

# HV-Bericht GERMANIA-EPE AG

## Details zu GERMANIA-EPE AG

<b>WKN:</b> 517160	<b>Straße, Haus-Nr.:</b> Vennstraße 26,	<b>Telefon:</b> +49 (0) 208 / 8336 - 8327	<b>IR Ansprechpartner:</b> Herr
<b>ISIN:</b> DE0005171607	D-48599 Gronau-Epe, Deutschland		<a href="mailto:info@germania-epe.de">info@germania-epe.de</a>

## HV-Bericht GERMANIA-EPE AG - Verwertung des Mantels zieht sich weiter – möglicherweise steht doch eine Liquidation im Raum

Zu ihrer Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2021/2022 (bis 30. September) hatte die Germania-Epe AG ihre Anteilseigner für den 13. Juni 2024 in das Hotel Ammertmann in Gronau eingeladen. Die Leitung der Versammlung übernahm in diesem Jahr der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dirk Grünewald und begrüßte rund 15 Aktionäre und Gäste, darunter Alexander Langhorst von GSC Research. Nach Erledigung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien erteilte er dem Alleinvorstand Günter Grulke das Wort.

### Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer erinnerte Herr Grulke daran, dass der Immobilienbestand des Unternehmens in den vergangenen Jahren komplett veräußert worden ist und die Geschäftszahlen des Unternehmens im Wesentlichen nur noch aus Liquidität, Eigenkapital und Rückstellungen bestehen. Vor diesem Hintergrund wurden lediglich die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2021/2022 sowie ein Entwurf der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022/2023 ausgelegt.

Da das Geschäftsjahr 2021/2022 inzwischen einige Zeit zurückliegt, beschränkte sich der Vorstand in der Berichterstattung auf die wesentlichen Eckdaten. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 1,479 (Vorjahr: 1,707) Mio. Euro reduziert, das zuletzt noch im Umlaufvermögen ausgewiesene Restgrundstück wurde im Geschäftsjahr 2021/2022 der Stadt Gronau zum vereinbarten Kaufpreis von 200 Tsd. Euro übergeben. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich auf 10 (12) Tsd. Euro reduziert und enthalten im Wesentlichen eine Mitkaution in Höhe von 1,5 Tsd. Euro sowie eine Umsatzsteuerforderung in Höhe von 6 Tsd. Euro. Die vorhandene Liquidität reduzierte sich nur unwesentlich auf 1,479 (1,494) Mio. Euro.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital durch den Fehlbetrag von 205 Tsd. Euro auf 1,296 (1,501) Mio. Euro reduziert. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 43 Prozent des Grundkapitals. Die Rückstellungen reduzierten sich auf 166 (185) Tsd. Euro und setzen sich im Wesentlichen aus den Pensionsrückstellungen von 98 (103) Tsd. Euro sowie Rückstellungen für die Vergütung des Aufsichtsrats in Höhe von unverändert 60 Tsd. Euro zusammen. Bei diesem Betrag handelt es sich immer um die Rückstellung für die Aufsichtsratsvergütung für zwei Geschäftsjahre. Bei den Verbindlichkeiten bestehen Lieferantenverbindlichkeiten von unverändert 6 Tsd. Euro sowie Verbindlichkeiten aus der Endabrechnung mit der Stadt Gronau in Höhe von 10 (13) Tsd. Euro.

Angesichts der in Vergangenheit vollständig veräußerten Immobilienbestände waren im Berichtsjahr 2021/2022 nur noch Umsatzerlöse aus der Endabrechnung mit der Stadt Gronau zu verzeichnen. Diese lagen bei 28 Tsd. Euro im Vergleich zu den Miet- und Nebenkosteneinnahmen von 65 Tsd. Euro im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 6 (51) Tsd. Euro resultierten aus der Auflösung von Rückstellungen. Durch die Schließung des Büros in Gronau hat sich auch der Personalaufwand auf 86 (141) Tsd. Euro reduziert.

Ebenfalls gesunken sind die sonstigen Aufwendungen von 146 (157) Tsd. Euro. Darin enthalten sind Positionen wie Versicherungen, Büromiete, Fremdleistungen, Aufsichtsratsvergütung, Rechts- und Beratungskosten, Jahresabschlussgebühren sowie die üblichen Aufwendungen für den Steuerberater und die Personalabrechnung inklusive der Pensionäre. Hierzu wies Herr Grulke darauf hin, dass die Mietgliederversammlung vom 16. März 2023 die Liquidation und Auflösung der Unterstützungskasse beschlossen hat. Die entsprechende Eintragung im Vereinsregister erfolgte am 03. Mai 2023.

