

CONSULTING TEAM

HOLDING AG

CONSULTING TEAM, Osterstraße 39 A, 31134 Hildesheim

Osterstraße 39 A
31134 HildesheimTel.: 05121 28999 0
Fax: 05121 28999 99info@ct-holding.de
www.ct-holding.de

13.01.2022

Aktionärsbrief 1 2022

Sehr geehrte Aktionär*innen,

wir wünschen Ihnen einen guten Start sowie Glück und Gesundheit im neuen Jahr.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie, wie gewohnt, über die Entwicklung unserer Gesellschaften und Beteiligungen im Jahr 2021 informieren. Wir versuchen dieses möglichst ausführlich und umfangreich, stehen Ihnen aber auch für weitergehende Erläuterungen jederzeit gern zur Verfügung.

Flugzeugfonds

Die Pandemie hat sich auch im Jahr 2021 negativ auf den Flugzeugmarkt ausgewirkt. Unser Engagement in dem Sektor beläuft sich jedoch nur auf € 340.000,00. Wir haben hier die letztgehandelten Preise der deutschen Zweitmarktbörse zugrunde gelegt. Es zeichnet sich keine Wende im Flugverkehr ab, so dass wir noch keine neuen Engagements planen.

Schiffsbeteiligungen

Die Störung der Lieferketten und Staus an zahlreichen Häfen haben zu einem starken Anstieg der Frachtraten geführt. In dem Zuge sind auch die Preise für Schiffe ganz erfreulich gestiegen. Wir haben uns im letzten Jahr an zwei weiteren Mehrzweckfrachtern beteiligt und sind mit der Entwicklung sehr zufrieden. Von Seiten der Befrachter hören wir, dass auch für dieses Jahr stabile Frachtraten erwartet werden. Auf Grund der stark gestiegenen Preise sind attraktive Kaufgelegenheiten schwer zu finden. Wir können uns eher vorstellen, uns im Laufe der nächsten Jahre tendenziell auf die Verkäuferseite zu begeben. Der Wert unserer Beteiligungen beläuft sich auf € 1.360.000,00.

Windkraftanlagen und Solarfonds

Hier haben wir insgesamt € 1.030.000,00 investiert. Das Windjahr 2021 war unterdurchschnittlich, so dass die Erträge etwas niedriger waren als in 2020.

Private Equity

Wir haben in Zusammenarbeit mit der LGT Bank in Liechtenstein und der Matador AG in der Schweiz in verschiedene Privat Equity Programme investiert. In unserer Bilanz per 31.12.2020 stehen Einstandswerte von ungefähr € 1.450.000,00, der aktuelle Buchwert beläuft sich mittlerweile auf € 2.000.000,00. Auch wenn die Gewinne noch nicht realisiert sind, fühlen wir uns mit diesen Anlagen wohl und erwarten auch künftig gute Wertsteigerungen.

Sonstige Beteiligungen

Hier sind insgesamt ca. € 1.200.000,00 investiert. Den größten Posten mit ca. € 1.000.000,00 macht unsere Hotelbetriebsgesellschaft am Timmendorfer Strand aus. Dabei haben wir die Gesellschaft nur mit ihrem Kontoguthaben bewertet. Aufgrund der guten Buchungslage im letzten Sommer hat die Betriebsgesellschaft trotz Lockdown ein positives Ergebnis erzielt.

Immobilien

Mit insgesamt ca. € 12 Mio. machen Immobilien mit Abstand den größten Anteil am Vermögen der Consulting Team Holding AG aus. Hierbei haben wir sehr niedrige Werte angesetzt, in einem Beispiel werden wir Ihnen noch aufzeigen, welche Bewertungsreserven in den Immobilien stecken können. Die größten Positionen möchten wir nachfolgend kurz beschreiben:

Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Salzgitter Fredenberg. Die Bankkredite sind mittlerweile schon auf knapp 1,7 Mio. € getilgt, die Zinsbindungen laufen in den nächsten 24 Monaten aus. Unser Verwalter wird in diesem Jahr beginnen, die Mietvertragsverlängerungen zu verhandeln. Wir gehen davon aus, dass die Nettokaltmieten stabil bei € 340.000,00 p.a. bleiben. Nach Abschluss dieser Verhandlungen werden wir den Verkaufsprozess wieder aufnehmen. Unser Ziel ist ein Verkaufspreis um die € 5 Mio.!

