

Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2005  
und Lagebericht

**Kampa AG, Minden**

## Kampa AG, Minden

## Bilanz zum 31. Dezember 2005

## Aktiva

|  | 31.12.2005           | 31.12.2004           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | EUR                  | EUR                  |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                           |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände               |                      |                      |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte             |                      |                      |
| und ähnliche Rechte und Werte                      |                      |                      |
| Sachanlagen  | 2.404.389,00         | 2.508.393,00         |
| II. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und        |                      |                      |
| anderen Bauten                                     | 17.883.205,35        | 13.523.448,29        |
| Grundstücke mit Musterhäusern                      | 5.641.665,75         | 6.967.965,44         |
| Grundstücke ohne Bauten                            | 745.453,51           | 549.453,92           |
| Bauten auf fremden Grundstücken                    | 3.029.818,00         | 3.932.222,00         |
| Technische Anlagen und Maschinen                   | 125.692,00           | 126.328,00           |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 897.040,00           | 732.415,00           |
| Fahrzeuge  | 35.874,00            | 61.372,00            |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau          | 0,00                 | 830.053,64           |
| III. Finanzanlagen                                 |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen              | 22.611.229,95        | 23.429.583,01        |
| 2. Beteiligungen                                   | 0,00                 | 255.645,94           |
| 3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein      |                      |                      |
| Beteiligungsverhältnis besteht                     | 0,00                 | 809.982,00           |
|  | <u>53.374.367,56</u> | <u>53.726.862,24</u> |

## B. Umlaufvermögen

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| I. Vorräte  |                      |                      |
| 1. Vorratsgrundstücke                             | 683.786,32           | 233.953,09           |
| 2. Handelswaren                                   | 2.121,12             | 2.587,00             |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen     | 77.684,30            | 9.666,34             |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen       | 28.615.588,77        | 20.707.360,88        |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                  | 627.059,48           | 592.584,75           |
| III. Wertpapiere                                  | 4.016.958,00         | 4.006.806,91         |
| IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten  | 5.257.960,34         | 8.954.208,74         |
|   | <u>39.281.158,33</u> | <u>34.507.167,71</u> |
|   | <u>92.655.525,89</u> | <u>88.234.029,95</u> |

## Passiva

|   | 31.12.2005           | 31.12.2004           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | EUR                  | EUR                  |
| <b>A. Eigenkapital</b>                              |                      |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital                             |                      |                      |
| II. Kapitalrücklage                                 | 26.000.000,00        | 26.000.000,00        |
| Agio  | 13.092.162,92        | 13.092.162,92        |
| III. Gewinnrücklagen                                | 26.184.094,97        | 26.184.094,97        |
| IV. Bilanzgewinn                                    | 2.491.623,90         | 3.788.977,95         |
|   | <u>67.767.881,79</u> | <u>69.065.235,84</u> |
| <b>B. Rückstellungen</b>                            |                      |                      |
| I. Rückstellungen für Pensionen und                 |                      |                      |
| ähnliche Verpflichtungen                            | 624.933,00           | 580.036,00           |
| 2. Steuerrückstellungen                             | 7.000,00             | 161.341,00           |
| 3. Sonstige Rückstellungen                          | 1.976.160,00         | 1.073.100,00         |
|   | <u>2.608.093,00</u>  | <u>1.814.477,00</u>  |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                         |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 737.808,91           | 231.462,32           |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen          |                      |                      |
| Unternehmen   | 20.859.544,68        | 15.441.198,84        |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 682.197,51           | 1.681.655,95         |
|   | <u>22.279.551,10</u> | <u>17.354.317,11</u> |
|   | <u>92.655.525,89</u> | <u>88.234.029,95</u> |

**Kampa AG, Minden**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom**  
**1. Januar bis zum 31. Dezember 2005**

|   | 2005          |   | 2004          |
|---|---------------|---|---------------|
|   | EUR           |   | EUR           |
| 1. Umsatzerlöse   | 11.728.428,86 |   | 11.328.108,01 |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen                        | 0,00          | - | 249.737,77    |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  | 31.447,41     |   | 332.000,00    |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  | 626.328,98    |   | 2.520.932,84  |
|   | 12.386.205,25 |   | 13.931.303,08 |
| 5. Materialaufwand  |               |   |               |
| Aufwendungen für verkaufte Grundstücke  | 235.479,88    |   | 217.234,82    |
| 6. Personalaufwand  |               |   |               |
| a) Löhne und Gehälter   | 3.177.960,77  |   | 2.940.931,26  |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | 604.746,21    |   | 583.781,30    |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 2.894.041,31  |   | 3.000.976,98  |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 4.294.059,96  |   | 6.124.974,93  |
| 9. Erträge aus Ergebnisabführung  | 1.208.230,44  |   | 4.334.847,26  |
| 10. Erträge aus Beteiligungen   | 676.912,15    |   | 1.147.513,31  |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 1.594.014,68  |   | 1.542.256,43  |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 394.518,53    |   | 189.688,82    |
| 13. Aufwendungen aus Verlustübernahme   | 3.598.657,96  |   | 5.288.850,14  |
| 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  | 665.897,90    |   | 2.609.481,83  |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertrag; Vorjahr: Aufwand)                         | 111.338,03    | - | 293.226,00    |
| 16. Sonstige Steuern  | 75.175,38     | - | 51.787,77     |
| 17. Jahresüberschuss  | 702.060,55    |   | 2.264.468,06  |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr vor Dividendenzahlung                                     | 3.788.977,95  |   | 4.524.509,89  |
| 19. Dividendenzahlung   | 1.999.414,60  |   | 3.000.000,00  |
| 20. Bilanzgewinn  | 2.491.623,90  |   | 3.788.977,95  |

