

HV-Bericht

Elikraft AG

WKN 525 400

am 15. August 2001 / Borken

„Überraschende Opposition einer Hamburger Aktionärsgruppe“

Tagesordnung

1. Vorlage des festgestellten Jahres-und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2000 mit dem Geschäfts-und Konzerngeschäftsbericht des Vorstandes und dem Bericht des Aufsichtsrates.
2. Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2000.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den für das Geschäftsjahr 2000 nach Zuführung von 460 000,00 DM in die anderen Gewinnrücklagen ausgewiesenen Bilanzgewinn von 621 213,61 DM zur Ausschüttung einer Dividende von 2,74 DM (1,40) je Stückaktie zu verwenden und 4713,61 DM auf neue Rechnung vorzutragen.
3. Beschlußfassung über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2000.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
4. Beschlußfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2000.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.
5. Wahl des Abschlußprüfers für das Geschäftsjahr 2001.
Der Aufsichtsrat schlägt die Wiederwahl der Prof. Dr. Ludwig u. Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kassel, zum Abschluß-und Konzernabschlußprüfer für das Geschäftsjahr 2001 vor.

HV-Bericht Elikraft AG**Inhaltsverzeichnis**

Bericht des Vorstands	3
Allgemeine Diskussion	4
Abstimmungen	6
Fazit	7
Kontaktadresse	7

Am 15. August 2001 lud die Elikraft AG mit Sitz im nordhessischen Borken zur Hauptversammlung über das 100. Geschäftsjahr ein. Oliver Wiederhold berichtet für GSC Research über die Veranstaltung.

Die Versammlung versprach nicht nur wegen dieses Jubiläums, sondern auch wegen der Wiederaufnahme der Dividendenzahlung nach 28 Jahren einen harmonischen Verlauf zu nehmen. Die lediglich 35 Teilnehmer - die subtropischen Temperaturen verhinderten offensichtlich eine ähnliche Präsenz wie im Vorjahr, die fast doppelt so hoch lag - wurden jedoch durch das fulminante Auftreten der zweitgrößten Aktionärsgruppe, der Menzel Vermögensverwaltung AG aus Hamburg, vertreten durch Herrn Bernd Günther, überrascht und mussten, nachdem die Veranstaltung im Vorjahr nach weniger als einer Stunde beendet war, mehr als dreieinhalb Stunden ausharren.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herbert Spenner eröffnete um 11 Uhr die Versammlung und übergab das Wort an den Alleinvertand Rainer-Michael Rudolph.

Bericht des Vorstands

Herr Rudolph hob zunächst die beiden bemerkenswerten Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres hervor. Es war nicht nur das 100. Geschäftsjahr des ehemaligen Kraftwerksbetreibers Elektrische Licht- und Kraftanlagen Aktiengesellschaft, sondern auch das erste nach 28 Jahren, für das wieder eine Dividende gezahlt werden kann. Am 27. November 2000 habe man per adhoc-Mitteilung gemeldet, dass eine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2000 geplant ist. Die Wandlung vom Industriekonzern zum Immobilienunternehmen mit modernem Dienstleistungsangebot sei damit deutlich erkennbar vollzogen.

Im Vergleich zum Vorjahr sank im Konzern der Umsatz leicht um 2 Prozent auf 7,827 Mio. DM, der Cash Flow verbesserte sich jedoch um 86 Prozent auf 3,572 Mio. DM und das Ergebnis um 178 Prozent auf 2,281 Mio. DM. In der AG stieg der Jahresüberschuss um 159 Prozent auf 1,895 Mio. DM und verwandelte den Bilanzverlust von 757 TDM in einen Bilanzgewinn von 621 TDM, wodurch die Ausschüttungsfähigkeit hergestellt wurde.

Herr Rudolph ging als Nächstes auf die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften ein. Die Park-Bau Westfalen erzielte ein Ergebnis von 1,8 Mio. DM, nachdem im Zwischenbericht 1,6 Mio. DM prognostiziert worden waren. Hinzu kommt ein außerordentlicher Ertrag aus dem Verkauf des Parkhauses in Lünen an die Harpen AG in Höhe von 2,75 Mio. DM, von dem 750 TDM in die 6b-Rücklage eingestellt wurden.

