

HV-Bericht NWDH Holding AG

Details zu NWDH Holding AG

WKN:

A0BVWF

ISIN:

DE000A0BVWF5

Straße, Haus-Nr.:

HefeHof 2,

D-31785 Hameln, Deutschland

Telefon:

+49 (0) 5151 / 5785 - 0

Internet: <http://www.hefehof.de>**IR Ansprechpartner:**

Herr

info@hefehof.de

HV-Bericht NWDH Holding AG - Dividende von 11,00 Euro beschlossen – Abschreibung auf Engagement in Weißrussland drückt Ergebnis ins Minus

Zur 114. ordentlichen Hauptversammlung hatte die NWDH Holding AG ihre Anteilseigner für den 18. November 2022 wieder zu einer Präsenzhauptversammlung in das Veranstaltungszentrum „LaLu Traumfabrik“ im HefeHof-Center am Sitz des Unternehmens in Hameln eingeladen. In den Jahren 2020 und 2021 wurde die Hauptversammlung pandemiebedingt in virtueller Form abgehalten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Axel Gollnick begrüßte rund 25 Aktionäre, Gäste und Vertreter der Presse, darunter Alexander Langhorst von GSC Research, und zeigte sich sehr erfreut, dass die Versammlung wieder in der gewohnten Form stattfinden kann. Sodann erteilte er dem Alleinvorstand Dr. Jobst-Walter Dietz das Wort zur weitergehenden Erläuterung des Zahlenwerks für das Geschäftsjahr 2021/2022 sowie die weiteren Aussichten der NWDH Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer verwies Dr. Dietz hinsichtlich der weiteren Erläuterungen zum allgemeinen Umfeld im Berichtszeitraum auf die Ausführungen im vorliegenden Geschäftsbericht. Zudem zeigte er sich ebenfalls erfreut darüber, dass die Hauptversammlung nunmehr wieder im Wege einer Präsenzveranstaltung abgehalten werden kann. Die Strategie des Unternehmens ist weiterhin unverändert. Trotz des zunehmend schwieriger gewordenen Umfelds gestaltet sich die Nachfrage nach den angebotenen Mietobjekten weiterhin gut. Nicht gehalten werden konnten hingegen bedingt durch Sondereffekte die Ergebniszahlen bei den Beteiligungen. So litt die Hamelner Sportbox abermals unter den Auswirkungen von Corona bedingten Zwangsschließungen und im Bereich der Hefeaktivitäten war eine Abschreibung im Kontext mit dem Engagement in Weißrussland erforderlich.

Im Berichtsjahr kletterten die gewerblichen Mieterlöse und verbesserten sich um insgesamt 111 TEUR von 1,813 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 1,924 Mio. Euro. Beim HefeHof-Center lag der Anstieg bei 42 TEUR auf 562 (Vorjahr: 520) TEUR. Aus dem Parkplatzmanagement konnte ein Erlösbeitrag von 92 (83) TEUR realisiert werden. Insgesamt kletterten die Umsatzerlöse auf 3,902 (3,775) Mio. Euro.

Auf der Aufwandsseite erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen auf 597 (538) TEUR. Der Personalaufwand für die teilzeitbereinigt fünf Arbeitskräfte lag bei 493 (468) TEUR. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich leicht auf 426 (418) TEUR. Die Position der sonstigen Aufwendungen stiegen auf 1,987 (1,835) Mio. Euro. Insbesondere im Bereich der Aufwendungen für Renovierungen hängt es immer etwas davon ab, welche Flächen frei werden, und ob dort dann möglicherweise auch Grundsanierungen vorgenommen werden müssen, etwa bei jahrzehntelang genutzten Wohnungen.

Neben den Erlösen aus der Vermietung der Gewerbe- und Wohnflächen stellen die Erträge aus Beteiligungen und verbundenen Unternehmen den zweiten wichtigen Erlösstrom in der Gewinn- und Verlustrechnung der NWDH-Gruppe dar. Dieser gestaltete sich im Berichtsjahr aufgrund von zwei Sondereffekten sehr unerfreulich. So waren bei der Hamelner Sportbox in Folge von Pandemie bedingten Schließungen Verluste in Höhe von 150,1 TEUR zu übernehmen. Zudem hat sich im Bereich Hefe die schwierige Situation in Weißrussland belastend ausgewirkt. Infolgedessen erfolgten im Berichtsjahr keine Ausschüttungen von dort, die im Vorjahr noch 1,925 Mio. Euro

ausmachten. Zudem wurden auch Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 1,2 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem dortigen Engagement im Zahlenwerk der NWDH erforderlich.