Anhang zum 31. Dezember 2005

A. Anlagepiegel

|   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                |                                      |                            | Abschreibungen               |                           |                            |                                      | Buchwert      |                                |
|---|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------|
|   | Stand<br>1.1.2005<br>EUR             | Zugänge<br>EUR | Abgänge/<br>Um-<br>buchungen*<br>EUR | Stand<br>31.12.2005<br>EUR | kumuliert<br>1.1.2005<br>EUR | Geschäfts-<br>jahr<br>EUR | Zu-<br>schreibungen<br>EUR | Abgänge/<br>Um-<br>buchungen*<br>EUR |               | kumuliert<br>31.12.2005<br>EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände<br>Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte<br>und ähnliche Rechte und Werte | 5.160.892,56                         | 425.088,10     | 2.514,00                             | 5.583.466,66               | 2.652.499,56                 | 527.040,10                | 0,00                       | 462,00                               | 3.179.077,66  | 2.404.389,00                   |
| II. Sachanlagen   |                                      |                |                                      |                            |                              |                           |                            |                                      |               |                                |
| 1. Grundstücke mit Geschäfts-, Fabrik- und anderen Bauten   | 35.460.546,93                        | 5.312.069,15   | 0,00                                 | 40.772.616,08              | 21.937.098,64                | 952.312,09                | 0,00                       | 0,00                                 | 22.889.410,73 | 17.883.205,35                  |
| 2. Grundstücke mit Musterhäusern  | 12.765.492,02                        | 26.723,65      | 2.919.451,28                         | 9.884.333,78               | 5.797.526,58                 | 249.126,04                | 0,00                       | 1.803.984,59                         | 4.242.668,03  | 5.641.665,75                   |
| 3. Grundstücke ohne Bauten  | 855.153,92                           | 0,00           | 11.569,39                            | 1.106.153,51               | 305.700,00                   | 0,00                      | 0,00                       | 0,00                                 | 360.700,00    | 745.453,51                     |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken  | 13.993.938,34                        | 0,00           | 250.999,59                           | 12.388.646,22              | 10.061.716,34                | 815.788,00                | 0,00                       | 55.000,00                            | 9.558.828,22  | 3.029.818,00                   |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen   | 5.944.305,51                         | 19.309,95      | 1.605.292,12                         | 5.633.772,75               | 5.817.977,51                 | 19.945,95                 | 0,00                       | 1.518.676,12                         | 5.508.080,75  | 125.692,00                     |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 7.668.655,37                         | 476.661,63     | 329.842,71                           | 7.646.888,69               | 6.936.240,37                 | 310.361,13                | 0,00                       | 329.842,71                           | 6.749.848,69  | 897.040,00                     |
| 7. Fahrzeuge  | 5.884.307,90                         | 0,00           | 498.428,31                           | 5.356.386,00               | 5.822.935,90                 | 19.468,00                 | 0,00                       | 496.752,81                           | 5.320.512,00  | 35.874,00                      |
| 8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 916.990,77                           | 37.724,81      | 616.696,98                           | 0,00                       | 86.937,13                    | 0,00                      | 0,00                       | 521.891,90                           | 0,00          | 0,00                           |
|   | 83.489.390,76                        | 5.797.039,57   | 262.568,98                           | 82.788.797,03              | 56.766.132,47                | 2.367.001,21              | 0,00                       | 55.000,00                            | 54.430.048,42 | 28.358.748,61                  |
| III. Finanzanlagen  |                                      |                |                                      |                            |                              |                           |                            |                                      |               |                                |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 27.322.417,09                        | 390.540,65     | 1.464.539,65                         | 26.504.064,03              | 3.892.834,08                 | 0,00                      | 0,00                       | 0,00                                 | 3.892.834,08  | 22.355.584,01                  |
| 2. Beteiligungen  | 255.645,94                           | 0,00           | 255.645,94                           | 0,00                       | 0,00                         | 0,00                      | 0,00                       | 0,00                                 | 0,00          | 22.611.229,95                  |
| 3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen<br>ein Beteiligungsverhältnis besteht                                 | 1.022.583,76                         | 0,00           | 809.982,00                           | 212.601,76                 | 212.601,76                   | 0,00                      | 0,00                       | 0,00                                 | 212.601,76    | 0,00                           |
|   | 28.600.646,79                        | 390.540,65     | 2.274.521,65                         | 26.716.665,79              | 4.105.435,84                 | 0,00                      | 0,00                       | 0,00                                 | 4.105.435,84  | 22.611.229,95                  |
| Summe Anlagevermögen  | 117.250.930,11                       | 6.612.668,32   | 8.774.668,95                         | 115.088.929,48             | 63.524.067,87                | 2.894.041,31              | 0,00                       | 4.703.547,26                         | 61.714.561,92 | 53.374.367,56                  |

## **B. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Jahresabschluss der Kampa AG ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

### **II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Hinsichtlich der Bewertungsmethoden bestanden zwischen den einzelnen Jahresabschlüssen keine Unterschiede.

Erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten und die EDV-Software wurden als immaterielle Vermögensgegenstände zu Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. In die eigenen Herstellungskosten sind neben den direkt zurechenbaren Kosten auch anteilige Gemeinkosten und Abschreibungen einbezogen. Die Wirtschaftsgüter wurden mit den steuerlich höchstzulässigen Sätzen abgeschrieben. Ab dem Jahr 2004 angeschaffte Wirtschaftsgüter werden linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigen beizulegenden Wert angesetzt. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen vorgenommen.

Die Vorräte werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen bewertet. Herstellungskosten werden außer den direkt zurechenbaren Material-, Lohn- und Sondereinzelkosten auch anteilige Gemeinkosten und Abschreibungen eingerechnet.

Der Ausweis der Forderungen sowie der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte mit dem Nominalwert. Den erkennbaren Einzelrisiken und dem allgemeinen Kreditrisiko wird durch angemessene Abwertungen Rechnung getragen.

Die Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Methoden mit dem Teilwert auf Basis eines Zinssatzes von 6 % errechnet worden.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten sind in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Verbindlichkeiten werden mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

### **III. Angaben zur Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005 ist im Anlagenspiegel für die einzelnen Positionen dargestellt.

