

HV-Bericht

# ELIKRAFT AG

WKN 525400      ISIN DE0005254007

am 22.08.2007 in Borken (Hessen)

*Gesellschaft macht demnächst in Wasserkraft*

## Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2006
2. Verwendung des Bilanzgewinns  
(Vorschlag: Ausschüttung einer Dividende von 8,50 EUR je Aktie)
3. Entlastung des Vorstandes
4. Entlastung des Aufsichtsrates
5. Wahl des Abschlußprüfers für das Geschäftsjahr 2007  
(Vorschlag: Prof. Dr. Ludewig u. Partner GmbH, Kassel)

## HV-Bericht ELIKRAFT AG

Am 22. August 2007 fand in Borken die 106. ordentliche Hauptversammlung der Elektrische Licht- und Kraftanlagen AG (ELIKRAFT) statt. Rund 50 Aktionäre und Gäste, darunter Thorsten Renner von GSC Research, hatten sich im Bürgerhaus eingefunden, um sich über die weiteren Zukunftsaussichten der Gesellschaft zu informieren, nachdem der Verkauf aller Parkhäuser angekündigt worden war. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herbert Spenner eröffnete die Hauptversammlung und übergab nach dem Verlesen der üblichen Formalien das Wort an den Alleinvorstand Reiner-Michael Rudolph.

### Bericht des Vorstands

Wie Herr Rudolph noch einmal in Erinnerung rief, hat er nach dem Einstieg von Q-Park schon im letzten Jahr über die Optionen informiert. Entweder Q-Park oder die Familie Rudolph übernimmt die Anteile des anderen oder aber man verkauft die Parkhäuser und schüttet den Sondergewinn aus. Auch die Park-Bau Verwaltungsgesellschaft in Siegen und Erfurt, die die ELIKRAFT gemeinsam mit KarstadtQuelle hält, sollen veräußert werden. In der Ad-hoc-Meldung vom 29. Dezember 2006 wurde bereits die Information herausgegeben, dass man sich für die zweite Option entschieden hat, und im März 2007 wurden nähere Einzelheiten über die Umsetzung mitgeteilt. Zudem ist aber auch beabsichtigt, die Anteile von Q-Park zu übernehmen, und nachdem im Mai 2007 schon rund 9 Prozent erworben wurden, liegt der Anteil der Familie Rudolph aktuell bei etwa 73 Prozent, so der Vorstand.

Wie Herr Rudolph weiter berichtete, trug über die Jahre gesehen vor allem das Parkhausgeschäft zu den Erträgen bei. Während Vulkan ein Minus von 2,385 Mio. EUR, Bubia einen Überschuss von 1,295 Mio. EUR, ELI-G ein Minus von 0,384 Mio. EUR und NYH ein Plus von 0,385 Mio. EUR bescherten, erwirtschaftete die Park-Bau-Gruppe in dieser Zeit einen Ertrag von 11,475 Mio. EUR.

Herr Rudolph ist nach eigener Aussage nun schon seit gut 30 Jahren in der Branche tätig, aber derzeit ergeben sich eine Vielzahl von Veränderungen. Das verstärkte Aufkommen von Einkaufszentren auf der grünen Wiese hatte negative Folgen für die Innenstädte. Gute Chancen bestehen dagegen für Parkhaus-Immobilien bei innerstädtischen Einkaufszentren, meinte Herr Rudolph. Insgesamt haben sich die Risiken aber deutlich erhöht, denn während früher der Bau von Parkhäusern noch bezuschusst wurde, müssen die Häuser heute frei finanziert werden. Zudem weist Deutschland im Vergleich zu den Nachbarländern recht niedrige Parkgebühren auf. Aufgrund dieser aktuellen Entwicklungen ist aber der Ausblick eher ungewiss, betonte der Vorstand.

Nach diesen eher allgemeinen Ausführungen kam Herr Rudolph dann auf die Entwicklung der Gesellschaft zu sprechen. Nach Aussage des Vorstands begann die Abwicklung der Vereinbarung mit Q-Park im Dezember 2006. Beim gesamten Geschäft soll ein Gewinn entstehen, der den Einbringungswert um das Vierfache übersteigt, wobei in dieser Summe die schon ausgeschütteten Gewinne von 11,5 Mio. EUR nicht berücksichtigt sind. Auch bei den beiden von KarstadtQuelle und ELIKRAFT gehaltenen Objekten soll beim Verkauf noch ein Gewinn entstehen.