Die Umsätze im Parkhausgeschäft sind eng mit der Situation im Einzelhandel korreliert, so dass Umsatzrückgänge zu erwarten sind, betonte der Vorstand. Trotzdem halte er ein Ergebnis der Elikraft aus dem Parkhausgeschäft von 1,8 Mio. DM für nachhaltig erzielbar, auch im laufenden Jahr.

Elikraft werde sich künftig auf 1a-Lagen beschränken und problematische Standorte abgeben. Die beiden neuen Objekte in Erfurt und Siegen, die in eigenen Projektgesellschaften mit der Karstadt Quelle AG (je 50 Prozent) geführt werden, entwickeln sich nach Angaben des Vorstands positiv. Erfurt verzeichnete, bedingt durch die Ansiedlung eines Karstadt-Sportzentrums und weiterer Gewerbeimmobilien im Umfeld, sehr gute Zuwächse, und in Siegen stiegen die Umsätze im ersten Halbjahr 2001 um 7,5 Prozent. Die planmäßigen Anlaufverluste dieser Gesellschaften (in 2000: Siegen 610 TDM, Erfurt 824 TDM) werden vertragsgemäß von Karstadt Quelle übernommen. Wie Herr Rudolph weiter ausführte, werden diese Gesellschaften voraussichtlich zum Jahresende keine Liquiditätszufuhr mehr benötigen.

Für die Elikraft Immobilien GmbH lag auch im Jahr 2000 der Schwerpunkt bei der Vermarktung des ehemaligen Vulkan-Betriebsgrundstücks in Köln-Ehrenfeld. Eine Veräußerung war im Berichtsjahr noch nicht möglich, da Verhandlungen mit dem Land NRW abgebrochen wurden, als vermutet werden musste, dass der Verhandlungspartner die auf dem Gelände festgestellten Bodenverunreinigungen nutzt, um die Verhandlungen zu verzögern.

Danach habe man Verhandlungen mit einer Investorengruppe über den Verkauf des Gesamtgeländes aufgenommen, die am 13.06.2001 in den Abschluss eines Vertrags mündeten, der allerdings ein Rücktrittsrecht seitens der Käufer bis zum 02.10.2001 enthält. Der von den Investoren geplante Umbau einer Werkshalle in ein Fitnessstudio scheint sich nicht realisieren zu lassen, da zwei weitere im näheren Umfeld entstehen werden. Die Investoren haben jedoch erhebliche Vorleistungen für das Gesamtprojekt erbracht, so dass ein vollständiger Rücktritt vom Vertrag eher unwahrscheinlich ist und möglicherweise auch eine Teilveräußerung in Betracht kommt.

Nicht ohne Stolz kam Herr Rudolph auf die auszuschüttende Dividende von 2,02 DM ohne bzw. 3,91 DM mit Freistellungsauftrag zu sprechen. Diese sei durchaus nachhaltig, da bei Herausrechnung des außerordentlichen Ertrags aus dem Verkauf des Objekts in Lünen und einem Verkauf des Vulkan-Geländes, der einen Wegfall der Verlustübernahme von etwa 500 TDM jährlich bedeuten würde, ein Jahresüberschuss von 2 Mio. DM künftig erzielbar sei.

Ertragssicherung geht vor Neuinvestition, betonte der Vorstand. Man habe nach 28 Jahren bei Dividendenzahlungen einen Nachholbedarf, den es zu befriedigen gilt. Sobald die Kapitalrücklagen aufgefüllt sind, werde man Kapitalmaßnahmen (Aktiensplit) durchführen. Man überlege auch eine Umfirmierung. Entgegen der früheren Absicht, den Namen Elikraft vollständig aufzugeben und einen Bezug zum Parkhausgeschäft herzustellen, favorisiere man nunmehr Elikraft Holding AG als neue Firmierung. Damit bliebe auch "Raum für etwaige neue Projekte", meinte Herr Rudolph zum Abschluss seines Vortrags viel sagend.

