

HV-Bericht Germania Epe AG

Grundstücksverkauf komplett abgewickelt – weitere Zukunft des Mantels noch offen

Zur diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung hatte die Germania Epe AG ihre Anteilseigner am 11. Mai 2022 wieder zu einer Präsenzhauptversammlung im Hotel Ammertmann in Gronau-Epe eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Rolf Hauschildt begrüßte die rund zehn Aktionäre, darunter auch einen Vertreter von GSC Research, und erteilte nach Abhandlung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien dem Alleinvorstand Günter Grulke das Wort.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer blickte Herr Grulke kurz zurück auf die Ereignisse der vergangenen zwei Jahre und berichtete, dass nach pandemiebedingter Absage der Präsenz-Hauptversammlung für den 15. Oktober 2020 eine virtuelle Hauptversammlung am 10. Dezember 2020 über das Geschäftsjahr 2018/19 abgehalten worden ist. Seinerzeit war man davon ausgegangen, dass sich das Thema im Sommer 2021 in Wohlgefallen auflösen werde und man eine normale Präsenzhauptversammlung abhalten kann. Die anhaltende Pandemie machte aber einen Strich durch die Rechnung, so dass erst jetzt die Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2019/2020 abgehalten werden kann.

Da sich der Immobilienbestand bekanntermaßen auf eine Restfläche in Gronau Epe reduziert hat, wurden lediglich die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019/2022 sowie ein Entwurf der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 2020/2021 ausgelegt. Da das Jahr 2019/2020 bereits über eineinhalb Jahre zurückliegt, beschränkte sich der Germania-Epe-Chef auf einige wenige Eckdaten und regte an, etwaige Nachfragen dann gerne im Rahmen der Generaldebatte auf Wunsch weiter zu erläutern.

Die Bilanzsumme des Geschäftsjahres 2019/2020 hat sich per 30. September 2020 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig von 2,974 auf 2,964 Mio. Euro reduziert. Das bislang noch im Anlagevermögen ausgewiesene Grundstück in Gronau wurde ins Umlaufvermögen umgegliedert. Der Bilanzausweis erfolgte mit dem mit der Stadt Gronau verhandelten Gesamtkaufpreis in Höhe von 2,73 Mio. Euro. Gegenüber dem Buchwert ergab sich damit ein Ertrag von rund 126 TEUR.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände kletterten um 10 TEUR auf 45 (Vorjahr: 35) TEUR. Wesentlicher Grund ist eine Umsatzsteuerforderung von 32 TEUR die im Folgejahr eingegangen ist. Die Mietforderungen belaufen sich auf 12 TEUR. Herr Grulke wies besonders darauf hin, dass trotz Corona alle Mieteingänge nahezu pünktlich zu verzeichnen waren. Lediglich mit einem Mieter wurde eine Ratenzahlungsvereinbarung getroffen, da dieser seinen Verpflichtungen nicht nachkommen konnte. Bisher ist diese auch eingehalten worden. Bei den liquiden Mitteln ergab sich ein Rückgang auf 185 (319) TEUR.

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital in Höhe des ausgewiesenen Jahresverlustes von 270 TEUR entsprechend auf 1,713 (1,983) Mio. Euro. Rückläufig entwickelten sich ebenfalls die Rückstellungen, welche um 77 TEUR auf 306 TEUR abgenommen haben. Im Wesentlichen setzten sich diese zusammen aus Pensionsrückstellungen von 181 (305) TEUR, Rückstellungen für den Aufsichtsrat von unverändert 60 TEUR sowie Rückstellungen für die virtuelle Hauptversammlung in Höhe von 35 (0) TEUR. Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Lieferantenverbindlichkeiten in Höhe von 21 (12) TEUR sowie Darlehensverbindlichkeiten von 916 (579) TEUR. Die Veränderung ergab sich dabei aus Neuaufnahmen über 300 TEUR sowie Zinsen in Höhe von 37 TEUR. Nach dem Eingang des Kaufpreises der Stadt Gronau im Februar 2021 wurden diese beglichen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung machen sich die in den Vorjahren getätigten Immobilienverkäufe

deutlich bemerkbar, da nunmehr lediglich noch die Erlöse aus dem Objekt in Gronau enthalten sind. Die Erlöse aus Miet- und Nebenkosteneinnahmen lagen bei 187 (136) TEUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die zeitweilige Vermietung einer größeren Fläche an ein Logistikunternehmen zu erklären. Die sonstigen Erträge von 205 (0) TEUR ergaben sich hauptsächlich mit 126 TEUR aus dem Verkauf des Grundstücks an die Stadt und mit weiteren 73 TEUR im Bereich der Pensionen. Der Personalaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr auf 120 (159) TEUR. Dabei wies der Germania Epe-Chef darauf hin, dass die Zahlen nicht vergleichbar sind, da für 2019/2020 laut Ausweis des Pensionsgutachtens kein Pensionsaufwand auszuweisen war.

