

OPPMANN
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht 2020

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Geschäftsbericht 2020

Aufsichtsrat

Gerd Amtstätter

München
Vorsitzender

Dipl. –Kfm. Ernst Knut Stahl

München
Stellv. Vorsitzender

Dipl.-Kfm. Gerhard Bruckmeier

Neubiberg

Vorstand

Manfred Karl

Feldkirchen

Oppmann Immobilien AG

Ausführungen zum Geschäftsjahr 2020

1. Wirtschaftliche Grundlagen und wesentliche Verträge der Oppmann Immobilien AG

Das im Kalenderjahr 2012 erworbene Anwesen Kettenhofweg 29 in Frankfurt am Main ist vollständig an die Degussa Goldhandel GmbH vermietet. Der Buchwertansatz beträgt TEUR 4.626. Die vermietete Fläche beläuft sich auf ca. 499 m² für die Flächen im Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse zuzüglich einer Fläche von 159 m² im Untergeschoss.

Die Baumaßnahmen, die die Gebäude Kettenhofweg 27 und Kettenhofweg 25 betrafen, konnten im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen werden. Die Zugänge im Geschäftsjahr 2020 betreffen die Vervollständigung des Innenausbaus. Die im Oktober 2015 begonnene Gesamtbaumaßnahme umfasste die Errichtung eines sechsgeschossigen Bürogebäudes mit Unterkellerung, das an das denkmalgeschützte dreigeschossige Bestandsgebäude Kettenhofweg 27 durch einen eingeschossigen gläsernen Verbindungsbau angebunden wurde. Das Gebäude Kettenhofweg 27 wurde im Zuge der Baumaßnahmen grundlegend saniert und umgebaut. Dem neu errichteten Bürogebäude wurde die Hausnummer Kettenhofweg 25 zugeteilt.

Der Buchwertansatz für das Objekt Kettenhofweg 27 beläuft sich auf TEUR 6.464 und für das Objekt Kettenhofweg 25 auf TEUR 11.222.

Die Mieterlöse (Umsatzerlöse) belaufen sich für das Anwesen Kettenhofweg 29 auf TEUR 205, für das Anwesen Kettenhofweg 27 auf TEUR 207 und für das Anwesen Kettenhofweg 25 auf TEUR 497. Die Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre führten zu einem Ertrag über TEUR 22.

Das Gebäude Kettenhofweg 27 weist eine vermietete Fläche über ca. 739 m² auf, wobei ca. 429 m² auf Flächen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss entfallen.

Das Anwesen Kettenhofweg 25 hat eine insgesamt vermietbare Fläche über ca. 2.000 m², die sich abbilden in einem erhöhten Erdgeschoss, vier Bürogeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss; hinzukommen noch zwei Untergeschosse.

Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 257 sowie Steuererstattungsansprüche über TEUR 70.

In der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind u. a. Rückstellungen für die Kosten der Hauptversammlung, Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie die Aufsichtsratsantiemen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.320 betreffen die Finanzierung der Objekte am Kettenhofweg in Frankfurt am Main. Der Zinsaufwand beläuft sich auf TEUR 114.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen noch offene Rechnungen unter anderem aus Baumaßnahmen am Kettenhofweg in Frankfurt am Main sowie Sicherheitseinbehalte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Pacelli SE.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 257 sowie Mietkautionen über TEUR 304.

Die Position „Materialaufwand“ umfasst den jährlichen Erbbauzinsaufwand in Höhe von TEUR 120, allgemeine Betriebskosten über TEUR 16 sowie Instandhaltungsaufwendungen über TEUR 30.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen mit TEUR 100 das Anwesen Kettenhofweg 29; auf das Anwesen Kettenhofweg 27 entfallen Abschreibungen über TEUR 164 und auf Anwesen Kettenhofweg 25 in Höhe von TEUR 351.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 226) enthalten als wesentliche Positionen Kosten für Hauptversammlung und Jahresabschluss, Vermittlungsprovisionen sowie Kosten für Fremdleistungen und Kosten für Steuerberatung.

Für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich der Jahresfehlbetrag auf TEUR 229, was zusammen mit einem Gewinnvortrag über TEUR 5.881 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 5.651 führt.

2. Sonstige Angaben

Die Oppmann Immobilien AG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Der Vorstand der Oppmann Immobilien AG hat aufgrund der Meldung einer Mehrheitsbeteiligung der Pacelli SE, München, vom 6. Juli 2009 für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt.