Das Zinsergebnis von 6 (29) Tsd. Euro resultiert aus Guthabenentgelten bei der Commerzbank in Höhe von unverändert 4 Tsd. Euro sowie der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen um 2 Tsd. Euro. Im Vorjahr waren zudem noch Darlehenszinsen in Höhe von 21 Tsd. Euro angefallen. In Summe ergibt sich für das Jahr 2021/2022 ein Jahresfehlbetrag von 205 Tsd. Euro. Saldiert mit dem bestehenden Bilanzverlustvortrag ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von 2,004 Mio. Euro.

Wie bereits im Vorjahr auf der Hauptversammlung am 02. März 2023 berichtet, wurde eine Klage auf angebliche Provisionsansprüche im Volumen von 43 Tsd. Euro im August 2022 zurückgezogen. Somit sind keinerlei Rechtsstreitigkeiten anhängig.

Im weiteren Verlauf seiner Ausführungen berichtete der Germania-Epe-Chef über den vorliegenden Entwurf der Zahlenwerks für das

Geschäftsjahr 2022/2023. Die Bilanzsumme verringerte sich auf 1,28 (1,479) Mio. Euro, wobei die einzige wesentliche Position das Bankguthaben in Höhe von 1,28 Mio. Euro ist. Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital in Folge des Jahresfehlbetrages von 154 Tsd. Euro auf 1,142 Mio. Euro. Die Rückstellungen sanken auf 146 (166) Tsd. Euro, darin enthalten sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 78 Tsd. Euro, 60 Tsd. Euro für die Aufsichtsratsvergütung (für jeweils zwei Geschäftsjahre) sowie 8 Tsd. Euro für die Kosten der Jahresabschlussprüfung. Verbindlichkeiten bestehen noch solche aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen in Höhe von 5 (17) Tsd. Euro.

Beim Blick auf die Gewinn- und Verlustrechnung wies Herr Grulke darauf hin, dass das Zahlenwerk nicht mit dem Vorjahr vergleichbar ist, da im gesamten Jahr keinerlei Erlöse erzielt wurden, dafür aber sonstige Erträge von 18 Tsd. Euro. Positiv bewertete er überdies, dass erstmals seit Jahren auch wieder Zinserträge aus Tages- und Festgeldanlagen in Höhe von 22 Tsd. Euro erzielt wurden. Die sonstigen Erträge stammen mit 10 Tsd. Euro hauptsächlich aus der Endabrechnung mit der Stadt Gronau sowie mit 3 Tsd. Euro aus erstatteten Rechts- und Beratungskosten. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf 124 (148) Tsd. Euro, so dass sich unter dem Strich ein Jahresfehlbetrag von 154 (205) Tsd. Euro ergibt.

Zum Abschluss seiner Ausführungen berichtete Herr Grulke sodann noch über den aktuellen Stand der Verkaufsverhandlungen. Wie bereits im vergangenen Jahr berichtet wurde, hat die Gesellschaft angesichts der doch recht beträchtlichen Verlustvorträge beim Finanzamt den Antrag auf Erteilung einer verbindlichen Auskunft gestellt. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen hat das Finanzamt mitgeteilt, dass der sogenannte Fortführungsgebundene Verlustvortrag noch bis zum 31. Dezember 2023 genutzt werden könne. Vor diesem Hintergrund wollte man dann die Gespräche mit dem Kaufinteressenten aus dem Raum Fulda intensivieren, was sich aber als problematisch erwies. Während seitens der Germania-Epe alle aufkommenden Fragen umgehend beantwortet und angeforderte Unterlagen umgehend zur Verfügung gestellt wurden, ließ sich die Gegenseite für jeden Vorgang unverhältnismäßig viel Zeit. Außerdem wurde ein Rechtsanwalt einer renommierten Kanzlei eingeschaltet, der die Verhandlungen weiter erschwert hat.

Am 01. Dezember 2023, also rund vier Wochen vor Auslaufen der vom Finanzamt gewährten Frist erhielt man den ersten Entwurf eines Kaufvertrages. Dieser war laut Herrn Grulke allerdings das Papier nicht wert, auf dem er gedruckt war. Neben zahlreichen Fehlern - gewollt oder ungewollt - fehlten wichtige Passagen zu zwischenzeitlich bereits getroffenen Verabredungen. Hierauf wurde sofort reagiert und Dutzende Punkte im Entwurf bemängelt. Nach weiterem Mailverkehr und Telefonaten erstellte die Rechtsanwaltskanzlei am 22. Dezember 2023 einen zweiten Vertragsentwurf, der aber der Germania-Epe AG bedingt durch den Urlaub des Steuerberaters des Kaufinteressenten erst am 06. Januar 2024 zugegangen ist. Auch dieser zweite Entwurf war laut Herrn Grulke nicht wesentlich besser als der erste und zudem war auch die Frist des Finanzamts zwischenzeitlich ausgelaufen.

