



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

GERMANIA-EPE AG (ISIN DE0005171607)

Tel.:

Vennstraße 26

D-48599 Gronau-Epe Fax:

Deutschland

+49 (0) 208 / 8336 - 8327 **Kontakt Investor Relations:**

+49 (0) 208 / 8336 - 7531 **Email:** info@germania-epe.de

Internet:

HV-Bericht GERMANIA-EPE AG

Kapitalherabsetzung zum Ausgleich des Bilanzverlustes - Aktienzahl bleibt unverändert

Zu ihrer diesjährigen Hauptversammlung hat die Germania Epe AG ihre Anteilseigner am 04. Mai 2017 wie bereits in den Vorjahren in das Hotel Ammertmann in Gronau-Epe eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Rolf Hauschildt begrüßte die rund 20 Aktionäre und Gäste, darunter Alexander Langhorst von GSC Research, sowie die protokollierende Notarin Jasmin Wevers aus Gronau und erteilte nach Erledigung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien dem Alleinvorstand Günter Grulke das Wort.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer erläuterte Herr Grulke anhand eines ausgelegten Hand-outs die geschäftliche Entwicklung der Germania Epe AG im Berichtszeitraum (01.10.2015-30.09.2016) sowie den aktuellen Stand bei den drei noch im Unternehmensbesitz befindlichen Immobilien in Epe, Oberhausen und Bad Doberan. Die Gewerbeimmobilie in Alfeld ist im Berichtszeitraum veräußert worden.

Das Sachanlagevermögen verringerte sich auf 4,16 (Vorjahr: 4,7) Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der Immobilie in Alfeld, die bei einem Buchwert von 544 TEUR zum Betrag von 201 TEUR verkauft werden konnte. Mit Ausnahme des Anstiegs der flüssigen Mittel auf 309 (200) TEUR zum Bilanzstichtag ergaben sich ansonsten keine nennenswerten Veränderungen auf der Aktivseite der Bilanz. Die Bilanzsumme beträgt 5,69 (6,16) Mio. Euro. Der leichte Rückgang des Vorratsvermögens (Projekt Bad Doberan - Hotelimmobilie) auf 1,205 (1,216) Mio. Euro geht auf Vorsteuererstattungen zurück. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich auf 19 (35) TEUR. Insgesamt zeigte sich Herr Grulke zufrieden mit der Zahlungsmoral der in den

verbliebenen Objekten ansässigen Mieter, dort habe man nicht im Ausfällen zu kämpfen.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich die Eigenkapitalposition um 55 TEUR auf 3,59 (3,53) Mio. Euro, der Anstieg resultiert aus dem in Höhe des Anstiegs ausgewiesenen Jahresüberschusses der Germania Epe AG. Die Rückstellungen betragen 469 (487) TEUR und setzen sich im Wesentlichen aus Pensionsrückstellungen von 363 (385) TEUR sowie Rückstellungen für den Aufsichtsrat von 60 (60) TEUR zusammen. Bei den Lieferanten und sonstigen Verbindlichkeiten ist eine Reduktion auf 1,62 (2,12) Mio. Euro zu verzeichnen. Die Veränderung resultiert vor allem aus der Neuaufnahme von 350 TEUR, Zinsen in Höhe von 144 TEUR sowie einem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein in Höhe von 1,0 Mio. Euro.

In der Gewinn- und Verlustrechnung verringerten sich die Umsatzerlöse auf 0,99 (1,17) Mio. Euro. Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr resultierte laut Herrn Grulke vor allem aus dem Wegfall der Einnahmen aus der im Jahre 2015 verkauften Immobilie in Magdeburg und einem erhöhten Leerstand in Gronau. Auch hier seien die goldenen Zeiten offenbar vorbei. Zu schaffen macht insbesondere der Umstand, dass Mieter zumeist nur nach kleinteiligen Hallenflächen nachfragen und solche Flächen für Germania Epe im vorhandenen Bestand kaum darstellbar sind bzw. Investitionen erfordern würden, die sich betriebswirtschaftlich letztlich nicht rechnen. Die sonstigen Erträge lagen bei 2 TEUR, im Vorjahreswert von 138 TEUR waren Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Form der Immobilie in Magdeburg enthalten.

