

HV-Bericht a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

Details zu a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung

WKN:

722800

ISIN:

DE0007228009

Straße, Haus-Nr.:

Gutleutstraße 175,

D-60327 Frankfurt am Main, Deutschland

Telefon:

+49 (0) 69 / 240008 - 11

Internet: <http://www.aaa-ffm.de>**IR Ansprechpartner:**

Herr Hendryk Sittig

info@aaa-ffm.de

HV-Bericht a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung - Mieterlöse von 4,2 Mio. Euro angestrebt

Am 28. August 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung statt. In diesem Jahr hielt die Gesellschaft das Aktionärstreffen im Präsenzformat ab. Rund 20 Aktionäre, in Vertretung auch Thorsten Renner für GSC Research, hatten sich im Hilton Hotel in Frankfurt am Main eingefunden, um sich über die weiteren Perspektiven zu informieren. Nach Hinweis durch den Verfasser teilte der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Sven Rothenberger kurz vor Beginn der Hauptversammlung mit, dass einige Daten im Bericht des Aufsichtsrats falsch seien. Man werde die richtigen Daten heraussuchen.

Nach drei Jahren mit virtueller Hauptversammlung konnte Dr. Rothenberger die Aktionäre wieder persönlich begrüßen. Wie er weiter ausführte, ist er selbst am 31. August 2022 aus dem Vorstand ausgeschieden und wurde dann mit Wirkung zum 1. September 2022 in den Aufsichtsrat gewählt. Dafür war zuvor Herr Schneider aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seine Nachfolge im Vorstand übernahm Herr Menz mit Wirkung zum 1. September 2022. Nach Abhandlung der sonstigen Formalien übergab Dr. Rothenberger das Wort an den Alleinvorstand Stefan Menz.

Bericht des Vorstands

Nachdem es im letzten Jahr nur eine virtuelle Hauptversammlung gab, könne man sich nun wieder persönlich austauschen, meinte Herr Menz. Im letzten Jahr zeigte sich ungeahnte Herausforderungen aus Krieg, Inflation, Zinsen und hohen Energiekosten. Die veränderten Rahmenbedingungen haben auch a.a.a. betroffen. Zufrieden zeigte sich der Vorstand, dass die Immobilien der Gesellschaft weitgehend vollvermietet sind. Insgesamt verlief das vergangene Geschäftsjahr sehr erfolgreich.

Als wichtigen Punkt erachtete der Vorstand auch das Delisting von der Börse. Die Gesellschaft hatte den Weg an die Börse 2008 gefunden und notierte im General Standard. Nach 14 Jahren kam es dann zum Abschied. Man habe die Vor- und Nachteile der Notierung geprüft. Der Zugang zu Kapital sei auch außerhalb der Börse gesichert, betonte Herr Menz. Auch die mit der Aufgabe der Börsennotiz verbundenen Kosteneinsparungen sprechen für ein Delisting. In diesem Rahmen gab es ein Rückerwerbsangebot. Das Angebot belief sich dabei auf 2,17 Euro je Aktie.

Im Rahmen des Delisting war man von maximal 1,376 Mio. Euro Kosten ausgegangen. Davon entfielen 1,076 Mio. Euro auf die Andienung der Aktien und sonstige Kosten von 300 TEUR. Diese Kosten wurden um 1,16 Mio. Euro unterschritten. Es wurden lediglich 5.833 Aktien angedient, was Kosten von 12.500 Euro verursachte. Daneben beliefen sich die Kosten für das Delisting auf weniger als 200 TEUR.

Ende Dezember 2021 wurden die Liegenschaften Orber Straße und Wächtersbacher Straße veräußert. Der Vertrag mit einem Kaufpreis von 46,5 Mio. Euro wurde zum 31. März 2022 wirksam. Im November 2022 erfolgte der Erwerb eines Grundstücks in Dietzenbach. Den Kaufpreis bezifferte Herr Menz auf 12,35 Mio. Euro. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sank der Umsatz um 24 Prozent auf 4,61 Mio. Euro. Dies war auf den Verkauf von Objekten zurückzuführen. Dabei hat sich das Rohergebnis um 854 TEUR verringert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 26,735 Mio. Euro. Diese umfassten vor allem den Veräußerungsgewinn von 25,4 Mio. Euro und die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,14 Mio. Euro. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergab sich ein Anstieg um knapp 200 TEUR auf 1,585 Mio. Euro. Durch planmäßige Tilgungen konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduziert werden. Das EBIT lag bei 25,91 Mio. Euro und der Jahresüberschuss kletterte auf 18,55 Mio. Euro.