Aufgrund der hohen Teilwertabschreibung in Weißrussland weist der Beteiligungsanteil von NWDH an der HEFE-UNION GmbH & Co. KG ein Ergebnis von minus 1,36 (plus 1,96) Mio. Euro aus. Operativ konnte die UNIFERM trotz eines sehr schwierigen Umfelds im Bereich der Backhefe und bei Backmitteln ein gutes Ergebnis präsentieren. Den auf NWDH aus den Abschreibungen auf das Weißrusslandengagement entfallenden Betrag schlüsselte Dr. Dietz folgendermaßen auf. Neben 1,2 Mio. Euro Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden weitere 160 TEUR an Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen, woraus sich ein erfasster Aufwand von 1,36 Mio. Euro ergibt.

Im Wesentlichen aus diesem Grund ergibt sich für 2021/2022 ein Jahresfehlbetrag von 0,944 Mio. Euro nach einem Vorjahresüberschuss von 1,773 Mio. Euro. Zusammen mit dem bestehenden Bilanzgewinnvortrag von 463 TEUR aus dem Vorjahr ergibt sich ein Bilanzverlust von 482 TEUR nach einem Plus von 1,07 Mio. Euro im Vorjahr.

Bilanziell ist die NWDH Holding trotz dieser Belastung nach wie vor sehr solide aufgestellt. Die Eigenkapitalposition beläuft sich auf 15,7 (17,2) Mio. Euro, die Eigenkapitalquote hat sich im Jahresvergleich geringfügig auf 84,0 (84,7) Prozent reduziert.

Mit Blick auf den Einmalcharakter der Belastung und der operativ weiterhin guten Entwicklung sowie den soliden Bilanzkennziffern soll auch für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Dividende gezahlt werden. Durch entsprechende Teilauflösung von Gewinnrücklagen in Höhe von 800 TEUR wird die Zahlung der Basisdividende von 11,00 Euro je NWDH-Aktie vorgeschlagen.

Im weiteren Verlauf seiner Vorstandsrede gab Dr. Dietz sodann noch einen Ausblick auf die künftige Entwicklung der NWDH Holding AG. Das Geschäftsmodell wird auch im aktuell laufenden Jahr unverändert fortbetrieben. Für die Zukunft ergeben sich nach seiner Darstellung sowohl Chancen als auch Risiken. Positiv sollte sich das zu erwartende Abklingen der Coronapandemie auswirken. Hier ist nach seiner Einschätzung künftig nicht mit weiteren Lockdowns zu rechnen. Risiken hingegen können sich aus weiter steigenden oder hoch bleibenden Energiepreisen ergeben. Auch die Frage der Regelung zur Stundung von Nebenkosten durch die Mieter könnte sich je nach Ausgestaltung belastend auswirken.

Bei der Vermietung der vorhandenen Flächen zeigte sich Dr. Dietz insgesamt zuversichtlich, dass hier das Interesse im Markt weiterhin vorhanden ist. Der bestehende Mietermix im Bereich Gewerbe ist seiner Einschätzung nach ebenfalls als gut zu bewerten. Zudem ist geplant im bestehenden Grünflächenbereich zu den Wohnhäusern eine weitere Verdichtung vorzunehmen. Das Projekt unter der Bezeichnung „Haus im Park“ stellte Dr. Dietz in seiner Rede etwas genauer vor. Es soll sich dabei um Zweizimmerwohnungen handeln und barrierefreies Wohnen ermöglicht werden. Das Haus wird mit einem Fahrstuhl ausgestattet werden. Damit will man auch eine Lücke im bestehenden eigenen Angebot schließen, da in den Objekten der Pfälzer Straße keine Aufzüge vorhanden sind. Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Mit der Umsetzung soll begonnen werden, sobald Handwerker und Material zu vertretbaren Konditionen am Markt zu bekommen sind.