Vor diesem Hintergrund wollte man die Gespräche beenden und die Aktionäre zu einer weiteren Hauptversammlung einladen. Der Steuerberater des Kaufinteressenten hat jedoch erklärt, man habe sich eine andere Methode zur Nutzung der Verlustvorträge überlegt. Daher habe man sich einverstanden erklärt, noch einige Wochen abzuwarten, bis ein unterschriftsreifer Vertrag vorgelegt wird. Diesen dritten Entwurf mit Datum vom 25. April 2024 hat man am 02. Mai 2024 erhalten. Auch in dieser Fassung fehlten erneut eine Reihe von Vereinbarungen.

Erschwerend kam hinzu, dass der Steuerberater des Kaufinteressenten bedingt durch Arbeitsüberlastung nicht mehr zur Verfügung stand und eine weitere – bisher in diesem Kontext nicht aktive und der Germania-Epe AG unbekannt – Person die Verhandlungen weiterführen sollte. Mit diesem Herrn hat es in den vergangenen Wochen einige Telefonate gegeben und es wurde auf die bereits getroffenen Vereinbarungen hingewiesen. Ob und vor allem wann diese in Form eines unterschriftsreifen Vertrages vorgelegt werden, ist aus Sicht von Herrn Grulke derzeit nicht absehbar. Über das weitere Vorgehen ist er mit Herrn Hauschildt und dem Aufsichtsrat im permanenten Austausch und man ist sich einig, dass man dem Interessenten nicht mehr viel Zeit für seine Überlegungen einräumen will.

## **Allgemeine Aussprache**

Als erster Redner meldete sich Aktionär Martin Hellmich und brachte sein Bedauern zum Ausdruck, dass die Bemühungen zum Verkauf des Mantels inklusive der Verlustvorträge bis dato noch keinen Erfolg hatten. Hier bat er den Vorstand um weitergehende Erläuterungen. In seinen Ausführungen gab Herr Grulke einen detaillierten Überblick über den zeitlichen Verlauf. Nach seiner Angabe wurden intensive Gespräche seit April 2022 geführt. Im September 2022 hat es hierzu zudem eine Sitzung in Düsseldorf mit dem Steuerberater des Interessenten gegeben. Ein LOI (Letter of Intent) wurde trotz der Bemühungen des Beraters der Germania Epe AG nie unterzeichnet. In den seither andauernden Verhandlungen hat es sich immer wieder als schwierig erwiesen, dass mündlich angesprochene Vereinbarungen, z.B. was die noch ausstehende Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder usw. betrifft, in den übersendeten Vereinbarungstexten nicht mehr enthalten waren.

Ferner wollte er wissen, was nun passiert, nachdem die Nutzung der Verlustvorträge gemäß der verbindlichen Auskunft des Finanzamtes bei einem mehrheitlichen Erwerb durch den Investor auf der Zeitachse abgelaufen ist. Laut Herrn Grulke hat der Steuerberater des Erwerbers nunmehr die Variante im Blick, dass mehrere Erwerber auftreten und so keine relevanten Schwellen für die Nutzbarkeit der Verlustvorträge tangiert werden. Sodann ist wohl von einer Verlegung des Firmensitzes und somit auch des zuständigen Finanzamtes zu rechnen. Eine Einschätzung, wie die Situation dann am neuen Sitz des Unternehmens und beim neuen zuständigen Finanzamt beurteilt werden wird, konnte der Germania-Epe Chef jedoch nicht abgeben.

Auf die Frage, ob der potenzielle Erwerber bereits Aktionär der Germania-Epe AG ist, antwortete Herr Grulke, dass dies nach seiner Einschätzung nicht der Fall ist.

Befragt nach möglichen alternativen Interessenten für die Germania-Epe AG führte Herr Grulke aus, dass man in der Vergangenheit mit einer ganzen Reihe von möglichen Interessenten gesprochen hat. Letztlich hatte sich der aktuelle Gesprächspartner als vermeintlich interessanteste Lösung herauskristallisiert. Warum es hier allerdings zu den ganzen Verzögerungen gekommen ist, erschien dem Vorstand rätselhaft.

