

HV-Bericht

ELIKRAFT AG

WKN 525400

am 27. August 2003 in Borken

In schwierigem Umfeld gut behauptet

Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2002
2. Verwendung des Bilanzgewinns
(Vorschlag: Dividende von 1,50 EUR je Stückaktie)
3. Entlastung des Vorstands
4. Entlastung des Aufsichtsrats
5. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2003
(Vorschlag: Prof. Dr. Ludewig u. Partner GmbH, Kassel)

HV-Bericht ELIKRAFT AG

Am 27. August 2003 kamen etwa 40 Aktionäre, Aktionärsvertreter und Gäste, unter ihnen auch ein Vertreter von GSC Research, in das Bürgerhaus Borken bei Kassel zur ordentlichen Hauptversammlung der ELIKRAFT AG.

Die bereits über 100 Jahre alte Gesellschaft wurde 1985 mehrheitlich von der Familie Rudolph übernommen, die neben dem damals noch bestehenden Industriegeschäft ihre Beteiligungen an Parkhäusern einbrachte. In den folgenden Jahren stellte sich das Altgeschäft zunehmend als Belastung dar. Dies mündete 1998 in den Verkauf der Vulkan GmbH und der Beteiligung an der New York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie AG. In 2001 erfolgte dann der Verkauf des Vulkan-Grundstücks in Köln mit einem außerordentlichen Gewinn, so dass heute das Altgeschäft weitestgehend abgewickelt ist und sich die Gesellschaft nun voll auf die Entwicklung des Geschäftsbereichs Parkhäuser konzentrieren kann.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herbert Spenner eröffnete die Versammlung um 11 Uhr und übergab nach Abhandlung der üblichen Formalien das Wort an den Alleinvorstand Rainer-Michael Rudolph.

Bericht des Vorstands

Herr Rudolph begann seinen Vortrag mit einem Überblick über die wichtigsten Wirtschaftsdaten des Jahres 2002. Diese bestimmten das schwierige Umfeld, in dem alle Unternehmen 2002 und auch heute agieren müssen. Die ELIKRAFT sei dabei zwar nicht so gut wie erhofft davongekommen, hat sich aber durchaus ehrbar geschlagen.

Anhand des Beispiels Parkhaus Dürreplatz in Weinheim erläuterte Herr Rudolph ausführlich, welche speziellen Faktoren das Parkhausgeschäft sowohl positiv als auch negativ beeinflussen können. Die Entwicklung der Stadt Weinheim in den letzten drei Jahren zeigt exemplarisch, wie ein einst guter Standort durch äußere Ereignisse negativ beeinflusst wurde. Weinheim, rund 20 km östlich von Mannheim gelegen, gehörte zu den wohlhabenden Städten mit einem soliden Mittelstand. Es wurde stets gut verdient, so dass es für Parkhausbetreiber nicht immer einfach war, Personal zu akzeptablen Konditionen zu finden.

Um die Lebensqualität in der Region zu verbessern, wurde in 2000 ein Tunnel nördlich von Weinheim fertiggestellt, der den Durchgangsverkehr aus der Stadt fernhalten sollte. Dies hatte zur Konsequenz, dass sich der Weg für viele Weinheimer und Bewohner des Odenwalds nach Mannheim und somit zu den dortigen Einkaufsmöglichkeiten deutlich verkürzte. Zusätzlich befindet sich auf halbem Weg das Rhein-Neckar-Einkaufszentrum, das nun für viele Konsumenten zum ersten Ziel anstelle der Innenstadt Weinheims wurde. In Weinheim selber mussten eine Reihe von Geschäften aufgeben, darunter zwei alteingesessene Kaufhäuser und Teile der Gastronomie.

Etwa zur gleichen Zeit wurde das Krankenhaus gegenüber dem Parkhaus Dürreplatz abgerissen und durch einen Neubau vor der Stadt ersetzt. Im Parkhaus fehlten daraufhin 75 Dauerparkplätze des Krankenhauspersonals und rund 50 tägliche Besucher des Krankenhauses. Auf dem freien Grundstück entstand zudem ein Parkplatz mit rund 200 Stellplätzen.

Um die Innenstadt wieder attraktiver für den Einkauf zu gestalten, hat die Stadt die Parkgebühren auf den öffentlichen Flächen massiv gesenkt, und auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses kann heute ganz umsonst geparkt werden. In der Konsequenz sind die Umsätze des Parkhauses in den letzten drei Jahren um rund 30 Prozent gesunken.

