferungen werden in Höhe der bereits erbrachten Leistungen unter Berücksichtigung eines Gewinnaufschlags erfasst. Noch nicht abgerechnete Leistungen werden entsprechend abgegrenzt.

Für zu erwartende Erlösschmälerungen (wie z.B. Skonti, Rabatte, nichtvertragliche Abzüge) werden Rückstellungen gebildet.

Der Ausweis der Umsatzerlöse erfolgt netto nach Abzug der jeweiligen Umsatzsteuer, bereinigt um Erlösschmälerungen. Versand- und Frachtkosten werden als Umsatzkosten ausgewiesen.

E. ÜBERLEITUNGSRECHNUNG US GAAP – IAS/IFRS (in Mio. Euro)

Überleitung Konzernbilanz GJ 2003	US-GAAP	Effekt des Übergangs zu IFRS	IFRS
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16,0	0,0	16,0
Forderungen	159,1	5,0 ¹⁾	164,1
Vorräte	26,2	-5,0 ¹⁾	21,2
Kurzfristige Vermögenswerte	201,3	0,0	201,3
Sachanlagevermögen	190,5	0,9 ⁷⁾	191,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	125,1	-3,6 ⁵⁾	121,5
Finanzanlagen und langfristige Forderungen	7,3	-0,2	7,1
Latente Steuern	15,8	-4,3 ⁹⁾	11,5
Langfristige Vermögenswerte	338,7	-7,2	331,5
Aktiva	540,0	-7,2	532,8
Finanzverbindlichkeiten	277,4	0,0	277,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9,7	1,3 ⁸⁾	11,0
Sonstige Verbindlichkeiten	31,4	2,9 ⁸⁾	34,3
Rückstellungen	84,7	-3,8 ⁴⁾⁶⁾⁸⁾	80,9
Latente Steuern	7,8	-4,0 ⁹⁾	3,8
Verbindlichkeiten, gesamt	411,0	-3,6	407,4
Gezeichnetes Kapital	24,7	0,0	24,7
Kapitalrücklage	59,7	0,0	59,7
Einbehaltene Gewinne	41,6	-3,6	38,0
Minderheitenanteile	3,0	0,0	3,0
Eigenkapital	129,0	-3,6	125,4
Passiva	540,0	-7,2	532,8

Überleitung Konzernbilanz GJ 2004	US-GAAP	Effekt des Übergangs zu IFRS	IFRS
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14,4	0,0	14,4
Forderungen	167,9	5,0 ¹⁾	172,9
Vorräte	22,0	-4,4 ¹⁾	17,6
Kurzfristige Vermögenswerte	204,3	0,6	204,9
Sachanlagevermögen	190,0	0,8 ⁷⁾	190,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	128,9	-3,6 ⁵⁾	125,3
Finanzanlagen und langfristige Forderungen	6,4	-0,2	6,2
Latente Steuern	13,8	-3,2 ⁹⁾	10,6
Langfristige Vermögenswerte	339,1	-6,2	332,9
Aktiva	543,4	-5,6	537,8
Finanzverbindlichkeiten	227,6	0,0	227,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,4	0,0	16,4
Sonstige Verbindlichkeiten	22,4	2,8 ⁸⁾	25,2
Rückstellungen	103,2	-5,7 ⁴⁾⁶⁾	97,5
Latente Steuern	5,8	-1,3 ⁹⁾	4,5
Verbindlichkeiten, gesamt	375,4	-4,2	371,2
Gezeichnetes Kapital	24,7	0,0	24,7
Kapitalrücklage	60,4	-0,7 ²⁾	59,7
Einbehaltene Gewinne	82,4	-0,7	81,7
Minderheitenanteile	0,5	0,0	0,5
Eigenkapital	168,0	-1,4	166,6
Passiva	543,4	-5,6	537,8
Überleitung Konzern Gewinn- und Verlustrechnung GJ 2003	US-GAAP	Effekt des Übergangs zu IFRS	IFRS
Umsatzerlöse	407,6	0,9 ¹⁾	408,5
Umsatzkosten	172,7	64,9 ¹⁾³⁾⁴⁾	237,6
Übrige Funktionsbereiche	190,9	-64,6 ³⁾⁴⁾⁶⁾	126,3
EBIT	44,0	0,6 ⁴⁾⁶⁾	44,6
Jahresüberschuss*	15,1	0,2⁴⁾⁵⁾⁶⁾	15,3

* inklusive Minderheiten

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

57

Überleitung Konzern Gewinn- und Verlustrechnung GJ 2004	US-GAAP	Effekt des Übergangs zu IFRS	IFRS
Umsatzerlöse	432,2	-0,2 ¹⁾	432,0
Umsatzkosten	181,2	54,9 ¹⁾³⁾⁴⁾	236,1
Übrige Funktionsbereiche	170,3	-60,3 ²⁾³⁾⁴⁾⁶⁾	110,0
EBIT	80,7	5,2 ²⁾⁴⁾⁶⁾	85,9
Jahresüberschuss*	41,6	2,7²⁾⁴⁾⁶⁾	44,3

* inklusive Minderheiten

Die Überleitung des Jahresüberschusses und des Eigenkapitals nach IFRS 1 stellt sich wie folgt dar:

	Jahresüberschuss		2002	Eigenkapital	
	2003	2004		2003	2004
US GAAP*	15,1	41,6	114,2	129,0	168,0
PoC-Accounting ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktioptionen/Stock Appreciation Rights ²⁾	0,0	0,6	0,0	0,0	-0,1
Wartungsdienstrückstellungen ⁴⁾	0,4	0,8	2,9	3,3	4,1
Geschäfts- oder Firmenwert ⁵⁾	1,1	0,0	-4,7	-3,6	-3,6
Pensionsrückstellungen, Altersteilzeit ⁶⁾	-1,1	1,3	-0,6	-1,7	-0,2
Sonstige Anpassungen	-0,2	0,0	-1,4	-1,6	-1,6
IFRS*	15,3	44,3	110,4	125,4	166,6

* inklusive Minderheiten

1) „Percentage-of-Completion – Accounting“ (PoC)

Gemäß IAS 18 wird der Leistungsfortschritt von unfertigen Leistungen unter den abgegrenzten Umsätzen ausgewiesen. Entsprechend wird der Leistungsfortschritt als abgegrenzte Forderung bilanziert.

2) Aktioptionen/Stock Appreciation Rights

Die Aktioptionen waren zum 30. 9. 2003 nicht im Geld und wurden somit nicht aufwandswirksam erfasst. Nach bisherigen IAS-Regelungen in Verbindung mit IFRS 2 musste der Aufwand aus Aktioptionen letztmalig zum 30. 9. 2003 erfasst werden. Im Geschäftsjahr 2004 entsteht somit kein Aufwand nach IAS. Im Geschäftsjahr 2004 wurde nach US GAAP ein Aufwand in Höhe von 786 TEUR gegen die Kapitalrücklage gebucht, da die Aktioptionen zum 30. 9. 2004 im Geld waren.

Nach IFRS wird der Aufwand für Stock Appreciation Rights auf Grundlage des Zeitwerts berechnet, nach US GAAP auf Grundlage des inneren Werts. Daraus ergibt sich nach IFRS ein um 133 TEUR höherer Aufwand als nach US GAAP.

3) Strukturelle Anpassungen

Im Zuge der Umstellung auf IFRS wurde die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung auf eine betriebswirtschaftlich optimierte und systemtechnisch unterstützte Basis gestellt.

4) Wartungsdienstrückstellungen

Langfristige Rückstellungen werden gemäß IAS mit ihrem Barwert angesetzt. Der periodisch anfallende Aufzinsungsaufwand wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

5) Geschäfts- oder Firmenwert

Gemäß IFRS 1 wurde zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS (1. 10. 2002) eine Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte nach IAS 36 durchgeführt. Daraus resultierende Wertminderungen wurden im Eigenkapital der IFRS Eröffnungsbilanz verrechnet. Die Überprüfung basierte auf den Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS.

Nach US GAAP (SFAS Nr. 142) wurden die Abschreibungen, die sich aus der erstmaligen Anwendung des neuen Standards ergaben, als „Ergebnis aus der Änderung von Bilanzierungsgrundsätzen“ ausgewiesen. In Höhe von 1.077 TEUR (nach Steuern) wurde das US GAAP Ergebnis der Techem im Geschäftsjahr 2002/2003 belastet. Gemäß IFRS erfolgte die Abwertung bereits in der Eröffnungsbilanz zum 1. 10. 2002.

6) Pensionsrückstellungen/Altersteilzeit

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen nach IFRS erfolgte für die Techem Gruppe erstmals für die Eröffnungsbilanz. Zu diesem Zeitpunkt wurde der vollständige Barwert der Verpflichtungen passiviert. Nach US GAAP ergaben sich versicherungsmathematische Verluste, die zulässigerweise nur zum Teil passiviert wurden.

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde entgegen US GAAP sofort inklusive aller Abfindungsanteile berechnet.

7) Vermietvermögen

Hierbei handelt es sich um eine Mehraktivierung des Vermietvermögens nach IFRS.

8) Strukturelle Bilanzanpassungen

Im Rahmen der Umstellung auf IFRS wurden Bilanzierungsmethoden und Ausweise angepasst, um den betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten zu entsprechen.

9) Latente Steuern

Die Unterschiede der latenten Steuern, die aus dem Übergang auf IFRS stammen, resultieren zum einen aus der Berechnung von latenten Steuern auf die Überleitungseffekte, sowie aus einer strukturellen Darstellungsänderung gemäß IFRS (Saldierungsgebot nach IFRS).

F. ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.441	46.998
	Wertberichtigungen	-9.100	-8.828
	Abgegrenzte Miet- und Wartungsdienstforderungen	116.398	110.993
	Abgegrenzte Forderungen für Dienstleistungen	4.390	4.996
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	159.129	154.159

Abgegrenzte Forderungen stellen den Umsatz aus Vermietungs-, Abrechnungs- und Wartungsverträgen, die einmal pro Jahr abgerechnet werden, dar. Diese Dienste wurden geleistet, jedoch bis zum Zeitpunkt des Konzernabschlusses noch nicht in Rechnung gestellt.

Im GJ 2003/2004 wurden insgesamt 4.665 TEUR (GJ 2002/2003: 3.449 TEUR) Forderungen abgeschrieben.

2 Sonstige Forderungen	TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
	Vertragskäufe GETEC und Montana	2.760	0
	Ökosteuer	1.511	808
	Debitorische Kreditoren	1.500	99
	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.284	881
	Altersteilzeit Insolvenzversicherung	1.120	0
	Geleistete Anzahlungen	749	1.409
	Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	127	25
	Forderungen gegen Angestellte	51	95
	Sonstige	2.227	4.193
	Sonstige Forderungen	11.329	7.510

Die Techem Energy Contracting GmbH erwarb unterjährig von der GETEC AG und von der Montana Energie-Handel GmbH & Co. KG Wärme- und Kältelieferungsverträge beziehungsweise Wärmeerzeugungsanlagen. Die vollständige Aufteilung der Kaufpreise auf die Vermögensgegenstände wird erst nach sachgerechter Schätzung im neuen Geschäftsjahr erfolgen.

