

HV-Bericht Babylon Capital AG

Erwerb von Eigentumswohnungen – stabile Dividende von 0,25 Euro

Zu ihrer diesjährigen Hauptversammlung hatte die Babylon Capital AG ihre Anteilseigner am 25. August 2022 wie bereits in den Vorjahren in die Räumlichkeiten am Osterdeich 27 in Bremen eingeladen. Aufsichtsratsmitglied Reiner Ehlerding begrüßte den einzigen erschienenen Aktionär Alexander Langhorst, zugleich auch Vertreter von GSC Research,, und zeigte sich erfreut über das Interesse an der Gesellschaft.

Nach Entschuldigung der terminlich verhinderten Aufsichtsratsmitglieder Martin Rubensdörffer und Rudi Kufner sowie Abhandlung der üblichen einleitenden Hinweise und Formalien erteilte der Versammlungsleiter dem Alleinvorstand Stephan J. Gerken das Wort.

Bericht des Vorstands

Nach Begrüßung der Teilnehmer erläuterte Herr Gerken die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft im Wesentlichen anhand der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung der Babylon Capital AG sowie der freiwillig erstellten Zahlen zum Konzern.

Verglichen mit dem Vorjahr ist durch die ARIMA V. Grundbesitz GmbH eine weitere hundertprozentige Tochtergesellschaft hinzugekommen. Die ARIMA V. Grundbesitz GmbH hat zum Jahresende 2021 16 Eigentumswohnungen in einer mittelgroßen westdeutschen Stadt erworben, die Wohnungen sind allesamt vermietet. In der Babylon Asset GmbH befindet sich unverändert die gehaltene Gewerbeimmobilie in einer westdeutschen Großstadt. In der 2020 hinzugekommenen Tochtergesellschaft III. Babylon Asset GmbH wird das im Oktober 2020 erworbene Gewerbegrundstück in einer westdeutschen Großstadt gehalten. Bei diesem Projekt ist bisher noch keine weitere Entwicklung eingetreten, insbesondere auch mit Blick auf die steigenden Zinsen und deutlich gestiegenen Baukosten soll hier zunächst die weitere Entwicklung am Markt abgewartet werden. Die Babylon Capital AG stellt gemäß ihrer Holdingfunktion ihren Tochtergesellschaften die entsprechenden Finanzmittel für die dortige Geschäftstätigkeit zur Verfügung.

Durch die geänderte Struktur ergaben sich auch gewisse Änderungen in der Bilanz. So erhöhten sich die Finanzanlagen auf 75,4 (Vorjahr: 50) TEUR durch die hinzugekommene weitere Tochtergesellschaft. Die getätigten Ausleihungen an verbundene Unternehmen lagen bei 1,2 (2,2) Mio. Euro und bestehen aus gewährten Genussrechten an die Tochtergesellschaft. Hier konnte im Berichtsjahr durch eine Umfinanzierung eine teilweise Rückführung des Genussrechtskapitals vorgenommen werden. Die Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen erhöhten sich auf 2,37 (1,06) Mio. Euro und resultierten aus dem genannten Erwerb der 16 Eigentumswohnungen.

Bei den mit 145,3 (187,2) TEUR ausgewiesenen Wertpapieren handelt es um in Abwicklung befindliche Immobilienfonds. Laut Vorstand hat man sich im Verlauf des Jahres 2022 von diesen nunmehr jedoch getrennt. Als Hintergrund nannte er die sich weiterhin in die Länge ziehende Abwicklung und zum anderen auch die bereits in der Vergangenheit thematisierten steuerlichen Diskussionen mit der für die Babylon Capital AG zuständigen Finanzbehörde.

Wenig verändert hat sich im Berichtsjahr auch die Passivseite der Bilanz. So beläuft sich das Eigenkapital auf 3,8 nach zuvor 3,57 Mio. Euro, die einzige nennenswerte Veränderung gegenüber dem 2020er Abschluss ergibt sich hier in der Höhe des ausgewiesenen Bilanzgewinns, der 1,03 Mio. Euro nach zuvor 800,3 TEUR beträgt. Am Unternehmenserfolg für das Jahr 2021 sollen die Aktionäre erneut in Form einer unveränderten Dividende von 0,25 Euro beteiligt werden.

