

**OPPMANN**  
**IMMOBILIEN AG**

**Geschäftsbericht 2023**

# Oppmann Immobilien AG

## Ausführungen zum Geschäftsjahr 2023

### 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 4.328. 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 5.959. 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 10.066.

Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Forderungen gegenüber debitorischen Kreditoren in Höhe von TEUR 13 sowie Steuererstattungsansprüche über TEUR 20.

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 8.709 betreffen die Finanzierung der Objekte am Kettenhofweg in Frankfurt am Main. Der Zinsaufwand beläuft sich auf TEUR 129.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Betreuung der Immobilien.

Die Degussa Sonne/Mond Goldhandel GmbH, München, ist nicht mehr gemäß § 271 Abs. 2 HGB mit der Gesellschaft verbunden, so dass Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nicht mehr auszuweisen sind. Diese werden nun unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 8 sowie Mietkautionen über TEUR 305.

Die Mieterlöse (Umsatzerlöse) belaufen sich für das Anwesen Kettenhofweg 29 auf TEUR 236, für das Anwesen Kettenhofweg 27 auf TEUR 237 und für das Anwesen Kettenhofweg 25 auf TEUR 695. Die Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre führten zu einem Ertrag über TEUR 250.

Die Position „Materialaufwand“ umfasst den jährlichen Erbbauzinsaufwand in Höhe von TEUR 146, sowie Instandhaltungsaufwendungen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen mit TEUR 99 das Anwesen Kettenhofweg 29; auf das Anwesen Kettenhofweg 27 entfallen Abschreibungen über TEUR 163 und auf Anwesen Kettenhofweg 25 in Höhe von TEUR 382.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 137) enthalten als wesentliche Positionen Kosten für Hauptversammlung und Jahresabschluss, sowie Kosten für Fremdleistungen und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

Für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich der Jahresüberschuss auf TEUR 53, was zusammen mit einem Gewinnvortrag über TEUR 5.491 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 5.544 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 2023 bis 31. Dezember 2023 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz nach München verlegt und ist seit dem 28. Oktober 2022 unter der Nummer 279518 im Handelsregister B des Amtsgericht München eingetragen.

Bestandsgefährdende Risiken waren zu keinem Zeitpunkt des zurückliegenden Geschäftsjahres 2023 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.

München, den 05. April 2024

OPPMANN IMMOBILIEN AG  
DER VORSTAND

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

Der Aufsichtsrat hat sich durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands während des Geschäftsjahres 2023 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 2023 war der gesamte Immobilienbestand unverändert durchgehend vermietet. Darüber hinaus enthalten alle Mietverträge Mietpreisanpassungsregelungen, denen der Verbraucherpreisindex zugrunde liegt. Mietausfälle waren in Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Der Aufsichtsrat hat sich darüber hinaus vom Vorstand anhand betriebswirtschaftlicher Auswertungen und Planungsrechnungen über die voraussichtliche 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 2023 - 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 2023 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 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 2023 bis 31. Dezember 2023 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 die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind.“

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.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 10. August 2023 haben Herr Gerd Amtstätter und Herr Ernst Knut Stahl ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. Herr Amtstätter und Herr Stahl haben als langjährige Mitglieder des Aufsichtsrats die Entwicklung der Gesellschaft von Anfang an begleitet, wichtige Impulse gegeben und damit die Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich mitgestaltet.

Der gesamte Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Amtstätter und Herrn Stahl für die erfolgreiche Tätigkeit zum Wohle der Oppmann Immobilien AG.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 17. August 2023 wurde Herr Gerhard Bruckmeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Prof. Dr. Tobias Bürgers zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

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

München, 29. April 2024

Der Aufsichtsrat  
Gerhard Bruckmeier  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Oppmann Immobilien AG, Würzburg

## AKTIVA

## Bilanz zum

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	<b>20.474.660,12</b>	21.122.193,12
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.925,41	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	33.079,81	238.413,57
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<b>1.164.545,76</b>	668.981,26
	<hr/> <b>21.676.211,10</b>	<hr/> 22.029.587,95 <hr/> <hr/>