Ab 1. Juli 2004 ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass Altersteilzeitverpflichtungen durch eine Insolvenzversicherung gedeckt werden.

3 Vorräte

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	770	600
Fertige Erzeugnisse und Waren	18.227	22.212
Vorräte, brutto	18.997	22.812
Wertberichtigungen	-1.386	-1.565
Vorräte, netto	17.611	21.247

Insgesamt wurden 95 TEUR (GJ 2002/2003: 114 TEUR) erfolgswirksam abgeschrieben.

4 Steuerforderungen

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Deutschland	1.527	2.069
restliches Europa	852	306
Steuerforderungen	2.379	2.375

5 Vermietvermögen

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Anschaffungskosten		
Anfangsbestand Anschaffungskosten	268.233	252.440
Zugänge	29.563	35.035
Umbuchungen	-6	0
Abgänge	-26.453	-19.242
Endbestand Anschaffungskosten	271.337	268.233
Abschreibungen		
Anfangsbestand Abschreibungen	130.127	115.259
Zugänge	29.113	30.278
Umbuchungen	-1	0
Abgänge	-22.901	-15.410
Endbestand Abschreibungen	136.338	130.127
Buchwert Vermietvermögen	134.999	138.106

Da die Nettowährungsdifferenzen in dieser Position nicht wesentlich sind, sind diese in den Abgängen mit enthalten.

6 Sachanlagen

TEUR	Grundstücke/ Gebäude	Technische Anlagen	Büroaus- stattung	Anlagen im Bau	Förder- mittel	Summe
Anschaffungskosten						
Stand Anschaffungskosten 1. 10. 2002	8.040	33.632	75.596	3.140	-288	120.120
Zugänge	80	2.478	10.514	3.249	-3.268	13.053
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-114	0	0	-114
Umbuchungen	15	3.563	246	-3.824	0	0
Abgänge	-77	-832	-2.329	-81	0	-3.319
Stand Anschaffungskosten 30. 9. 2003	8.058	38.841	83.913	2.484	-3.556	129.740
Zugänge	11	3.776	7.732	3.608	-671	14.456
Umbuchungen	0	3.086	215	-3.334	0	-33
Abgänge	0	-170	-3.144	-108	0	-3.422
Stand Anschaffungskosten 30. 9. 2004	8.069	45.533	88.716	2.650	-4.227	140.741
Abschreibungen						
Stand Abschreibungen 1. 10. 2002	2.900	10.749	54.833	1	0	68.483
Zugänge	220	3.070	6.531	0	-703	9.118
Zugänge außerordentliche Abschreibung	678	374	0	0	0	1.052
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-59	0	0	-59
Umbuchungen	2	-161	159	0	0	0
Abgänge	-4	-262	-1.909	0	0	-2.175
Stand Abschreibungen 30. 9. 2003	3.796	13.770	59.555	1	-703	76.419
Zugänge	221	3.060	8.295	0	-197	11.379
Umbuchungen	0	-116	116	0	0	0
Abgänge	0	-46	-2.857	-1	0	-2.904
Stand Abschreibungen 30. 9. 2004	4.017	16.668	65.109	0	-900	84.894
Buchwerte						
Buchwert Sachanlagen 30. 9. 2003	4.262	25.071	24.358	2.483	-2.853	53.321
Buchwert Sachanlagen 30. 9. 2004	4.052	28.865	23.607	2.650	-3.327	55.847
Davon Finanzierungsleasing						
Buchwert Finanzierungsleasing 30. 9. 2003		1.050	7.730			8.780
Buchwert Finanzierungsleasing 30. 9. 2004		976	5.066			6.042

Da die Nettowährungsdifferenzen auf Sachanlagen nicht wesentlich sind, sind diese in den Abgängen mit enthalten.

Aufgrund eines Gutachtens und des negativen Trends der Grundstückspreise in Berlin wurde im Geschäftsjahr 2002/2003 das Gebäude der Gesellschaft in Berlin um 678 TEUR wertberichtigt.

Eine Wärmeerzeugungsanlage in der Tschechischen Republik mit einem ursprünglichen Buchwert von 440 TEUR wurde wegen Insolvenz des Hauptkunden im Geschäftsjahr 2002/2003 um 85 % wertberichtigt.

Im Grundbuch zum Grundstück in Berlin ist eine Grundschuld in Höhe von 2.429 TEUR zugunsten der Berliner Bank eingetragen.

Die Fördermittel setzen sich aus Investitionszuschüssen, Investitionszulagen und Baukostenzuschüssen an die Techem Energy Contracting GmbH zusammen.

7 Immaterielle Vermögensgegenstände

TEUR	Software und Lizenzen	Geschäfts- oder Firmenwert	sonstige immaterielle VG	unfertige Software in Entwicklung	Summe
Anschaffungskosten					
Stand Anschaffungskosten 1. 10. 2002	50.288	126.026	6.783	6.304	189.401
Zugänge	3.226	480	0	2.224	5.930
Veränderung Konsolidierungskreis	-6	72	72	0	138
Umbuchungen	7.918	0	0	-7.918	0
Abgänge	-250	-4.572	0	0	-4.822
Stand Anschaffungskosten 30. 9. 2003	61.176	122.006	6.855	610	190.647
Zugänge	8.581	1.238	3.241	2.833	15.893
Umbuchungen	263	0	0	-224	39
Abgänge	-241	0	0	0	-241
Stand Anschaffungskosten 30. 9. 2004	69.779	123.244	10.096	3.219	206.338
Abschreibungen					
Stand Abschreibungen 1. 10. 2002	17.424	42.302	124	0	59.850
Zugänge	9.988	0	506	0	10.494
Zugänge außerordentliche Abschreibung	1.973	480	0	0	2.453
Veränderung Konsolidierungskreis	-2	0	0	0	-2
Abgänge	-57	-3.588	0	0	-3.645
Stand Abschreibungen 30. 9. 2003	29.326	39.194	630	0	69.150
Zugänge	9.836	0	703	0	10.539
Zugänge außerordentliche Abschreibung	1.502	0	0	0	1.502
Umbuchungen	1	0	0	0	1
Abgänge	-151	0	0	0	-151
Stand Abschreibungen 30. 9. 2004	40.514	39.194	1.333	0	81.041
Buchwerte					
Buchwert immaterielle Vermögensgegenstände 30. 9. 2003	31.850	82.812	6.225	610	121.497
Buchwert immaterielle Vermögensgegenstände 30. 9. 2004	29.265	84.050	8.763	3.219	125.297

Die selbst erstellten Immateriellen Vermögensgegenstände zum 30. 9. 2004 betragen 2.080 TEUR (Zugänge 2003/2004: 1.351 TEUR; Abschreibungen in 2003/2004: 365 TEUR; kumulierte historische Anschaffungskosten 2.564 TEUR).

Da die Nettowährungsdifferenzen nicht wesentlich sind, sind diese in den Abgängen mit enthalten.

GESCHÄFTSJAHR 2003/2004:

Die für das Geschäftsjahr 2003/2004 durchgeführte Werthaltigkeitsprüfung ergab eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Softwarekomponente assisto in Höhe von 1.502 TEUR.

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf Geschäfts- oder Firmenwerte wurde im Geschäftsjahr 2004 nicht vorgenommen.

GESCHÄFTSJAHR 2002/2003:

Aufgrund einer strategischen Änderung des Geschäftsbereichs IT-Services wurden im Geschäftsjahr 2003 der HausPerfekt GmbH & Co. KG zuzuordnende immaterielle Vermögensgegenstände um einen Betrag in Höhe von 721 TEUR korrigiert. Davon entfallen 480 TEUR auf den Geschäfts- oder Firmenwert und 241 TEUR auf Software.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2002/2003 die von der HausPerfekt GmbH & Co. KG entnommene Software um 395 TEUR und die Software der Online HAUSING AG 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 1.100 TEUR wertberichtigt.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte entfallen auf folgende Segmente:

TEUR	GJ 2003/2004		GJ 2002/2003	
	Buchwert	außerplanmäßige Abschreibung	Buchwert	außerplanmäßige Abschreibung
Segment Energy Services	68.121	0	66.883	0
Segment Sonstige	11.793	0	11.793	480
Segment Energy Contracting	4.136	0	4.136	0
Summe Geschäfts- oder Firmenwerte	84.050	0	82.812	480

Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Energy Services resultiert aus der Erhöhung der Anteile an der Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Österreich, um 33,3 % auf 100%.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden in Übereinstimmung mit IFRS 3/IAS 36 jährlich zum 1. Oktober eines Geschäftsjahres einer Werthaltigkeitsprüfung (sogenannter „Impairment Test“) unterzogen. Die zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS vorgeschriebene und durchgeführte Werthaltigkeitsprüfung gemäß IFRS 1 ist unter Teil E „Überleitungsrechnung“ erläutert und betrifft alle Tochtergesellschaften.

Grundsätzlich wird die Werthaltigkeitsprüfung wie folgt durchgeführt:

Alle Geschäfts- oder Firmenwerte werden den entsprechenden „Cash Generating Units“ (CGU) zugeordnet. Dabei stellen die Tochtergesellschaften im Regelfall eine CGU dar.

Für jede CGU werden auf Basis einer Mehrjahresplanung die zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Mehrjahresplanung erfolgt über einen Zeitraum von 5 Jahren. Danach wird eine 1,5 %ige Wachstumsrate zugrunde gelegt. Anschließend wird der Barwert (im Folgenden auch „Value in Use“ genannt) dieser zukünftigen Cashflows errechnet. Der verwendete Zinssatz wurde mit Hilfe des Capital Asset Pricing Model (CAPM) ermittelt und beträgt (nach Steuern) für die Techem AG 14,5 %. Der Zinssatz entspricht den gewichteten, durchschnittlichen Kapitalkosten. Diese beruhen auf einem risikofreien Zinssatz (5,5 %) zuzüglich der durchschnittlichen Marktrisikoprämie (5,0 %) multipliziert mit einem unternehmensbezogenen Eigenkapitalbeta (β) von 0,9 bis 1,2. Alle genannten Werte sind aus Marktdaten abgeleitet.

Übersteigt der Buchwert der jeweiligen CGU den ermittelten Nutzungswert, wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte entfallen auf folgende Gesellschaften:

TEUR	Buchwert
Techem Energy Services GmbH & Co. KG	53.040
Techem IT Services GmbH	10.317
Caloribel S.A., Brüssel/Belgien	6.375
übrige Gesellschaften	14.318
Summe Geschäfts- oder Firmenwerte	84.050

Bei der Techem Energy Services GmbH & Co. KG wurde für den jährlich durchzuführenden „Impairment Test“ als Kernannahme eine Umsatzsteigerung in Höhe der historischen Wachstumsrate unterstellt. Die Kostenrelation wurde beibehalten.

Bei der Techem IT Services GmbH wurde ein überdurchschnittliches Umsatzwachstum angenommen. Die Kostenrelation wurde entsprechend beibehalten.