#### **2. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Bei den gewerblichen Schutzrechten und ähnlichen Rechten und Werten sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten handelt es sich ausschließlich um erworbene Vermögensgegenstände.

#### **3. Finanzanlagen**

Die Aufstellung des Anteilbesitzes wird gemäß § 287 HGB beim Amtsgericht in Bad Oeynhausen (Handelsregister) unter HRB Nr. 4978 eingereicht.

Bei den Finanzanlagen der Kampa AG an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die Anschaffungskosten von Kommandit- und GmbH-Beteiligungen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen.

Die Liquidation der HIB Hotel- und Industriebau GmbH i.L. wurde in 2005 mit der Vermögensverteilung abgeschlossen.

Die MP Medien-Planung Werbungs- und Anzeigenvermittlungs GmbH und die NovEx Hausbau GmbH wurden mit Wirkung zum 1.1.2005 durch Verschmelzung zusammengeführt.

An der KAMPA Polska Sp. z o.o. hat ein Fremdgesellschafter aus Polen 50 % der Anteile zum 1.1.2005 übernommen. Der Name des Joint Ventures wurde in KAMPA-BUDIZOL Sp. z o.o. geändert.

Die 50 % Beteiligung der Kampa AG, Minden, an der VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, Berlin, wurde per 1.10.2005 durch Kauf der Anteile eines Gesellschafters auf 92,5 % aufgestockt.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

|  | Kommandit-/<br>Stammkapital | Höhe der<br>Anteile  |
|--|-----------------------------|----------------------|
| 1. Kampa-Haus GmbH, Minden   | 2.719.400,00                | 2.719.400,00         |
| 2. MB Keller- und Massivbau Brück GmbH, Brück  | 2.106.600,00                | 2.106.600,00         |
| 3. Creaktiv-Haus GmbH, Waltershausen   | 3.692.000,00                | 3.692.000,00         |
| 4. Kampa-Haus Verwaltungs s.r.o., Prag   | 25.564,59                   | 25.564,59            |
| 5. KAMPA Baulogistik GmbH, Minden  | 600.000,00                  | 600.000,00           |
| 6. Hausbau-Finanz Gesellschaft für Vermittlung von Baufinanzierungen, Baudarlehen, Bausparverträgen, Versicherungen und Wertpapieren mbH, Minden | 26.000,00                   | 26.000,00            |
| 7. Kampa Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden  | 2.600.000,00                | 2.600.000,00         |
| 8. Libella Bau Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, Ziesar,   | 3.600.000,00                | 3.249.730,00         |
| 9. Libella Bau Holding GmbH, Ziesar  | 60.000,00                   | 60.000,00            |
| 10. NOVY-Haus Produktionsgesellschaft m.b.H., Siegendorf (Österreich)  | 100.000,00                  | 100.000,00           |
| 11. NovEx Hausbau GmbH, Steinheim  | 1.026.000,00                | 1.026.000,00         |
| 12. VEWA-Projekt Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, Berlin  | 102.258,38                  | 94.589,00            |
|  | <u>16.657.822,97</u>        | <u>16.299.883,59</u> |

#### 4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben bis auf EUR 433.866,64 (Vorjahr: EUR 419.396,56) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

## **5. Wertpapiere**

Zum Abschlussstichtag belief sich der Bestand an Wertpapieren auf EUR 4.016.958,00 (Vorjahr: EUR 4.006.806,91).

## **6. Flüssige Mittel**

Die Geldmittel werden mit EUR 5.257.960,34 gegenüber dem Vorjahr um EUR 3.696.248,40 vermindert ausgewiesen. Für die Investitionen wurden keine zweckgebundenen Fremdmittel in Anspruch genommen.

## **7. Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital beträgt EUR 26.000.000,00, das in zehn Millionen nennwertlose Stückaktien eingeteilt ist. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Im Berichtsjahr hat die Kampa AG 1.827 eigene Aktien zum einem Preis von EUR 10.151,09 erworben. Es befinden sich insgesamt 2.927 eigene Aktien am 31.12.2005 im Besitz der Gesellschaft. Der Anteil am Grundkapital beträgt EUR 7.610,20 bzw. 0,03 %.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12.6.2008 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 10.000.000,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Inhaberaktien (Stückaktien) gegen Bareinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital I). Hierbei kann das Bezugsrecht zum Ausgleich von Spitzenbeträgen ausgeschlossen werden.

Außerdem ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12.6.2008 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 3.000.000,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von Inhaberaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital II). Hierbei kann das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

|                               | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gesetzliche<br>Gewinn-<br>rücklagen | Rücklage<br>für eigene<br>Anteile | Andere<br>Gewinn-<br>rücklagen | Bilanz-<br>gewinn   | Gesamt               |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
|                               | EUR                     | EUR                  | EUR                                 | EUR                               | EUR                            | EUR                 | EUR                  |
| Stand am 1.1.2005             | 26.000.000,00           | 13.092.162,92        | 647.744,44                          | 6.806,91                          | 25.529.543,62                  | 3.788.977,95        | 69.065.235,84        |
| Jahresüberschuss              | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                                | 0,00                              | 0,00                           | 702.060,55          | 702.060,55           |
| Einstellung in Rück-<br>lagen | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                                | 10.151,09                         | 0,00                           | 0,00                | 10.151,09            |
| Entnahme aus Rück-<br>lagen   | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                                | 0,00                              | - 10.151,09                    | 0,00                | - 10.151,09          |
| Dividendenaus-<br>schüttung   | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                                | 0,00                              | 0,00                           | - 1.999.414,60      | -1.999.414,60        |
| Übrige Verände-<br>rungen     | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                                | 0,00                              | 0,00                           | 0,00                | 0,00                 |
| <u>Stand am 31.12.2005</u>    | <u>26.000.000,00</u>    | <u>13.092.162,92</u> | <u>647.744,44</u>                   | <u>16.958,00</u>                  | <u>25.519.392,53</u>           | <u>2.491.623,90</u> | <u>67.767.881,79</u> |

## 8. Kapitalrücklage

Gemäß § 272 Absatz 2 HGB wurde der bei der Kapitalerhöhung im Jahre 1989 über den Nennbetrag hinaus erzielte Betrag von EUR 13.092.162,92 der Kapitalrücklage zugeführt.