Wie Herr Rudolph weiter informierte, ergaben sich im vergangenen Jahr die größten Veränderungen im Konzern. Hierbei wurden auch bereits alle negativen Auswirkungen in Höhe von 1,24 Mio. EUR berücksichtigt. Das Ergebnis fiel mit minus 0,128 um 1,8 Mio. EUR niedriger aus als im Vorjahr, und auch die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um rund 2,4 Mio. EUR, wobei die Erträge in 2005 allerdings durch den Verkauf des Parkhauses Düsseldorf positiv beeinflusst waren. Der Anstieg der Altersaufwendungen basierte den weiteren Angaben zufolge ebenfalls auf Effekten in den Vorjahren, diese erreichten nun aber erst wieder das "normale" Niveau von 2003.

Danach machte Herr Rudolph kurz einige Ausführungen zur AG. Bei der Park-Bau Verwaltungsgesellschaft Westfalen kam es demnach zur Auflösung einer §6b-Rücklage über 1,6 Mio. EUR, was zu einem Anstieg des Ergebnisses führte. So erhöhte sich denn auch der Jahresüberschuss in der AG um rund 50 Prozent auf 0,880 Mio. EUR, berichtete Herr Rudolph. Inklusive des Gewinnvortrags stellte sich der Bilanzgewinn auf 1,078 Mio. EUR, und nach der Auflösung einer Rücklage über 1 Mio. EUR kann daraus eine Dividende von 1,912 Mio. EUR gezahlt werden.

Aus den Rückstellungen für Bergbauschäden wurden im letzten Jahr 40 TEUR an die E.ON AG gezahlt. Die restlichen Aufwendungen in diesem Bereich sind kaum zu bewerten, dürften sich aber auf einem sehr

niedrigen Niveau bewegen, so der Vorstand. Die Verkäufe der Parkhäuser sind in den Jahren 2007 und 2008 vorgesehen, so dass auch in den nächsten beiden Jahren mit einer Dividende in ähnlicher Größenordnung zu rechnen ist.

Der Umsatz bei der Park-Bau Westfalen erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,8 Prozent, was vor allem auf das gute Weihnachtsgeschäft zurückzuführen war. Trotzdem hat die Gesellschaft auch im letzten Jahr wieder 2,2 Prozent der Kunden verloren. Laut Herrn Rudolph verzeichneten die Parkhäuser in Weinheim und Ludwigshafen eine erfreuliche Entwicklung. Zufrieden zeigte sich der Vorstand, dass man sich vom Parkhaus Essen-Borbeck im letzten Jahr trennen konnte.

Auch das Parkhaus Am Glückaufplatz in Herne wurde veräußert, allerdings steht hier der Kaufvertrag noch unter einigen aufschiebenden Bedingungen. Allerdings mussten dabei Buchverluste über 0,84 Mio. EUR hingenommen werden. Das Festhalten an den beiden Standorten wäre aber noch teurer gekommen, zeigte sich Herr Rudolph überzeugt. Darüber hinaus fiel noch eine Abschreibung auf die Tiefgarage Gießen im Umfang von 0,4 Mio. EUR an. Den Aufwendungen stand aber, wie schon erwähnt, die Auflösung der §6b-Rücklage über 1,6 Mio. EUR gegenüber. Aufgrund der regulär anfallenden Abschreibungen musste die Park-Bau Siegen wieder einen Verlust ausweisen, während die Park-Bau Erfurt einen höheren Gewinn erwirtschaften konnte.

Bis Ende Juni 2007 hatte die Gesellschaft noch elf Objekte im Besitz, nachdem drei an den neuen Eigentümer übergeben wurden. Für die Tiefgarage Gießen und das Parkhaus Lippstadt wurde ebenfalls ein Vertrag unterzeichnet, die Übergabe ist aber noch nicht erfolgt. Aus dem Verkauf der restlichen Objekte erwartete Herr Rudolph insgesamt einen Gewinn vor Steuern in Höhe von 9,5 Mio. EUR.

An den Parkhäusern in Siegen und Erfurt hält die ELIKRAFT eine 50-prozentige Kapitalbeteiligung. Beide Immobilien sollen gemeinsam mit KarstadtQuelle als weiterem Eigentümer an Q-Park veräußert werden. Nach mehreren Verzögerungen ist nun Ende des Monats ein erneuter Notartermin vorgesehen. Aus beiden Beteiligungen zusammen erhoffte sich Herr Rudolph eine Entschädigung von rund 1 Mio. EUR.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr wird eine steuerfreie Dividende von 8,50 EUR je Anteilsschein vorgeschlagen, betonte Herr Rudolph. Auch in den nächsten beiden Jahren sollte die Dividende in einer ähnlichen Größenordnung liegen. Für die verbleibenden Mittel bestehen dann auch andere Einsatzmöglichkeiten, und hier schlug Herr Rudolph ein Investment in Wasserkraftwerke vor. Dabei wurden zwei Gutachten für drei Kraftwerke in Auftrag gegeben, und bei einem Erstellungspreis von 13,5 Mio. EUR lag der aktuelle Wert bei den Gutachten zwischen 7,5 und 10 Mio. EUR. Insgesamt rechnet der Vorstand in diesem Bereich aber zukünftig mit besseren Chancen als bei den Parkhäusern. Mit dem Erwerb der drei Wasserkraftwerke könnte jährlich sicherlich ein Ergebnis im Bereich zwischen 0,3 und 0,5 Mio. EUR erwirtschaftet werden, erklärte Herr Rudolph zum Ende seiner Ausführungen.