8 Anteile an assoziierten Unternehmen

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Stand zu Beginn der Periode	1.049	1.033
Ergebnisübernahme und Zuschreibung	32	40
Ausschüttungen	0	-63
Erst-/Entkonsolidierungen	-1.061	39
Stand zum Ende der Periode	20	1.049

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Techem Drecount Utility Service GmbH (TDUS)	0	123
EL-ME AG	0	916
EMS Energie Management Service GmbH	20	10
Stand zum Ende der Periode	20	1.049

Die Anteile an der EL-ME AG in Höhe von 25 % wurden zu einem Verkaufspreis von 768 TEUR per 9. Januar 2004 veräußert. Der Veräußerungsverlust beträgt 170 TEUR.

Die Anteile an der TDUS in Höhe von 50 % wurden per 9. Juni 2004 veräußert. Der Verkaufspreis beträgt 80 TEUR. Es ergibt sich ein Veräußerungsverlust von 44 TEUR.

9 Langfristige Forderungen und sonstige Finanzanlagen

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Langfristige Forderungen	5.951	5.748
Sonstige Finanzanlagen	262	266
Gesamt	6.213	6.014

Die langfristigen Forderungen resultieren insbesondere aus Ratenzahlungsgeschäften in Osteuropa, welche eine Laufzeit zwischen zwei und acht Jahren haben.

10 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Aktive latente Steuern aufgrund von:		
steuerlichen Verlustvorträgen	5.765	4.553
'step-up' Allokation	1.413	3.744
Pensionsrückstellungen	1.373	1.414
Zinssicherungsgeschäft	793	644
Finanzierungsleasing	98	448
sonstigen zeitlichen Unterschieden	1.918	2.963
Wertberichtigung auf Nettoverlustvorträge	-804	-2.277
Gesamte aktive latente Steuern	10.556	11.489
Passive latente Steuern aufgrund von:		
'step-up' Allokation	-3.644	-2.707
sonstigen zeitlichen Unterschieden	-810	-1.088
Gesamte passive latente Steuern	-4.454	-3.795
Aktive latente Steuern (Saldo)	6.102	7.694

Zum Stichtag bestehen in der Techem Gruppe Verlustvorträge in Höhe von 34 Mio. EUR. Die heutige Einschätzung bezüglich der Wertberichtigung auf Nettoverlustvorträge kann sich in Abhängigkeit von der Ertragslage des Unternehmens sowie der Steuergesetzgebung in zukünftigen Jahren ändern und eine Anpassung der Wertberichtigungen erforderlich machen.

11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Deutschland	13.370	7.723
übriges Europa	3.039	3.362
Gesamt	16.409	11.085

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

67

12 Sonstige Verbindlichkeiten – kurzfristig	TEUR		30. 9. 2004	30. 9. 2003		
	Passive Rechnungsabgrenzungsposten		4.384	3.612		
	Sozialversicherungsbeiträge		3.188	3.489		
	Provisionen		2.925	3.345		
	Zinsverbindlichkeiten		2.089	1.759		
	Erhaltene Anzahlungen		973	1.214		
	Löhne und Gehälter		335	361		
	Verbindlichkeiten gegen Beteiligungsunternehmen		0	216		
	Sonstige		5.471	4.154		
Gesamt		19.365	18.150			
13 Finanzverbindlichkeiten – kurzfristig	TEUR		30. 9. 2004	30. 9. 2003		
	Darlehen		35.045	35.809		
	Leasingverbindlichkeiten		2.516	2.945		
	Kontokorrentkredite		219	27		
	abgegrenzte Finanzierungskosten		–844	–832		
	Gesamt		36.936	37.949		
14 Sonstige Rückstellungen – kurzfristig		1. 10. 2003	Inanspruch-	Zufüh-	Auf-	30. 9. 2004
	TEUR		nahme	rung	lösung	
	Personal	12.029	8.395	13.708	1.123	16.219
	Steuer	8.091	9.124	15.567	14	14.520
	Wartungsdienst	10.032	8.494	9.791	16	11.313
	Garantie	805	925	2.050	5	1.925
	Personalarückstellungen aufgrund von Restrukturierung	5.960	5.750	1.088	43	1.255
	Rechtskosten	330	258	745	19	798
	Provisionen	178	116	203	0	265
	Sonstige	8.372	3.479	3.303	2.291	5.905
	Sonstige Rückstellungen – kurzfristig	45.797	36.541	46.455	3.511	52.200

Die Personalarückstellungen enthalten hauptsächlich die Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen, Tantiemen, Altersteilzeitverpflichtungen sowie die Rückstellung des Aufwands aus virtuellen Aktienoptionen („Stock Appreciation Rights“).

Wartungsdienstrückstellungen sind gebildet worden, um dem Austausch von Geräten im Rahmen von Wartungsverträgen Rechnung zu tragen. Die Unterteilung in langfristige und kurzfristige Rückstellungen bezieht sich auf die Altersstruktur der Verträge; der kurzfristige Anteil umfasst Verträge mit einer Fälligkeit von bis zu einem Jahr. Es wird angenommen, dass die konventionellen Geräte komplett durch funkbasierte Geräte ersetzt werden. Der Gesamteffekt aus der Umstellung wird mit EUR 10,8 Mio. beziffert.

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.

Personalarückstellungen aufgrund von Restrukturierung wurden gebildet, um Mitarbeiterabfindungen zu decken.

Der unter „Sonstige“ ausgewiesene Betrag in Höhe von 5.905 TEUR beinhaltet unter anderem Leerstandskosten angemieteter Außenstellen sowie Rückstellungen zur Scheinselbständigkeit.

Da die Nettowährungsdifferenzen nicht wesentlich sind, sind diese nicht gesondert ausgewiesen.

15 Steuerverbindlichkeiten	TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
	Deutschland	3.564	14.567
	Übriges Europa	1.253	914
	Gesamt	4.817	15.481
16 Finanzverbindlichkeiten – langfristig	TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
	Darlehen	189.074	236.393
	Leasingverbindlichkeiten	3.783	6.062
	Kapitalbeschaffungskosten	–2.220	–3.052
	Gesamt	190.637	239.403

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Darlehen		
Die langfristigen und kurzfristigen Darlehen sind wie folgt zu tilgen:		
bis zu einem Jahr	35.045	35.809
zwischen einem und fünf Jahren	188.124	234.941
nach fünf Jahren	950	1.452
	224.119	272.202
Kurzfristige Darlehen	35.045	35.809
Langfristige Darlehen	189.074	236.393

Die Darlehen setzen sich hauptsächlich wie folgt zusammen:

Die Gesellschaft hat im Vorjahr eine neue Finanzierungsstruktur über insgesamt 350 Mio. EUR mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Finanzierungskosten werden in der Bilanz von den Bankverbindlichkeiten abgezogen und über die Laufzeit des Vertrages als Zinsaufwendungen erfasst.

Das Finanzierungspaket umfasst die folgenden drei Tranchen, die spätestens Ende Mai 2008 fällig sind:

1. Tilgungsdarlehen über 150 Mio. EUR mit halbjährlichen Tilgungsraten in Höhe von 15 Mio. EUR, beginnend im November 2003 (Buchwert 120 Mio. EUR (30. 9. 2003: 150 Mio. EUR)).
2. Endfälliges Darlehen über 70 Mio. EUR.
3. Endfälliger Betriebsmittelkredit in Höhe von maximal 130 Mio. EUR. Dieser kann nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Per 30. September 2004 sind hiervon 25 Mio. EUR aufgenommen.

Für diese Tranchen bewegt sich die Marge zwischen 100–165 Basispunkten über EURIBOR in Abhängigkeit von dem „Senior Leverage“ (Nettoverschuldung im Verhältnis zu EBITDA). In 2003/2004 betrug der Zinssatz durchschnittlich 4,642 %.

Die Finanzierung ist besichert durch Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (inklusive abgegrenzter Forderungen), Vermietvermögen und deutsche Lagerbestände.

Die Summe der Nominalwerte der in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zins-sicherungsinstrumente (Laufzeit bis Mai 2008) beträgt 210.000 TEUR; die Marktwerte zum 30. September 2004 weisen einen Wert in Höhe von –2.078 TEUR (30. 9. 2003: –1.699 TEUR) auf.

Die Techem Energy Contracting GmbH hat kurzfristige Darlehen in Höhe von 460 TEUR (30. 9. 2003: 451 TEUR) und langfristige Darlehen in Höhe von 2.889 TEUR (30. 9. 2003: 3.348 TEUR). Die Kreditverträge sind festverzinslich mit Zinssätzen zwischen 5,25 % und 7,35%. Die Kreditverträge haben eine Zinsbindungsfrist bis 2006 und eine Laufzeit bis 2011.

Des Weiteren bestehen bei Techem Tschechien kurzfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von 714 TEUR (30. 9. 2003: 2.295 TEUR) und langfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von 1.185 TEUR (30. 9. 2003: 1.885 TEUR). Die festen Zinssätze für die Kreditverträge liegen zwischen 4,99 % und 6,27 %.

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Leasingverbindlichkeiten		
Nominalwert der Leasingzahlungen		
bis zu einem Jahr	2.798	3.370
zwischen einem und fünf Jahren	3.882	6.370
nach fünf Jahren	479	497
	7.159	10.237
Abzüglich: Abzinsungsbeträge	860	1.230
Barwert	6.299	9.007
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten (Anmerkung 13)	2.516	2.945
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	3.783	6.062

Die Leasingverträge beziehen sich auf Büroausstattung und Hardware in der Zentrale sowie auf technische Anlagen.

17 Sonstige Verbindlichkeiten – langfristig

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.087	592
Sonstige	10	103
Sonstige Verbindlichkeiten – langfristig	1.097	695

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten abgegrenzte Zinsen aus Ratenzahlungen für Techem Polen in Höhe von 311 TEUR (30. 9. 2003: 383 TEUR) und für Techem Tschechien in Höhe von 528 TEUR (30. 9. 2003: 0 TEUR). Die Laufzeit beträgt zwischen zwei und acht Jahren. Der restliche Betrag in Höhe von 248 TEUR (30. 9. 2003: 209 TEUR) enthält verschiedene Rechnungsabgrenzungsposten der Gesellschaft.

18 Pensionsrückstellungen

Die Pensionspläne der Techem Gruppe variieren je nach rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten des jeweiligen Landes.

Die überwiegenden Altersversorgungssysteme basieren auf Leistungszusagen („Defined Benefit Plans“), wobei zwischen rückstellungs- und extern finanzierten Versorgungssystemen unterschieden wird.

Es besteht ein Pensionsplan für die Mitglieder der Geschäftsleitung der Techem Energy Service GmbH & Co. KG und der Techem AG sowie eine Unterstützungskasse. Der Pensionsplan basiert auf einem gesonderten Versorgungsplan für jedes Mitglied. Der Pensionsplan richtet sich grundsätzlich nach den pensionsfähigen aktuellen Bezügen der jeweiligen Mitarbeiter und der Dauer der Betriebszugehörigkeit. Der Pensionsplan ist versichert.

Des weiteren bestehen Versorgungspläne bei den ausländischen Tochtergesellschaften. Es handelt sich hierbei um leistungsorientierte Zusagen.

Die Pensionsrückstellungen werden anhand eines unabhängigen versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Die Pensionsrückstellungen für Leistungszusagen werden gemäß IAS 19 („Leistungen an Arbeitnehmer“) nach dem international üblichen Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Method“) ermittelt.