Beim Personalaufwand konnte der Vorstand ebenfalls von einem Rückgang auf nunmehr 491 (515) TEUR berichten. Im Gegensatz zum Vorjahr konnten in der Saison einige Positionen im Hotel in Bad Doberan nicht besetzt werden, die Bezahlung von Überstunden für die bestehenden Mitarbeiter hat sich letztlich verglichen mit der Einstellung zusätzlichen Personals als kostengünstigere Variante erwiesen. In den Abschreibungen in Höhe von 122 (470) TEUR sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 122 (170) TEUR enthalten, im Vorjahr waren auch noch außerplanmäßige Abschreibungen in Größenordnung von 300 TEUR angefallen. Der Anstieg des sonstigen Aufwands auf 1,17 (1,02) Mio. Euro enthält auch den erlittenen Verlust aus dem Abgang der Immobilie in Alfeld in Größenordnung von 343 TEUR.

Bereinigt um diesen Einmaleffekt wäre die Aufwandsposition mit 832 TEUR deutlich geringer ausgefallen. Einsparungen konnten laut Herrn Grulke bei fast allen Aufwandspositionen realisiert werden, insbesondere bei den Energiekosten sowie den Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Liegenschaften. Rückläufig auf minus 157 (177) TEUR entwickelte sich das Zinsergebnis, dass im Wesentlichen aus den Darlehenszinsen in Größenordnung von 144 (159) TEUR resultiert. Unter dem Strich weist die Germania Epe AG mit minus 945 (minus 872) TEUR erneut ein negatives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aus. Dieses ist strukturbedingt und der Vorstand verbreitete auch wenig Hoffnung, dass sich dies im jetzt laufenden Geschäftsjahr nennenswert verändern wird. Durch den bereits zuvor erwähnten Forderungsverzicht eines Darlehensgebers gegen Besserungsschein in Höhe von 1,0 Mio. Euro ergibt sich für die Gesellschaft ein positives Jahresergebnis in Höhe von 55 TEUR nach einem Fehlbetrag in Höhe von 872 TEUR im vorangegangenen Geschäftsjahr 2014/2015.

Im weiteren Verlauf seiner Ausführungen ging der Vorstand dann noch auf die aktuellen Entwicklungen bei den im Bestand befindlichen Immobilien ein. Wie bereits in der letztjährigen Hauptversammlung berichtet, wurde für das ehemalige Werksgelände in der Vennstraße in Epe Ende 2015 ein Projektentwicklungsvertrag abgeschlossen. Zielsetzung ist die Nutzung des Geländes auch für eine Wohnbebauung. Inzwischen liegen positive Abstimmungen seitens des Bauausschusses sowie des Rates der Stadt Gronau vor. Zudem hat der Rat der Stadt Gronau die Stadtverwaltung beauftragt, bei der zuständigen Bezirksplanungsbehörde eine Änderung des Regionalplans Münsterland zu beantragen.

Hinsichtlich der weiteren Abstimmung des Projekts befindet man sich in enger Abstimmung der Stadt Gronau auch in Bezug auf noch einzuholende Gutachten.

Keine positiven Signale gibt es indes aus Oberhausen zu vermelden. Auch dort hatte die Verwaltung versucht, das Gewerbeobjekt einer Wohnbebauung zuzuführen. Seitens der Stadt Oberhausen wurde aber mitgeteilt, dass für eine solche angedachte Umnutzung keine Mehrheit zu erwarten ist. Stattdessen wurde seitens der Stadt der Germania Epe AG in Aussicht gestellt, bei einer möglichen gewerblichen Neuordnung der Liegenschaft behilflich zu sein. Alle in diese Richtung geführten Gespräche haben aber laut Vorstand noch nicht zu befriedigenden Ergebnissen geführt.

Ebenfalls schwierig gestaltet sich auch die Veräußerung der Hotelimmobilie in Bad Doberan. Wie bereits anlässlich der letztjährigen Hauptversammlung berichtet, ist im Februar 2016 ein geplanter Verkauf im letzten Moment durch den Rückzug der finanzierenden Bank gescheitert. Im weiteren Jahresverlauf wurden weitere Gespräche geführt, auch unter Einschaltung eines Maklers, der bereits erfolgreich beim Verkauf des Objektes in Magdeburg tätig gewesen ist. Neben der bisherigen Fokussierung auf eine Hotelnutzung wird nunmehr auch mit Interessenten für eine mögliche Umnutzung z.B. für ein Seniorenheim o.ä. gesprochen. Als weiteren herausfordernden Punkt nannte Herr Grulke auch noch den Umstand, dass das Objekt unter Denkmalschutz steht und die Denkmalschutzbehörden in Mecklenburg-Vorpommern diesbezüglich „ziemlich aggressiv“ unterwegs sind. So ist beispielsweise ein potenzieller Interessent nach vielversprechenden Gesprächen mit Germania Epe AG nach einem Treffen mit den Denkmalschützern ebenfalls von dem bekundeten Interesse am Erwerb wieder abgerückt.