**31. Dezember 2023****PASSIVA**

			<b>31.12.2023</b>	31.12.2022
	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>5.543.741,64</u>	<b>12.522.365,68</b>	5.557.153,47
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		26.210,73		5.312,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>85.650,00</u>	<b>111.860,73</b>	111.550,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.709.312,17		8.898.163,14
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 251.547,37 (VJ: EUR 218.467,64)				
-davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 8.457.764,80 (VJ: EUR 8.679.695,50)				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19.391,57		49.065,07
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 19.391,57 (VJ: EUR 49.065,07)				
3. sonstige Verbindlichkeiten		<u>313.280,95</u>	<b>9.041.984,69</b>	495.993,22
-davon aus Steuern EUR 8.268,59 (VJ: EUR 15.458,34)				
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 313.280,95 (VJ: EUR 54.734,73)				
			<b>21.676.211,10</b>	22.029.587,95

# Oppmann Immobilien AG, Würzburg

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	1.417.840,84	1.131.275,45
2. Sonstige betriebliche Erträge	127.917,03	10.441,17
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Waren	-498.485,73	-231.841,77
4. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-48.000,00	-48.000,00
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-647.532,00	-646.551,04
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-136.730,02	-156.391,84
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.713,85	2.093,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-136.932,40	-111.944,76
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32.930,41	-15.308,38
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>52.861,16</b>	<b>-66.228,17</b>
11. Sonstige Steuern	0,00	0,18
12. Jahresüberschuss	52.861,16	-66.227,99
13. Gewinnvortrag	5.490.925,48	5.557.153,47
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>5.543.741,64</b>	<b>5.490.925,48</b>



# **Oppmann Immobilien AG, Würzburg**

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2023**

### **Allgemeine Angaben**

Die Oppmann Immobilien AG, Würzburg, erstellt ihren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und nach den Vorschriften des AktG. Die Gesellschaft ist seit 28.10.2022 unter der Nummer 279518 im Handelsregister B des Amtsgerichts München (vormals: 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 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. 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 2023	5.490.925,48
Jahresüberschuss 2023	52.861,16
Stand am 31. Dezember 2023	<u>5.543.741,64</u>

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die 120. ordentliche Hauptversammlung und für Aufsichtsratsstantiemen sowie für Prüfungs- und Beratungskosten.

## **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 7.534.117,64 (Vorjahr: EUR 7.770.050,91) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben in Höhe von EUR 305.012,36 (Vorjahr: EUR 303.674,20) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

## **Sonstige Angaben**

### **Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 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 Beziehung der Oppmann Immobilien AG zur Pacelli SE, München, und mit ihr verbundene Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 einen Bericht nach § 312 AktG erstellt. Der Vorstand erklärt, dass im Geschäftsjahr keine berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte, Maßnahmen oder Unterlassungen von Maßnahmen im Sinne von § 312 AktG vorlagen.

## Unternehmensorgane

Vorstand: Manfred Karl, Jurist, Feldkirchen

Aufsichtsrat: *bis 10. August 2023:*

Gerd Amtstätter, München, Vorsitzender

Generalbevollmächtigter der von Finck'schen Hauptverwaltung

Dipl. Kfm. Ernst Knut Stahl, München, stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer der von Finck'sche Vermögensverwaltung GmbH

Dipl. Kfm. Gerhard Bruckmeier, Neubiberg

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

*ab 11. August 2023:*

Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Prof. Dr. Tobias Bürgers, München, stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt

Markus Wienchol, Gmund

Dipl.-Ing. (FH)

München, den 5. April 2024

Der Vorstand

## Oppmann Immobilien AG, München

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwert	
	Wert 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Wert 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zuführung	Auflösung	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.352.090,78	0,00	138.600,56	24.213.490,22	3.229.897,66	647.532,00	138.599,56	3.738.830,10	21.122.193,12	20.474.660,12
	24.352.090,78	0,00	138.600,56	24.213.490,22	3.229.897,66	647.532,00	138.599,56	3.738.830,10	21.122.193,12	20.474.660,12