## 9. Rückstellungen

Der Bilanzansatz bei den Pensionsrückstellungen gibt den Umfang der aus den gegebenen Pensionszusagen bestehenden Verpflichtungen vollständig wieder.

Die sonstigen Rückstellungen der Kampa AG betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus am Abschlussstichtag noch bestehenden Urlaubsansprüchen von Mitarbeitern, Jahresabschlusskosten sowie Kosten für noch durchzuführende Arbeiten und ausstehende Rechnungen.

| Bezeichnung                 | Stand<br>1.1.2005   | Zuführung           | Verbrauch         | Auflösung        | Stand<br>31.12.2005 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| Pensionen                   | 580.036,00          | 44.897,00           | 0,00              | 0,00             | 624.933,00          |
| Prüfungskosten              | 94.500,00           | 95.000,00           | 94.500,00         | 0,00             | 95.000,00           |
| Interne Abschlusskosten     | 20.000,00           | 5.000,00            | 0,00              | 0,00             | 25.000,00           |
| Unfallversicherung          | 32.200,00           | 8.260,00            | 0,00              | 32.200,00        | 8.260,00            |
| 13. Monatseinkommen         | 6.800,00            | 6.300,00            | 6.800,00          | 0,00             | 6.300,00            |
| Resturlaub Angestellte      | 181.900,00          | 209.600,00          | 181.900,00        | 0,00             | 209.600,00          |
| Gewinnbeteiligung           | 215.400,00          | 264.400,00          | 215.400,00        | 0,00             | 264.400,00          |
| Aufsichtsratsvergütung      | 94.000,00           | 78.000,00           | 90.000,00         | 4.000,00         | 78.000,00           |
| Prozesskosten               | 0,00                | 69.600,00           | 0,00              | 0,00             | 69.600,00           |
| Zeitkonten                  | 65.000,00           | 72.800,00           | 65.000,00         | 0,00             | 72.800,00           |
| Unterlassene Instandhaltung | 210.000,00          | 0,00                | 0,00              | 0,00             | 210.000,00          |
| Sonstiges                   | 153.300,00          | 927.006,59          | 138.738,18        | 4.368,41         | 937.200,00          |
| Körperschaftsteuer          | 161.341,00          | 0,00                | 161.340,89        | 0,11             | 0,00                |
| Sonstige Steuern            | 0,00                | 7.000,00            | 0,00              | 0,00             | 7.000,00            |
|                             | <u>1.814.477,00</u> | <u>1.787.863,59</u> | <u>953.679,07</u> | <u>40.568,52</u> | <u>2.608.093,00</u> |

## 10. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten der Kampa AG haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Verbindlichkeiten ergeben sich EUR 447.274,16 (Vorjahr: EUR 1.386.628,02) aus Steuern und EUR 65.375,27 (Vorjahr: EUR 62.051,40) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

## 11. Haftungsverhältnisse

Aus neun Bürgschaftsverträgen bestehen Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.432 (Vorjahr: TEUR 2.211), die mit TEUR 2.008 (Vorjahr: TEUR 1.378) auf verbundene Unternehmen entfallen.

Die Kampa AG hat Gewährleistungszusagen in Bezug auf den Avalkreditrahmen von einem Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 1.055 (Vorjahr: TEUR 1.522) erteilt.

Patronatserklärungen der Kampa AG bestehen gegenüber zwei Tochterunternehmen. Der Haftungsbeitrag beläuft sich auf TEUR 621 (Vorjahr: TEUR 1.271).

Die Avalkreditlinie in Höhe von TEUR 2.554 (Vorjahr: TEUR 1.079) ist durch Grundpfandrechte der Kampa AG gesichert. Es entfallen davon auf verbundene Unternehmen TEUR 2.287 (Vorjahr: TEUR 739).

## 12. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich am 31.12.2005 für die Kampa AG auf TEUR 1.101. Es handelt sich im Wesentlichen um Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

## 13. Kapitalflussrechnung

|   | <u>2005</u>         | <u>2004</u>         | <u>2003</u>         |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | EUR                 | EUR                 | EUR                 |
| Periodenergebnis  | 702.060,55          | 2.264.468,06        | 915.526,09          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens              | 2.894.041,31        | 3.000.976,98        | 3.645.974,27        |
| Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens              | 0,00                | - 1.151.035,00      | 0,00                |
| Veränderung der langfristigen Rückstellungen                    | 44.897,00           | 30.264,00           | - 20.084,00         |
| Cash Flow   | <u>3.640.998,86</u> | <u>4.144.674,04</u> | <u>4.541.416,36</u> |
| Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen                     | - 57.542,38         | - 303.947,26        | - 555.081,14        |
| Veränderung Vorräte   | - 449.367,35        | 247.150,77          | 359.944,06          |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | - 68.017,96         | - 3.158,53          | 134.078,70          |
| Veränderung Forderungen an verbundene Unternehmen               | - 7.908.227,89      | - 8.399.564,67      | 3.314.446,99        |
| Veränderung Sonstige Aktiva                                     | - 51.432,73         | 106.655,67          | - 3.464.517,79      |
| Veränderung der übrigen Rückstellungen                          | 748.719,00          | 88.274,00           | - 40.222,93         |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 506.346,59          | - 16.107,83         | 27.982,33           |
| Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.418.345,84        | 5.200.012,73        | 1.540.812,03        |
| Veränderung Sonstige Passiva                                    | - 999.458,44        | 28.825,24           | - 2.001.622,15      |
| <b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>           | <u>780.363,54</u>   | <u>1.092.814,16</u> | <u>3.857.236,46</u> |
| Übertrag:   |                     |                     |                     |