Bei den extern finanzierten Verpflichtungen handelt es sich um qualifizierte Versicherungen, die die Voraussetzungen des IAS 19 als Vermögenswerte („Plan Assets“) erfüllen. Dementsprechend erfolgt eine Verrechnung mit den Rückstellungen.

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

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Barwert der extern finanzierten Verpflichtungen	3.994	3.479
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-3.546	-2.967
Unterdeckung	448	512
Barwert der nicht extern finanzierten Verpflichtungen	12.983	12.502
Nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste)	-495	68
Bilanzbetrag (Saldo)	12.936	13.082
Nettoschuld zu Beginn des Berichtsjahres	13.082	12.924
Laufender Dienstzeitaufwand	553	421
Zinsaufwand	788	844
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste)	4	-
Erwartete Erträge aus Planvermögen	-103	-104
Pensionszahlungen	-857	-679
Beiträge zum Planvermögen	-531	-324
Nettoschuld zum Ende des Berichtsjahres	12.936	13.082

Techem Niederlande hat Pensionsverpflichtungen in Höhe von 148 TEUR im Rahmen eines leistungsorientierten Versorgungsplans. Die Verpflichtung ist rückversichert und wird komplett durch das Planvermögen gedeckt.

Der Dienstzeitaufwand wird den jeweiligen Funktionskosten zugeordnet. Der Zinsaufwand ist im Zinsergebnis enthalten.

Da die Nettowährungsdifferenzen nicht wesentlich sind, sind diese nicht gesondert ausgewiesen.

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

	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Diskontierungssatz	5,19 %	5,42 %
Gehaltssteigerungen	2,47 %	1,98 %
Rentensteigerungen	1,47 %	1,22 %
Erwartete Renditen auf das Planvermögen	3,50 %	3,50 %

19 Sonstige Rückstellungen – langfristig

TEUR	1. 10. 2003	Zuführung	Aufzinsung	Auflösung	30. 9. 2004
Wartungsdienst	21.085	8.576	1.114	0	30.775
Sonstige	901	1.060	0	330	1.631
Sonstige Rückstellungen – langfristig	21.986	9.636	1.114	330	32.406

Die Rückstellungen werden mit 5,0 % abgezinst.

Der Anstieg der langfristigen Wartungsdienstrückstellungen ergibt sich aus dem geplanten kompletten Austausch konventioneller Geräte durch funkbasierte Geräte. Der Gesamteffekt aus der Umstellung wird mit EUR 10,8 Mio. beziffert.

Da die Nettowährungsdifferenzen nicht wesentlich sind, sind diese nicht gesondert ausgewiesen.

20 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr 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.

Ein Bezugsrechtsausschluss ist jedoch nur in folgenden Fällen zulässig:

- soweit die Aktien ausgegeben werden, um Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteile zu erwerben;
- für Spitzenbeträge;
- wenn die Aktien zu einem Ausgabebetrag ausgegeben werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und der Bezugsrechtsausschluss nur neue Aktien erfasst, deren rechnerischer Wert 10 % des Grundkapitals, insgesamt also 2.468.114 EUR, nicht übersteigt; für die Frage des Ausnutzens der 10 %-Grenze ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.

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 2.468.113 EUR beschränkt. Sie kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden und gilt bis zum 18. September 2005.

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

- a) Dritten im Rahmen von Unternehmenserwerben oder -zusammenschlüssen oder Beteiligungserwerben als Gegenleistung anzubieten,
- b) unter gleichzeitiger Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Dividendenzahlungen/Gewinnausschüttungen. Grundlage für Dividendenzahlungen ist der im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Techem AG ausgewiesene Bilanzgewinn. Zum 30. September 2004 weist der unkonsolidierte Jahresabschluss der Gesellschaft einen Bilanzgewinn von 115.349 TEUR (30. 9. 2003: 79.374 TEUR) aus.

Der Vorstand der Techem AG schlägt vor, für das Geschäftsjahr zum 30. September 2004 keine Ausschüttung aus dem vorhandenen Bilanzgewinn an die Aktionäre vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2002/2003 wurden 145 TEUR an die Minderheitsgesellschafter der Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Österreich, ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2003/2004 wurden 80 TEUR an die Minderheitsgesellschafter der Veridis Software Systeme GmbH ausgeschüttet.

Aktienoptionen

Im März 2000 und im März 2001 wurden von der Gesellschaft variable Aktienoptionspläne eingeführt (Aktienoptionsplan I und II), die Mitgliedern der Geschäftsführung und leitenden Mitarbeitern insgesamt bis zu 2.046.340 Stammaktien gewährten und über eine bedingte Kapitalerhöhung erfolgen sollen. Die gewährten Optionen entsprechen dem Marktwert der Aktien zum Datum der Optionsgewährung. Im Zuge eines freiwilligen Umtauschprogramms von Aktienoptionen in Stock Appreciation Rights („SARs“, sogenannte „Virtuelle Aktienoptionen“) zu Beginn des Geschäftsjahres 2003/2004 reduzierte sich die Zahl der ausstehenden Aktienoptionen auf 454.180 Stück (355.368 Aktienoptionsplan I/ 98.812 Aktienoptionsplan II). Weitere Informationen zu Stock Appreciation Rights befinden sich unter dem folgenden Abschnitt.

Aktienoptionsplan I. 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. Die noch ausstehenden Optionen wurden in drei Tranchen zwischen März 2000 und April 2002 ausgegeben.

Jeweils 50 % der Bezugsrechte können ausgeübt werden, wenn eines der folgenden Kriterien nach der dreijährigen Übertragungsfrist erfüllt wurde. Diese zwei Bedingungen sind unabhängig voneinander.

- Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft hat sich um einen Jahresdurchschnitt von mindestens 7 % 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 MDAX.

Aktienoptionsplan II. 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. Die Option wurde am 1. Juni 2001 bewilligt.

Jeweils 50 % der Bezugsrechte können ausgeübt werden, wenn eines der folgenden Kriterien nach der zweijährigen Übertragungsfrist erfüllt wurde. Diese zwei Bedingungen sind unabhängig voneinander.

- Der Schlusskurs der Stammaktien der Gesellschaft im XETRA-Handel muss sich um einen Jahresdurchschnitt von mindestens 7 % 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 MDAX.

Bilanzielle Erfassung der Aktienoptionspläne. Bedingt durch die Umwandlung der Stock Options in virtuelle Aktienoptionen (siehe Abschnitt „Stock Appreciation Rights“ unten) und aufgrund der Tatsache, dass die Arbeitsleistung der verbliebenen Aktienoptionsinhaber spätestens zum 30. 9. 2003 abgegolten wurde, muss nach den bisherigen IAS Regelungen in Verbindung mit IFRS 2 der Aufwand aus Aktienoptionen letztmalig zum 30. 9. 2003 erfasst werden. Zum Bilanzstichtag 30. 9. 2003 waren die Ausübungskriterien der Optionspläne nicht erfüllt, es wurde somit kein Aufwand ausgewiesen.

Die Entwicklung der ausgegebenen Optionen im Geschäftsjahr 2003/2004 und im Geschäftsjahr 2002/2003 wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Anzahl Aktien- optionen	Gewogener durchschnittlicher Ausübungspreis in EUR
Bestand am 30. September 2002	1.890.367	22,56
Verfallen während der Periode	222.486	21,59
Bestand am 30. September 2003	1.667.881	22,68
Zurückgegeben während der Periode	1.012.284	22,69
Verfallen während der Periode	201.417	22,96
Bestand am 30. September 2004	454.180	22,54

Im Geschäftsjahr 2003/2004 wurden keine Optionen gewährt.

Weitere Informationen zum Optionsbestand:

	SOP* I, 3. Tranche	SOP* I, 1. Tranche	SOP* I, 2. Tranche und SOP* II	Summe
Ausübungspreis in EUR	16,31	19,00	29–30	
Anzahl	157.744	98.812	197.624	454.180
Gewogener durchschnittlicher Ausübungspreis in EUR	16,31	19,00	29,28	22,54
Gewogene durchschnittlich verbleibende Vertragslaufzeit (Jahre)	3,51	1,42	3,09	2,87

* SOP = Stock Option Programm (Aktienoptionsprogramm)

Stock Appreciation Rights (virtuelle Aktienoptionen). Zu Beginn des Geschäftsjahres 2003/2004 hat die Gesellschaft den Aktienoptionsinhabern den Umtausch ihrer Optionen in so genannte „Stock Appreciation Rights“ angeboten. Das Angebot wurde von der überwiegenden Mehrheit der Optionsinhaber angenommen. Bemessungsgrundlage war die Anzahl der mit der 3. Tranche des Aktienoptionsplans I gewährten Aktienoptionen in einem Tauschverhältnis von 1 zu 1,2. Zusätzlich wurden einigen weiteren leitenden Mitarbeitern „Stock Appreciation Rights“ gewährt.

Im Rahmen von „Stock Appreciation Rights“ erhalten die Mitarbeiter eine variable Vergütung, deren Höhe von der Aktienkursentwicklung abhängt, ohne dass die Mitarbeiter dabei zu Gesellschaftern werden. Die Begünstigten erhalten dabei das Recht, innerhalb der Ausübungsfrist die Differenz zwischen dem vereinbarten Bezugskurs und dem Mindestaktienkurs zu einem bestimmten Zeitpunkt in Geld einzufordern. Bedingung ist, dass der Aktienkurs den Ausübungskurs zuzüglich kumulativ 5 % je vollendetem Geschäftsjahr ab Ende der Mindesthaltefrist überschreitet.

Die „Stock Appreciation Rights“ können frühestens nach Ablauf einer Wartefrist von zwei Jahren ab Ausgabe ausgeübt werden. Die maximale Haltefrist beträgt fünf Jahre ab Gewährung.

Techem wendet für die Bilanzierung IFRS 2 „Bilanzierung aktienbasierter Vergütung“ an. Danach ist der Zeitwert des zu buchenden Aufwands zu jedem Abschlussstichtag entsprechend der Wertentwicklung der „Stock Appreciation Rights“ neu zu ermitteln und gegen Rückstellungen zu buchen. Die jeweilige Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

Zur Wertermittlung wurde das Black-Scholes-Modell angewendet, basierend auf folgenden Parametern:

Risikofreier Zins		3 %
Bezugskurs	EUR	13,5
Ausübungskurs	EUR	17,1
Mindesthaltefrist		24 Monate
Volatilität (auf Basis der letzten 2 Jahre)		37 %
Techem Aktienkurs zum 30. September 2004	EUR	22,15

Der Bestand an „Stock Appreciation Rights“ ermittelt sich wie folgt:

	Anzahl Stock Appreciation Rights
Bestand am 30. September 2003	–
Gewährt während der Periode	459.206
Verfallen während der Periode	28.161
Bestand am 30. September 2004	431.045

Für „Stock Appreciation Rights“ wurde zum 30. September 2004 Personalaufwand in Höhe von 1.997 TEUR zurückgestellt.