## Allgemeine Diskussion

Eleonore Sellner von der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) zeigte sich mit der Entwicklung in Gießen überhaupt nicht zufrieden, zumal dieses Objekt erst vor vier Jahren erworben wurde. Auch Herr Rudolph bedauerte die Entwicklung und bezifferte den Verlust auf 15 Prozent seit Eröffnung des Einkaufszentrums. Wie er ausdrücklich versicherte, hat er nicht gewusst, dass dort ein Einkaufszentrum gebaut werden soll, da man sich sonst bei einem anderen Objekt engagiert hätte.

Anschließend kam Frau Sellner auf die Aktionärsstruktur und einen möglichen Squeeze-out zu sprechen. Wie Herr Rudolph diesbezüglich ausführte, hält die Familie gut 70 Prozent der Anteile, allerdings habe er zu einigen Mitgliedern überhaupt keinen Kontakt. Sollte die Familie den Anteil von Q-Park erwerben, käme sie auf einen Anteil von etwa 92 Prozent. Aufgrund des erheblichen Aufwands für die kleine Aktiengesellschaft wollte er einen Squeeze-out nicht generell ausschließen, in den nächsten zwei Jahren komme ein solcher aber auf keinen Fall. Auf die Frage nach dem aktuellen Verkehrswert der vorhandenen Immobilien bezifferte der Vorstand diesen auf 24,6 Mio. EUR.

Ein weiterer Aktionär verlangte Informationen zu den angesprochenen Wasserkraftwerken. Diese liegen nach Aussage von Herrn Rudolph an der Lahn und weisen ein Alter von 10 bis 15 Jahren auf. Aufgrund einer ökologischen Verbesserung an den Kraftwerken kann nun eine von 7,5 auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde angehobene Einspeisevergütung erzielt werden, und das bei einer Abgabe von 8 Mio. Kilowattstunden.

## Abstimmungen

Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 5,752 Mio. EUR, eingeteilt in 225.000 Aktien, waren 162.837 Aktien entsprechend 72,37 Prozent vertreten. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden einstimmig im Sinne der Verwaltungsvorschläge verabschiedet. Im Einzelnen waren dies die Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von 8,50 EUR je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2007 (TOP 5).

Ein Aktionär hatte sich im Rahmen der Abstimmung noch erkundigt, seit wann der Wirtschaftsprüfer schon für die Gesellschaft tätig ist. Wie Herr Olbrich als Vertreter des Wirtschaftsprüfers mitteilte, prüft die Gesellschaft ELIKRAFT schon seit 1987, beachtet aber immer die vorgeschriebene interne Rotation der Prüfer.

## Fazit und eigene Meinung

So langsam kommt der geplante Verkaufsprozess der Parkhäuser bei der Elektrische Licht- und Kraftanlagen AG (ELIKRAFT) in die entscheidende Phase. Aus den daraus zu erwartenden Gewinnen können sich die Aktionäre in den kommenden beiden Jahren weiterhin auf stattliche Dividenden freuen. Nach dem Verkauf der Parkhäuser will sich die Gesellschaft dann zukünftig im Bereich Wasserkraft engagieren. Bei einem jetzt noch vorhandenen Verkehrswert der Immobilien von 24,6 Mio. EUR erscheint das Papier auf dem aktuellen Kursniveau durchaus fair bewertet, wie sich dann die Zukunft darstellen wird, kann momentan noch nicht abschließend beurteilt werden.

## Kontaktadresse

Elektrische Licht- und Kraftanlagen AG  
Erfurter Straße 7  
D-34582 Borken

Tel.: +49 (0) 6693 / 1812 - 33  
Fax: +49 (0) 6693 / 1812 - 18

E-Mail: [info@elikraft.de](mailto:info@elikraft.de)  
Internet: <http://www.elikraft.de>



### 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](mailto:info@gsc-research.de)  
Internet: [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)