Allgemeine Diskussion

Als erste Rednerin sprach Frau Sellner von der Schutzgemeinschaft der Kleinaktionäre (SdK), die betonte, dass sie seit 1992 das Unternehmen besucht und nun feststellt, dass der eingeschlagene Weg langsam, aber beharrlich beschritten wird und dass sich nun erste Erfolge einstellen. Sie fragte zunächst nach den genauen Zahlen beim Verkauf des Parkhauses in Lünen.

Der Vorstand antwortete auf jede Frage unmittelbar, so dass sich ein angenehmer Dialog ergab, der hier ebenso wiedergegeben werden soll. Das Parkhaus habe man für 2,9 Mio. DM erworben, der Buchwert zum Verkaufszeitpunkt habe 2,3 Mio. DM betragen, und es wurde ein Verkaufserlös von 5 Mio. DM erzielt.

Anschließend fragte Frau Sellner nach Einzelheiten bei den Verlusten in Erfurt und Siegen. Das Ziel sei, so der Vorstand, die Verlustvorträge nach 10 Jahren abgebaut zu haben. Derzeit gebe es bei diesen Projektgesellschaften Verlustvorträge von 3,3 Mio. DM in Siegen und 5 Mio. DM in Erfurt, wovon 3,2 Mio. DM auf Sonderabschreibungen zurückgehen.

Weiter erkundigte sich Frau Sellner nach den Konditionen des ausgehandelten Vertrags für das Vulkan-Grundstück. In seiner Antwort erklärte der Vorstand, als Kaufpreis seien 10,2 Mio. DM vereinbart worden. Die Werte der festgestellten Kontamination seien erfreulich gesunken. Nach der getroffenen Regelung verpflichtet sich der Käufer zur Sanierung des Geländes, Elikraft haftet lediglich für bereits eingetretene Schäden Dritter.

Als nächster Redner trat Herr Bernd Günther auf den Plan und stellte sich als Vertreter der von der Menzel Vermögensverwaltung AG gehaltenen Aktien sowie weiterer Aktionäre vor. Auf das Aktienpaket dieser Gruppe war bereits im letzten HV-Bericht von GSC Research hingewiesen worden, nunmehr vereinigte diese Gruppe bereits 10 Prozent der Stimmen auf sich und beabsichtigte offensichtlich, sich durch ihr Auftreten auf dieser HV entsprechendes Gehör zu verschaffen.

Herr Günther erbat Informationen zum Vorstandsgehalt, das von 216 TDM auf 260 TDM gestiegen war. Er wollte wissen, ob dies mit der zu zahlenden Dividende oder dem Ergebnis zusammenhängt. Dies sei nicht der Fall, entgegnete Herr Rudolph, er habe vielmehr 10 Jahre auf eine Anpassung verzichtet und nun einen neuen Vertrag erhalten.

Weiterhin bemängelte Herr Günther die Kursentwicklung als "unterdurchschnittlich für Substanzwerte und Immobilienaktien". Ohne den außerordentlichen Ertrag hätte das Ergebnis nahe Null gelegen. Er rügte die von 535 TDM auf 1,737 Mio. DM angestiegene Steuerbelastung im Konzern und wollte wissen, warum man nicht einen größeren Anteil aus dem Veräußerungserlös in die 6b-Rücklagen eingestellt habe, um Steuern zu sparen.

Der Vorstand erläuterte, in der AG habe ein Verlustvortrag von 760 TDM bestanden. Der außerordentliche Ertrag lag bei 2,6 Mio. DM, in die 6b-Rücklagen wurden 750 TDM eingestellt. Die Aktionäre hätten wohl kein Verständnis dafür gehabt, wenn noch mehr in die 6b-Rücklagen eingestellt worden wäre, schließlich sollte eine Dividende gezahlt werden. Zudem sei die Herausrechnung des außerordentlichen Ertrags aus dem Konzernergebnis nicht korrekt, da ohne diesen Ertrag auch die Steuern niedriger gewesen wären.

