

**OPPMANN**  
**IMMOBILIEN AG**

**Geschäftsbericht 2021**

# **Oppmann Immobilien AG, Würzburg**

## **Geschäftsbericht 2021**

### **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 2021

### 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 4.527. Die vermietete Fläche beläuft sich auf ca. 499 m<sup>2</sup> für die Flächen im Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse zuzüglich einer Fläche von 159 m<sup>2</sup> im Untergeschoss.

Der Buchwertansatz für das Objekt Kettenhofweg 27 beläuft sich auf TEUR 6.292. Die vermietete Fläche beläuft sich auf ca. 739 m<sup>2</sup>, wobei ca. 429 m<sup>2</sup> auf Flächen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss entfallen.

Das Objekt Kettenhofweg 25 hat eine insgesamt vermietbare Fläche über ca. 2.000 m<sup>2</sup>, die sich abbilden in einem erhöhten Erdgeschoss, vier Bürogeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss; hinzu kommen noch zwei Untergeschosse. Der Buchwertansatz beläuft sich auf TEUR 10.853.

Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 299 sowie Steuererstattungsansprüche über TEUR 17.

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 Aufsichtsratsantienmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.110 betreffen die Finanzierung der Objekte am Kettenhofweg in Frankfurt am Main. Der Zinsaufwand beläuft sich auf TEUR 112.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Betriebskostenvorauszahlungen mit TEUR 248 und Kautionen mit TEUR 245. Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Pacelli SE wurde im Berichtsjahr vollständig getilgt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 69 sowie Mietkautionen über TEUR 58.

Die Mieterlöse (Umsatzerlöse) belaufen sich für das Anwesen Kettenhofweg 29 auf TEUR 209, für das Anwesen Kettenhofweg 27 auf TEUR 210 und für das Anwesen Kettenhofweg 25 auf TEUR 614. Die Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre führten zu einem Ertrag über TEUR 25.

Die Position „Materialaufwand“ umfasst den jährlichen Erbbauzinsaufwand in Höhe von TEUR 129, sowie Instandhaltungsaufwendungen.

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 382.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 156) enthalten als wesentliche Positionen Kosten für Hauptversammlung und Jahresabschluss, sowie Kosten für Fremdleistungen und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

Für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich der Jahresfehlbetrag auf TEUR 94, was zusammen mit einem Gewinnvortrag über TEUR 5.651 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 5.557 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 2021 bis 31. Dezember 2021 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 wurde zeitgleich eingestellt.

Bestandsgefährdende Risiken waren zu keinem Zeitpunkt des zurückliegenden Geschäftsjahres 2021 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 20. April 2022

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 drei Sitzungen während des Geschäftsjahres 2021 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.

Im Kalenderjahr 2021 war der gesamte Immobilienbestand durchgehend vermietet. Es waren keine Mietausfälle zu verzeichnen. Aufsichtsrat und Vorstand sind übereinstimmend der Überzeugung, dass alle Mietflächen zu marktgerechten Konditionen vermietet sind und die Immobilien im Hinblick auf die technische Ausstattung allen Anforderungen entsprechen.

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus vom Vorstand anhand betriebswirtschaftlicher Auswertungen und Planungsrechnungen über die voraussichtliche weitere Entwicklung der Gesellschaft informieren lassen.

Die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Freiverkehr an der Börse München wurde zum 30. Juni 2021 widerrufen und die Notierung zeitgleich eingestellt.

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 2021 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - wurden von Herrn Dipl.-Kfm. Thomas Schöllhorn, Wirtschaftsprüfer, München geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis ergaben sich keine Beanstandungen; der Abschluss wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und der Prüfungsbericht von Herrn Dipl.-Kfm. Thomas Schöllhorn, Wirtschaftsprüfer, 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 nach eingehender Erläuterung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und den Ab-

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 2021 bis 31. Dezember 2021 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Herr Dipl.-Kfm. Thomas Schöllhorn, Wirtschaftsprüfer, München hat den Bericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach meiner pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätige ich, 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 spricht dem Vorstand Dank und Anerkennung für das Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr aus.