In unserem Wohn und Geschäftshauskomplex in Sehnde sind die Mietverhältnisse stabil, unserem Verwalter ist es gelungen, statt dem Rewe Nahkauf ab 1.3.2022 einen bonitätsstarken neuen Mieter aus dem Einzelhandel mit einem 5-Jahres-Mietvertrag zu installieren. Auf Grund der hohen Investitionen, die der neue Mieter in seine Ladenflächen tätigt, gehen wir von einem langfristigen Verbleib in unserer Immobilie aus.

Im Countryhotel am Timmendorfer Strand haben wir weitere Bäder modernisiert. Wir warten täglich auf die Genehmigung, Ladesäulen für €-Autos, einen Fahrradunterstand für E-Bikes und einen Wintergarten bauen zu dürfen. Die Liquidität für diese Maßnahmen ist vorhanden. Planmäßig wollen wir in den nächsten Jahren sämtliche Fenster und Balkontüren erneuern. Die Hotelgäste bewerten das Hotel regelmäßig mit sehr guten Noten. Die Pacht wird ordnungsgemäß gezahlt und steigt von € 420.000 auf € 480.000 p.a.

Das Hotel Hüttmann auf Amrum haben wir im Juni an den Pächter, die Sonnenhotels GmbH aus Goslar, übergeben. Unser Pächter berichtet von einer guten Buchungslage. Die Modernisierungsmaßnahmen bewegen sich in dem von uns geschätzten Rahmen. Da wir Baugrundstücke in der Größenordnung von ca. 2.200 qm miterworben haben, sind wir in Gesprächen mit der Gemeinde und dem Landkreis Nordfriesland, um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für unser Hotel zu erarbeiten. Wir möchten mindestens weitere 20 Apartments/Ferienwohnungen plus Wellness-Bereich bauen. Die Sonnenhotels GmbH entwerfen aktuell einen Zukunftsplan, um das Ensemble für den Hotelbetrieb zu optimieren.


Am Beispiel unserer beiden Büro- und Logistikstandorte in Oldenburg und Magdeburg mit der Sonepar Deutschland GmbH als Mieter möchten wir Ihnen die Sensitivität bei den Wertschwankungen der Immobilien verdeutlichen. Wir haben in diese beiden Standorte insgesamt € 1.690.000,00 Eigenkapital investiert. Die Bankdarlehen belaufen sich per 31.12.2021 auf € 2.970.000,00 und werden mit ca. € 200.000,00 pro Jahr getilgt. Die Nettokaltmieten belaufen sich auf € 428.000,00 p.a. Wenn wir nur einen Faktor von 12 auf die Nettokaltmiete annehmen, beläuft sich der Wert der Immobilien nach Abzug der Kredite auf € 2.166.000,00. Setzen wir aber einen Faktor von 14 an, liegt der Wert schon bei ca. 3 Mio. Wir rechnen damit, dass Sonepar als Pächter langfristig an diesen Standorten festhält, da sowohl die Lagen sehr gut sind als auch die Baukosten für neue Objekte deutlich gestiegen sind, so dass auch die Mieten für neue Objekte höher liegen werden.

Der faire Wert einer Aktie liegt bei € 1,63. Um für das Bauvorhaben auf Amrum gewappnet zu sein, werden wir dem Aufsichtsrat vorschlagen, das genehmigte Kapital kurzfristig für eine Kapitalerhöhung zu nutzen, da uns dieses Kapital nur noch bis Juli dieses Jahres zur Verfügung steht. Die Jahreshauptversammlung ist für den 18. August 2022 geplant. Wir hoffen sehr, dass wir in diesem Jahr wieder in Präsenz tagen können.

Wir freuen uns auf viele gute Gespräche mit Ihnen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Bartels
Vorstand


Rainer Bernd Kochan
Vorstand