Im Fall Weinheim handelt es sich zwar um den schlimmsten anzunehmenden Fall, mit einzelnen Faktoren ist jedoch seit einigen Jahren an allen Standorten zu kämpfen, so Herr Rudolph. Dazu zählen Verkehrsbeschränkungen und Umleitungen, neue inner- oder außerstädtische Einkaufszentren, Veränderungen des Einkaufsverhaltens, verlängerte Betriebszeiten durch veränderten Ladenschluss, nachgebende Parkgebühren im öffentlichen Straßenraum, überhöhte Kraftstoffpreise, Konkurrenz des subventionierten ÖPNV, Verlust innerstädtischer Arbeitsplätze, Stadtfucht und die allgemeine wirtschaftliche Situation.

Im Folgenden stellte Herr Rudolph die in diesem Umfeld erzielten Ergebnisse des Geschäftsjahres 2002 dar. Im Konzern ging der Umsatz auf 3,5 Mio. EUR zurück. Der Aufwand für Personal und Abschreibun-

gen sank ebenfalls leicht. Eine deutliche Veränderung war beim Cashflow zu verzeichnen, der sich durch die getätigten Investitionen in Höhe von 5,5 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR verringerte. Die Umsatzverluste sind teilweise auf die fehlenden Miet- und Pachteinahmen der ELIKRAFT Immobilien-GmbH zurückzuführen, zum anderen werden sie durch Mietausfälle bei Gewerbeflächen und verminderte Pachtzahlungen der Parkhausbetreiber aufgrund niedrigerer Umsätze verursacht.

Trotzdem stieg das Ergebnis je Aktie nach DVFA auf 2,57 EUR an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der hohe Sonderertrag im Vorjahr nach der DVFA-Formel bereinigt wurde. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte ebenfalls leicht auf 982 TEUR gesteigert werden.

In der AG gab es ebenfalls keine großen Änderungen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg um 9 TEUR auf 740 TEUR, und der Jahresüberschuss konnte um 24 TEUR auf 543 TEUR gesteigert werden. Nach den ursprünglichen Planungen sollte das Ergebnis um 250 TEUR verbessert werden. Dies entsprach den vor dem Verkauf des Grundstücks in Köln darauf entfallenden Aufwendungen. Letztendlich sind aber die Beteiligungserträge aus der Park-Bau Westfalen um 180 TEUR und die Zinserträge um 143 TEUR gesunken. Auf der anderen Seite haben sich die Pensionsaufwendungen um 73 TEUR und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 33 TEUR verringert.

Die Bilanzsumme der AG erhöhte sich von 7,9 Mio. EUR auf 8,6 Mio. EUR, wobei 6,7 Mio. EUR auf das Eigenkapital entfallen. Aufsichtsrat und Vorstand schlugen der Hauptversammlung eine unveränderte Dividende von 1,50 EUR vor.

Beim Blick auf die einzelnen Konzerngesellschaften ist bei der Park-Bau Verwaltungsgesellschaft mbH ein um 26 TEUR auf 88 TEUR gesunkenes Ergebnis zu verzeichnen. Dies resultierte aus einem gestiegenen Personal- und Zinsaufwand.

Die Umsatzeinbußen bei den Betreibern der Parkhäuser der Park-Bau Westfalen KG betragen rund 4 Prozent und führten zu niedrigeren Umsatzpachten. Der Umsatz betrug im Berichtsjahr 2,9 Mio. EUR. Die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil über 422 TEUR und um 374 TEUR erhöhte Abschreibungen wurden durch den Kauf der Tiefgarage Stadtmitte/Schanzenstraße in Gießen verursacht. Bei einem um 152 TEUR gestiegenen Instandhaltungsaufwand verminderte sich der Jahresüberschuss um 191 TEUR auf 646 TEUR.

Bei der Park-Bau Siegen KG musste ebenfalls ein Umsatzverlust von 4 Prozent auf 444 TEUR hingenommen werden. Trotzdem stieg der Jahresfehlbetrag leicht um 8 TEUR auf 324 TEUR. Im Parkhaus Anger 1 der Park-Bau Erfurt KG erhöhten sich die Einfahrtzahlen und die Pachtzahlungen um 4 Prozent. Da gleichzeitig die Abschreibungen und die Steueraufwendungen um jeweils 4 TEUR gestiegen sind, erhöhte sich der Jahresfehlbetrag um 17 TEUR auf 77 TEUR. Bei den Park-Bau-Gesellschaften in Siegen und Erfurt wurden die Verluste durch Karstadt vertragsgemäß übernommen und werden daher weder im Konzern- noch im AG-Ergebnis ausgewiesen.

