

# Aktionärsbrief Nr.20



**KAMPA**AG  
DA SIND SIE SICHER

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Ergebnis dieses Quartals stützt unsere früher gemachten Aussagen, dass wir in diesem Jahr einen Umsatz von über 160 Mio. € und ein positives Ergebnis erzielen werden.

Erläuterungen über die erfolgreich durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen finden Sie im Internet unter [www.kampa.de](http://www.kampa.de), in dem Aktionärsbrief Nr.19 aus Dezember 2002, unserem Halbjahresbericht 2003 sowie der

Hauptversammlungsrede vom 12. Juni 2003 und den zur Analystenveranstaltung am 27. November 2003 gemachten Aussagen.

In Anbetracht eines für die Bauindustrie nach wie vor schwierigen Umfeldes halten wir die erbrachte Leistung für gut. Alle Kennzahlen weisen in die richtige Richtung.

Auch der Kurs unserer Aktie beginnt sich zu erholen. Da die Marktkapitali-

sierung immer noch unter dem Buchwert des Unternehmens liegt, gehen wir von einem weiteren Steigerungspotenzial aus.

Unter der Annahme, dass der Baumarkt auch in 2004 weiter schwierig sein wird, gehen wir zwar nicht von einer Umsatzsteigerung, aber von einer weiteren Stärkung unserer Ertragskraft aus.

Nachfolgend unser

## Bericht zum dritten Quartal 2003:

### Die Unternehmensentwicklung im Überblick

Nach dem Abschluss der Restrukturierung zum Jahresende 2002 ist die Kampa AG wie geplant in 2003 in die Gewinnzone zurückgekehrt.

### Markt und Wettbewerb

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland ist weiterhin rückläufig. Zwar sind gegenüber dem Vorjahr die Baugenehmigungen aufgrund des drohenden Wegfalls der Eigenheimzulage in den ersten acht Monaten um rund 17% gestiegen, die Auftragsgänge sind dagegen um rund 7% gefallen. Die Vermutung liegt nahe, dass diejenigen, die zum Erhalt der Eigenheimzulage eine Baugenehmigung erwirkt haben, zögern zu bauen. Eine Belebung des Marktes wird erst nach Abklingen der allgemeinen Unsicherheit und frühestens in der zweiten Hälfte 2004 erwartet.

Die angespannte Wettbewerbs- und Preissituation wird also anhalten. Aufgrund der erfolgreich durchgeführten Restrukturierung sieht die Kampa AG darin jedoch kein außergewöhnliches Problem.

### Absatz und Umsatz

In den ersten neun Monaten des Jahres haben wir 846 Häuser, das sind 166 (24%) mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres fertig gestellt und abgerechnet.

Der Umsatz liegt im Einklang damit 25% über Vorjahr (119 zu 95 Mio. €). Da die Bauleistung in der zweiten

Jahreshälfte höher sein wird als in der ersten, gehen wir davon aus, dass wir trotz unseres Ausstiegs aus dem Hotel- und Industriebau in 2003 einen Umsatz von über 160 Mio. € erreichen werden.

### Auftragsentwicklung

Der Auftragseingang liegt mit 174 Mio. € - vor allem durch Rückgänge im Hotel- und Industriebau - zwar 15% unter Vorjahr (205 Mio. €), hat sich aber angesichts der wirtschaftlichen Gesamtlage besser entwickelt, als zu Jahresbeginn erwartet.

Der Auftragsbestand liegt mit 233 Mio. € auf Vorjahresniveau und repräsentiert eine Auslastung von ca. 8,5 Monaten.

### Ertragslage, Liquidität & Cashflow

Der Jahresüberschuss hat sich in den ersten neun Monaten weiter verbessert und liegt mit 2,5 Mio. € deutlich im Plus. Im Vergleich zum Vorjahr (-7,6 Mio. €) bedeutet dies eine Ergebnisverbesserung von gut 10 Mio. € (+ 133%), die überwiegend aus dem Erfolg der Restrukturierungsmaßnahmen sowie dem erhöhten Umsatz resultiert.

Besonders zu erwähnen ist, dass die in 2002 erworbene Marke ExNorm bereits wesentlich zu diesem positivem Ergebnis beigetragen hat.

Das DVFA-Ergebnis beläuft sich auf 1,8 Mio. € gegenüber -6,8 Mio. € im Vorjahr.