Im Bereich Hefegeschäft rechnet der Vorstand in den westeuropäischen Märkten trotz der aktuell zu beobachtenden konjunkturellen Eintrübungen mit einem weiterhin stabilen Geschäft. Belastend wirken sich dort aber Preissteigerungen etwa bei der Melasse usw. aus. Er brachte jedoch seine Hoffnung zum Ausdruck, dass die Ergebnissituation dort weiterhin positiv bleiben wird. Die Situation des Werkes in Weißrussland bezeichnete er weiterhin als schwierig, wenngleich die Produktion vor Ort weiterhin robust läuft und auch Nachfrage besteht. Die weiteren möglichen insbesondere politischen Risiken sind hier jedoch nicht seriös prognostizierbar. Angesichts dieser Unwägbarkeiten ist eine Ergebnisprognose für das laufende Jahr nicht in seriöser Weise möglich.

Allgemeine Aussprache

Als erster Redner meldete sich Herr Gemmecke als Sprecher der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (SdK) zu Wort und brachte ebenfalls seine Freude über die Rückkehr zum bewährten Format der Präsenzhauptversammlung zum Ausdruck. Zum Bereich Immobilien interessierte ihn, wie bei der verwendeten Fernwärme das Thema CO₂-Neutralität erreicht werden soll. Dies ist auch nach Angabe von Dr. Dietz eine gute Fragestellung. Die Wohnungen werden zu 100 Prozent mit Fernwärme versorgt, bei den Gewerbeflächen sind es 98 Prozent, lediglich ein Gebäude mit rund 300 Quadratmetern wird derzeit nicht mit Fernwärme beliefert, ein entsprechender Anschluss ist dort aber vorhanden. Seitens des Lieferanten der Fernwärme gibt es auch noch keine Angaben zur Thematik der CO₂-Neutralität. Auf dem Gebäude der Hamelner Sportbox ist eine PV-Anlage installiert. Das Investitionsvolumen lag bei 230 TEUR, der Pay-Back-Zeitraum wird sich je nach Entwicklung der Strompreise auf sechs bis sieben Jahre belaufen.

Ferner interessierte er sich für das vorgestellte Projekt Haus im Park und die weiteren Details zur Umsetzung und zur Finanzierung. Zur Umsetzung sollen auch Fremdmittel zum Einsatz kommen. Dr. Dietz berichtete davon, dass man bereits ein Darlehensvolumen von 2 Mio. Euro zu einem mit 1,3 Prozent sehr günstigen Zinssatz und einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen hat. Mit dem Baustart soll so zeitnah wie möglich und sinnvoll begonnen werden. Aktuell gibt es erhebliche Engpässe bei der Verfügbarkeit von Handwerkern und Material. Zudem ist Material teilweise sehr teuer. Vor diesem Hintergrund will man hier zunächst eine gewisse Beruhigung das

Marktumfelds abwarten, damit sich die Baukosten in einem vernünftigen und eine entsprechende Rendite ermöglichenden Rahmen bewegen. Eine Rentabilitätsbetrachtung hat man bei der Planung zwar vorgenommen, da die Baupreise zuletzt aber sehr stark schwanken, ist eine Bezifferung derzeit nur schwer möglich.

Neben dem SdK-Sprecher erkundigten sich auch die Herren Christian Werner und Dr. Helms nach der Situation in Weißrussland und den Hintergründen der dort vorgenommenen Abschreibungen. Insbesondere die letztgenannten Herren wiesen in ihrer Wortmeldung auf ihre in der Vergangenheit geäußerte Skepsis zu diesem Projekt hin. Dr. Dietz zeigte sich in seiner Antwort durchaus selbstkritisch und erinnerte in dem Zusammenhang an die im Jahre 2017 mit den Partnern verabschiedete Osteuropa-Strategie. Er machte jedoch kein Hehl daraus, dass seitens NWDH ein Standort etwa im Baltikum bevorzugt worden wäre, die beiden anderen Partner wünschten aber ausdrücklich einen Standort außerhalb der EU und einer späteren möglichen Mitgliedschaft des Standortes in der Währungsunion.

