

OPPMANN
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht 2025

Oppmann Immobilien AG

Ausführungen zum Geschäftsjahr 2025

1. Wirtschaftliche Grundlagen und wesentliche Verträge der Oppmann Immobilien AG

Das im Kalenderjahr 2012 erworbene Anwesen Kettenhofweg 29 in Frankfurt am Main ist bis 31.08.2025 vollständig an die Degussa Goldhandel GmbH vermietet. Von 01.09.2025 bis 28.02.2026 stand das Gebäude leer und wurde ab 01.03.2026 vollständig an Rosinus Partner Rechtsanwälte PartGmbH vermietet, unter Berücksichtigung einer mietfreien Zeit bis 15.04.2026. Der Buchwertansatz beträgt TEUR 4.131. 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 5.851. 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 ist seit dem 01.07.2025 unvermietet. Eine Nachvermietung kann erst nach Erfüllung der bestehenden Rückbauverpflichtung erfolgen. Die Einigung über die Rückbauverpflichtung mit Degussa erfolgte dazu im Dezember 2025, daher konnte der Rückbau des damaligen Mieterausbaus erst ab Januar 2026 erfolgen.

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 9.363.

Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ von insgesamt TEUR 156 beinhaltet überwiegend Steuererstattungsansprüche über TEUR 96.

In der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Verpflichtungen für den Rückbau des Kettenhofwegs 27 (ehemaliges Museum), 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 8.236 betreffen die Finanzierung der Objekte am Kettenhofweg in Frankfurt am Main. Der Zinsaufwand beläuft sich auf TEUR 130.

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 1 sowie Mietkautionen über TEUR 307.

Die Mieterlöse (Umsatzerlöse) belaufen sich für das Anwesen Kettenhofweg 29 auf TEUR 124, für das Anwesen Kettenhofweg 27 auf TEUR 103 und für das Anwesen Kettenhofweg 25 auf TEUR 596. Die Nebenkostenabrechnungen führten zu einem Ertrag über TEUR 209.

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 167 und auf Anwesen Kettenhofweg 25 in Höhe von TEUR 348.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 319) enthalten als wesentliche Positionen Kosten für Hauptversammlung und Jahresabschluss, sowie Kosten für Fremdleistungen und Kosten für Steuer- und Rechtsberatung.

Für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich der Jahresfehlbetrag auf TEUR 409, was zusammen mit einem Gewinnvortrag über TEUR 5.578 zu einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 5.170 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 2025 bis 31. Dezember 2025 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 2025 erkennbar und sind auch derzeit nicht ersichtlich.

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Das Grundstück mit Gebäude Kettenhofweg 29 wurde zum Beginn des 2. Quartals 2026 verkauft.

München, den 08. Juni 2026

OPPMANN IMMOBILIEN AG
DER VORSTAND

Oppmann Immobilien AG

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat der Oppmann Immobilien AG („**Gesellschaft**“) hat im Geschäftsjahr 2025 („**Berichtsjahr**“) die ihm nach Gesetz und Satzung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands sowie in insgesamt vier ordentlichen Sitzungen während des Berichtsjahres laufend über die Entwicklung und die Lage der Gesellschaft informiert und den Vorstand der Gesellschaft bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und anlassbezogen beraten und überwacht. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat umfassend, kontinuierlich und zeitnah in regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichten über wesentliche Fragen der Unternehmensplanung, die vorgesehene Geschäftspolitik, die Liquiditäts- und Finanzplanung, die Lage des Unternehmens, den Gang der Geschäfte der Gesellschaft einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements sowie über bedeutende Einzelvorgänge.

Darüber hinaus war der Aufsichtsrat in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen zeitnah und unmittelbar eingebunden. Zusätzlich haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen von Einzelgesprächen auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen mit dem Vorstand über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und grundsätzliche Einzelfragen laufend informieren lassen und hierüber mit diesem beraten. Auf diese Weise war der Aufsichtsrat stets über die aktuelle operative Entwicklung des Unternehmens, die wesentlichen Geschäftsvorfälle, die Risikolage und das Risikomanagement sowie die Entwicklung der Finanzkennzahlen informiert.

Aufsichtsratssitzungen

Erörterungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats fanden im Berichtsjahr in insgesamt vier Präsenzsitzungen statt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben an sämtlichen Präsenzsitzungen teilgenommen.

In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über den Geschäftsverlauf, die Positionierung des Unternehmens am Markt, Marktanteilsentwicklungen sowie Preisentwicklungen in allen relevanten Geschäftssegmenten der Gesellschaft sowohl des abgelaufenen Geschäftsjahres 2025 (zum 31. Dezember 2025) als auch des laufenden Geschäftsjahres 2026 berichten lassen. Dabei beschäftigte sich der Aufsichtsrat auch mit der Unternehmensplanung des Berichtsjahres einschließlich Ergebnisplanung und –hochrechnung, der Investitionsplanung und der künftigen Finanzierungsstruktur des Unternehmens. Die detaillierte Berichterstattung des Vorstands über die Lage und Geschäftsentwicklung der Gesellschaft war stets Grundlage der Beratungen.

Hierbei hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Strategie der Gesellschaft befasst und diese an die Anforderungen eines modernen Unternehmens angepasst.

Der Aufsichtsrat hat das durch den Vorstand vorgestellte Budget für das Geschäftsjahr 2026 genehmigt.

Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss und Lagebericht für die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 wurden unter Einbeziehung der Buchführung von dem durch die Hauptversammlung gewählten und durch den Aufsichtsrat mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragten Abschlussprüfer, der Dr. Kleeberg und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft („**Abschlussprüfer**“), geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 08.06.2026 („**Bilanzsitzung**“) zur Verfügung gestellt. Die Prüfungsberichte und die Ergebnisse der Prüfungen nahm der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat prüfte den Jahresabschluss sowie den Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025, wobei der Aufsichtsrat jeweils die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers berücksichtigte. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung billigte der Aufsichtsrat im Rahmen der Bilanzsitzung den Jahresabschluss; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegt.

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

München, 08.06.2026

Der Aufsichtsrat
Gerhard Bruckmeier
(Vorsitzender)

Oppmann Immobilien AG, Würzburg

Bilanz zum 31.12.2025

	EUR	Geschäftsjahr EUR	AKTIVA Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.241.808,12		19.854.911,12
2. technische Anlagen und Maschinen	<u>103.990,00</u>		<u>0,00</u>
		19.345.798,12	19.854.911,12
Summe Anlagevermögen		<u>19.345.798,12</u>	<u>19.854.911,12</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.870,24		0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>156.480,52</u>		<u>32.885,37</u>
		182.350,76	32.885,37
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.353.003,22	1.714.265,82
Summe Umlaufvermögen		<u>2.535.353,98</u>	<u>1.747.151,19</u>
		<u>21.881.152,10</u>	<u>21.602.062,31</u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	PASSIVA Vorjahr 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>		<u>1.315.641,22</u>
IV. Gewinnvortrag		5.578.590,25	5.495.786,64
V. Jahresfehlbetrag		<u>408.759,25</u>	<u>82.803,61-</u>
Summe Eigenkapital		12.148.410,04	12.557.169,29
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.485,83		43.918,94
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.023.493,09</u>		<u>71.093,32</u>
		1.026.978,92	115.012,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.236.551,67		8.457.764,80
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 264.368,51 (EUR 225.457,43)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 7.972.183,16 (EUR 8.232.307,37)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.917,28		138.825,90
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 160.917,28 (EUR 138.825,90)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	308.294,19		333.290,06
- davon aus Steuern EUR 1.268,36 (EUR 19.928,06)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 308.294,19 (EUR 333.290,06)			
		<u>8.705.763,14</u>	<u>8.929.880,76</u>
		<u>21.881.152,10</u>	<u>21.602.062,31</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.032.853,20	1.527.629,71
2. Gesamtleistung		1.032.853,20	1.527.629,71
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	45,89		963,87
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>1.085.143,96</u>		<u>31.143,96</u>
		1.085.189,85	32.107,83
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.322.243,23		378.374,67
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>146.059,20</u>		<u>146.059,20</u>
		1.468.302,43	524.433,87
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		48.000,00	48.000,00
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		614.115,00	619.749,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2.257,20		266,67
b) Reparaturen und Instandhaltungen	919,40		0,00
c) Werbe- und Reisekosten	44.625,99		44.149,72
d) verschiedene betriebliche Kosten	256.986,63		81.736,09
e) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>14.085,50</u>		<u>1.508,66</u>
		318.874,72	127.661,14
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.551,14	19.976,47
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		129.942,61	133.469,34
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		43.881,32-	43.597,05
11. Ergebnis nach Steuern		408.759,25-	82.803,61
12. Jahresfehlbetrag		408.759,25	82.803,61-

Oppmann Immobilien AG, München

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Die Oppmann Immobilien AG, München, erstellt ihren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 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 2025	5.578.590,25
Jahresfehlbetrag 2025	-408.759,25
Stand am 31. Dezember 2025	<u>5.169.831,00</u>

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen für den Rückbau des Kettenhofwegs 27 (ehemaliges Museum), die Durchführung der 122. ordentlichen Hauptversammlung, Aufsichtsratsantienemen sowie Prüfungs- und Beratungskosten.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 6.787.421,94 (Vorjahr: EUR 7.293.889,10) 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 307.025,83 (Vorjahr: EUR 306.970,55) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 lediglich den alleinigen Vorstand.

Vorschau für 2026

Das Grundstück mit Gebäude Kettenhofweg 29 wurde zum Beginn des 2. Quartals 2026 verkauft.

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 2025 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: Marco Dorneck, Jurist, Vagen

Aufsichtsrat: *bis 11. Dezember 2025:*

Dipl. Kfm. Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Prof. Dr. Tobias Bürgers, München, stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt

Prof. Thomas Eberhard, München
Kaufmann

ab 11. Dezember 2025:

Dipl. Kfm. Gerhard Bruckmeier, Neubiberg, Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Prof. Dr. Tobias Bürgers, München, stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt

Dr. Daniel Tykal, München
Dipl.-Ing.

München, den 5. Mai 2026

Der Vorstand

Anlagenspiegel zum 31.12.2025

Oppmann Immobilien AG München

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2025 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen							
I. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.213.490,22			4.971.682,10	613.103,00	19.241.808,12	19.854.911,12
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	105.000,00		1.010,00	1.010,00	103.990,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	2,00		2,00	2,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	24.213.490,22	105.002,00		4.972.694,10	614.115,00	19.345.798,12	19.854.911,12
Summe Anlagevermögen	24.213.490,22	105.002,00		4.972.694,10	614.115,00	19.345.798,12	19.854.911,12