

o.p.m INVEST

2022

Geschäftsbericht

Inhalt

3 Aktionärsbrief

7 Wichtigste Zahlen im Überblick

8 Konzernrechnung

8 Konzernbilanz

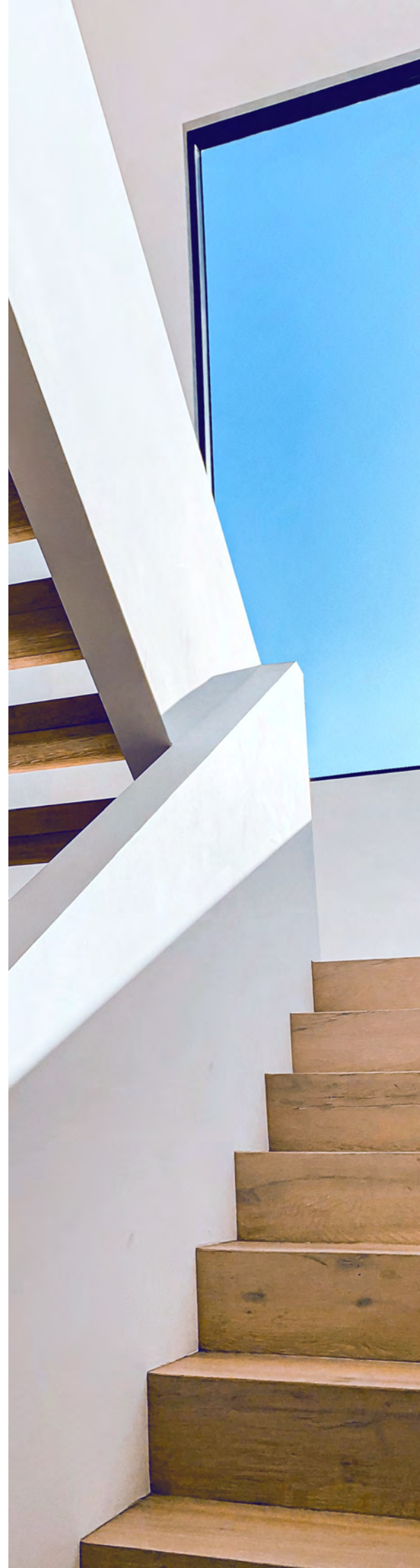
9 Konzernerfolgsrechnung

10 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

11 Konsolidierte Geldflussrechnung

12 Anhang der Konzernrechnung

35 Kontaktangaben



Aktionärsbrief



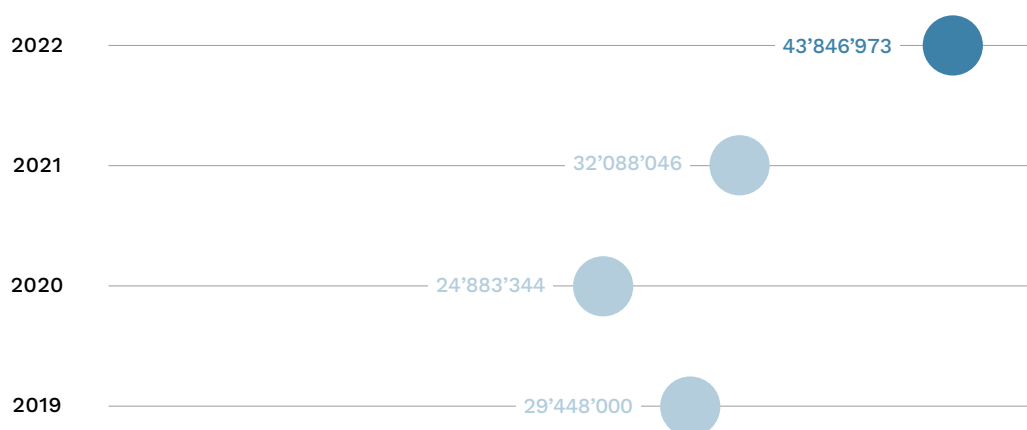
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die O.P.M. Invest AG erzielte in einem von politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägten Jahr ein wiederum positives operationelles Ergebnis. Das Portfolio wuchs um zwei weitere Bauprojekte auf über 43 Millionen, wobei bereits Bestehende Projekte entweder abgeschlossen oder innerhalb der Bauphasen erfreuliche Fortschritte erzielt werden konnten. Mit einem Gruppengewinn über CHF 0.72 Millionen und einem Ergebnis pro Aktie von CHF 10.26 entwickelte sich das Unternehmen solide und stärkt seine Substanz im Hinblick auf einen weiteren schwierigen planbaren Immobilienmarkt.