Die Gesellschaft hat bei der Börse München den Widerruf der Einbeziehung sämtlicher Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an der Börse München beantragt. Die Bayerische Börse hat demgemäß die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft zum 30. Juni 2021 widerrufen; die Notierung wird zeitgleich eingestellt werden.

Bestandsgefährdende Risiken waren zu keinem Zeitpunkt des zurückliegenden Geschäftsjahres 2020 erkennbar und sind auch derzeit nicht ersichtlich.

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres waren nicht zu verzeichnen.

Würzburg, den 14. April 2021

OPPMANN IMMOBILIEN AG
DER VORSTAND

**Bericht des Aufsichtsrats
der Oppmann Immobilien AG
Würzburg**

Der Aufsichtsrat hat sich durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands sowie in insgesamt fünf Sitzungen während des Geschäftsjahres 2020 laufend über die Entwicklung und die Lage der Gesellschaft informiert und die Geschäftsführung des Vorstands überwacht und beratend begleitet.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand umfassend über alle Vorgänge, die von besonderer Bedeutung waren.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend schriftlich als auch mündlich über die Grundstücke in Frankfurt/Main, Kettenhofweg 25 bis 29 berichtet.

Der gesamte Immobilienbestand der Gesellschaft ist in vollem Umfang vermietet, wobei für eine letzte Teilfläche im Anwesen Kettenhofweg 25 das Mietverhältnis ab dem Beginn des Kalenderjahres 2021 in Kraft getreten ist. Die vom Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat festgesetzten Eckpunkte für Mietvertragsverhältnisse konnten durchgehend erfolgreich umgesetzt werden.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand des Weiteren darüber informiert, dass im Berichtsjahr keine Mietausfälle zu verzeichnen waren.

Schließlich hat sich der Aufsichtsrat anhand vom Vorstand angefertigter betriebswirtschaftlicher Auswertungen und Planungsrechnungen über die weitere Entwicklung der Gesellschaft informieren lassen.

Der Aufsichtsrat hat ferner im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit seiner Überwachungstätigkeit von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Auszüge und Darstellungen aus Büchern und Schriften der Gesellschaft einzusehen.

Schließlich haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen in zahlreichen Gesprächen mit dem Vorstand beraten und sich informieren lassen.

Die Buchführung und der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis ergaben sich keine Beanstandungen; der Abschluss wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 und der Prüfungsbericht der Deloitte GmbH, München, wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Kenntnis gebracht. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer bestätigt, dass keine Umstände vorliegen, die seine Befangenheit besorgen lassen. Der Aufsichtsrat stimmt nacheingehender Erläuterung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und den Abschlussprüfer sowie eigener Prüfung des vorgelegten Jahresabschlusses dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu.

Einwendungen waren nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Abschluss gebilligt; dieser ist damit nach § 172 AktG festgestellt.

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Bericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.

Der Aufsichtsrat erklärt nach eigener Prüfung, dass Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nicht zu erheben sind. Im Übrigen schließt er sich der Beurteilung des Abschlussprüfers an, wie dieser sie in seinem Bestätigungsvermerk niedergelegt hat.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2020 dem Beschluss des Vorstands zugestimmt, bei der Börse München den Widerruf der Einbeziehung sämtlicher Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an der Börse München zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu beantragen. Die Begründung hierfür hat der Aufsichtsrat ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Bayerische Börse hat die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft zum 30. Juni 2021 widerrufen; die Notierung wird zeitgleich eingestellt werden.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand Dank und Anerkennung für das Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr aus.

Würzburg, 26. Mai 2021

Der Aufsichtsrat
Gerd Amtstätter
Aufsichtsratsvorsitzender

31. Dezember 2020**PASSIVA**

			31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		240.000,00		240.000,00
II. Kapitalrücklage		5.371.808,63		5.371.808,63
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	51.129,19			51.129,19
2. andere Gewinnrücklagen	<u>1.315.641,22</u>	1.366.770,41		1.315.641,22
IV. Bilanzgewinn		<u>5.651.065,31</u>	12.629.644,35	5.880.536,11
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		22.186,91
2. sonstige Rückstellungen		<u>60.685,00</u>	60.685,00	41.645,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.319.896,88		9.526.815,34
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 209.445,10 (VJ: EUR 206.918,46)				
-davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 9.110.451,789 (VJ: EUR 9.319.896,88)				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		219.569,64		286.394,66
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 219.569,64 (VJ: EUR 286.394,66)				
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		350.535,75		200.056,39
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 350.535,75 (VJ: EUR 200.056,39)				
4. sonstige Verbindlichkeiten		<u>561.992,95</u>	10.451.995,22	379.734,11
-davon aus Steuern EUR 1.398,83 (VJ: EUR 1.404,73)				
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 258.318,75 (VJ: EUR 134.331,07)				
-davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 303.674,20 (VJ: EUR 245.403,04)				
			23.142.324,57	23.315.947,56