Durch den Zugang bei den Finanzanlagen erhöhte sich die Bilanzsumme um 31 Prozent auf 119,2 Mio. Euro. Laut Herrn Menz legte das Eigenkapital um mehr als 50 Prozent auf 60,45 Mio. Euro zu. Im Einzelabschluss stieg der Jahresüberschuss von 0,9 auf 15,2 Mio. Euro. Nachdem im Vorjahr noch ein Bilanzverlust ausgewiesen wurde, hatte die Gesellschaft nun einen Bilanzgewinn von 10,7 Mio. Euro.

Wie der Vorstand weiter ausführte, ist die Gesellschaft nun nicht mehr notiert. Dadurch könne man sich noch stärker auf die operative Entwicklung fokussieren. Aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen hielt Herr Menz eine Prognose für äußerst schwierig. Im Gesamtjahr rechnete der Vorstand mit einem EBIT von 600 TEUR ohne Sondereffekte. Die Gesellschaft schlage heute fast eine Komplettausschüttung vor. Dementsprechend sollen die Aktionäre eine Dividende von 0,54 Euro je Aktie erhalten. Damit sollen die Aktionäre an der positiven Entwicklung des Unternehmens teilhaben.

Allgemeine Aussprache

Herr Hufnagel freute sich über den guten Dividendenvorschlag. Zudem begrüßte er die vorgeschlagene Umstellung auf Namensaktien. Der Aktionär wünschte sich für die Zukunft, dass die Kleinaktionäre weiterhin in der Gesellschaft bleiben können und nicht ausgeschlossen werden. Herr Menz stellte fest, dass die Gesellschaft die Kleinaktionäre weiter in der Gesellschaft halten wolle. Man sei zwar von der Börse weg, um Kosten zu sparen, die Aktie werde aber auch noch bei Handelshäusern gehandelt.

Ein Aktionär erkundigte sich nach den Mieterträgen beim Objekt in Butzbach, die Herr Menz auf 225 TEUR pro Jahr bezifferte. Der Vertrag läuft noch bis 2026. Beim Erwerb handelte es sich um einen Share Deal aus der Gruppe. Im Blick stand auch die 6b-Rücklage der Gesellschaft. Die 6b-Rücklage konnte beim Kauf in Dietzenbach verwendet werden. Die Rücklagen wären sonst aufzulösen gewesen. Dadurch konnten in etwa 350 TEUR gespart werden. Der Rest wurde jetzt komplett aufgelöst.

Zum Erwerb in Dietzenbach erklärte der Vorstand, der Zukauf erfolgte nicht von einem Unternehmen aus der Gruppe. Das Objekt wurde vormals von der Bundesdruckerei erworben. Eine weitere Frage beschäftigte sich mit der Anzahl der Mitarbeiter und etwaigen Tätigkeiten im Konzern. Wie der Vorstand mitteilte, wurden die Mitarbeiter auf zwölf reduziert. Teilweise sind sie auch innerhalb der Gruppe tätig, dann jedoch mit Gewinnaufschlag.

Der Aktionär bezeichnete das Delisting als „stümperhaft“ angesichts der in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten. Er bat ebenso wie später Herr Luft um weitergehende Informationen zur geplanten Umstellung auf Namensaktien. Man möchte die Aktionäre kennen, erklärte Herr Menz. Zudem fallen lediglich einmalige Kosten von rund 10 TEUR und jährliche Kosten zwischen 2.000 und 3.000 Euro an.

Herr Luft erachtete das Delisting von der Kostenseite her durchaus als sinnvoll. Die Gesellschaft hätte aber auch gleich einen Handel im Freiverkehr anmelden sollen, da die Aktie nun nicht mehr gehandelt wird. Kritisch sah der Aktionär auch die Kosten für das Delisting von 200 TEUR bei lediglich gut 5.000 erworbenen Aktien. Die Gesellschaft hatte ein Rückkaufangebot unterbreitet, in dem der Großaktionär gesperrt war. Das Angebot erfolgte zum Durchschnittskurs der letzten drei Monate. Laut BaFin sei dieser Kurs zwingend im Angebot zu verwenden gewesen, berichtete Herr Menz. Ferner lehnte der Aktionär die Abhaltung virtueller Hauptversammlungen ab. Hier erklärte Dr. Rothenberger, virtuelle Hauptversammlungen kommen nur in Sondersituationen in Frage.