**21 Umsatzerlöse
nach Segmenten**

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Energy Services		
Dienstleistungen	190.016	180.623
Miete	118.882	107.673
Verkauf	41.727	47.985
Wartung	26.049	24.543
Energy Contracting	47.838	39.218
Sonstige	7.502	8.436
Summe	432.014	408.478

Sonstige Umsatzerlöse enthalten Umsätze der Techem IT Services; im Vorjahr sind noch Umsätze der HausPerfekt GmbH & Co. KG enthalten.

**22 Umsatzkosten
nach Kostenarten**

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Personalkosten	56.396	61.996
Fremdarbeit	42.707	42.384
Abschreibungen Vermietvermögen	29.113	30.278
außerplanmäßige Abschreibungen	1.502	2.347
Gas, Öl und Fernwärme	27.503	23.132
Materialaufwand	22.180	26.199
Regeltausch (Austausch Miet- und Wartungsverträge)	22.354	12.680
sonstige Herstellungskosten	34.328	38.538
Summe	236.083	237.554

23 Vertriebskosten	TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
	Personalkosten	28.547	31.412
	Provisionen	6.324	6.890
	Werbung	4.281	5.028
	Abschreibungen	2.012	2.035
	Wertberichtigung Forderungen	4.665	3.449
	Sonstige	9.929	12.247
	Summe	55.758	61.061

24 Allgemeine Verwaltungskosten	TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
	Personalkosten	28.682	27.771
	Mietkosten	6.440	7.620
	Abschreibungen	3.434	3.755
	Außerplanmäßige Abschreibungen	0	1.158
	Beratung	2.541	7.143
	Kommunikationskosten	1.306	2.401
	Sonstige	6.937	9.723
	Summe	49.340	59.571

Der Rückgang der Beratungskosten in Höhe von etwa 4.602 TEUR resultiert aus dem Projekt Fokus in 2002/2003.

25 Sonstige betriebliche Erträge Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Kursgewinne belaufen sich im Geschäftsjahr 2003/2004 auf 319 TEUR und auf 223 TEUR im Geschäftsjahr 2002/2003.

26 Sonstige betriebliche Aufwendungen Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Kursverluste belaufen sich im Geschäftsjahr 2003/2004 auf 229 TEUR und auf 1.280 TEUR im Geschäftsjahr 2002/2003.

27 Forschungs- und Entwicklungskosten	TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
	Personal	4.368	2.943
	Sonstige	2.431	2.271
	Summe	6.799	5.214

28 Ergebnis aus assozierten Unternehmen

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
EL-ME AG	-147	174
Techem Drecount Utility Service GmbH (TDUS)	-44	-27
EMS Energie Management Service GmbH	9	-134
Summe	-182	13

Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sind jeweils die Verluste aus der Veräußerung an der EL-ME AG in Höhe von 170 TEUR und an der TDUS in Höhe von 44 TEUR enthalten.

29 Zinsergebnis

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Zinserträge	1.139	1.717
Zinsaufwendungen	-14.814	-17.314
Auflösung abgegrenzte Finanzierungskosten	-832	-328
Gewinne/Verluste aus Finanzinstrumenten		
Zinssicherungsinstrument I (realisiert im GJ 2002/2003)	-	-1.112
Zinssicherungsinstrument II (unrealisiert)	-379	-1.699
Summe	-14.886	-18.736

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 belief sich auf 198 TEUR.

Die Zinserträge aus Ratengeschäften betragen im Geschäftsjahr 2003/2004 796 TEUR (GJ 2002/2003: 651 TEUR).

30 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Laufende Ertragsteuern		
Deutschland	24.689	9.836
Ausland	1.572	2.470
Summe Ertragsteuern	26.261	12.306
Latente Steuern		
Aktivierung/Nutzung steuerlicher Verlustvorträge	-2.685	-1.097
steuerliche Wirkung auf temporäre Unterschiede	2.999	-739
Summe latente Steuern	314	-1.836
Gesamter Steueraufwand	26.575	10.470

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

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

Der in Deutschland anzuwendende Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbeertragsteuer belief sich für das Geschäftsjahr 2003/2004 auf etwa 38,2 % und für die Geschäftsjahre 2002/2003 und 2001/2002 auf etwa 37,9 % und 38,8 %. Diese Entwicklung wurde bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern je nach erwartetem Realisierungszeitpunkt der jeweiligen latenten Steuern berücksichtigt.

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

	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Gesamtsteuersatz	38,2 %	37,9 %
Unterschiede bei ausländischen Steuersätzen	-0,1 %	-1,1 %
Steuerlich nicht abzugsfähige Posten	2,6 %	4,8 %
Periodenfremde Steuern	0,0 %	-2,9 %
Veränderung der Wertberichtigung auf aktivierte Verlustvorträge	-3,2 %	1,6 %
Sonstige	0,0 %	0,3 %
Effektiver Steueraufwand	37,5 %	40,6 %

31 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird errechnet, indem der Jahresüberschuss nach Minderheiten durch den gewogenen Durchschnitt der ausgegebenen Aktien dividiert wird. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird nach der sogenannten „Treasury Stock Method“ errechnet und berücksichtigt die Anzahl der ausstehenden Aktienoptionen.

Für das Geschäftsjahr 2003/2004 wurden 296.436 ausstehende Aktienoptionen nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie miteinbezogen, da ihre Berücksichtigung einen der Verwässerung gegenläufigen Effekt haben würde. Für das Geschäftsjahr 2002/2003 ergibt sich kein Verwässerungseffekt, da die Aktien zu dem Zeitpunkt nicht im Geld waren.

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 2003/2004 und 2002/2003 dar.

	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Auf Aktionäre der Techem AG entfallender Jahresüberschuss (TEUR)	43.631	14.874
Anzahl durchschnittlich ausgegebener Aktien	24.681.139	24.681.139
Ergebnis je Aktie in EUR, unverwässert	1,77	0,60
Auf Aktionäre der Techem AG entfallender Jahresüberschuss (TEUR)	43.631	14.874
Anzahl durchschnittlich ausgegebener Aktien	24.681.139	24.681.139
Anzahl der verwässernden Optionen	22.333	0
Ergebnis je Aktie in EUR, verwässert	1,77	0,60

G. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN**Operating – Leasingverhältnisse**

Der Konzern als Leasingnehmer. Es bestehen Operating Leases für Gebäude, Kraftfahrzeuge und Büroausstattungen mit Verlängerungsoptionen und unterschiedlichen Laufzeiten. Die Aufwendungen im GJ 2003/2004 belaufen sich auf insgesamt 13.088 TEUR.

Zum 30. September 2004 bestehen (insbesondere für Gebäude) folgende Mindestleasingverpflichtungen:

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
2004/05	21.230	12.309
2005/06	16.441	10.299
2006/07	13.656	9.034
2007/08	10.094	8.161
2008/09	9.261	8.482
Nach 2008/09	54.016	49.476
Gesamte Mindestleasingzahlungen	124.698	97.761

Der Konzern als Leasinggeber. Erlöse aus Mietverträgen beliefen sich im abgelaufenen Jahr auf 118.882 TEUR (GJ 2002/2003: 107.673 TEUR). Die Mietverträge beinhalten Geräte der Mess- und Regeltechnik mit Laufzeiten von fünf bis zwölf Jahren.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen an den Konzern setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

TEUR	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
bis ein Jahr	118.706	108.984
ein bis fünf Jahre	334.802	307.381
über fünf Jahre	111.977	102.806
Gesamte Mindestleasingzahlungen	565.485	519.171

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.

Aufgrund von Bankbürgschaften bestehen Haftungsverhältnisse zugunsten der HausPerfekt GmbH & Co. KG in Höhe von 98 TEUR (30.9.2003: 447 TEUR).

Es bestehen keine Patronatserklärungen mehr gegenüber der EL-ME AG (30. 9. 2003: 1.116 TEUR).

Weiterhin ist die Gesellschaft finanzielle Verpflichtungen aus Lieferverträgen in Höhe von 12.170 TEUR (30. 9. 2003: 12.894 TEUR) eingegangen.

Konzentration von Risiken

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.

Zinsänderungsrisiko. Risiken aus Zinsschwankungen werden durch verschiedene Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Obwohl die Nutzung solcher Finanzinstrumente Zinsschwankungen wirtschaftlich absichert, werden die Kriterien des Sicherungsgeschäfts nach IAS 39 nicht erfüllt und die Finanzinstrumente somit erfolgswirksam erfasst. Infolgedessen werden diese Zinsderivate zum Marktwert in der Bilanz erfasst und unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Weitere Informationen sind unter Anmerkung 16 und Anmerkung 29 dieses Anhangs zu finden. Andere Finanzderivate existieren nicht.

Währungsrisiko. Währungssicherungsgeschäfte werden nicht durchgeführt. Der Großteil des Geschäftsvolumens wird im Euro-Raum erbracht.

Corporate Governance. Vorstand und Aufsichtsrat erklären gemäß dem deutschen Aktiengesetz (AktG) § 161 den Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ mit wenigen Ausnahmen zu entsprechen. Den Aktionären ist ein dauerhafter Zugriff zu dieser Entsprechenserklärung über die Internetseite der Gesellschaft gewährleistet.

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wurde gemäß IAS 14 aufgestellt. Als primäres Berichtsformat werden die Geschäftsfelder, in denen Techem tätig ist, verwendet. Geografische Segmente bilden das sekundäre Berichtsformat.

Segmentberichterstattung nach primären Segmenten (Geschäftsfeldern)

TEUR	Energy Services	
	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Umsatzerlöse mit Dritten	376.674	360.824
Umsatzerlöse zwischen Segmenten	2.986	6.576
Segmentumsätze	379.660	367.400
Ergebnis		
Segmentergebnis/EBIT	81.011	53.213
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-191	147
Sonstiges Finanzergebnis		
Zinsergebnis		
Ergebnis vor Steuern		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Jahresüberschuss		
<i>davon auf die Aktionäre der Techem AG entfallend</i>		
<i>davon auf Minderheiten entfallend</i>		
Bilanz		
Aktiva		
Segmentvermögen	454.242	455.769
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	1.039
Nicht zugeordnete Vermögensgegenstände		
Konzernvermögen		
Passiva		
Segmentverbindlichkeiten	165.232	121.551
Nicht zugeordnete Verbindlichkeiten		
Konzernverbindlichkeiten		
Sonstige Angaben		
Abschreibungen	44.714	41.167
Abschreibungen aufgrund von Impairment	1.502	2.152
Investitionen*	45.787	45.598
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen außer Abschreibungen	37.998	31.246

* In den Investitionen des Segments Energy Contracting sind -671 TEUR Fördermittel (GJ 2002/2003: -3.268 TEUR) enthalten, die nach IFRS von den Sachanlagen abzusetzen sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

85

Energy Contracting		Sonstige		Techem Gruppe	
GJ 2003/2004	GJ 2002/2003	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
47.838	39.218	7.502	8.436	432.014	408.478
406	306	-3.392	-6.882	0	0
48.244	39.524	4.110	1.554	432.014	408.478
7.417	2.477	-2.536	-11.125	85.892	44.565
9	-134	0	0	-182	13
				16	-87
				-14.886	-18.736
				70.840	25.755
				26.575	10.470
				44.265	15.285
				43.631	14.874
				634	411
53.985	43.306	18.742	20.911	526.969	519.986
20	10	0	0	20	1.049
				10.830	11.770
				537.819	532.805
40.615	33.838	-81.138	-37.204	124.709	118.185
				246.548	289.238
				371.257	407.423
3.507	2.453	2.810	6.270	51.031	49.890
0	0	0	1.353	1.502	3.505
11.667	2.931	1.220	5.489	58.674	54.018
1.621	1.619	1.460	1.098	41.079	33.963

Segmentberichterstattung nach sekundären Segmenten (Regionen)

TEUR	Deutschland	
	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
Umsatzerlöse mit Dritten		
– nach Bestimmungsland	376.221	348.083
– nach Herkunftsland	377.614	349.337
Segmentvermögen	464.283	480.632
Investitionen	53.249	51.478

Das Segment ENERGY SERVICES charakterisiert sich wie folgt:

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 Wasserverbrauchs an. Die Ablesung und Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs 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 8 Jahren; die Vertragsperiode für die ab dem Jahre 1994 abgeschlossenen Verträge beträgt generell 10 Jahre. Die Dauer von Mietverträgen für Warmwasser- und Wärmezähler beträgt 5 Jahre und für Kaltwasserzähler 6 Jahre.