Auf die Frage eines weiteren Redners, ob angesichts der jüngsten Überlegungen der Stadt zur weiteren Nutzung des Geländes an der Vennstraße der seinerzeitige Verkauf ein Fehler gewesen ist, antwortete der Vorstand mit einem klaren Nein. Er erinnerte an die verschiedenen Überlegungen und Anläufe das Gelände selbst zu entwickeln. Diese sind nicht zuletzt auch an der Stadt Gronau bzw. dem politischen Willen dort gescheitert, so dass die Veräußerung auch aus heutiger Sicht richtig und sinnvoll erscheint.

Angesprochen auf die aktuelle Anlage der liquiden Mittel der Germania-Epe AG führte der Vorstand aus, dass diese zu 3 Prozent bei der Commerzbank als Fest- bzw. Tagesgeld angelegt sind.

Aktionär Ludger Heuking interessierte sich mit Blick auf eine möglicherweise bevorstehende Liquidation des Unternehmens dafür, was mit den bestehenden Besserungsscheinen in Höhe von 5,6 Mio. Euro im Liquidationsfall geschieht. Nach seiner Berechnung bleibt dann für die Anteilseigner bei einem liquiden Vermögen in Höhe von 1,2 Mio. Euro nichts übrig. Hierzu erklärte der Aufsichtsratsvorsitzende Rolf Hauschildt, dass im Fall einer Liquidation auf die Besserungsscheine verzichtet werden und der Liquidationserlös komplett unter den Aktionären aufgeteilt werden soll.

Befragt nach der Höhe der noch bestehenden Pensionsverpflichtungen antwortete der Vorstand, dass sich diese in einer Größenordnung von rund 1 Tsd. Euro pro Monat bewegen. Die in der Vergangenheit bestehende Unterstützungskasse ist inzwischen vom Tisch, die Zahl der berechtigten Personen beträgt nach Vorstandsangabe noch fünf Personen.

Aktionär Alexander Langhorst, zugleich Verfasser des vorliegenden Berichts, wollte wissen, wieviel Aktien im Falle einer erfolgreichen Veräußerung des Mantels denn erworben werden könnten. Hierzu antwortete Aufsichtsratschef Rolf Hauschildt, dass etwa 92 Prozent im Umfeld der Großaktionärsgruppe liegen, Meldungen nach Aktiengesetz über Anteilsbesitze liegen jedoch nicht vor.

## **Abstimmungen**

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 12:15 Uhr wurde die Präsenz mit 777.109 Aktien oder 38,85 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden einstimmig und ohne Enthaltungen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3) sowie die Wahl der DMP Audit & Valuation Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH, Hamburg zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022/2023 (TOP 4). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von etwas mehr als einer Stunde um 12:17 Uhr schließen.

## **Fazit**

Nachdem der Immobilienbesitz der Gesellschaft inzwischen vollständig veräußert worden ist, besteht das Vermögen des Unternehmens aus der vorhandenen Liquidität von rund 1,3 Mio. Euro zum Bilanzstichtag 2022/2023 (30.09.) sowie bestehender steuerlicher Verlustvorträge. Diese können je nach Gewerbesteuersatz eine Einsparung zwischen 3 und 4 Mio. Euro bei einem potenziellen Erwerber ermöglichen.

Die Gespräche mit einem potenziellen Interessenten haben sich, wie in der Hauptversammlung detailliert erläutert worden ist, als sehr schleppend und zäh erwiesen. Es bleibt daher abzuwarten, ob es hier nun zeitnah zu einer Lösung kommt, oder ob am Ende möglicherweise doch noch eine Liquidation der Germania-Epe AG erfolgt. Die kommenden Wochen dürften hier entsprechende Klarheit bringen. Die Aktien der Germania-Epe AG werden im Telefonhandel der Valora Effekten ([www.veh.com](http://www.veh.com)) gehandelt. Aktuell wird der Kurs 0,90 Euro Geld zu 1,40 Euro Brief gestellt. Bei etwaigen Dispositionen sollten Investoren jedoch die Marktmenge des Wertes im Auge behalten.

## **Kontaktadresse**

Germania-Epe AG  
Vennstraße 26

D-48599 Gronau-Epe

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

E-Mail: [info@germania-epe.de](mailto:info@germania-epe.de)

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.

Veröffentlichungsdatum: 12.07.2024 - 00:36

Redakteur: ala