Zum Ende seiner Ausführungen ging der Vorstand noch kurz auf den Vorschlag unter Tagesordnungspunkt 5 ein. Hier wird die Herabsetzung des derzeit auf 6 Mio. Euro lautenden Grundkapitals auf künftig 3 Mio. Euro vorgeschlagen. Zudem soll mit der Beschlussvorlage auch zugleich die im Jahre 2002 beschlossene, aber niemals umgesetzte Neueinteilung des Grundkapitals rückgängig gemacht werden. Im Ergebnis wird der rechnerische Nennwert je Germania Epe Aktie von bisher 3,0 Euro auf künftig 1,5 Euro herabgesetzt. Für die Aktionäre ergeben sich keine Änderungen bei der Stückzahl der gehaltenen Aktien. Bilanziell ergibt sich jedoch eine deutliche Verbesserung, da der Herabsetzungsbetrag von 3 Mio. Euro den bestehenden Bilanzverlust der Gesellschaft von 4,1 Mio. Euro verringert. An der Gesamtposition des Eigenkapitals der Germania Epe AG in Höhe von 3,592 Mio. Euro ändert sich durch die vorzunehmenden Umbuchungen indes nichts.

Allgemeine Aussprache

Nach Ende der Vorstandsrede bat der Versammlungsleiter den Vorstand noch um eine kurze Einordnung des Verkaufs der Immobilie in Alfeld und warum diese Transaktion trotz des erlittenen Verlustes aus Sicht der Gesellschaft positiv zu bewerten ist. Hierzu erläuterte Herr Grulke, dass die Liegenschaft noch aus dem früheren Babcock-Borsig-Besitz stammt und sehr dezentral gelegen ist. So ist z.B. der nächste Autobahnanschluss gut eine Stunde entfernt. Bedingt durch die jahrelange Vernachlässigung durch die früheren Mieter und auch bestimmte Bodenbelastungen, die nur eine eingeschränkte Verwertbarkeit ermöglichten, ist man froh, das Objekt zu einem Betrag von 201 TEUR veräußert zu haben. Dies ist auch nur über Kontakte gelungen, da jemand jemanden kannte, der günstige Hallenflächen suchte und auch bereit war, dort noch etwas Geld zu investieren. Andere Angebote lagen mit maximal 70 TEUR deutlich darunter. Insgesamt zeigte sich der Germania Epe-Chef „froh, dass der Schrott weg ist“.

Auf die Frage eines Redners nach dem möglichen Verkauf der Liegenschaft in der Vennstraße in Gronau-Epe antwortete Herr Grulke, dass - wie bereits im vergangenen Jahr berichtet - ein Projektentwicklungsvertrag mit einem Architekturbüro in Hamm abgeschlossen wurde. Wenn die entsprechenden Baugenehmigungen vorliegen, wird die gesamte Liegenschaft en bloc an den

Projektentwickler veräußert. Ein Preis kann derzeit noch nicht genannt werden, da dieser von der letztlich bebaubaren Fläche abhängt. Wie eine mögliche Vermarktung der Flächen durch den Projektentwickler erfolgt, konnte der Vorstand nicht abschätzen und dies obliegt letztlich nicht der Germania Epe AG. Auf Nachfrage bestätigte er, dass das gesamte Objekt abgeben wird, ein Zurückbehalten z.B. des Werks I ist wirtschaftlich wenig sinnvoll.

Ferner erkundigte sich der Redner danach, aus wie viel Personen der Aufsichtsrat besteht. Hierzu antwortete Herr Hauschildt, dass das Kontrollgremium aus insgesamt drei Personen besteht und Herr Wolfram als Ersatzmitglied für alle Aufsichtsräte fungiert. Nach Darstellung von Herrn Hauschildt ist dies auch der Überlegung geschuldet, dass im Falle der dauerhaften Verhinderung eines Mitgliedes direkt ein Ersatz bereit steht.