Der überraschende russische Einmarsch in die Ukraine und die zweijährige Coronapandemie mit tiefgreifenden Auswirkungen auf die Konjunktur, verschonte auch die Immobilienbranche der Schweiz nicht. Drastisch gestiegene Rohstoffpreise, globale Schwierigkeiten in Lieferketten und politische Unsicherheiten befeuerten weltweit die Inflationsraten, die weit über diejenigen der letzten 20 Jahre liegen. In der Schweiz fiel die Inflation Ende 2022 mit 2.8% im internationalen Vergleich relativ gering aus. Die SNB reagierte auf die steigenden Teuerungsraten und erhöhte seit Mitte Juni 2022 den Leitzins in drei Schritten von minus 0.75% auf 1.0% (Dezember 2022).

Entwicklung Marktwert Portfolio

in Mio. CHF

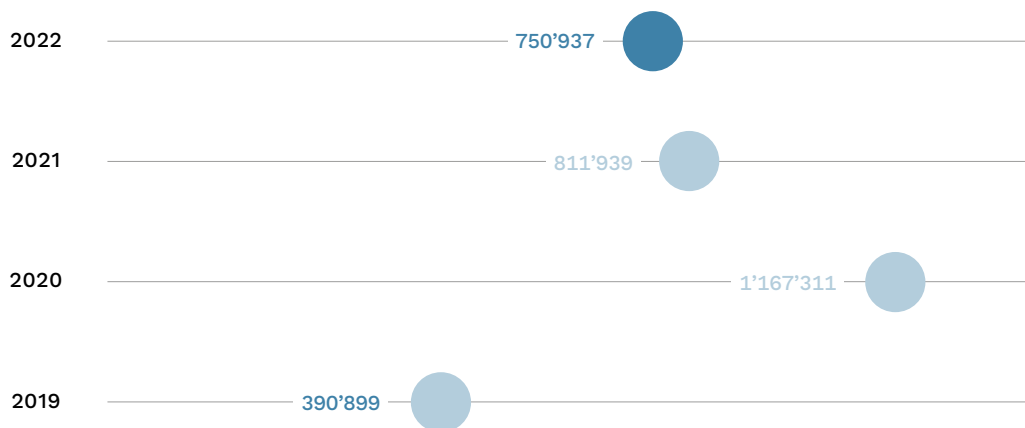


Die hohe Zuwanderung in die Schweiz, eine relativ tiefe Arbeitslosenquote und eine eher verhaltene Neubautätigkeit stützen die nach wie vor vorhandene Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Daraus resultierend hat der Schweizer Immobilienmarkt auch relativ moderat auf die beschriebene Zinsänderung reagiert.

Eine Einschätzung der Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz bleibt durch die noch ungelöste Konfliktsituation in der Ukraine und der damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig. Sowohl die Schweizerische Nationalbank, wie auch das Staatssekretariat für Wirtschaft gehen für das Jahr 2023 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum aus. Ebenfalls höher als in den vergangenen Jahren anzusiedeln bleibt der Inflationssatz.

Entwicklung SOLL Mietzinseinnahmen

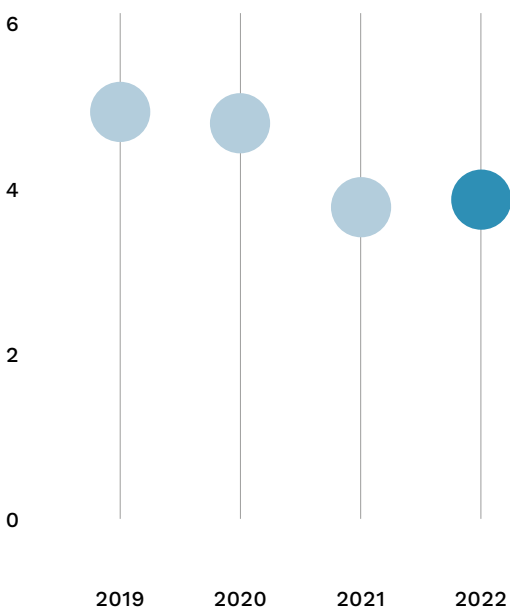
in CHF



Durch das höhere Zinsniveau bleibt der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien anspruchsvoll. Die O.P.M. Invest AG geht davon aus, dass sich die Zuwanderung und eine limitierte Bautätigkeit in einer beständigen Nachfrage vor allem nach Mietwohnungen in einer nach wie vor hohen Nachfrage äussert. Immobilien in der Schweiz bleiben für Eigentümer als Realwerte, wie auch für Investoren als Anlagevehikel interessant. Sie bieten gleichzeitig ebenfalls einen gewissen Inflationsschutz.