Die ELIKRAFT Immobilien-GmbH weist ein Ergebnis von 26 TEUR aus und war in 2002 nicht mehr geschäftlich aktiv. Allerdings wurde man überrascht von einer Auskunftsklage der Firma Vulkan GmbH auf Rechnungslegung aus dem Grundstücksverkauf im Jahr 1995. Die Firma Vulkan glaubt, aus diesem Vertrag Ansprüche an die ELIKRAFT Immobilien-GmbH ableiten zu können. Da in den damaligen Verträgen explizit entsprechende Ansprüche ausgeschlossen wurden, rechnet der Vorstand nicht mit einer Inanspruchnahme.

In seinem Ausblick für den ELIKRAFT-Konzern stellte Herr Rudolph fest, dass der Umsatz seit 2000 um 500 TEUR gesunken ist. Der Umsatzrückgang kann nur gestoppt werden, indem in neue Objekte an attraktiven Standorten investiert wird. Dies wurde mit dem Kauf der Tiefgarage Stadtmitte/Schanzenstraße in Gießen Ende 2002 getan. Der Kaufpreis für die 600 Ein-stellplätze betrug 5,6 Mio. EUR. Die erwartete Rendite aus dieser Investition beträgt 8,1 Prozent.

Der Umsatz wird dadurch in 2003 wahrscheinlich wieder in die Nähe von 4 Mio. EUR steigen und das Ergebnis positiv beeinflusst werden. In Weinheim soll zusammen mit der Stadt und dem Betreiber ein Konzept entwickelt werden, das alle Parkplätze der Innenstadt mit einbezieht. In Ludwigshafen ist das Ende der Bauarbeiten abzusehen, zudem soll in der Nähe des Parkhauses ein größeres Handels- und Büro-objekt entstehen. Insgesamt sind in den nächsten Jahren viele kleine Schritte notwendig, um die einzelnen Objekte weiterzuentwickeln, betonte Herr Rudolph.

Aufgrund der schwierigen und unterschiedlichen Bedingungen von Objekt zu Objekt und der unsicheren konjunkturellen Situation ist es schwer, eine verlässliche Ergebnisprognose abzugeben. Man sollte daher davon ausgehen, dass das Ergebnis 2003 nicht besser sein wird als 2002, schloss Herr Rudolph seine Ausführungen.

Allgemeine Aussprache

Als erste Rednerin brachte Frau Eleonore Sellner von der Schutzgemeinschaft der Kleinaktionäre (SdK) die Hoffnung zum Ausdruck, dass auch für 2003 wieder eine Dividende gezahlt werden kann. Im Hinblick auf die Neuerwerbung in Gießen wollte sie wissen, wem der Verkäufer Park-Bau Hessen gehört, wie alt das Parkhaus ist, wie es finanziert wurde und mit welchen weiteren Investitionen zu rechnen ist. Herr Rudolph gab an, dass er selbst mit 52 Prozent an dem Verkäufer beteiligt ist. Das Alter des Parkhauses beträgt 20 Jahre. Finanziert wurde es mit einem Fremdkapitalanteil von 43 Prozent zu einem Zinssatz von etwa 5 Prozent. Weitere Investitionen sind zurzeit nicht notwendig, da die Anlagentechnik neu ist. Um die Anlage insgesamt in einen neuwertigen Zustand zu versetzen, wären rund 400 TEUR notwendig.

Weiter erbat Frau Sellner nähere Angaben zu der Klage der Vulkan GmbH. Diesbezüglich führte Herr Rudolph aus, vom Gericht sei entschieden worden, dass Auskunft zu geben ist, was auch gemacht wurde. Vulkan habe daraufhin aber weitere Angaben gefordert. Insgesamt scheint es sich hierbei um "amerikanische Verhältnisse" zu handeln, wo nach jeder Möglichkeit zum Nachhaken gesucht wird. Vor zwei Jahren wurden schon einmal 38 TEUR vom Kaufpreis nachgelassen. Herr Rudolph hofft, dass nun nichts mehr zu erwarten ist, völlig auszuschließen sei dies jedoch nicht in den heutigen Zeiten.