Der Cashflow nach DVFA ist mit 7,3 Mio. € (Vj.: -0,4 Mio. €) deutlich positiv und wird sich zum Jahresende

hin weiter verbessern. Damit steht die Kampa-Gruppe bilanziell auf sicheren Füßen und hat keine Liquiditäts- oder Finanzierungsprobleme.

### Investitionen

Die Investitionen im Dreivierteljahr beliefen sich auf 1,2 Mio. € gegenüber 5,7 Mio. € im Vorjahr.

### Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter zum 30.09.2003 betrug 1.036 im Vergleich zu 1.105 im Vorjahr (-6%).

### Die Aktie

Der Börsenwert unserer Aktie liegt trotz der Kurssteigerungen der letzten Wochen immer noch unter dem bilanziellen Eigenkapital des Konzerns. Aufgrund der deutlich sichtbaren Ergebnisverbesserungen zum Vorjahr, unserer guten Kapitalstruktur, der Finanzlage und den weiteren zu erwartenden Ergebnisverbesserungen verfügt unsere Aktie über weiteres Steigerungspotenzial.

### Ausblick

Wir gehen davon aus, dass wir in der nächsten Zeit unsere Marktposition weiter ausbauen und durch die Fortführung der eingeleiteten Maßnahmen unsere Ertragskraft weiter steigern. Für das Jahr 2003 erwarten wir eine Gesamtleistung von über 160 Mio. €, ein positives Ergebnis und damit die Möglichkeit einer Dividendenzahlung.

Minden, im Dezember 2003

Kampa AG,  
Der Vorstand

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 30. September 2003 der Kampa AG nach HGB

	30.09.2003 €	30.09.2002 €
1. Außenumsatzerlöse		
Umsatzerlöse	141.814.991,05	123.113.403,03
Innenumsätze	23.103.441,60	28.164.747,48
	118.711.549,45	94.948.655,55
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	3.960.563,28	17.947.691,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	406.022,38	345.266,03
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.666.944,90	1.942.269,50
	125.745.080,01	115.183.882,13
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	32.814.861,87	31.483.189,61
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	24.979.375,39	26.759.492,90
	57.794.237,26	58.242.682,51
Rohertrag	67.950.842,75	56.941.199,62
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	27.421.215,01	26.391.139,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	8.819.312,28	8.762.307,48
	36.240.527,29	35.153.446,57
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.824.385,02	5.514.666,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.822.210,21	23.204.340,36
9. Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.984,54	88.193,30
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	225.493,32	387.702,59
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.879.211,45	-7.230.763,58
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	144.236,99	96.043,74
15. Sonstige Steuern	207.554,62	297.964,02
16. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	2.527.419,84	-7.624.771,34
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	148.521,64	127.680,44
18. Von anderen Gesellschaftern zu tragender Verlust	0,00	122.885,08
19. Konzernbilanzgewinn-/verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	-8.385.949,67
20. Gewinnausschüttung	0,00	0,00
	2.378.898,20	-16.015.516,37
21. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00
22. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
23. Konzernbilanzgewinn / -verlust	2.378.898,20	-16.015.516,37