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	930.637,67	863.743,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	250,50	60.975,00
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Waren	-166.515,86	-229.778,21
4. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-48.000,00	-48.000,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-617.866,88	-595.598,53
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-226.446,00	-118.864,28
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.421,00	21,81
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-119.502,98	-117.052,83
davon an verbundene Unternehmen EUR 479,36 (VJ: EUR 56,39)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.551,18	-14.632,26
10. Ergebnis nach Steuern	-229.471,37	-199.185,98
11. Sonstige Steuern	0,57	142.079,83
12. Jahresfehlbetrag	-229.470,80	-57.106,15
13. Gewinnvortrag	5.880.536,11	5.937.642,26
14. Bilanzgewinn	5.651.065,31	5.880.536,11

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeine Angaben

Die Oppmann Immobilien AG, Würzburg, erstellt ihren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und nach den Vorschriften des AktG. Die Gesellschaft ist unter der Nummer 83 im Handelsregister B des Amtsgerichts Würzburg eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Sie hat bei der Aufstellung des Abschlusses von den größenabhängigen Erleichterungen teilweise Gebrauch gemacht.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verpachtung eigener Liegenschaften, das Halten und Verwalten von Beteiligungen oder sonstigen Vermögensgegenständen sowie sonstige den Gegenstand des Unternehmens fördernde Tätigkeiten.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Gliederung der Bilanz entspricht § 266 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach § 275 Absatz 2 HGB gegliedert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten trägt allen erkennbaren Risiken nach den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten sowie zu Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bzw. zum am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Das Gebäude sowie das Erbbaurecht werden jährlich um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer beträgt dabei für die Gebäude 40 Jahre und für das Erbbaurecht 49 Jahre. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken, die einen niedrigeren Wertansatz notwendig machen, liegen nicht vor.

Die übrigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenspiegel.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Es ist eingeteilt in 24.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn hat sich wie folgt entwickelt:

	EUR
Stand am 1. Januar 2020	5.880.536,11
Jahresfehlbetrag 2020	-229.470,80
Stand am 31. Dezember 2020	<u>5.651.065,31</u>

Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die 117. ordentliche Hauptversammlung und für Aufsichtsratsstantiemen sowie für Prüfungs- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe über Grundschulden besichert. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von EUR 303.674,20 (Vorjahr: EUR 245.403,04) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 lediglich den alleinigen Vorstand.

Bericht gemäß § 312 AktG

Die Pacelli SE, München, hat der Oppmann Immobilien AG am 6. Juli 2009 gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft hält.

Der Vorstand hat deshalb über die Beziehungen der Oppmann Immobilien AG zur Pacelli SE, München, und mit ihr verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 einen Bericht nach § 312 AktG erstellt. Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung von verbundenen Unternehmen wurden im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 nicht getroffen oder unterlassen.

Unternehmensorgane

Vorstand: Manfred Karl, Jurist, Feldkirchen

Aufsichtsrat: Gerd Amtstätter, München, Vorsitzender
Generalbevollmächtigter der von Finck'schen Hauptverwaltung

Dipl. Kfm. Ernst Knut Stahl, München, stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der Lenbach Holding GmbH

Dipl. Kfm. Gerhard Bruckmeier, Neubiberg
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Geschäftsführer der Dr. Kleeberg
und Partner GmbH

Würzburg, den 14. April 2021

Der Vorstand

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Restbuchwert			
	Wert 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Wert 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Zugänge	Auflösung	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	23.923.284,48	486.393,08	31.143,96	24.378.533,60	1.316.679,75	618.648,31	781,43	1.934.546,63	22.606.604,73	22.443.986,97
	23.923.284,48	486.393,08	31.143,96	24.378.533,60	1.316.679,75	618.648,31	781,43	1.934.546,63	22.606.604,73	22.443.986,97