Herr Günther gab sich zunächst mit dieser Antwort zufrieden, meinte jedoch, dieser Weg sei "nicht ganz glücklich gewählt", sondern es wäre besser gewesen, Steuern zu sparen, auf die Dividende zunächst zu verzichten und statt dessen Berichtigungsaktien auszugeben. Er wies dann darauf hin, dass im Berichtsjahr lediglich drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden haben, was einen Verstoß gegen das Aktiengesetz darstelle.

Dies wurde mit Krankheit des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Spenner erklärt, der entgegnete, falls darin ein Verstoß liege, sei dieser jedenfalls ohne Folgen geblieben. Mit dieser Aussage erklärte sich Herr Günther nicht einverstanden und kündigte an, bei der Abstimmung über die Entlastung des Aufsichtsrats darauf nochmals einzugehen.

Als Nächstes wollte Herr Günther wissen, warum die beiden Projektgesellschaften Siegen und Erfurt (Stammkapital jeweils 50 TDM, Anteil Elikraft jeweils 50 Prozent) nicht konsolidiert wurden. Die "untergeordnete Bedeutung" könne er nicht erkennen. Hierauf antwortete Herr Rudolph, die Gesellschaften seien derzeit für Elikraft von untergeordneter Bedeutung, da alle Verluste von Karstadt Quelle übernommen werden. Elikraft verdiene erst, wenn alle Verlustvorträge getilgt sind.

Danach fragte Herr Günther nach den Buchwerten der einzelnen Parkhäuser. Mit Verweis auf § 131 AktG lehnte der Vorstand die Beantwortung dieser Frage ab, da die Verhandlungsposition bei einem möglichen Verkauf geschwächt würde. Aktuell werden für zwei Häuser Verkaufsverhandlungen geführt.

Herr Rudolph ließ jedoch eine Folie auflegen, mit deren Hilfe er die Zahlen des Elikraft-Konzerns ohne Industrie (also das Parkhausgeschäft) näher erläuterte. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten betragen 101,1 Mio. DM, davon sind 47,6 Mio. DM durch Darlehen finanziert, 48,5 Mio. DM entfallen auf erhaltene Zuschüsse. Per 31.12.2000 lag der Buchwert des Anlagevermögens bei 65,4 Mio. DM, das Restvolumen der Darlehen bei 31,9 Mio. DM, der Zuschüsse bei 33,6 Mio. DM und der Versicherungswert bei 177,2 Mio. DM.

Mit diesen Erläuterungen gab sich Herr Günther noch nicht zufrieden, und er verlangte, da er ein "gutwilliger, aber informationshungriger Aktionär" sei, die Nennung der Buchwerte der einzelnen Häuser ohne die beiden zum Verkauf stehenden.

Auch mit dieser Einschränkung lehnte der Vorstand die Beantwortung ab. Er berichtete jedoch im Einzelnen über die Situation bei den einzelnen Parkhäusern, ohne Zahlen zu nennen. Dabei wurde deutlich, dass die problematischen Häuser sowie die Häuser, die über keine große Perspektive verfügen, im Ruhrgebiet anzusiedeln sind und dass konsequenterweise auch bei zwei Häusern aus dieser Region über einen Verkauf verhandelt wird.

Als Nächstes fragte Herr Günther nach dem Versicherungsaufwand, wer die Versicherungen vermittelt, ob kick-back angefallen ist und um welche Versicherungsgesellschaften es sich handelt. Die Vermittlung erfolgt über die Hausagentur, die seiner Mutter gehört, antwortete Herr Rudolph. Deren Ergebnis lag im Berichts-

jahr bei 42,5 TDM, was als kick-back bezeichnet werden könnte. Etwa ein Viertel des Geschäftsvolumens entfiel auf Elikraft. Die Gesellschaften sind vor allem Gothaer und Gerling.