|   | <u>2005</u>           | <u>2004</u>           | <u>2003</u>          |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|   | EUR                   | EUR                   | EUR                  |
| <b>Cash Flow aus der laufenden</b>              |                       |                       |                      |
| <b>Geschäftstätigkeit</b>                       |                       |                       |                      |
| Übertrag:                                       | <b>780.363,54</b>     | <b>1.092.814,16</b>   | <b>3.857.236,46</b>  |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von                |                       |                       |                      |
| Anlagevermögen                                  | 4.128.664,07          | 1.186.244,56          | 2.405.571,66         |
| Auszahlungen für Investitionen in das           |                       |                       |                      |
| Anlagevermögen                                  | - 6.612.668,32        | - 2.300.542,79        | - 1.270.015,62       |
| <b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>- 2.484.004,25</b> | <b>- 1.114.298,23</b> | <b>1.135.556,04</b>  |
| Erwerb der Anteile von Fremdgesellschaftern     | 0,00                  | 0,00                  | - 115.000,00         |
| Dividendenauszahlung an Gesellschafter          | - 1.999.414,60        | - 3.000.000,00        | 0,00                 |
| <b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b> | <b>- 1.999.414,60</b> | <b>- 3.000.000,00</b> | <b>- 115.000,00</b>  |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>     | <b>- 3.703.055,31</b> | <b>- 3.021.484,07</b> | <b>4.877.792,50</b>  |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode       | 8.961.015,65          | 11.982.499,72         | 7.104.707,22         |
| <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>  | <b>5.257.960,34</b>   | <b>8.961.015,65</b>   | <b>11.982.499,72</b> |

#### 14. Derivate Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält 4 Zinssatzswaps mit einem Nominalbetrag von EUR 9.000.000,00. Der Zeitwert beträgt ./ TEUR 457. Die indikative Bewertung wurde auf Basis des Marktwertes inklusive aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

#### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen mit EUR 11.723.848,17 Miet- und Leistungserlöse mit verbundenen Unternehmen und mit EUR 4.580,69 Erlöse mit Dritten.

Der Personalaufwand ist um EUR 257.994,42 auf EUR 3.782.706,98 gestiegen. Die im Personalaufwand enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung betragen EUR 107.656,04 (Vorjahr: EUR 74.246,89). Die Abschreibungen sind von EUR 3.000.976,98 auf EUR 2.894.041,31 gesunken. In den Abschreibungen sind keine außerplanmäßige Abschreibungen (Vorjahr: EUR 121.513,00) enthalten. Der sonstige betriebliche Aufwand ist von EUR 5.670.542,44 auf EUR 4.292.559,96 gesunken. Die Kampa AG hat in den Geschäftsjahren 2005 und 2004 folgende Dienstleistungen vom Abschlussprüfer in Anspruch genommen:

| <u>Art der Honorare</u>                                 | <u>2005</u> | <u>2004</u> |
|---|-------------|-------------|
|   | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| Abschlussprüfung einschließlich Konzernabschlussprüfung | 83          | 83          |
| Sonstige Bestätigungs- und Beratungsleistungen          | 12          | 12          |
| Steuerberatungsleistungen                               | 110         | 127         |

In der Kampa AG entfallen von den Erträgen aus Ergebnisabführung EUR 1.208.230,44 (Vorjahr: EUR 4.334.847,26) und von den Erträgen aus Beteiligung EUR 676.912,15 (Vorjahr: EUR 1.147.513,31) sowie von den Aufwendungen aus Verlustübernahme EUR 3.598.657,96 (Vorjahr: EUR 5.288.850,14) auf verbundene Unternehmen.

In den Zinserträgen sind EUR 1.273.375,64 (Vorjahr: EUR 1.173.668,87) und in den Zinsaufwendungen EUR 310.532,52 (Vorjahr: EUR 600.273,51) für verbundene Unternehmen enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen hauptsächlich das Ergebnis einer Betriebsprüfung. Für die latente Steuer ergab sich kein Aufwand gegenüber einem Aufwand von EUR 144.440,00 im Vorjahr.

## **V. Sonstige Pflichtangaben**

### **1. Personalstand**

Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 49 (Vorjahr: 46) Angestellte und 12 (Vorjahr: 10) Auszubildende.

### **2. Gesellschaftsorgane**

#### **a) Aufsichtsrat**

Wilfried Kampa, Minden  
Architekt und Unternehmer  
Vorsitzender  
Herr Kampa hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Michael Busch, Berlin  
Dipl.-Kaufmann  
Stellvertretender Vorsitzender  
Herr Busch ist Vorsitzender des Aufsichtsrats der RINOL AG, Renningen und Mitglied des Aufsichtsrats der STO AG, Stühlingen und der Wash Tec AG, Augsburg.

Dr. Erich Mager, Hövelhof (bis 29.03.2005)  
ehemals Mitglied des Vorstandes der Benteler AG, Paderborn

Professor Dipl.-Ing. Thomas Ackermann, Altlußheim  
Professor für Bauphysik und Baukonstruktion  
Herr Professor Ackermann hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Wilfried Kranepuhl\*, Linthe  
Montageeinsatzleiter bei der KAMPA Baulegistik GmbH  
Herr Kranepuhl hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

Ralf Müller\*, Bexbach (bis 31.08.2005)

Michael Böhs\*, Steinheim (ab 08.12.2005)  
Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechniker bei der NovEx Hausbau GmbH  
Herr Böhs hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate.

\* Arbeitnehmervertreter

Ehrenmitglied: Walter Watermann, Minden, Notar a.D.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr EUR 81.000,00 (Vorjahr: EUR 88.975,00) und enthalten keine erfolgsabhängige Vergütung (Vorjahr: EUR 975,00).

Für persönlich erbrachte Leistungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats in 2005 wie auch im Vorjahr keine Vergütungen erhalten.

## **b) Vorstand**

Dr. Bernd F. Pelz, Bornheim  
Vorstandsvorsitzender  
Vorstand Unternehmensentwicklung, Investor Relations, Public Relations  
Markenvorstand Hebel Haus, KAMPA-BUDIZOL  
Herr Dr. Pelz ist Mitglied im Aufsichtsrat der RINOL AG, Renningen.