Die Gesellschaft ist auch im Bereich der Geräewartung tätig. Bei vermieteten Geräten ist die Wartung Bestandteil des Mietvertrags; beim Verkauf der Geräte wird die Wartung auf Basis von mit den Kunden abgeschlossenen Wartungsverträgen durchgeführt.

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.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

87

Übriges Europa		Sonstige		Techem Gruppe	
GJ 2003/2004	GJ 2002/2003	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003	GJ 2003/2004	GJ 2002/2003
55.793	60.395	0	0	432.014	408.478
54.400	59.141	0	0	432.014	408.478
72.518	62.217	-9.832	-22.863	526.969	519.986
5.425	2.540	0	0	58.674	54.018

Die Spalte „Sonstige“ enthält zum einen das IT-Geschäft von Techem (Softwarelösungen für die Immobilienwirtschaft) sowie die Posten der Techem AG, zum anderen die Effekte aus Konsolidierungsvorgängen.

Im Rahmen der Segmentberichterstattung nach Regionen entspricht die Aufteilung der Umsatzerlöse nach Bestimmungsland dem Standort der Kunden und die Aufteilung der Umsatzerlöse nach Herkunftsland dem Standort des liefernden Unternehmens. Die Aufteilung des Segmentvermögens und der Investitionen richtet sich nach dem Standort der jeweiligen Konzerntochter.

Den Segmentinformationen liegen dieselben Ausweis- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zugrunde. Das Segmentvermögen umfasst das Sachanlagevermögen, die immateriellen Vermögensgegenstände und das Umlaufvermögen. Steuerforderungen werden nicht den Segmenten zugeordnet. Die Investitionen und Abschreibungen beziehen sich auf das Segmentvermögen. Die Segmentsschulden enthalten die betrieblichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. In den „nicht zugeordneten Schulden“ sind die passiven latenten Steuern, die Steuerrückstellungen sowie die Finanzschulden enthalten. Unter den nicht zahlungswirksamen Posten werden die Veränderungen der Rückstellungen außer der Steuerrückstellungen gezeigt.

Den Geschäftsbeziehungen zwischen den Gesellschaften der Segmente der Techem Gruppe liegen grundsätzlich Preise zugrunde, die auch mit Dritten vereinbart würden.

Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	GJ 2003/2004			Gesamt- bezüge	Anzahl SAR	Pensions- rück- stellungen
	Fix	Variabel	Sonstige			
Herr Horst Enzelmüller	400	680	27	1.107	–	–
Herr Rainer Schamoni	350	510	16	876	104.627	984
Herr Peter Wunderlich	300	340	15	655	–	78
Herr Stefan Pattberg	180	153	8	341	–	42
Summe	1.230	1.683	66	2.979	104.627	1.104

Die variable Vergütung resultiert aus der Erreichung von EBIT-Zielen des jeweiligen Geschäftsjahres. Herrn Wunderlich und Herrn Pattberg wurde in diesem Geschäftsjahr eine Pension zugesichert, die über eine Lebensversicherung rückgedeckt wurde.

Herr Schmidt schied zum 31. Juli 2003 aus dem Unternehmen aus. Er bezog für das GJ 2002/2003 1.101 TEUR, darin enthalten war ein Abfindungsbetrag von 840 TEUR.

Zuzüglich den oben dargestellten Pensionsrückstellungen bestehen Pensionen und laufende Anwartschaften für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene in Höhe von 6.887 TEUR (30. 9. 2003: 6.498 TEUR). In diesem Zusammenhang wurden 412 TEUR (30. 9. 2003: 385 TEUR) an diesen Personenkreis gezahlt.

Die korrespondierende Rückstellung für die SAR zu Gunsten von Herrn Schamoni beträgt zum 30. 9. 2004 485 TEUR.

Herr Schamoni ist Mitglied des Aufsichtsrats der EMS Energie Management Service GmbH, Stuttgart. Daneben war er Mitglied des mittlerweile aufgelösten Beirats der Techem Energy Contracting GmbH, Eschborn.

Mitglieder des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum:

Herr Prof. Dr. Horst Ziegler, Hochschullehrer, Paderborn (Vorsitzender); Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach (zum 30. Juni 2004 ausgeschieden).

Herr Harald C. Bieler, Berater, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender); Mitglied des Aufsichtsrats der Märkische Treuhand AG, Heidelberg; Vorsitzender des Beirats der Döhler Gruppe, Darmstadt.

Fix	Variabel	GJ 2002/2003		Anzahl SOP	Pensions- rück- stellungen
		Sonstige	Gesamt- bezüge		
312	300	–	612	–	–
364	281	250	895	210.324	837
41	27	–	68	–	–
30	15	–	45	–	–
747	623	250	1.620	210.324	837

Herr Dr. Martin Ott, Dipl.-Kaufmann, Elsbethen-Glasenbach/Österreich; Mitglied des Beirats Rhein-Main der Dresdner Bank; Mitglied des Beirats Techem Messtechnik Ges.m.b.H., Innsbruck/Österreich.

Herr Stefan Zuschke, Dipl.-Betriebswirt, Hamburg; angestellt bei BC Partner Beteiligungsberatung GmbH, Hamburg; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Finakabel Verwaltungs AG, Hannover; Vorsitzender des Aufsichtsrats der ImmoMediaNet GmbH & Co. KG; Direktor der Finakabel S.A.R.L., Luxemburg.

Herr Dr. Wilhelm Bender, Vorsitzender des Vorstands Fraport AG, Frankfurt am Main; Mitglied des Aufsichtsrats der Lufthansa Cityline GmbH; Mitglied des Aufsichtsrats der Nova Allgemeine Versicherung AG; Mitglied des Aufsichtsrats der Thyssen Krupp Services AG; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Flughafen Hannover Langenhagen GmbH.

Frau Ursula Felten, pharmazeutisch-technische Assistentin, Frankfurt am Main (seit 18. März 2004).

Herr Grüschow schied zum 12. August 2003 als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Techem AG aus. Herr Grüschow war zu 16,67 % Anteilseigner der Techem Messtechnik Ges.m.b.H. (Österreich) und hielt seit August 2002 indirekt 8,17 % an der Techem Energy Contracting Ges.m.b.H. (Österreich). Im Geschäftsjahr 2003 wurde anteilig eine Dividende in Höhe von 72,5 TEUR an Herrn Grüschow ausgeschüttet. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2003/2004 die von Herrn Grüschow gehaltenen Anteile an der Techem Messtechnik Ges.m.b.H. (Österreich) zu einem Kaufpreis von 3.173 TEUR erworben.

Die Hauptversammlung der Techem AG hat am 18. März 2004 Frau Ursula Felten, wohnhaft in Frankfurt am Main, als Nachfolgerin von Herrn Grüschow für den Rest der ursprünglichen Amtszeit von Herrn Grüschow zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Prof. Dr. Ziegler, Aufsichtsratsvorsitzender der Techem AG, war bis zum 30. Juni 2004 gleichzeitig Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach, einem Hauptlieferanten der Gesellschaft. Die empfangenen Lieferungen und Leistungen von der Hydrometer GmbH beliefen sich im Geschäftsjahr 2003/2004 auf 17.024 TEUR bis einschließlich Juni 2004 (GJ 2002/2003: 23.697 TEUR).

An Herrn Prof. Dr. Ziegler wurden im Geschäftsjahr 2003/2004 aufgrund eines Lizenzvertrags Lizenzgebühren in Höhe von 370 TEUR (2002/2003: 288 TEUR) gezahlt. Aufgrund eines Beratervertrags zwischen der Gesellschaft und Herrn Prof. Dr. Ziegler mit einer Laufzeit vom 1. August 2004 bis 31. Juli 2006 wurden im Berichtsjahr 13 TEUR gezahlt. Im Übrigen bestehen keine Vertragsbeziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft. Das von Herrn Prof. Dr. Ziegler geleitete Universitätsinstitut in Paderborn erhielt für Forschungs- und Entwicklungsaufträge 15 TEUR im Geschäftsjahr 2002/2003.

Gemäß §21 der Satzung erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vergütung in Höhe von 25 TEUR pro Kalenderjahr, der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende eine Vergütung in Höhe von 50 TEUR beziehungsweise 37,5 TEUR. Außerdem werden Mitgliedern des Aufsichtsrats die Auslagen und die etwaig anfallende Umsatzsteuer erstattet. Die Mitgliedschaft und der Vorsitz in Ausschüssen des Aufsichtsrats werden nicht gesondert vergütet.

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

EUR	GJ 2003/2004			GJ 2002/2003		
	Aufsichtsrats- vergütung ¹⁾	Auslagen- ersatz ²⁾	Sonstiges ³⁾	Aufsichtsrats- vergütung ¹⁾	Auslagen- ersatz ²⁾	Sonstiges ³⁾
Herr Prof. Dr. Ziegler	50.000	2.352	–	39.213	1.677	–
Herr Bieler	37.500	–	–	26.713	–	–
Herr Zuschke	25.000	–	–	25.000	–	–
Herr Dr. Ott	25.000	–	–	25.000	–	–
Herr Dr. Bender (seit März 2003)	25.000	–	–	13.288	–	–
Frau Felten (seit März 2004)	13.494	–	–	–	–	–
Herr Grüschow (bis August 2003)	–	–	–	43.289	19.490	65.067
Herr Dr. Otto (bis November 2002)	–	–	–	2.877	–	–
Summe	175.994	2.352	–	175.380	21.167	65.067

1) Vergütung gemäß §21 der Satzung

2) Vergütung gemäß §21 der Satzung (ohne MwSt)

3) Vergütung aufgrund besonderer Vereinbarungen

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

Zum Stichtag hielten die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und ihnen nahe stehende Personen Aktien der Techem AG wie folgt:

	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Felten Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	3.085.143	3.085.143
Ott Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	3.085.143	3.085.143
Herr Schamoni, Frankfurt am Main	59.900	59.900
Frau Felten, Frankfurt am Main	59.498	68.698
Herr und Frau Enzelmüller, Bad Homburg	12.000	0
Herr Zuschke, Hamburg	200	200
Summe Anzahl Aktien	6.301.884	6.299.084

Nettoverschuldung

TEUR	30. 9. 2004	30. 9. 2003
kurzfristige Bankverbindlichkeiten	35.264	35.836
langfristige Bankverbindlichkeiten	189.074	236.393
Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing, kurzfristig	2.516	2.945
Verpflichtungen aus Finanzierungsleasing, langfristig	3.783	6.062
Zahlungsmittel	-14.439	-16.038
Nettoverschuldung	216.198	265.198

Mitarbeiter

	30. 9. 2004	30. 9. 2003
Anzahl Mitarbeiter		
Inland	1.639	1.821
Ausland	514	550
Summe Anzahl Mitarbeiter	2.153	2.371

Die gesamten Personalaufwendungen beliefen sich auf 118.023 TEUR (GJ 2002/2003: 124.123 TEUR).