Nachdem er vorgeschlagen hatte, das Ergebnis der Hausagentur anteilig an Elikraft auszuschütten, fragte Herr Günther noch nach der Investorengruppe für das Vulkan-Grundstück. Für den Käufer stelle dieses Projekt ein Investitionsvolumen von 40 Mio. DM dar, erläuterte Herr Rudolph. Dieser Investor habe in Köln bereits das Hohenzollernwerk umstrukturiert. Mit dem jetzigen Mieter Vulkan habe man die Auflösung des Mietvertrags zum Jahresende vereinbart, was selbstverständlich für das Jahr 2002 fehlende Mieteinnahmen und höhere Verluste bedeuten würde, sollte der Verkauf scheitern. Falls der Verkauf zu Stande kommt, was am 2. Oktober feststeht, werde man eine Ad-hoc-Meldung herausgeben.

Nach diesem umfangreichen Fragenkatalog Herrn Günthers hatten sich die Fragen des Vertreters der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW), Herrn Lang, nahezu erledigt. Er bezeichnete die zu geringe Zahl an Aufsichtsratssitzungen als Fauxpas und fragte nach dem Fortgang des Projekts in Eppendorf. Hier hatte man vor drei Jahren eine gemeinsame Betreibergesellschaft mit Karstadt geplant, wegen Veränderungen im Karstadt-Konzern werden dort jedoch andere Planungen verfolgt, die von Elikraft nicht beeinflusst werden können.

Weitere Fragen von Herrn Günther brachten keine neuen Erkenntnisse mehr, so dass zur Abstimmung geschritten werden konnte.

Abstimmungen

Die Präsenz auf der Hauptversammlung errechnete sich bei 173.227 Aktien mit 77 Prozent des Grundkapitals von 11,25 Mio. DM, das in 225.000 nennwertlose Stückaktien eingeteilt ist.

Bereits zu TOP 1, der Vorlage des Jahresabschlusses, gab Herr Günther Widerspruch zu Protokoll, da die Projektgesellschaften Siegen und Erfurt nach seiner Meinung im Konzernabschluss zu konsolidieren und aufgrund ihrer Verluste abzuschreiben sind. Der Wirtschaftsprüfer entgegnete zwar, er sehe die Wertminderung nicht als dauerhaft an, vermochte Herrn Günther aber nicht zu überzeugen. Dieser erklärte, er werde den Fall dem Institut der Wirtschaftsprüfer vorlegen. Eine Abstimmung war bei TOP 1 nicht erforderlich.

Die Verwendung des Bilanzgewinns zur Zahlung einer Dividende von 1,40 Euro zuzüglich Steuergutschrift wurde bei 27.579 Neinstimmen (15,9 Prozent des vertretenen Kapitals) mehrheitlich gebilligt.

Bei TOP 3, der Entlastung des Vorstands, waren die Aktien des Vorstands voll sowie die nahestehender Gesellschaften im Verhältnis seiner Beteiligung an diesen abzuziehen, worauf Herr Günther ausdrücklich hinwies. Herrn Rudolph und nahestehenden Gesellschaften sind 52,7 Prozent des Grundkapitals zuzuordnen. Herr Günther kündigte an, wegen der Entscheidung, unter Inkaufnahme hoher Steuerzahlungen die Dividendenfähigkeit herzustellen und eine Dividende zu zahlen, keine Entlastung zu erteilen. Es sei über eine Million DM an den Staat verschenkt worden, die zur Stärkung der Substanz im Unternehmen hätte verbleiben sollen. Auch in diesem Punkt reichten 27.297 Stimmen der Opposition jedoch nicht, um die vorgeschlagene Entlastung zu verhindern.

Bei der Entlastung des Aufsichtsrats unter TOP 4 waren keine Stimmen von der Präsenz abzuziehen. Herr Günther bezweifelte, dass der Aufsichtsrat mit nur drei Sitzungen seiner Aufsichtspflicht ausreichend nachgekommen ist, was Herr Rudolph bestritt. Er sei mit den Aufsichtsratsmitgliedern regelmäßig telefonisch in Kontakt gewesen und habe auch schriftlich über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende erklärte sich auf entsprechenden Vorschlag von Herrn Günther bereit, eine Einzelabstimmung durchzuführen.