Hans-Jörg Binöder, Minden (bis 25.4.2006)  
Vorstand Technik, Markenvorstand Massiv- und Kellerbau, KAMPA Baulegistik

Elmar Schmidt, Leutkirch (ab 1.4.2005)  
Vorstand Marketing und Vertrieb für alle Hausmarken, Innovation, Dienstleistungen, Hausbau-Finanz

Dr. Andreas Konietzko, Bensheim (ab 0.10.2005)  
Vorstand Technik, Markenvorstand Massiv- und Kellerbau, KAMPA Baulegistik

Die Vorstandsmitglieder außer Herrn Dr. Pelz haben keine Aufsichtsratsmandate.

Die Bezüge des Vorstands betragen EUR 855.724,30 (Vorjahr: EUR 844.383,67). Darin enthalten sind im Jahr 2005 erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von EUR 172.463,14 (Vorjahr: EUR 226.511,45). Von den Gesamtbezügen entfallen auf ehemalige Vorstandsmitglieder EUR 48.502,15.

Von der Rückstellung für Pensionen entfallen auf ausgeschiedene Vorstandsmitglieder EUR 624.933,00 (Vorjahr: EUR 580.036,00).

### **3. Aktienbesitz der Gesellschaftsorgane**

Herrn Wilfried Kampa in Minden gehört die Mehrheit der Anteile gemäß § 16 AktG. Insgesamt werden vom Aufsichtsrat 5.588.463 Aktien gehalten. Im Besitz des Vorstands befinden sich 18.001 Aktien.

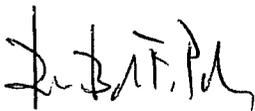
### **4. Corporate Governance Kodex**

Vorstand und Aufsichtsrat haben eine Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG für das Geschäftsjahr 2005 abgegeben. Diese ist sowohl im Geschäftsbericht als auch auf der Firmeninternetseite verfügbar.

Minden, den 17. Februar 2006

Kampa AG

Der Vorstand



Dr. Bernd F. Pelz



Hans-Jörg Binöder



Elmar Schmidt



Dr. Andreas Konietzko

## **KAMPA AG, Minden**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005**

#### **Umfeld und Marktentwicklung**

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl der Haushalte, die der wesentliche Treiber für die Nachfrage nach Wohnraum ist, in den alten Bundesländern noch bis 2020, in den neuen Bundesländern bis 2010 ansteigt. Ein zweiter das Bauvolumen beeinflussender Parameter ist der Flächenbedarf pro Haushalt, der seit Jahren ebenfalls kontinuierlich steigt. Auch wenn die Anzahl der Haushalte nach 2020 zurückgehen wird, steigen die benötigten Wohnflächen insgesamt weiterhin, weil eine zunehmende Wohnungsgröße den Haushaltsrückgang überkompensiert. Aufgrund dieser Entwicklungen und unter Berücksichtigung der jährlich durch Abriss oder Umnutzung aus dem Bestand fallenden Einheiten wird der aktuelle jährliche Neubaubedarf auf 330.000 Wohnungen und Häuser geschätzt. In 2004 standen dem 280.000 tatsächlich gebaute Einheiten gegenüber. Es besteht derzeit also eine rechnerische Unterdeckung von 50.000 Bauvorhaben pro Jahr. Und es ist damit eine Frage der Zeit, bis die Verknappung des Wohnraums über anziehende Mieten wieder zu steigender Bautätigkeit führt.

Die Wirklichkeit des Jahres 2005 trug dem nicht Rechnung. Die Baugenehmigungen gingen um über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück und haben einen neuen Tiefstand erreicht. Mittlerweile werden in ganz Deutschland zusammen weniger Wohnungen und Häuser gebaut als in Westdeutschland vor der Wende 1990. Und der Ausblick auf 2006 ist nur insofern besser, als durch die beschlossene Mehrwertsteuererhöhung um 3 Prozentpunkte zum 1. Januar 2007 bereits beschlossene Bauvorhaben beschleunigt abgewickelt werden. Die vorzeitig gebauten und abgerechneten Häuser werden aber dann in 2007 fehlen und dem Markt einen weiteren Rückgang bescheren.

Der Marktanteil des Fertigbaus stieg in 2005 um 1 Prozentpunkt auf jetzt 14%. Mit 86% Anteil dominiert in Deutschland aber nach wie vor der Massivbau. Unabhängig von der Bauart gewinnt die Energieeffizienz der Häuser vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Energiekosten an Bedeutung.

#### **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich aufgrund der Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften auf 666 T€ (Vorjahr 2.609 T€) verändert. Im Ergebnis des Vorjahres ist eine Zuschreibung von 1.151 T€ aufgrund einer Betriebsprüfung enthalten.

Der Jahresüberschuss betrug 702 T€ (Vorjahr 2.264 T€).

Als Bilanzgewinn werden in 2005 2.492 T€ (Vorjahr 3.789 T€) ausgewiesen.

Die Eigenkapitalquote von 73,1 % (Vorjahr 78,3 %) spiegelt die Solidität des Unternehmens wider.

Die Investitionen waren mit 6.613 T€ höher als im Vorjahr (2.301 T€). Im Wesentlichen wurde in den Kauf des Betriebsgeländes in Steinheim investiert.

Die Abschreibungen in Höhe von 2.894 T€ (Vorjahr 3.001 T€) betrafen überwiegend die Gebäude.

Es bestehen wie im Vorjahr keine Bankverbindlichkeiten.

### **Umsatzentwicklung**

Die Umsatzerlöse der KAMPA AG betreffen mit 11.723 T€ (Vorjahr 11.093 T€) Miet- und Leistungserlöse mit verbundenen Unternehmen und mit 5 T€ (Vorjahr 235 T€) Erlöse mit Dritten.