Würzburg, 17. Mai 2022

Der Aufsichtsrat  
Gerd Amtstätter  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Oppmann Immobilien AG, Würzburg

## AKTIVA

## Bilanz zum

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<b>21.799.888,12</b>	22.443.986,97
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>316.632,44</b>	326.552,76
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<b>329.987,15</b>	370.026,87
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.757,97</b>	1.757,97
	<hr/>	<hr/>
	<b>22.448.265,68</b>	23.142.324,57
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**31. Dezember 2021****PASSIVA**

			<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
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>5.557.153,47</u>	<b>12.535.732,51</b>	5.651.065,31
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		1.620,23		0,00
2. sonstige Rückstellungen		<u>106.550,00</u>	<b>108.170,23</b>	60.685,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.110.451,79		9.319.896,88
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 212.002,71 (VJ: EUR 209.445,09)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 8.898.449,08 (VJ: EUR 9.110.451,79)				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.455,90		219.569,64
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 10.455,90 (VJ: EUR 219.569,64)				
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		539.106,97		350.535,75
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 293.703,93 (VJ: EUR 350.535,75)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 245.403,04 (VJ: EUR 0,00)				
4. sonstige Verbindlichkeiten		<u>144.348,28</u>	<b>9.804.362,94</b>	561.992,95
davon aus Steuern EUR 17.519,96 (VJ: EUR 1.398,83)				
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 68.557,16 (VJ: EUR 258.318,75)				
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 58.271,16 (VJ: EUR 303.674,20)				
			<b>22.448.265,68</b>	23.142.324,57



# Oppmann Immobilien AG, Würzburg

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	1.058.272,05	930.637,67
2. Sonstige betriebliche Erträge	27,40	250,50
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-176.575,90	-166.515,86
4. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-48.000,00	-48.000,00
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-648.799,99	-617.866,88
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-156.488,30	-226.446,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1.421,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-112.308,86	-119.502,98
davon an verbundene Unternehmen EUR 353,87 (VJ: EUR 479,36)		
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.038,30	16.551,18
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-93.911,90</b>	<b>-229.471,37</b>
11. Sonstige Steuern	0,06	0,57
12. Jahresfehlbetrag	-93.911,84	-229.470,80
13. Gewinnvortrag	5.651.065,31	5.880.536,11
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>5.557.153,47</b>	<b>5.651.065,31</b>

# **Oppmann Immobilien AG, Würzburg**

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2021**

### **Allgemeine Angaben**

Die Oppmann Immobilien AG, Würzburg, erstellt ihren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021	5.651.065,31
Jahresfehlbetrag 2021	-93.911,84
Stand am 31. Dezember 2021	<u>5.557.153,47</u>

### **Sonstige Rückstellungen**

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die 118. ordentliche Hauptversammlung und für Aufsichtsratsstantiemen sowie für Prüfungs- und Beratungskosten.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe über Grundschulden besichert.

Im Vorjahr waren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 51.295,97 und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 462.039,44 ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden hier aufgrund der Vorrangigkeit dieses Postens sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber verbun-

denen Unternehmen ausgewiesen. Die Kauttionen unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben in Höhe von EUR 245.403,04 (Vorjahr: EUR 0,00) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren.

Die Kauttionen Dritter unter den sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von EUR 58.271,16 (Vorjahr: EUR 303.674,20) eine Restlaufzeit von mehr als einem und weniger als fünf Jahren.

## **Sonstige Angaben**

### **Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 2021 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

Würzburg, den 20. April 2022

Der Vorstand

## Oppmann Immobilien AG, Würzburg

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwert	
	Wert 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Wert 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge	Auflösung	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.378.533,60	35.845,10	31.143,96	24.383.234,74	1.934.546,63	650.358,48	1.558,49	2.583.346,62	22.443.986,97	21.799.888,12
	24.378.533,60	35.845,10	31.143,96	24.383.234,74	1.934.546,63	650.358,48	1.558,49	2.583.346,62	22.443.986,97	21.799.888,12