Ein weiterer Teilnehmer interessierte sich für das Ergebnis des Hotelbetriebs in Bad Doberan. Nach Angabe des Vorstandes läuft der Betrieb auf Sparflamme und bewegt sich im Bereich der roten bzw. schwarzen Null. 2016 wurde ein Verlust von rund 40 TEUR erwirtschaftet, mit diesem Ergebnis zeigte er sich angesichts der Gemengelage durchaus zufrieden.

Auf die Frage nach den Gründen für das Delisting der Aktie antwortete Herr Hauschildt, dass dieses aus Kostengründen erfolgt ist. Handelbar sind die Aktien der Germania Epe AG allerdings weiterhin über den Telefonhandel bei Valora Effekten Handel AG (www.veh.com).

Befragt nach den weiteren operativen Planungen für die Gesellschaft antwortete der Aufsichtsratsvorsitzende, dass die Gesellschaft zunächst einmal mit der Abarbeitung der Vergangenheit beschäftigt ist und über eine mögliche Neuausrichtung oder die weitere Zukunft erst dann nachgedacht wird, wenn diese Themen erledigt sind. Hinsichtlich der von Aktionär Heuking gestellten Frage nach der Wahrscheinlichkeit des Wiederauflebens der gegen Besserungsschein erlassenen Verbindlichkeiten antwortete Herr Hauschildt, dass er grundsätzlich Optimist sei.

Abschließend erkundigte sich Aktionär Alexander Langhorst, zugleich Verfasser des vorliegenden Berichts, noch nach der Höhe der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge in der Gesellschaft. Diese bezifferte Herr Grulke auf rund 10 Mio. Euro, erinnerte aber daran, dass eine Nutzung erst dann möglich und sinnvoll wird, wenn die Vergangenheit der Germania Epe AG abgearbeitet ist.

Abstimmungen

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache stellte der Versammlungsleiter die Präsenz mit 723.039 Aktien oder 36,152 Prozent fest. Sämtliche Beschlussvorschläge der Verwaltung wurden einstimmig und ohne Enthaltungen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Wahl der Nörenberg - Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016/2017 (TOP 4) sowie die Herabsetzung des Grundkapitals und Zusammenlegung der Aktien der Gesellschaft (TOP 5 a und TOP 5 b). Der Versammlungsleiter konnte die Versammlung bereits um 11:41 Uhr schließen.

Fazit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 ist es gelungen, mit der Immobilie in Alfeld den Bestand an Liegenschaften weiter zu verringern und damit zugleich auch die Komplexität des Portfolios zu

reduzieren. Auch die bestehenden Objekte in Bad Doberan, Oberhausen und Gronau-Epe bereiten weiterhin Arbeit, um diese einer vernünftigen Verwertung zuzuführen. Mit dem positiven Beschluss des Rates der Stadt Gronau für die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück in der Vennstraße scheint sich dieses Projekt, vorbehaltlich noch weiterer Genehmigungen und Gutachten, jetzt allerdings auf dem richtigen Weg zu befinden. Sollten dort die erforderlichen Genehmigungen alle eingehen - und dabei wird die Gesellschaft erfreulicherweise nunmehr auch von der Stadt unterstützt -, wird ein Komplettverkauf an den Projektentwickler erfolgen und das Kapitel abgeschlossen. Die Höhe des Kaufpreises wird sich nach der bebaubaren Fläche bemessen und ist bereits vertraglich geregelt.

Es bleibt aus Sicht der Anteilseigner zu hoffen, dass es auch für die beiden anderen Objekte in der Zukunft ebenfalls positive Meldungen gibt. Operativ hat sich leider nichts am Umstand geändert, dass die Aufwendungen weiterhin die Einnahmen übersteigen und es ohne Finanzierungsunterstützung aus dem Aktionariat auch weiterhin nicht gehen wird. Nach dem Rückzug aus dem Freiverkehr der Börse Düsseldorf werden die Aktien im Telefonhandel der Valora Effekten Handel AG (www.veh.com) gehandelt.

Kontaktadresse

Germania Epe AG
Centroallee 263a
D-46047 Oberhausen

Tel.: + 49 (0)2 08 / 88 36-83 27

Fax: + 49 (0)2 08 / 88 36-75 31

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.