Spätestens an dieser Stelle nahm die Veranstaltung skurrile Züge an. Herr Günther wollte als Entscheidungshilfe für sein Abstimmungsverhalten wissen, wie oft der Aufsichtsrat im laufenden Jahr bereits getagt hat. Während der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Spenner sich nicht festlegen wollte, ob es zwei oder drei Sitzungen waren, und auch von Herrn Lehmann keine definitive Antwort zu erhalten war, war Herr Hübbe anhand seines Terminkalenders in der Lage, die Zahl mit zwei Sitzungen anzugeben. Danach erfolgte die Entlastung von Herrn Hübbe (der im Übrigen aus Hamburg stammt, was nicht zu überhören war und ihm bei der Opposition zusätzliche Sympathiepunkte einbrachte) einstimmig, bei Herrn Spenner gab es wiederum 27.297 und bei Herrn Lehmann 27.270 Gegenstimmen.

Zu TOP 5, der Wahl des Abschlussprüfers, stellte Herr Günther den Gegenantrag, Susat und Partner zum Abschlussprüfer zu wählen. Die Frage aus dem Aktionärskreis, ob es persönliche Beziehungen zwischen ihm und dieser Gesellschaft gibt, verneinte Herr Günther. Auch hier wurde bei 27.297 Gegenstimmen dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und die Prof. Dr. Ludewig und Partner GmbH, Kassel, zum Abschlussprüfer bestellt.

Nach über dreieinhalb Stunden konnte der Aufsichtsratsvorsitzende die Versammlung schließen, und Herr Rudolph lud "zum Buffet, bzw. zu dem, was davon noch übrig ist" ein.

Fazit

Mit diesem Auftritt der Hamburger Aktionärsgruppe war nicht zu rechnen, zumal die Rahmenbedingungen kaum Anlass zu grundlegender Kritik bieten: nach 28 Jahren erste Dividende, das Problemgrundstück in Köln vor dem Verkauf, künftig stabile Jahresüberschüsse von 2 Mio. DM, das entspricht 4,53 Euro pro Aktie. Die jetzt beschlossene Dividende von 1,40 Euro ist daher durchaus als Anlaufdividende zu verstehen.

Der Kritikpunkt, einen größeren Anteil aus dem außerordentlichen Ertrag des Verkaufs in Lünen in die 6b-Rücklagen einzustellen und dadurch der hohen Steuerbelastung zu entgehen, ist sicherlich nicht ganz von der Hand zu weisen, doch sah sich der Vorstand bei den Aktionären im Wort, und er hielt an einer Dividende für das Jubiläumsjahr fest.

Der Autor sah sich an das Auftreten einer ähnlichen Hamburger Aktionärsgruppe bei der Hauptversammlung der Leica AG erinnert. Auch dort waren die Turbulenzen nur von kurzer Dauer. Daher ist anzunehmen, dass die nächste Hauptversammlung der Elikraft wieder in harmonischer Atmosphäre und ohne die diesjährigen versteckten Androhungen einer außerordentlichen HV sowie einer Anfechtungsklage und Sonderprüfung vonstatten gehen wird. Nach den fundamentalen Daten ist die Elikraft AG ein Erfolg versprechendes konservatives Investment. Allerdings muss die Gesellschaft ihre Öffentlichkeitsarbeit intensivieren, um breitere Anlegerkreise anzusprechen.

Hinweis: Der Autor hält Aktien der Gesellschaft.

Kontaktadresse

Elikraft AG
Erfurter Str. 7
34582 Borken (Dillich)

Tel.: 06693 / 181233
Fax: 06693 / 181218

Email: info@elikraft.de
Internet: www.elikraft.de



GSC Research GmbH
Immermannstr. 35
40210 Düsseldorf

Tel.: 0211 - 17 93 74 - 0
Fax: 0211 - 17 93 74 - 44

Email: info@gsc-research.de
Internet: www.gsc-research.de