### **Nachtragsbericht**

Seit dem 01.01.2006 sind keine Ereignisse eingetreten, deren Kenntnis eine grundsätzlich andere Einschätzung der Lage nahe legen würde.

### **Risikomanagement**

Im Rahmen des Planungsprozesses für das Jahr 2006 wurden erneut die Risiken in den Gesellschaften ermittelt, bewertet und dokumentiert. Wesentliche Risiken liegen unverändert in der schwer einschätzbaren Auswirkung von Steuererhöhung und Wegfall der Eigenheimzulage auf die Nachfrage.

Auf einen Einbruch bei der Nachfrage müsste mit einer weiteren Anpassung der Kapazitäten reagiert werden.

Darüber hinaus wurden keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden Risiken identifiziert.

### **Mitarbeiter und Organisation**

Die Marktbearbeitung erfolgt über eine Mehrmarkenstrategie: KAMPA, Libella, CreAKTIV, ExNorm und Hebel Haus bearbeiten den deutschen Markt und sind darüber hinaus in einzelnen Exportmärkten tätig. NOVY produziert und baut in Österreich, KAMPA-BUDIZOL in Polen. TrendHaus bearbeitet den ungarischen Markt und Casa Libella den italienischen. Sie werden unterstützt von der Hausbau-Finanz, unserer Finanzierungsgesellschaft, den Kellerbauwerken und der Baulogistik sowie den markenübergreifend arbeitenden Funktionen in der KAMPA AG. Seit dem 1. Oktober 2005 gehört die VEWA-Projekt Grundstücks-

entwicklungsgesellschaft mehrheitlich zur KAMPA-Gruppe. Auch sie unterstützt die Marken durch Entwicklung und Vermarktung baureifer Grundstücke.

Die Anzahl der Mitarbeiter in der KAMPA-Gruppe ist durch den Kauf von Hebel Haus und durch die Einbeziehung der Mitarbeiter von Casa Libella und KAMPA-BUDIZOL gestiegen und betrug im Durchschnitt 1.041 (Vj.: 992), davon 60 Auszubildende (Vorjahr 64).

Auch im Geschäftsjahr 2005 wurde die Erfolgsplanung als Führungssystem im Konzern weiter vorangetrieben. Mittlerweile ist sie für alle Führungskräfte im Konzern eingeführt. Darüber hinaus wurden für die mitarbeiterstärkste Gesellschaft – die KAMPA Bauleistung – weitere Führungsinstrumente eingeführt. So wurden die Stellenbeschreibungen und Verantwortlichkeiten vertieft, ein Kennzahlenindex zur Qualitätssteuerung eingeführt, Arbeitsabläufe analysiert und optimiert und die Basis für eine gezielte Personalentwicklung gelegt.

Die Mitarbeiterproduktivität verbesserte sich 2005 erneut. Bei einem Gesamtumsatz in der Gruppe von 193,6 Mio. € und im Schnitt 1.041 Mitarbeitern ergibt sich ein Umsatz pro Mitarbeiter von 186 T€, gegenüber 171 T€ im Vorjahr.

Unsere Altersvorsorgeoption für Mitarbeiter entwickelt sich weiter überdurchschnittlich gut. Die vor Jahresende 2002 eingeführte Pensionskasse, die für alle Mitarbeiter der KAMPA-Gruppe zur Entgeltumwandlung offen steht, hat nach einer Wertentwicklung von 9,18% im Jahr 2003 und von 5,71% im Jahr 2004 im vergangenen Jahr einen erfreulichen Zuwachs von 13,6% erzielt. Rund 12% der Belegschaft nutzen die Pensionskasse im Wege der Entgeltumwandlung für ihre Altersvorsorge. Wir unterstützen dies unter anderem mit einem pauschalen Arbeitgeberzuschuss aus ersparten Arbeitgeber-Sozialversicherungsanteilen.

## **Entwicklung und Umweltschutz**

Ein Entwicklungsschwerpunkt in 2005 waren wirtschaftliche Heizungssysteme, die angesichts stark steigender Energiekosten ein wichtiges Nutzungsargument für den Bauherrn darstellen. Professor Hausladen von der TU München, Ordinarius für Haustechnik, hat speziell für unsere Wärmepumpensysteme Simulationsrechnungen für alle Standorte in Deutschland durchgeführt und testiert, dass sich die Außenluftwärmepumpe der KAMPA AG innerhalb von 3,5 bis 5,5 Jahren – je nach Standortbedingung – amortisiert.

Ergänzend dazu wurden gemeinsam mit Lieferanten Photovoltaik-Systeme für die Marken der KAMPA-Gruppe konzipiert, die entweder die Wärmepumpen mit Strom versorgen oder soviel Stromertrag erwirtschaften, dass die Betriebskosten der Außenluftwärmepumpe 20 Jahre lang bestritten werden können.

Das Know-how im Bereich der Energietechnologien wurde im Jahr 2005 mit der Minergie Technologie in der Schweiz ausgebaut und bereits in Verkaufserfolge umgesetzt.

Verbunden mit dieser Konzentration auf Energiekonzepte wurden die Voraussetzungen für die Vorinstallation der Komponenten im Werk verbessert. Einzelne Baureihen werden mittlerweile mit der kompletten Elektroinstallation samt Schalter und Steckdosen vorinstalliert. Selbst Flächenheizungen werden im Werk komplett vorkonfektioniert und in die Wände eingebaut.

Flankierend wurden für alle Marken der KAMPA AG Energiesparwände entwickelt, die mit einem U-Wert von  $0,140 \text{ W/m}^2\text{K}$  fast die Werte der Passivhaustechnologie erreichen.

Neben diesen Verbesserungen, die hauptsächlich die Energiebilanz der Häuser beeinflussen, wurde für die Marke KAMPA-Haus eine komplett neue Grundkonstruktion für Wände, Dach und Decke ausgearbeitet, die für die Zukunft ein breiteres Produktspektrum unter wirtschaftlich optimierten Bedingungen zulässt. Dazu gehört auch, dass jetzt am Standort Steinheim für alle Satteldachhäuser komplette Dachelemente mit einem höchstmöglichen Vorfertigungsgrad samt Haustechnik hergestellt werden können.