## Kapitalflussrechnung Kampa Konzern per 30.09.2003

	30.09.2003 €	30.09.2002 €
<b>I. Abgrenzung des Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	5.535.223,20	1.777.490,81
Wertpapiere, die als Liquiditätsreserve zur Verfügung stehen	5.825.694,65	0,00
	<u>11.360.917,85</u>	<u>1.777.490,81</u>
<b>II. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
1. Periodenergebnis	2.527.419,84	-7.624.771,34
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.824.385,02	5.514.666,98
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	0,00
3. Abnahme (-) / Zunahme (+) der Rückstellungen	-404.242,39	-499.701,93
4. Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (nicht ausgeschüttete Equity-Ergebnisse)	0,00	0,00
5. Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-228.456,73	-329.558,81
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	230.119,45	7.858,51
6. Abnahme (+) / Zunahme (-) Vorräte	-3.523.291,15	-16.594.989,09
Abnahme (+) / Zunahme (-) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	853.741,08	650.468,06
Abnahme (+) / Zunahme (-) Geleistete Anzahlungen	-1.104.268,43	-5.010.422,24
Abnahme (+) / Zunahme (-) Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Abgrenzungsposten	621.730,80	-399.943,61
7. Abnahme (-) / Zunahme (+) Erhaltene Anzahlungen	1.010.861,91	20.006.717,51
8. Abnahme (-) / Zunahme (+) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	816.663,67	3.573.775,38
9. Abnahme (-) / Zunahme (+) Sonstige Verbindlichkeiten einschließlich Abgrenzungsposten	-3.276.451,20	-1.096.528,32
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>2.348.211,87</u>	<u>-1.802.428,90</u>
<b>III. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
1. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	1.880.462,17	1.603.503,60
2. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-1.211.548,26	-5.656.770,02
3. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>668.913,91</u>	<u>-4.053.266,42</u>
<b>IV. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
1. Erwerb der Anteile von Fremdgesellschaftern	0,00	0,00
2. Dividendenauszahlung an Gesellschafter	0,00	0,00
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) Verbindlichkeiten aus der Begebung von Wechseln	0,00	3.500.000,00
4. Konzernfremden Gesellschaftern zustehender Gewinn bzw. zu tragender Verlust des laufenden Jahres	-148.521,64	-4.795,36
5. Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-166.582,25	-134.260,84
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-315.103,89</u>	<u>3.360.943,80</u>
<b>V. Einzahlung aus der Aufnahme von Fremdmitteln</b>	0,00	0,00
<b>VI. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.348.211,87	-1.802.428,90
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	668.913,91	-4.053.266,42
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-315.103,89	3.360.943,80
4. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.658.895,96	4.272.242,33
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	<u><u>11.360.917,85</u></u>	<u><u>1.777.490,81</u></u>



## Fortentwickeltes DVFA/SG-Ergebnis per 30.09.2003

	30.09.2003 €	30.09.2002 €
<b>1. Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	2.527.419,84	-7.624.771,34
<b>2. Latente Steueranpassungen</b>	-492.133,99	1.509.946,41
<b>3. Bereinigung von Sondereinflüssen</b>		
a) Abschreibung des mit den Rücklagen verrechneten Geschäftswerts aus der Kapitalkonsolidierung ND 10 Jahre	-100.110,31	-336.768,69
b) durch steuerliche Abschreibungen vorgenommene Normalabschreibungen	0,00	-368.100,00
Auflösung SOPO Novy - unbedeutend -	0,00	0,00
Investitionszulagen	0,00	0,00
<b>4. DVFA/SG für das Gesamtunternehmen</b>	1.935.175,54	-6.819.693,62
Um anteilige Sondereinflüsse bereinigte Ergebnisanteile Dritter	-148.521,64	-4.795,36
DVFA/SG-Ergebnis für Aktionäre der Muttergesellschaft	1.786.653,90	-6.824.488,98
Anzahl der zu berücksichtigenden Aktien	10.000.000	10.000.000
Ergebnis nach DVFA/SG pro Aktie	0,18	-0,68



**KAMPA**  
EXCLUSIVE HÄUSER

Das exclusive Premiumhaus –  
Komplett-Service und hochwertige Ausstattung

**CreAKTIV**  
SO BAUEN DIE SCHLAUEN

Das Ausbauhaus für Selbermacher –  
eigene Ideen und konkurrenzlos niedrige Preise

**Libella**  
DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!

Das moderne Haus –  
zukunftsweisende Architektur und Energietechnik

**novy**  
HAUS  
WILLKOMMEN ZUHAUSE

Das persönliche Haus –  
fair, ökologisch, Made in Austria

**ExNorm**<sup>®</sup>  
Das Fertighaus

Das Familienhaus –  
variable Konzepte für jede Lebensphase und Familiensituation

**MB** Keller-  
und  
Massivbau

Der passende (Wohn-)Keller zum Haus –  
einfach für den Bauherrn, mit bester Passgenauigkeit und Qualität

HAUSBAU  
FINANZ   
DER SICHERE WEG  
ZUM EIGENEN HEIM

Professionelle, persönliche Finanzberatung –  
abgestimmt auf Bauherrn und Projekt

**Kampa AG · Postfach 40 02 61 · 32400 Minden**  
Telefon 05 71/9 55 70 · Fax 05 71/9 55 74 76  
[www.kampa.de](http://www.kampa.de), e-mail: [investor-relations@kampa.de](mailto:investor-relations@kampa.de)

**KAMPA** AG. DA SIND SIE SICHER