

Elektrische Licht- und Kraftanlagen (Elikraft)

Die Zeit der hohen Ausschüttungen ist zunächst einmal passé

Wie von uns vor einem Jahr prognostiziert, zahlt die Elikraft AG für 2009 eine unveränderte Dividende von € 4,- je Aktie. Zugleich ging damit die vierjährige Phase mit zum Teil sehr hohen Ausschüttungen zu Ende, die durch den Verkauf fast aller Parkhäuser ermöglicht wurde. Ab 2010 wird sich die Elikraft AG voll auf die Energieerzeugung aus Wasserkraft konzentrieren.

Insgesamt sind für die Geschäftsjahre 2006 bis 2009 Dividenden in Höhe von € 24.50 je Stückaktie an die Aktionäre verteilt worden. Das entspricht fast dem rechnerischen Nennwert der Aktie von € 25.60 je Aktie. Und dennoch notiert die Elikraft-Aktie mit etwa € 70 immer noch auf demselben Niveau wie vor Beginn der Ausschüttungsphase.

Das Geschäftsjahr 2009 stand nochmals ganz im Zeichen der Abwicklung aller Verträge mit dem Parkhausbetreiber Q-Park. Ab Februar 2009 verkaufte Elikraft ein Parkhaus-Immobilienobjekt in Wuppertal und zwei Objekte in Düsseldorf. Obwohl die Verträge im Jahr 2006 auf dem Höhepunkt der Immobilienpreise abgeschlossen wurden, gab es in der anschließenden Abwicklungsphase nie Diskussionen über die vereinbarten Kaufpreise.

Letzte Objekte noch im Bestand

Die Entscheidung, das Parkhausgeschäft aufzugeben, war richtig: Das Preisniveau liegt heute etwa 30 % unter dem Stand von 2006. Zwei Parkhausimmobilien befinden sich jetzt noch im Eigentum der Elikraft AG. Bei der entmieteten Immobilie in Herne hat der Investor bisher noch nicht alle Voraussetzungen für die Erfüllung des Kaufvertrags

schaffen können, es wurde nochmals eine Fristverlängerung gewährt.

Wesentlich mehr Freude bereitet mittlerweile das Parkhaus in Weinheim/Bergstraße. Dort hat ein Investor unmittelbar angrenzend an die Garagenanlage ein hochwertiges innerstädtisches Einkaufszentrum für fast € 50 Mio. gebaut. Elikraft investierte € 0.8 Mio., wobei der Investor sogar € 0.2 Mio. beisteuerte, um das Parkhaus komplett zu modernisieren und so den Stand eines guten Neubaus zu erreichen. Laut Vorstand Rudolph hat sich die Ertragsituation im Laufe des Jahres erheblich verbessert. Elikraft will nun die Entwicklung in Weinheim abwarten, um dann über das weitere Schicksal der Immobilie zu entscheiden.

€ 7.7 Mio. Erträge aus Verkäufen

Durch den Verkauf der drei Objekte fielen 2009 Sonstige betriebliche Erträge von knapp € 7.7 Mio. an, denen betriebliche Aufwendungen von € 6.5 Mio. gegenüberstanden. Der Jahresüberschuss betrug 2009 € 5.3 (1) Mio., dies entsprach einem Ergebnis je Aktie von € 23.55 (4.51). In der AG wurde ein Jahresüberschuss von € 1.1 (1.2) Mio. ausgewiesen. Vom Bilanzgewinn von € 1.2 (1.1) Mio. wurden € 0.9 Mio. für die Ausschüttung der Dividende verwendet, der Rest von € 0.3 Mio. wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Wasserkraft ökologisch optimiert

Bei dem im Juli 2009 für € 2.6 Mio. erworbenen Wasserkraftwerk Kirschhofen an der Lahn sollen im Herbst des Jahres die ökologischen Verbesserungen abgeschlossen sein. Dadurch wird die Vergütung pro eingespeister kWh von 9.67 auf 11.67 Cent und der jährliche Mehrerlös um rund € 54000 erhöht.



Außenansicht der Wasserkraftanlage Oberbiel.

Im Juli 2010 wurde für € 3.3 Mio. die Wasserkraftanlage Diez/Lahn erworben. Auch hier ist für 2011 eine weitere ökologische Verbesserung mit einem jährlichen Mehrerlös von € 66000 vorgesehen. Im nächsten Jahr soll mit dem Erwerb des Wasserkraftwerks Oberbiel/Lahn das mittelfristige Planungsziel erst einmal erreicht werden.

Squeeze-out vorerst kein Thema

Rudolph geht davon aus, dass allein durch die zu erwartenden Wertzuwächse bei den erworbenen Wasserkraftwerken die Summe der Verkehrswerte der verkauften Parkhäuser wieder erreicht werden könne. Wie vor Jahren angekündigt, werden laut Rudolph die Dividendenzahlungen nach dem Verkauf der Parkhausimmobilien wieder auf das Normalmaß von vor 2006 sinken, nämlich auf € 1,- bis 2,- p. a. Ob es ein Squeeze-out gibt – alle Familienmitglieder zusammengerechnet halten 94 % der Aktien – wollte Rudolph nicht bestätigen. Im Vorjahr sagte er, dass er gerne mehr Aktien erwerben würde.

Peter Wolf Schreiber

Elektrische Licht- und Kraftanlagen AG (Elikraft), Borken-Dillich

Internet: www.elikraft.de

ISIN DE0005254007,

0.225 Mio. Stückaktien, AK € 5.75 Mio.

KGV 2010e 13.6,

KBV 1.08 (12/09)

Börsenwert: € 15.3 Mio.

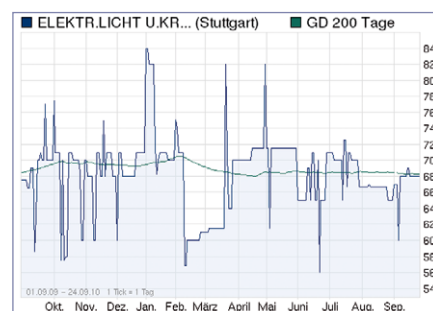
Aktionäre:

Familie Rudolph 94 %, Streubesitz 6 %

| Kennzahlen | 2009 | 2008 |
|-------------------|----------|----------|
| Umsatz | 1.3 Mio. | 1.6 Mio. |
| Ergebnis gew. GT | 1.3 Mio. | 1.4 Mio. |
| Jahresüberschuss | 5.3 Mio. | 1 Mio. |
| Ergebnis je Aktie | 23.55 | 4.51 |
| EK-Quote | 70.9 % | 48.1 % |

Kurs am 24.09.2010:

€ 68 (Ffm), 84.26 H / 57.60 T



Am liebsten würde der Großaktionär Rudolph weiter aufstocken.

FAZIT: Mit dem Verkauf und der Abwicklung des letzten Teils des Parkhauspakets an den Parkhausbetreiber Q-Park endete bei der Elikraft AG planmäßig die vierjährige Phase hoher Dividendenausschüttungen. Allein Vorstand und Großaktionär Rainer-Michael Rudolph hat bei der Trennung von diesen Aktivitäten ein glückliches Händchen bewiesen. Die Immobilien konnten noch vor der Finanzkrise vertraglich gesichert zu Höchstpreisen abgestoßen werden. Mit dem neuen Schwerpunkt Energieerzeugung aus Wasserkraft beginnt bei Elikraft nun eine Phase stabiler Erträge, die eine jährliche Dividendenzahlung von € 1,- bis 2,- ermöglichen, wobei Wertzuwächse bei den Kraftwerken wahrscheinlich erscheinen. PWS