In der Position Rückstellungen in Höhe von 10,64 (10,98) TEUR sind die Aufwendungen für den Jahresabschluss, die Aufsichtsratsvergütungen sowie die Kosten der Hauptversammlung enthalten.

Ebenfalls nur geringe Veränderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung festzustellen. So verringerte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit leicht auf 584,6 (525,0) TEUR, daraus ergibt sich ein Jahresüberschuss von 700,58 TEUR nach zuvor 584,7 TEUR. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung von 0,25 Euro im Berichtsjahr erhöhte sich der Bilanzgewinn auf 1,03 Mio. Euro nach zuvor 800,3 TEUR.

Im weiteren Verlauf seiner Ausführungen ging der Alleinvorstand noch auf die konsolidierte Bilanz des Unternehmens, d.h. den Konzernabschluss per Ende 2021 ein. Der Konsolidierungskreis besteht aus der AG und den inzwischen drei Tochtergesellschaften, der Babylon Asset GmbH, der III. Babylon Asset GmbH sowie der ARIMA V. Grundbesitz GmbH. Wesentliche Änderungen in der konsolidierten Bilanz ergaben sich 2021 vor allem beim Anstieg der Sachanlagen auf 7,68 (6,43) Mio. Euro in Folge des Erwerbs der 16 Eigentumswohnungen. Infolge der zusätzlich aufgenommen Fremdmittel zur Finanzierung dieses Erwerbs haben sich auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 3,96 (2,952) Mio. Euro erhöht. Die konsolidierte Bilanzsumme stieg auf 8,32 nach 7,055 Mio. Euro im Vorjahr.

Ausweislich der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns kletterten die Umsatzerlöse auf 1,218 (1,209) Mio. Euro, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich auf nunmehr 758,7 (709,5) TEUR. Unter dem Strich ergibt sich daraus ein Konzernjahresüberschuss von 603,5 TEUR nach 558,7 TEUR im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Allgemeine Aussprache und Abstimmungen

Nachdem sich keine Wortmeldungen ergaben, wurde die Präsenz um 11:29 Uhr mit 133.598 Aktien oder 14,09 Prozent des stimmberechtigten Grundkapitals festgestellt. Sämtliche Beschlussvorschläge der Verwaltung wurden einstimmig und ohne Enthaltungen verabschiedet.

Im Einzelnen beschlossen wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,25 Euro je Aktie (TOP 2) sowie die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4). Der Versammlungsleiter konnte die Hauptversammlung nach einer Dauer von 40 Minuten um 12:10 Uhr schließen.

Fazit

2021 ist die Babylon Capital AG mit dem Erwerb von 16 Eigentumswohnungen in einer mittelgroßen westdeutschen Stadt erstmals auch im Bereich der Wohnimmobilien aktiv geworden. Die Einheiten sind allesamt vermietet, derzeit befinden sich diese aber wegen öffentlicher Förderungen in der Vergangenheit noch in einer Bindung. Während sich die Vermietungslage bei der Gewerbeimmobilie weiterhin stabil zeigt, sind beim 2020 erworbenen Gewerbegrundstück bislang noch keine weiteren Entwicklungen zu berichten. Hier will man zunächst einmal die weitere Entwicklung bei den Zinsen und den Baukosten abwarten, was aus Sicht des Verfassers auch durchaus eine sinnvolle Vorgehensweise ist.

Bezogen auf den aktuellen Brief-Tax-Kurs im Telefonhandel bei der Valora Effekten Handel AG (www.veh.com) von 2,25 Euro ergibt sich auf Basis der gezahlten Dividende eine Rendite von über 10 Prozent. Der Verfasser geht davon aus, dass die Verwaltung bei planmäßiger weiterer Entwicklung auch in den kommenden Jahren die kontinuierlich attraktive Ausschüttungspolitik beibehalten dürfte. Somit dürfte die Aktie auch in Zukunft bezogen auf den aktuellen Tax-Kurs bei Valora eine Dividendenrendite im knapp zweistelligen Prozentbereich erreichen können. Angesichts der überschaubaren Handelsumsätze in der Aktie sollten interessierte Investoren hier stets nur mit Limits im Markt agieren.

Kontaktadresse

Babylon Capital AG
Osterdeich 27
D-28203 Bremen

Internet: www.babylon-ag.de
E-Mail: info@babylon-ag.de

Hinweis: Der Verfasser ist Aktionär der beschriebenen Gesellschaft.