Zur Vermarktung dieser neuen Energietechnologien wurden für KAMPA-Haus neue Musterhäuser in Bad Vilbel und Nunkirchen gebaut. Speziell in dem Musterhaus in Bad Vilbel (siehe Bild Seite 12/13) wurde perfekte Energietechnik mit anspruchsvoller Architektur verbunden.

Für Libella wurden – ebenfalls mit dem Schwerpunkt Energie – Musterhäuser in Wuppertal, Mülheim-Kärlich, Hechingen und Graz in Österreich sowie in Udine in Italien gebaut. Auch für unsere Marke NOVY in Österreich wurden neue Musterhäuser in Wien und Graz mit moderner Wärmepumpentechnik erstellt.

Mit all diesen Anstrengungen wird auch ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet, da die neuen Energietechnologien zu einer Reduzierung der  $\text{CO}_2$ -Emissionen führen. Darüber hinaus wurden neue Konzepte zur Vermeidung von Restmüll entwickelt und eingeführt.

In den kommenden Jahren werden die Themen Umweltschutz, Energieoptimierung und wirtschaftliches Bauen immer mehr zusammenwachsen, da an dieser Stelle maßgebend der Ressourcenverbrauch und damit die Kosten beeinflusst werden. Aus diesem Grund hat die KAMPA-Gruppe schon vor einigen Jahren ihre Entwicklungskapazitäten in einer zentralen Innovationsabteilung gebündelt, um im Eigenheimbau über Technologieführerschaft kompetente Lösungen für alle Marken entwickeln zu können.

## **Beschaffung**

Durch Konzentration auf leistungsstarke Partner konnte die Baustellenbelieferung für weitere Gewerke eingeführt und eine Optimierung der laufenden Prozesse bei bereits eingeführten Direktbelieferungen erreicht werden. Eine Herausforderung stellt die Komplexität der einzelnen Gewerke verbunden mit immer kürzer werdenden Vorlaufzeiten dar. Die erforderliche partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Lieferanten zur gemeinsamen Entwicklung von praktikablen und wirtschaftlichen Lösungen ist uns gelungen. Hier zeigt sich, dass unser Ansatz der ganzheitlichen Betrachtung der ineinander greifenden Prozesse zu besseren Ergebnissen führt als die isolierte Optimierung einzelner Prozesselemente.

Im Materialeinkauf konnten weitere Bündelungseffekte durch die Einbindung von Hebel Haus erreicht werden. Auch für 2006 sehen wir hier noch Potential.

Die durch die Innovation eingeführte gemeinsame Konstruktionsplattform für alle Marken hat zu der erwarteten Teilereduzierung geführt. Hervorzuhebende Vorteile zeigen sich auch bei der Abbildung konfigurierbarer Materialien in SAP. Dies hilft uns, in Zukunft noch schneller auf Änderungen in unseren Absatzmärkten zu reagieren.

## **Abhängigkeitsbericht**

Da Herr Wilfried Kampa zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 56% des Grundkapitals der KAMPA AG gehalten hat und zwischen ihm und der KAMPA AG kein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag besteht, hat der Vorstand der KAMPA AG gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erstellen, den so genannten Abhängigkeitsbericht.

Im Abhängigkeitsbericht wird erklärt, dass die KAMPA AG bei allen Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Andere Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse von verbundenen Unternehmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen. Der Abhängigkeitsbericht ist vom Abschlussprüfer geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

## Prognosebericht

Nach dem Wachstumsschub in 2005 durch die Akquisition von Hebel Haus steht in 2006 die Stärkung der gruppeninternen Prozesse im Vordergrund. Dazu zählen die Optimierung der Produktions-, Montage- und Logistikprozesse sowie die weitere Nutzung von Synergien in der Materialwirtschaft. Auf der Marktseite werden wir uns auf die konsequente Umsetzung der Zielgruppenstrategien unserer Marken konzentrieren und dabei die Chancen nutzen, die in der Bündelung der Gruppenkompetenzen in einem attraktiven Gesamtangebot liegen.

Nachdem der Markt in Deutschland voraussichtlich auch in 2006 nicht wachsen wird, sehen wir bei der zu erwartenden Verschärfung des Preiswettbewerbs nur geringe Chancen, werthaltig Zusatzumsatz zu generieren. Zwar erwarten wir, dass unser Geschäft im Ausland weiter wächst, aber aufgrund des noch relativ geringen Anteils wird dies die Entwicklung nicht grundsätzlich verändern.

Wir gehen daher davon aus, dass wir bei einem insgesamt stabilen Umsatz in 2006 und durch die vielen Programme zur Effizienzsteigerung im Konzern 2007 weitere Ergebnisverbesserungen erreichen werden.

Minden, den 17. Februar 2006

Kampa AG

Der Vorstand



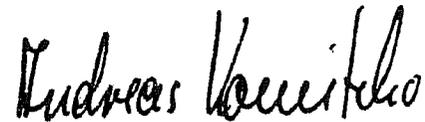
Dr. Bernd F. Pelz



Hans-Jörg Binöder



Elmar Schmidt



Dr. Andreas Konietzko

**Bestätigungsvermerk**

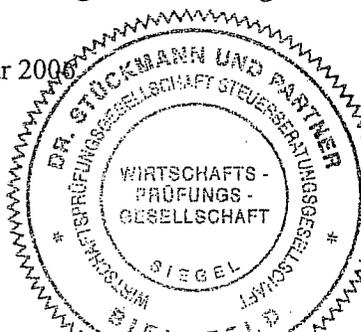
Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kampa AG, Minden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bielefeld, den 17. Februar 2006



Dr. Stückmann und Partner  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
*Hüttemann*  
(Dr. Hüttemann)  
Wirtschaftsprüfer

*Gehrs*  
(Gehrs)  
Wirtschaftsprüferin