

Aktionärsbrief Nr. 7 – Mai 2019

Sehr geehrte Aktionäre,

die Elbstein AG hat im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von **584.000 Euro** erzielt. Dieses (noch untestierte) Ergebnis liegt damit etwa auf dem Niveau der Jahre 2015 und 2016, wenn auch deutlich unter dem Vorjahr mit 1,88 Mio. Euro, als durch Wertpapierverkäufe bedeutende stille Reserven realisiert wurden. Insoweit sind wir mit dem Ergebnis auch zufrieden, war doch für viele Marktteilnehmer das Börsenjahr 2018 – selbst wohlwollend betrachtet – mehr als ernüchternd.

Insgesamt hat sich die Elbstein AG in ihren bislang vier Geschäftsjahren – auch im Lichte einer kühlen norddeutschen Betrachtung – durchaus positiv entwickelt. Denn bekanntlich bewirtschaftet die Elbstein AG nicht nur, bislang erfolgreich, einen Aktienbestand, sondern ist auch über ihre Tochtergesellschaft **HCK Beteiligungs GmbH** in der Vermarktung von Grundstücken aktiv. Das HCK-Ergebnis wird jedoch nicht in der Elbstein AG selbst realisiert und ist damit auch im Einzelabschluss der AG nicht sichtbar.

Für die HCK war das Jahr 2018 durch den Verkauf von Grundstücken sowie einer KG-Beteiligung außerordentlich erfolgreich. So erbrachte der Verkauf einer 2013 anteilig erworbenen Pflegeimmobilie im Kalenderjahr 2018 einen Gewinn von **rund 6,7 Mio. Euro**. Ein geringerer Teil dieses jetzt realisierten Gewinns ist seinerzeit bei der Sacheinlage der Anteile an der HCK Beteiligungs GmbH im Rahmen der Elbstein-Kapitalerhöhung bereits berücksichtigt gewesen; dennoch hat sich bereits ein nicht geringer Mehrertrag gegenüber dem damaligen Einbringungswert von 14,7 Mio. Euro ergeben.

In der Summe verfügt die Elbstein AG damit heute über **ein Eigenkapital von mehr als 30 Mio. Euro**, das zu mehr als 40% aus attraktiven Aktien besteht, zu (noch mindestens) 20% aus werthaltigen Grundstücksreserven und aktuell zu mehr als 40% aus liquiden Mitteln¹. Weiterhin bestehen gegenwärtig keine stillen Lasten und in einer Nettobetrachtung auch keine Verbindlichkeiten. Der sehr substantielle Verlustvortrag der Elbstein AG bleibt in dieser Betrachtung ohne Bewertung.

Wir denken, dass wir damit für die Aktionäre der Elbstein AG in den letzten vier Jahren einen attraktiven Mehrwert geschaffen haben. Die Elbstein AG wird ihren Aktionären anlässlich der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 vorschlagen, wiederum eine **Dividende von 0,40 Euro pro Aktie** auszuschütten. Diese Dividende wird damit bereits zum vierten Mal an die Aktionäre der Elbstein AG ausgeschüttet und reflektiert aus unserer Sicht auch die Attraktivität eines mehrjährigen Elbstein-Anteilsbesitzes.

¹ Uns ist auch aufgefallen, dass diese Rechnung mathematisch nicht wirklich korrekt ist. Wir laden aber dazu ein, über den Grund für die unscharfe Formulierung nachzudenken.

Wie auch in den Vorjahren ist es dem Vorstand ein besonderes Anliegen, darauf hinzuweisen, dass die Ausschüttung der Dividende (bezogen auf die Zahl der 2.000.000 ausstehenden Aktien) wiederum durch den persönlichen Ausschüttungsverzicht des Großaktionärs zu Gunsten des Streubesitzes ermöglicht wird.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns unterstützen, auch die nächsten Jahre der Elbstein AG erfolgreich mitzugestalten. Dazu laden wir Sie herzlich zur **Hauptversammlung** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 ein. Diese wird am Dienstag, **27. August 2019 um 11.00 Uhr**, im **Hotel Grand Elysée**, Rothenbaumchaussee 10, 20148 Hamburg, stattfinden.

Über Hinweise und Anregungen von Ihnen freuen wir uns bis dahin wie immer.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand