

OPPMANN
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht 2024

Oppmann Immobilien AG

Ausführungen zum Geschäftsjahr 2024

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 m² für die Flächen im Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse zuzüglich einer Fläche von 159 m² im Untergeschoss.

Der Buchwertansatz für das Objekt Kettenhofweg 27 beläuft sich auf TEUR 5.959. Die vermietete Fläche beläuft sich auf ca. 739 m², wobei ca. 429 m² auf Flächen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss entfallen.

Das Objekt 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; hinzu kommen noch zwei Untergeschosse. Der Buchwertansatz beläuft sich auf TEUR 10.066.

Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Steuererstattungsansprüche über TEUR 33.

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 Aufsichtsratsentlohnungen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 8.457 betreffen die Finanzierung der Objekte am Kettenhofweg in Frankfurt am Main. Der Zinsaufwand beläuft sich auf TEUR 133.

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 20 sowie Mietkautionen über TEUR 307.

Die Mieterlöse (Umsatzerlöse) belaufen sich für das Anwesen Kettenhofweg 29 auf TEUR 246, für das Anwesen Kettenhofweg 27 auf TEUR 246 und für das Anwesen Kettenhofweg 25 auf TEUR 719. Die Nebenkostenabrechnungen für Vorjahre führten zu einem Ertrag über TEUR 316.

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 355.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 128) enthalten als wesentliche Positionen Kosten für Hauptversammlung und Jahresabschluss, sowie Kosten für Fremdleistungen und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

Für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich der Jahresüberschuss auf TEUR 83, was zusammen mit einem Gewinnvortrag über TEUR 5.444 abzüglich der ausgeschütteten Dividende von TEUR 48 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 5.578 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 2024 bis 31. Dezember 2024 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 2024 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 29. September 2025

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 2024 laufend und in drei Sitzungen über die Entwicklung und die Lage der Gesellschaft informiert und die Geschäftsführung des Vorstands überwacht und beratend begleitet. An sämtlichen Sitzungen des Aufsichtsrats haben jeweils alle Mitglieder teilgenommen.

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

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend schriftlich als auch mündlich insbesondere über die Grundstücke in Frankfurt/Main, Kettenhofweg 25, 27 und 29 berichtet.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über seine Aktivitäten im Hinblick auf den Abschluss neuer Mietverträge nach teilweisem Ablauf der bestehenden Verträge informieren.

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.

Nachdem der in der Hauptversammlung 2024 bestellte und beauftragte Prüfer ausgefallen ist, hat der Aufsichtsrat die Kanzlei Dr. Kleeberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit der freiwilligen Jahresabschlussprüfung beauftragt.

Die Buchführung und der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - wurden von der Dr. Kleeberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis ergaben sich keine Beanstandungen; der Abschluss wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers 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 stimmte 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 2024 bis 31. Dezember 2024 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und diesen dem Abschlussprüfer und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Dr. Kleeberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Bericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, 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.

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

München, 29. September 2025

Der Aufsichtsrat
Gerhard Bruckmeier
Aufsichtsratsvorsitzender

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.854.911,12	20.474.660,12
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	3.925,41
Sonstige Vermögensgegenstände	32.885,37	33.079,81
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.714.265,82	1.164.545,76
	21.602.062,31	21.676.211,00

PASSIVA

			31.12.2024	31.12.2023
	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>5.578.590,25</u>	12.557.169,29	5.543.786,64
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		43.918,94		26.210,73
2. Sonstige Rückstellungen		<u>71.093,32</u>	115.012,26	85.650,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.457.764,80		8.709.312,17
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 225.457,43 (VJ: EUR 251.547,37)				
-davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 8.232.307,37 (VJ: EUR 8.457.764,80)				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		138.825,90		19.391,57
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 138.825,90 (VJ: EUR 19.391,57)				
3. sonstige Verbindlichkeiten		<u>333.290,06</u>	8.929.880,76	313.280,95
-davon aus Steuern EUR 19.928,06 (VJ: EUR 8.268,59)				
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 333.290,06 (VJ: EUR 313.280,95)				
			21.602.062,31	21.676.211,10

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	1.527.629,71	1.417.840,84
2. Sonstige betriebliche Erträge	32.107,83	127.917,03
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-378.374,67	-352.426,53
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-146.059,20	-146.059,20
	-524.433,87	-498.485,73
4. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-48.000,00	-48.000,00
5. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-619.749,00	-647.532,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-127.661,14	-136.730,02
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-19.976,47	-7.713,85
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	133.469,34	-136.932,40
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-43.597,05	-32.930,41
10. Ergebnis nach Steuern	82.803,61	52.861,16
11. Sonstige Steuern	0,00	0,18
12. Jahresüberschuss	82.803,61	52.861,16
13. Gewinnvortrag	5.495.786,64	5.490.925,48
14. Bilanzgewinn	5.578.590,25	5.543.786,64

Oppmann Immobilien AG, München
Oppmann Immobilien AG, München
Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben

Die Oppmann Immobilien AG, München, erstellt ihren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und nach den Vorschriften des AktG. Die Gesellschaft ist unter der Nummer 279518 im Handelsregister B des Amtsgerichts München 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 2024	5.543.786,64
Ausschüttung 2024	48.000,00
Jahresüberschuss 2024	82.803,61
Stand am 31. Dezember 2024	<u>5.578.590,25</u>

Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für die 121. ordentliche Hauptversammlung und für Aufsichtsratsstantiemien sowie für Prüfungs- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 7.293.889,10 (Vorjahr: EUR 7.753.117,64) 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 306.970,55 (Vorjahr: EUR 305.012,36) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 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 2024 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: *bis 30.04.2024*
Manfred Karl, Jurist, Feldkirchen

ab 01.05.2024
Marco Dorneck, Jurist, Vagen

Aufsichtsrat: *bis 21. August 2024:*
Dipl. Kfm. Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Prof. Dr. Tobias Bürgers, München, stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt
Markus Wienchol, Gmund
Dipl.-Ing. (FH)

ab 21. August 2024:
Dipl. Kfm. Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Prof. Dr. Tobias Bürgers, München, stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt
Prof. Thomas Eberhard, München
Kaufmann

München, den 29. September 2025

Der Vorstand

Anlagenspiegel zum 31.12.2024

Oppmann Immobilien AG München

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2024 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.213.490,22			4.358.579,10	619.749,00	19.854.911,12	20.474.660,12
Summe Sachanlagen	24.213.490,22			4.358.579,10	619.749,00	19.854.911,12	20.474.660,12
Summe Anlagevermögen	24.213.490,22			4.358.579,10	619.749,00	19.854.911,12	20.474.660,12