Befreiung von der Offenlegungspflicht

Die Tochtergesellschaften Techem Energy Services GmbH & Co. KG, Eschborn, und Techem IT Services GmbH, Dortmund, haben die Befreiungsmöglichkeit des § 264b bzw. § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Nichtveröffentlichung ihres Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2003/2004 in Anspruch genommen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eine Tochtergesellschaft in China ist derzeit in Gründung.

Eschborn, 23. November 2004



Horst Enzelmüller



Rainer Schamoni



Stefan Pattberg



Peter Wunderlich

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Techem AG aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Konzernanhang, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2003 bis 30. September 2004 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards des IASB (IFRS) 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 IFRS 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 vermittelt der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie der Zahlungsströme des Geschäftsjahres.

Unsere Prüfung, die sich auch auf den vom Vorstand aufgestellten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2003 bis 30. September 2004 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 2003 bis 30. September 2004 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts nach deutschem Recht erfüllen.

Frankfurt am Main, den 23. November 2004

PwC Deutsche Revision
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

P. Lust
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. R. Worster
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Prof. Dr. Horst Ziegler

Im Geschäftsjahr 2003/2004 hat der Aufsichtsrat den Vorstand der Gesellschaft sorgfältig überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat war in alle für Techem grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Wir haben uns überwiegend durch schriftliche Berichte des Vorstands über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und strategischen Weiterentwicklung, den Geschäftsverlauf und wichtige Geschäftsvorfälle der Gesellschaft wie auch der verbundenen Unternehmen zeitnah und umfassend 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 vier Sitzungen des Aufsichtsrats 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 sowie die Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung Gegenstand eingehender Erörterungen und Beratungen mit dem Vorstand. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die Wachstumschancen von Techem im Ausland, das künftige EDV-Konzept und die Aktualisierung der Geschäftsordnung des Vorstands thematisiert.

Daneben hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex bei Techem befasst. Über die Corporate Governance der Techem berichten der Vorstand und der Aufsichtsrat gemeinsam gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Bericht ist auf den Seiten 4 bis 7 dieses Geschäftsberichts nachzulesen.

Der Aufsichtsrat hat auch seine Effizienz überprüft. Dazu befasste er sich ausführlich mit der rechtzeitigen und inhaltlich umfassenden Berichterstattung und dem Informationsfluss zwischen den Ausschüssen und dem Plenum.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten und überwacht und zu wesentlichen, in der Geschäftsordnung des Vorstands festgelegten Geschäften seine Zustimmung nach § 111 Abs. 4 AktG erteilt.

Der Aufsichtsrat hat einen Personalausschuss und einen Bilanzausschuss gebildet. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt im Personalausschuss, nicht jedoch im Bilanzausschuss den Vorsitz. Die derzeitige Zusammensetzung der Ausschüsse ist der Aufstellung auf Seite 100 dieses Geschäftsberichts zu entnehmen.

Der Personalausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2003/2004 in drei Sitzungen mit Personalangelegenheiten des Vorstands befasst und die Entscheidungen des Aufsichtsrats in Personalangelegenheiten vorbereitet und ausgeführt.

Der Bilanzausschuss hat im Geschäftsjahr 2003/2004 zweimal getagt und sich insbesondere mit der Revision der Auslandstöchter, dem Forderungsmanagement sowie der Umstellung auf den internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS befasst und gemeinsam mit den Abschlussprüfern deren Prüfung diskutiert.

Die Ausschüsse haben dem Gesamtaufsichtsrat regelmäßig über ihre Tätigkeit berichtet.

Herr Professor Dr. Ziegler war Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach, eines wichtigen Lieferanten der Techem Gruppe. Im Sinne der Corporate Governance Grundsätze wurde diese Tätigkeit zum 30. Juni 2004 beendet. Ferner arbeiten das Institut von Herrn Professor Dr. Ziegler an der Universität Paderborn und die Hydrometer GmbH bei wissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungsprojekten zusammen. Der zwischen Techem und Herrn Professor Dr. Ziegler seit mehr als 20 Jahren bestehende Lizenzvertrag wurde durch einen neuen Vertrag ersetzt, der insgesamt für Techem vorteilhaft ist, und den der Aufsichtsrat (ohne Mitwirkung von Herrn Professor Dr. Ziegler) einstimmig gebilligt hat. Daneben wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrats (in einer Sitzung ohne Herrn Professor Dr. Ziegler) auf Vorschlag des Vorstands ein Beratervertrag mit Herrn Professor Dr. Ziegler auf dem Gebiet der Funkkommunikation geschlossen. Das Honorar dient insbesondere der Finanzierung weiterer Forschungs- und Entwicklungsarbeiten für ein künftiges Funkfernablesesystem durch Herrn Professor Dr. Ziegler an der Universität Paderborn nach seiner Pensionierung am 1. August 2004. Aus diesen Tätigkeiten und Vertragsbeziehungen haben sich im vergangenen Geschäftsjahr weder im Einzelfall noch dauerhaft wirkende Interessenskonflikte ergeben.

Frau Ursula Felten ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. März 2004 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt worden.

Die zum 30. September 2004 auslaufende Bestellung von Herrn Rainer Schamoni zum Vorstandsmitglied wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 10. Dezember 2003 bis zum 30. September 2006 verlängert. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 18. August 2004 wurden die im August 2005 auslaufenden Bestellungen von Herrn Peter Wunderlich und Herrn Stefan Pattberg um jeweils fünf Jahre verlängert. Ebenfalls mit Beschluss vom 18. August 2004 erklärte sich der Aufsichtsrat mit einer einvernehmlichen Amtsniederlegung durch den Vorsitzenden des Vorstands, Herrn Horst Enzelmüller, zum 30. September 2004 einverstanden und bestellte ihn mit Wirkung ab dem 30. September 2004 für fünf weitere Jahre zum Vorsitzenden des Vorstands. Die Ressort- und Aufgabenverteilung im Vorstand wurde nicht geändert.

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft nebst Lagebericht und der nach den internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen IFRS aufgestellte Konzernabschluss nebst Konzern-Lagebericht zum 30. September 2004 sind durch den von der Hauptversammlung am 18. März 2004 gewählten und vom Aufsichtsrat am 27. Mai 2004 beauftragten Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer, die PwC Deutsche Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt/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 Konzern-Lagebericht 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 11. Januar 2005 zur Feststellung des Jahresabschlusses 2003/2004 und zur Billigung des Konzernabschlusses 2003/2004 nahmen die Abschlussprüfer teil, um über die wesentlichen Ergebnisse und die Schwerpunkte 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 ebenfalls gebilligt. Dem Lagebericht sowie dem Konzern-Lagebericht 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Techem AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.

Eschborn, den 11. Januar 2005

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. Allerdings hatten die Kostensenkungsmaßnahmen des letzten Geschäftsjahres auch Auswirkungen auf den Umfang der Aktivitäten, insbesondere im Sportsponsoring.

Sport

Im Sportbereich hat Techem die Spitzensportförderung auf den Wintersport, insbesondere Bob, Rodeln und Biathlon, konzentriert. Herausragend war dort einmal mehr André Lange mit dem Gewinn der Weltmeisterschaft im Viererbob auf der traditionsreichen Bahn in Königssee und als Gewinner mehrerer Weltcup-Rennen. Mit der zunehmenden geschäftlichen Präsenz in Mittel- und Osteuropa hat sich Techem auch in diesen Ländern sportlich engagiert und unterstützt die Biathlon-Nationalmannschaften Bulgariens, Rumäniens, Tschechiens und der Slowakei. Daher war die Biathlon-Weltmeisterschaft in Oberhof mit der Teilnahme der genannten Mannschaften für Techem der zweite sportliche Höhepunkt der Saison neben der Bob-Weltmeisterschaft in Königssee.

Kultur

Techem hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr wiederum die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst in Frankfurt am Main in Verbindung mit der Hochschule für Gestaltung in Offenbach unterstützt, die die Mittel zur Nachwuchsförderung einsetzen.

Umweltschutz

Der rasante Anstieg der Energiepreise hat das Thema Energiesparen wieder verstärkt in das Bewusstsein einer breiten Öffentlichkeit gerückt. Dies deckt sich mit der Zielsetzung der deutschen Umweltpolitik zu einer nachhaltigen Senkung des Energieverbrauchs. Die deutsche Bundesregierung hatte auf dem Umweltgipfel von Rio de Janeiro 1992 zugesichert, den Kohlendioxidausstoß bis 2005 um 25 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Erreicht wurden bisher aber nur 16 Prozent. Eine weitere Verbesserung ist nur über Einsparungen beim privaten Energieverbrauch zu erreichen, bei dem entgegen landläufiger Meinung nicht das Auto, sondern Heizung und Warmwasser mit knapp 60 Prozent den größten Anteil ausmachen.

Effizientere Energieversorgung mit Techem

Daher kann es nicht überraschen, dass durch die originäre geschäftliche Tätigkeit von Techem, die verbrauchsbezogene Energieabrechnung, erhebliche Einspareffekte in der Gesamtwirtschaft erzielt werden. In den von uns betreuten Gebäuden werden jährlich 13 Millionen Megawattstunden Brennstoff eingespart, was die Umwelt um

über drei Millionen Tonnen Kohlendioxid entlastet. Dennoch verpufft immer noch zu viel Heizenergie ungenutzt. Als Hilfsmittel für Wohnungsbesitzer und Hausverwalter hat Techem deshalb einen Verbrauchs-Check entwickelt, der die Verbrauchsdaten einer Liegenschaft in Vergleich zu geeigneten Referenzgrößen aus dem umfangreichen Techem Datenbestand und zu einem Richtwert nach der Energieeinsparverordnung setzt. Insbesondere Verwalter größerer Wohnungsbestände können mit dieser Benchmarking-Methode relativ leicht Einspar- und Modernisierungspotenziale ausfindig machen. Den Verbrauchs-Check erhält jeder Techem Abrechnungskunde kostenlos mit der jährlichen Heizkostenabrechnung. Konzeptionell ist der Verbrauchs-Check eine Vorstufe zu einem aktiven Verbrauchsmanagement und zu dem so genannten „Energiepass“ für Wohngebäude, dessen Umsetzung in nationales Recht eine entsprechende EU-Richtlinie für das Jahr 2006 vorschreibt.

Im letzten Geschäftsjahr hat Techem zudem eine Reihe von Modellprojekten abgeschlossen, die die Einspareffekte einer Einzelraum-Temperaturregelung belegen. 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.