Entsprechend dem Punkt 4.3 des Corporate Governance-Kodex sollten laut Frau Sellner zukünftig eventuelle Interessenkonflikte mit dem Großaktionär Familie Rudolph offengelegt werden. Herr Rudolph versicherte hierzu, die Familie habe ein großes Interesse daran, dass der ELIKRAFT nichts passiert. So wurde auch im letzten Jahr die Beteiligungsquote auf rund 60 Prozent erhöht, nachdem die Aktien notleidender Depots auf den Markt kamen. Im Konzernanhang des Abschlusses 2002 wurden die Beziehungen innerhalb der Unternehmensgruppe Rudolph offengelegt.

Abschließend fragte Frau Sellner, ob eine Namensänderung geplant ist, da die Gesellschaft nichts mehr mit Elektrizität zu tun hat. Herr Rudolph stimmte zu, dass es sich bei der Gesellschaft eigentlich um die Park-Bau handelt, er habe sich aber überzeugen lassen, dass der über 100 Jahre alte Name gut eingeführt sei. Verschiedene Aktionäre unterstützten die Beibehaltung des bisherigen Namens.

Ein weiterer Aktionär wollte wissen, ob die Gesellschaft noch über Grubenrestflächen verfügt. Dies ist laut Herrn Rudolph nicht der Fall. Anfang der 80er Jahre wurden die Bergrechte der Tochter Braunkohlen- und Brikett-Industrie AG (BUBIA) auf die heutige E.ON übertragen. Die letzten Flächen wurden Anfang der 90er Jahre übergeben.

Abstimmungen

Die Präsenz wurde mit 189.191 der insgesamt 225.000 Stückaktien ermittelt entsprechend einer Quote von 84,08 Prozent. Bei TOP 3 reduzierte sich die Anzahl der stimmberechtigten Aktien auf 134.070 bzw. 59,59 Prozent, da der Vorstand nicht stimmberechtigt war.

Zur Abstimmung kamen die Ausschüttung einer Dividende von 1,50 EUR (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien (TOP 5) sowie die Wahl der Prof. Dr. Ludewig u. Partner GmbH zum Abschlussprüfer (TOP 6). Alle Tagesordnungspunkte wurden einstimmig beschlossen.

Die Versammlung endete nach einer Stunde um 12 Uhr.

Fazit und eigene Meinung

Die Hauptversammlung der ELIKRAFT AG verlief in ruhigen Bahnen. Dies war auch nicht anders zu erwarten, da die alten Verlustbringer beseitigt sind und nun schon zum dritten Mal in Folge eine Dividende ausgeschüttet werden konnte. Mit der inzwischen vollständig erfolgten Konzentration auf das Parkhausgeschäft ist die Gesellschaft nun klar positioniert, und die weitere Entwicklung kann einfacher abgeschätzt werden. Wichtigster Erfolgsfaktor dürfte nun der private Konsum sein. Bei einem Anspringen der Konjunktur und insbesondere der Einzelhandelskonjunktur ist mit einer direkten Auswirkung auf die Umsätze der ELIKRAFT AG zu rechnen.

Kontaktadresse

ELIKRAFT AG
Erfurter Straße 7
34582 Borken (Dillich)

Tel.: 06693 / 181 - 0
Fax: 06693 / 181 - 218

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

Ansprechpartner Investor Relations

Rainer-Michael Rudolph

Tel.: 06693 / 181 - 233
Fax: 06693 / 181 - 218



Über GSC Research

GSC Research ist ein unabhängiges Research-Haus und operiert mit einem dezentralen Netzwerk von rund 70 festen und freien Mitarbeitern in Deutschland und Österreich. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Erstellung von umfassenden Studien, Analysen, Interviews und HV-Berichten.

Pro Jahr berichtet GSC über rund 1.000 Hauptversammlungen in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus werden zahlreiche Studien mit umfangreichen Hintergrundinformationen zu börsennotierten und unnotierten Unternehmen sowie ausführliche Interviews mit Vorständen und Firmensprechern publiziert.

Kunden von GSC Research sind private und institutionelle Anleger, die kostenpflichtige Teile des Internetangebots in Form eines Jahresabonnements oder im Einzelabruf nutzen, sowie börsennotierte und vorbörsliche Gesellschaften, vor allem im Bereich Small und Mid Caps, die unabhängige Research-Berichte von GSC zur Information ihrer Aktionäre verwenden.

GSC Research GmbH
Immermannstr. 35
D-40210 Düsseldorf

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

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