Hinterfragt wurde vom Aktionär, warum der Aufsichtsrat der Budgetplanung nicht zugestimmt hatte. Hier wurden zunächst die Personalkosten bemängelt. Laut Dr. Rothenberger wollte der Aufsichtsrat, dass noch einmal an der Kostenplanung gearbeitet wird. Interesse bestand an der Strategie bei steigenden Zinsen. Bei den derzeit deutlich gestiegenen Zinsen kommt es zu Insolvenzen im Bereich Projektentwicklung. Dies könnte jedoch auch Gelegenheiten auf der Einkaufsseite eröffnen. Mit Dietzenbach habe man einen guten Deal gemacht, der eine Kaltmiete von etwa 850 TEUR pro Jahr einbringt.

Herr Löw lobte die Verwaltung für den Verkauf der beiden Objekte. In diesem Zusammenhang begrüßte er auch, dass die erzielten Gewinne als Dividende ausgeschüttet werden. Nähere Informationen verlangte der Aktionär zum Darlehen an die Naxos Schmirgelwerke Mainkur GmbH. Wie Dr. Rothenberger erläuterte, könne man den Kredit auch kurzfristig zurückfordern. Damals, als dieses Darlehen aufgelegt wurde, gab es keinerlei Zinsen am Markt. Die Zinssätze sind variabel und werden auch so weiterberechnet. Man habe eine Kriegskasse geschaffen, wolle aber auch nicht mit der Brechstange investieren.

Herr Luft regte an, in den Freiverkehr zu wechseln. Wie Herr Menz berichtete, gibt es auch dort einige Regulierungen und man wolle nicht wieder einen Schritt zurück machen. Ein Aktionär wollte wissen, ob auch im kommenden Jahr mit einer Dividende zu rechnen ist. Dies hänge davon ab, ob ein ausschüttungsfähiges Ergebnis vorliegt, so Herr Menz. Die bisherige Geschäftsentwicklung sei durchaus positiv. Allerdings ist der Immobilienmarkt weiterhin belastet und man müsse abwarten, wie sich die letzten Monate entwickeln. Befragt nach dem verkauften Objekt in der Wächtersbacher Straße nannte der Vorstand als Käufer eine große Softwaregesellschaft aus der Nähe

von Heidelberg. Die erwarteten Mieterlöse im Jahr 2023 bezifferte der Vorstand auf rund 4,2 Mio. Euro. Auf Nachfrage räumte der Aufsichtsratsvorsitzende ein, dass die angegebenen Daten im Aufsichtsratsbericht nicht korrekt sind.

Abstimmungen

Nach dem Ende der Aussprache leitete Dr. Rothenberger zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 41,2 Mio. Euro, eingeteilt in 19.741.379 Aktien, waren 19.440.524 Aktien entsprechend 98,48 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltung gefasst.

Dies waren die Ausschüttung einer Dividende von 0,54 Euro (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4), die Wahl von KPMG zum Abschlussprüfer (TOP 5), die Ermächtigung zur Abhaltung virtueller Hauptversammlungen (TOP 6), die Teilnahme von Aufsichtsratsmitgliedern an Hauptversammlungen im Wege der Bild- und Tonübertragung (TOP 7) sowie die Umstellung auf Namensaktien (TOP 8).

Gegen 12:50 Uhr konnte Dr. Rothenberger die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung schloss das Geschäftsjahr 2022 sehr erfolgreich ab. Ausschlaggebend hierfür waren die Verkäufe von zwei Objekten, die dem Unternehmen einen hohen Gewinn bescherten. Auf dieser Basis durften sich die Aktionäre sogar über eine Dividendenausschüttung von 0,54 Euro je Aktie freuen.

Ebenfalls bedeutsam war für die Aktionäre das Delisting mit einem Angebotspreis von 2,17 Euro je Aktie. Allerdings fand dies nur geringen Anklang, lediglich gut 5.000 Aktien wurden hierbei angedient. Laut Verwaltung will man den Aktionären auch ohne Notiz eine weitere Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen. Die Papiere werden jedoch noch bei Valora gehandelt (www.veh.de). Jedoch ergibt sich hier eine deutlicher Spread zwischen Geld- und Briefkurs von 1,35 zu 2,75 Euro.

Kontaktadresse

a.a.a. aktiengesellschaft allgemeine anlageverwaltung
Friedrich-Ebert-Anlage 3
D-60327 Frankfurt

Tel.: +49 (0)69 / 24 00 08-15

Fax: +49 (0)69 / 24 00 08-29

Internet: www.aaa.ffm.de

E-Mail: info@aaa-ffm.de

Veröffentlichungsdatum: 14.09.2023 - 08:22

Redakteur: tre