Auf die Frage nach möglichen weiteren Risiken aus dem Engagement erläuterte der NWDH-Chef, dass dieses bei der HEFE-Union nun noch mit 10 Mio. Euro in den Büchern steht. Bisher läuft der operative Betrieb auch normal und es sind keine staatlichen Zwangsmaßnahmen gegen das Werk in Bezug auf eine etwaige Enteignung erkennbar. Allerdings gilt in Weißrussland auf viele Produkte ein Preisstopp, was sich hier naturgemäß in gewisser Weise niederschlagen wird. Der jetzt bestehende Wertansatz ist durch Hermes-Bürgschaften gedeckt, so dass aus derzeitiger Einschätzung in der Zukunft keine weiteren Belastungen mehr auftreten dürften.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Mietpreise in Hameln und der Frage, inwieweit es NWDH gelingt bei Neuvermietungen auch die ortsüblichen Vergleichswerte zu erreichen, antwortete Dr. Dietz, dass es bislang für Hameln keinen solchen Mietspiegel gibt. Es befindet sich aber ein solcher derzeit in Erstellung. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird dieser im Jahr 2023 veröffentlicht werden. Dieser Veröffentlichung sieht er mit großem Interesse entgegen. Insgesamt zeigte sich der NWDH-Chef jedoch überzeugt davon, dass man bei Neuverträgen die am Markt realisierbaren Niveaus auch weitgehend erreicht. Genaueres wird man sagen können, wenn der Mietspiegel vorliegt.

Auf die Frage von Herrn Werner, in welchem Umfang Staatshilfen im abgelaufenen Jahr in Anspruch genommen wurden, nannte Dr. Dietz ein Volumen von 280 TEUR bei der Hamelner Sportbox. Hier läuft aber derzeit eine Analyse, ob diese möglicherweise doch nicht den Kriterien entsprochen haben, da es wohl nachträglich noch zu Änderungen bei den genauen Gewährungsdetails gekommen ist. Die Hilfen standen dabei im Zusammenhang mit dem zeitweiligen Lockdown in der ersten Jahreshälfte 2021.

Abstimmungen

Nach Beendigung der allgemeinen Aussprache um 12:20 Uhr wurde die Präsenz mit 26.154 Aktien oder 94,8 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorlagen der Verwaltung wurden mit der erforderlichen Mehrheit verabschiedet, bei der Beschlussfassung über die Einzelentlastung des Aufsichtsrats und der Entlastung des Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Gollnick waren 230 Gegenstimmen zu verzeichnen, bei den übrigen Punkten gab es keine Gegenstimmen und/oder Enthaltungen.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 11,00 Euro je Aktie (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl von Wirtschaftsprüfer Dr. Claus Gehringer, Hameln sowie im Falle von dessen Verhinderung die der Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hannover zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022/2023 (TOP 5). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von knapp drei Stunden um 12:50 Uhr schließen.

Fazit

Im Zahlenwerk hat sich im Geschäftsjahr 2021/2022 nunmehr die schwierige Situation der Hefefabrik in Weißrussland niedergeschlagen. An dieser ist NWDH indirekt beteiligt. Wie bereits in den Vorjahren berichtet hat sich das dortige Engagement zunächst holpriger entwickelt als angedacht. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine und die auch gegen Weißrussland verschärften Sanktionen haben hier jedoch zu einem entsprechenden Abschreibungsbedarf geführt. Dies ist letztlich auch der Grund, warum das Ergebnis bei der NWDH für das Berichtsjahr in die roten Zahlen abgerutscht ist.

Positiv zu bewerten ist allerdings, dass der noch verbliebene Wertansatz von 10 Mio. Euro, von dem durchgerechnet etwa ein Drittel durch die Beteiligungsstruktur auf NWDH entfällt, dem durch Hermes-Sicherungen abgesicherten Investitionswert entspricht. Etwa im Falle einer Enteignung – ein solcher Schritt ist derzeit allerdings nicht absehbar – würde hier dann die Hermessicherung ins Spiel kommen.

Trotz der Nachwirkungen der Coronapandemie zeigt sich die Vermietungssituation weiterhin stabil, so dass aus dem operativen Geschäft weiterhin ein positives Ergebnis erwirtschaftet worden ist. Vor diesem Hintergrund erhalten die Anteilseigner für das abgelaufene Geschäftsjahr eine unveränderte Basisdividende von 11,00 Euro. Bezogen auf den zuletzt bei der Valora Effekten Handel AG (www.veh.com) angegebenen Geldkurs von 1.000,00 Euro ergibt sich eine Dividendenrendite von 1,1 Prozent. Investoren sollten bei Interesse an der Aktie jedoch die ausgesprochen überschaubare Handelsliquidität beachten und stets nur limitiert im Markt agieren.

Kontaktadresse

NWDH Holding AG
HefeHof 2
D-31785 Hameln

Tel.: + 49 (0)51 51 / 578 50
Fax: + 49 (0)51 51 / 578 585

Internet: www.hefehof.de
E-Mail: info@hefehof.de

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.

Veröffentlichungsdatum: 10.01.2023 - 10:53
Redakteur: ala