In der Position Abschreibungen waren die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 43 (43) TEUR zu verzeichnen. Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr auf 454 (224) TEUR ist hervorzuheben und geht auf einen Sondereffekte zurück. Stabil entwickelten sich im Wesentlichen Energiekosten, Versicherungen, Grundbesitzabgaben, Gebäudeinstandhaltung, Fremdleistungen, Aufsichtsratsvergütung, Jahresabschlussgebühren sowie die üblichen Steuerberatkungskosten und der Aufwand für die Personalabrechnung einschließlich der Pensionäre und der Unterstützungskasse.

Der deutliche Anstieg resultierte aus Architektenkosten von 150 TEUR für das letztlich gescheiterte Bebauungsprojekt, Verkaufsprovisionen von 55 TEUR sowie 36 TEUR an Rückstellungen für die virtuelle Hauptversammlung im Jahr 2020. Das Zinsergebnis beträgt 37 (21) TEUR aus Darlehenszinsen sowie aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen mit weiteren 8 (10) TEUR. Unter dem Strich ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 270 TEUR, woraus sich saldiert mit dem bestehenden Bilanzverlustvortrag von 1,317 Mio. Euro ein Bilanzverlust von 1,587 Mio. Euro ergibt. Positiv hob der Vorstand zudem hervor, dass wie im Vorjahr keinerlei Rechtsstreitigkeiten anhängig gewesen sind, die die Liquidität und das Ergebnis in nennenswerter Weise belasten würden.

Sodann gab Herr Grulke einen kurzen Überblick über die Eckdaten der Grundstückstransaktion mit der Stadt Gronau. Bekanntermaßen wurde am 29. Juni 2020 ein notarieller Kaufvertrag mit der Stadt Gronau nebst Kaufangebot mit aufschiebenden Bedingungen für das Grundstück abgeschlossen. Der Vertrag enthielt einen Kaufpreis von 2,53 Mio. Euro für das Hauptgrundstück und einen Angebotspreis von weiteren 200 TEUR für das 5.000 Quadratmeter große Restgrundstück. Damit ergibt sich ein Gesamtverkaufspreis von 2,73 Mio. Euro. Nach Zustimmung der Hauptversammlung im Dezember 2020 konnte das Hauptgrundstück gegen Vereinnahmung der Kaufpreiszahlung im Februar 2021 übergeben werden. Die Option auf das Restgrundstück wurde von der Stadt Gronau am 16. Juni 2021 angenommen, die Übergabe wurde für den 31. Mai 2022 vereinbart. Ebenso ist an diesem Tag auch der noch restliche Kaufpreis von 200 TEUR fällig.

Abschließend gab Herr Grulke noch einen kurzen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020/2021 und die ausgelegten Entwürfe der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung. Nach Übergabe des Hauptgrundstücks und Eingang des Kaufpreises von 2,53 Mio. Euro hat sich die Bilanzsumme auf 1,707 (2,964) Mio. Euro verringert. Wesentliche Positionen sind die Restgrundstücksfläche mit einem Bilanzansatz von 200 TEUR sowie das Bankguthaben von 1,494 Mio. Euro.

Auf der Passivseite reduziert sich das Eigenkapital durch den Jahresverlust von 211 TEUR im Geschäftsjahr 2020/2021 auf 1,501 Mio. Euro. Positiv wirkte sich bei den Rückstellungen eine weitere Auflösung der Pensionsrückstellungen aus, die Darlehensverbindlichkeiten wurden nach Zufluss des Kaufpreises vollständig getilgt.

Mit Blick auf die Gewinn- und Verlustrechnung wies Herr Grulke darauf hin, dass das Zahlenwerk nicht vergleichbar ist, da die Erlöse aus der Vermietung nur noch bis Januar 2021 angefallen sind. Auch die grundstücksbezogenen Aufwendungen haben sich deutlich reduziert. Der voraussichtliche Jahresfehlbetrag wird sich auf 211 nach zuvor 270 TEUR belaufen.

Allgemeine Aussprache

Auf die Frage eines Aktionärs, wo die Verwaltung der Gesellschaft nach dem endgültigen Verkauf des restlichen Anteils am Grundstück in Epe ansässig ist, teilte der Vorstand mit, dass sich das Büro der Gesellschaft, wie auch auf dem Geschäftsbericht angegeben, in Oberhausen befindet. Das bisherige Büro in Epe wurde im März 2021 geschlossen. Ein entsprechender Postnachsendauftrag nach Oberhausen wurde eingerichtet.

Ein weiterer Redner erkundigte sich danach, wie groß das Grundstück ursprünglich gewesen ist und wie die vollzogene Transaktion strukturiert worden ist. Hierzu antwortete der Germania Epe-Chef, dass die Liegenschaft ursprünglich eine Gesamtgröße von 81.000 Quadratmetern aufwies und im ersten Schritt eine Teilfläche von 76.000 Quadratmetern veräußert worden ist. Der Übergang der noch bei Germania Epe verbliebenen 5.000 Quadratmeter wird mit Wirkung zum 31. Mai 2022 vollzogen. Ergänzend führte Herr Grulke aus, dass die erzielten Mieteinnahmen ab dem 01. Februar 2022 an die Stadt Gronau geflossen sind und die Stadt allen Mieter gekündigt hat.

Martin Hellmich, der einen Aktionär vertrat, erkundigte sich nach der weiteren Zukunft der Gesellschaft. Für die weitere Zukunft bestehen nach Vorstandsangabe zwei Szenarien. Entweder es erfolgt eine komplette Neuorientierung des Unternehmens oder aber der Mantel wird an einen Interessenten veräußert. Bei der Variante möglicher Erwerbsinteressenten wies Herr Grulke darauf hin, dass eine Abgabe nur in seriöse Hände erfolgen soll. Bisher haben sich eine Reihe von Interessenten gemeldet, dabei hat sich herausgestellt, dass diese überwiegend nicht über ausreichend „Geld“ verfügen. Potenzielle Adressen mit „Geld“ haben bisher kein Interesse signalisiert.

Auf die Frage nach den laufenden Belastungen bei der Gesellschaft und dem möglichen Effekt der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge erläuterte Herr Grulke, dass die laufenden Kosten der Gesellschaft aus Pensionen, Gehältern und Verwaltungskosten bestehen. Hinzu kommt, dass aus der jahrzehntelang zurückliegenden Textilvergangenheit noch Pensionsverpflichtungen existieren, die potenzielle Erwerber jedoch nicht haben wollen. Es werden jedoch weiterhin Gespräche auch mit neuen Interessenten geführt.

Abhängig vom jeweiligen Gewerbesteuersatz bewegt sich der steuerliche Einsparungseffekt aus den Verlustvorträgen zwischen 3 und 4 Mio. Euro. Eine Anfrage an das Finanzamt kann bei einer konkreten Beschreibung des Vorhabens gestellt werden.

Auf die Frage von Aktionär Ludger Heuking, wie lange die bestehenden Verlustvorträge „haltbar“ sind, erläuterte Herr Grulke, dass die bestehenden Verlustvorträge weiter vorgetragen werden. Auf eine weitere Frage zu einer eventuellen Beendigung der Gesellschaft erläuterte Herr Grulke, dass eine Auflösung frühestens 13 Monate nach einer möglichen Beschlussfassung der Hauptversammlung erfolgen kann. Die ebenfalls erfragte Höhe der vorhandenen Finanzmittel wurde mit 1,3 Mio. Euro angegeben. Die Mittel liegen bei der Bethmann Bank, die Verzinsung beläuft sich auf 0,2 Prozent. Auf weitergehende Frage wurde die Höhe der bestehenden Besserungsscheine gegenüber der RH Vermögensverwaltung GmbH mit 5,6 Mio. Euro angegeben.

Nach Angabe des Germania Epe-Vorstands wird mit der nächsten Hauptversammlung Ende 2022 gerechnet.

Abstimmungen

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache gegen 12:05 Uhr wurde die Präsenz mit 791.270 Aktien oder 39,56 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorschläge der Verwaltung wurden einstimmig und ohne Gegenstimmen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Wahl der DMP Audit & Valuation Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH, Hamburg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020/2021 (TOP 4) sowie die Wahl der Herren Dirk Grünewald, Rolf Hauschildt, Horst Wiethage in den Aufsichtsrat sowie von Herrn Hans-Joachim Wolfram als

Ersatzmitglied für alle Aufsichtsratsmitglieder (TOP 5).

Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von knapp über eineinviertel Stunden um 12:17 Uhr schließen.

Fazit

Mit dem vollständigen Vollzug des Kaufvertrages über die Veräußerung des früheren Werksgeländes in Gronau Epe hat die Germania Epe AG auch ihren letzten noch vorhandenen Immobilienbesitz komplett veräußert. Damit handelt es sich beim Unternehmen nunmehr um einen Mantel mit einem Cash-Bestand von rund 1,3 Mio. Euro, noch gewissen nachlaufenden Pensionsverpflichtungen aus der seit 30 Jahren abgeschlossenen textilen Vergangenheit und einem gewerbesteuerlichen Verlustvortrag, der je nach Gewerbesteuersatz eine Einsparung zwischen 3 und 4 Mio. Euro ermöglichen würde.

Bisher ist die Suche nach einem geeigneten Käufer noch nicht erfolgreich verlaufen, eine Abgabe des Mantels solle nur „in gute Hände“ erfolgen. Es werden in den kommenden Monaten sicherlich noch weitere Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden, denkbar erscheint dem Verfasser aber auch eine operative Neuausrichtung ohne Veräußerung. Nähere Erkenntnisse dürfte die von der Verwaltung für Ende 2022 angekündigte weitere Hauptversammlung bringen. Die Aktien der Germania Epe AG werden im Telefonhandel der Valora Effekten (www.veh.com) gehandelt, aktuell wird der Kurs 1,00 Euro Geld zu 1,50 Euro Brief gestellt. Bei etwaigen Dispositionen sollten Investoren die Marktinge des Papiers im Auge behalten.

Kontaktadresse

Germania Epe AG
Centroallee 263a
D-46047 Oberhausen

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.