Recycling bei Techem Produkten

Techem Produkte, die wir über Lieferanten beziehen, müssen strenge ökologische Vorgaben erfüllen. Dazu geben wir unseren Lieferanten Auflagen für die Verwendung umweltfreundlicher Inhaltsstoffe und langlebiger Batterien für die Ablesegeräte und Systeme vor. Auch hinsichtlich der Entsorgung der Produkte sind strenge Umweltstandards zu beachten. So müssen die elektronischen Komponenten unserer Erfassungsgeräte eine Lebensdauer von mindestens zehn Jahren haben. Für die Batterien dieser Geräte ist ein eigener Entsorgungsweg eingerichtet. Darüber hinaus existieren sowohl eine Recycling-Anlage für die Verdunster-Ampullen als auch eigene Recycling-Systeme zur Rückgewinnung der Verdunsterflüssigkeit und der alten elektronischen Heizkostenverteiler.

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.

Soziales

Techem spendete wie in den Vorjahren an unterschiedliche gemeinnützige Einrichtungen, darunter an vier Schulen am Standort der Techem Zentrale in Eschborn.

DER AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Horst Ziegler

Vorsitzender
Hochschullehrer, Paderborn
Mitglied des Beirats der Hydrometer GmbH, Ansbach (bis 30. Juni 2004)

Harald C. Bieler

Stellvertretender Vorsitzender
Berater, Frankfurt am Main
Mitglied des Aufsichtsrats der Märkische Treuhand AG, Heidelberg
Vorsitzender des Beirats der Döhler Gruppe, Darmstadt

Dr. Wilhelm Bender

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 Services AG
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH

Ursula Felten (seit 18. März 2004)

Pharmazeutisch-technische Assistentin, Frankfurt am Main
keine weiteren Mandate

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
Angestellter der BC Partner Beteiligungsberatung GmbH, Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats der FinaKabel Verwaltungs AG, Hannover
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ImmoMediaNet GmbH & Co. KG
Direktor der Finakabel S.A.R.L., Luxemburg/Luxemburg

AUSSCHÜSSE

Bilanzausschuss

Harald C. Bieler, Vorsitzender
Prof. Dr. Horst Ziegler
Stefan Zuschke

Personalausschuss

Prof. Dr. Horst Ziegler, Vorsitzender
Ursula Felten
Dr. Martin Ott

DER VORSTAND

Horst Enzelmüller wurde 1942 in Grieskirchen (Österreich) geboren. Nach dem Studium der Nachrichtentechnik in Wien führte ihn sein Berufsweg von der Zuse KG in Bad Hersfeld zu Hewlett Packard in Frankfurt am Main. Für die kalifornische Tandem Computers Inc. baute er das Europageschäft auf. Nach Stationen bei NORSK DATA Dietz in Deutschland und bei der NORSK DATA AS in Oslo leitete er 1987 bis 1993 das Deutschlandgeschäft des US-amerikanischen Computerunternehmens WANG in Neu-Isenburg. Von 1993 bis 2002 war Horst Enzelmüller in der Telekommunikationsbranche tätig, zunächst als Director Mergers & Acquisitions bei British Telecom in Paris, danach sieben Jahre an der Spitze der COLT Telecom GmbH in Frankfurt am Main. Als Vorsitzender der Geschäftsführung baute er COLT innerhalb weniger Jahre zu einem der wichtigsten Konkurrenten der Deutschen Telekom auf und war zuletzt als Leiter der Zentralregion neben Deutschland auch für Österreich und die Schweiz zuständig. Seit 1. Januar 2003 ist Horst Enzelmüller Vorsitzender des Vorstands der Techem AG und verantwortlich für die Bereiche Vertrieb Ausland, Marketing und Geschäftsentwicklung, Recht/Mergers & Acquisitions, Personal, Investor Relations sowie für den neu geschaffenen Bereich Dienstleistungsqualität.

Rainer Schamoni kam 1956 in Paderborn zur Welt. Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre begann er seine Laufbahn als EDV-Koordinator/Systementwickler und kam nach Stationen bei der Nixdorf AG und der Bertelsmann AG zu Techem. Hier bekleidete er seit 1989 mehrere Führungspositionen in Marketing und Vertrieb und wurde 1994 in den Vorstand der Techem AG 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 an der Universität Karlsruhe (TH) begann Stefan Pattberg seinen beruflichen Werdegang 1990 bei der Michelin Reifenwerke KGaA in Karlsruhe. Drei Jahre später leitete er dort die Systemtechnik und kam 1996 in die Michelin-Zentrale nach Clermont-Ferrand. 1999 wechselte er als Leiter IT zur COLT Telecom GmbH nach Frankfurt am Main. Nach dem erfolgreichen Aufbau wurde er Chief Information Officer in der COLT Telecom Group plc, London. Seit 1. August 2003 ist Stefan Pattberg Mitglied des Vorstands der Techem AG und verantwortlich für den Bereich IT und IT Services.

Peter Wunderlich wurde 1959 in Nürnberg geboren. Nach der Ausbildung zum Industriekaufmann bekleidete er im Siemens-Konzern verschiedene Positionen im In- und Ausland. Von 1998 bis 2000 leitete er als kaufmännischer Geschäftsführer das slowakische Werk Nitra der Volkswagen Bordnetze GmbH. 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. Im Mai 2003 übernahm Peter Wunderlich die Position des Leiters Konzern-Controlling bei der Techem AG. Er wurde am 12. August 2003 zum Vorstand der Techem AG bestellt und ist verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Rechnungswesen, Controlling, Forderungsmanagement, Logistik & Infrastruktur und Revision.

TECHEM HISTORIE

- 1952** gründet Friedrich Ott die Techem GmbH (Gesellschaft zur Auswertung technisch-chemischer Verfahren und Patente).
- 1976** tritt das bundesdeutsche Energieeinsparungsgesetz (EnEG) in Kraft.
- 1981** tritt die Heizkostenverordnung in Deutschland in Kraft.
- 1983** führen wir die ersten elektronischen Heizkostenverteiler (EHKV) in den Markt ein.
- 1990** weiten wir nach dem Mauerfall das Geschäft auf die Neuen Bundesländer und auf Osteuropa aus.
- 1992** steigen wir in den Energy Contracting-Markt ein.
- 1996** führen wir das Funksystem zur Abrechnungsdaten-Übermittlung ein; findet der Leveraged Buyout der Techem AG durch die BC Partner Funds statt.
- 2000** geht die Techem AG an die Börse.
- 2002** akquirieren wir die Computer Wolff GmbH & Co. KG und benennen sie in WODIS wohnungswirtschaftliche Software GmbH um; ziehen wir an den neuen Konzernsitz in Eschborn um.
- 2003** wird die WODIS in Techem IT Services umfirmiert.
- 2004** gründet Techem eine Tochtergesellschaft in der Volksrepublik China.

FINANZ- UND EVENTKALENDER

- 12. Januar 2005** Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2004
Bilanzpressekonferenz
DVFA-Konferenz
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren
- 24. Februar 2005** Veröffentlichung des Drei-Monats-Berichts zum 31. Dezember 2004
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren
- 03. März 2005** Ordentliche Hauptversammlung
Congress Center Messe Frankfurt, Frankfurt am Main
- 12. Mai 2005** Veröffentlichung des Sechs-Monats-Berichts zum 31. März 2005
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren
- 11. August 2005** Veröffentlichung des Neun-Monats-Berichts zum 30. Juni 2005
Telefonkonferenz mit Analysten und institutionellen Investoren

Stand: Januar 2005

GLOSSAR

Ablesung, ablesen

Erfassen und Dokumentieren von Verbrauchswerten.

Abrechnungsbestand

Fakturierte, installierte und abgerechnete Geräte.

Abrechnungseinheit (AE)

Gebäude/Gebäudekomplex, für das/den Betriebskosten anfallen, die zu verteilen sind.

Anschlussförderung

Seit 1972 gewährte spezielle Förderung des Landes Berlin für den öffentlich geförderten Sozialwohnungsbau: Sie sah nach Ablauf der 15-jährigen Grundförderung für Sozialwohnungen weitere Zuschüsse für die Wohnungsbaugesellschaften vor. Dieses Programm wurde zum 31. Dezember 2002 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).

Ausschöpfungsgrad

(auch Erschließungsgrad)

Gebäudepotenzial einer Immobilie, das bereits über Energy Contracting (siehe dort) versorgt wird.

assisto

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

CO₂-Emission

Kohlendioxid-Ausstoß

Datenaustausch

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

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 Wasserverbrauch sowie Vertrieb, Vermietung und Wartung der Geräte.

F&E

Forschung & Entwicklung.

Fernablesung, fernablesen

Automatisiertes Erfassen und Ablegen der Verbrauchswerte in zentralen Datenspeichern. Siehe auch Funkablesung, per Funk ablesen.

Funkablesung

Erfassen der Verbrauchswerte per Funk und Ablegen in zentralen Datenspeichern.

Funksystem (Techem intern: data)

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

Geräteabsatz

Fakturierte Geräte, sowohl verkauft als auch vermietet.

Heizkostenverordnung

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung von 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.

Haus Automation

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

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.).

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, Heizkostenverteiler zehn Jahre.

Nutzeinheit (NE)

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

Nutzer

Verbraucher innerhalb der Nutzeinheit (Bewohner).

Thermostatventil

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

Verbrauchserfassung

Erfassung des anteiligen Verbrauchs der Nutzer an Wärme und Warmwasser.

Wärmezähler

Eichpflichtiges Messgerät zum Zählen von Wärmeverbrauch in Kilowatt- (KWh) und Megawattstunden (MWh).

Wartung von Ausstattungen zur Verbrauchserfassung

Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie der Erfüllung der Anforderungen nach DIN EN 834 und 835, insbesondere bzgl. Nacheichung, Ampullen- und Batteriewechsel.

Wartungsvertrag

Siehe Mietvertrag.

Wasserzähler; Warm-, Kalt-

Eichpflichtiges Messgerät zum Zählen des Wasserverbrauchs in Kubikmeter oder Liter.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Techem AG
Hauptstraße 89
D-65760 Eschborn
Telefon +49(0)61 96-5 22-0
Telefax +49(0)61 96-5 22-30 00
www.techem.de
www.techem.com

Kontakt:
Anton Steiner-Holzmann
(Leiter Investor Relations)
Telefon +49(0)61 96-5 22-28 38
Telefax +49(0)61 96-5 22-29 57
E-Mail: investor@techem.de

Fotokonzept und Gestaltung:
Golin/Harris B&L GmbH, Frankfurt am Main

Aufmacherfotos:
Oliver Rossi, Wiesbaden

Vorstandsfotos:
Jörg Ladwig, Frankfurt am Main

Satz und Litho:
Studio Oberländer, Frankfurt am Main

Druck:
Frotscher Druck, Darmstadt

Der Geschäftsbericht wurde auf umweltfreundlichem,
chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.



Mitglied im:



Techem AG
Hauptstraße 89
D-65760 Eschborn
Telefon +49(0)6196-522-0
Telefax +49(0)6196-522-3000
www.techem.de
www.techem.com