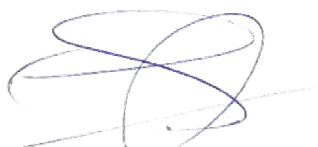
Entwicklung Bruttorendite

in %



Die O.P.M. Invest AG agiert vorsichtig und unterzieht jedes Investment einem profunden Stresstest. Anhand eigens dafür hinzugezogener Modellberechnungen zur Abbildung des Risikoverlaufs, bewegt sich die Gesellschaft mit grösstmöglicher Sicherheit im Verhältnis zur Rendite nach wie vor auf gesundem Kurs und ist auf allfällige Änderungen – vor allem im Zinsrisiko – gut für die Zukunft gewappnet.

Freundliche Grüsse



Serge Aerne

Verwaltungsratspräsident

Wichtigste Zahlen im Überblick

Erfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis aus Vermietung	649'234	747'701
Ergebnis aus Neubewertung	993'673	498'802
Betriebliches Ergebnis	1'346'233	780'947

Bilanz

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	45'619'646	34'054'251
Eigenkapital	15'116'443	14'853'049
Hypothekarverbindlichkeiten	26'467'800	16'512'600
Fremdfinanzierungsgrad	66.86%	56.38 %

Portfolio

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Total Liegenschaftenportfolio	43'846'973	32'088'046
Bruttorendite	3.90%	3.80 %
Leerstandsquote der Renditeliegenschaften ¹⁾	32.05%	3.17 %
Durchschnittlich gewichteter Zinssatz	1.77%	1.25 %

1) Leerstandsquote:

Bei der Berechnung der Leerstandsquote wurden die zum Verkauf stehenden STWE-Einheiten in Lütisburg sowie die per Ende 2022 gekauften Liegenschaft in Männedorf mit jeweils einem 100%-Leerstand erfasst. Ohne diese erwähnten Positionen beträgt der Leerstand auf dem Portfolio 6.06%.

Konzernrechnung

Konzernbilanz

alle Beträge in CHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel	3	1'399'145	1'640'292
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	136'564	98'794
Sonstige kurzfristige Forderungen	5	1'000	1'000
Entwicklungsliegenschaften	6	17'337'973	10'526'046
Liegenschaften zur Veräusserung	7	2'359'000	8'522'000
Rechnungsabgrenzungen	8	203'424	195'436
Umlaufvermögen		21'437'105	20'983'567
Renditeliegenschaften	7	24'150'000	13'040'000
Übrige Sachanlagen	9	30'866	29'787
Immaterielle Anlagen	10	-	-
latentente Steuerguthaben	11	1'675	897
Anlagevermögen		24'182'541	13'070'684
Total Aktiven		45'619'646	34'054'251
Passiven			
Kurzfristige Hypothekverbindlichkeiten	12	13'187'500	231'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	171'989	231'607
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14	-	1'707'000
Rechnungsabgrenzungen	15	275'543	326'560
Kurzfristige Verbindlichkeiten		13'635'032	2'496'167
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	16	3'000'000	-
Langfristige Hypothekverbindlichkeiten	17	13'280'300	16'281'600
Derivative Finanzinstrumente		-	-
Latente Steuerrückstellungen	18	587'871	423'435
Langfristige Verbindlichkeiten		16'868'171	16'705'035
Aktienkapital	19	7'000'000	7'000'000
Kapitalreserven	19	6'500'794	6'728'294
Gewinnreserven	19	1'615'649	1'124'755
Eigenkapital		15'116'443	14'853'049
Total Passiven		45'619'646	34'054'251

Konzernerfolgsrechnung

alle Beträge in CHF	Anhang	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	20	649'234	747'701
Andere betriebliche Erträge		-	95'821
Nettoerfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	21	239'234	31'996
Nettoerfolg aus Neubewertung	22	993'673	498'802
Total Betriebsertrag		1'882'141	1'374'320
Liegenschaftsaufwand	23	-184'503	-245'533
Dienstleistungsaufwand	24	-193'507	-110'998
Personalaufwand	25	-	-22'853
Abschreibungen	9	-12'761	-9'994
Andere betriebliche Aufwendungen	26	-145'138	-203'994
Total Betriebsaufwand		-535'908	-593'373
Betriebliches Ergebnis		1'346'233	780'947
Finanzertrag		-	711'529
Finanzaufwand	27	-238'081	-217'277
Finanzergebnis		-238'081	494'252
Ordentliches Ergebnis		1'108'153	1'275'198
Betriebsfremder Ertrag		1'171	47'621
Betriebsfremder Aufwand		-6'903	-
Ausserordentlicher Ertrag		-	50'000
Ausserordentlicher Aufwand		-	-50'083
Gewinn / Verlust vor Ertragssteuern		1'102'421	1'322'736
Ertragssteuern	28	-384'026	-340'718
Periodenergebnis		718'395	982'018
Ergebnis pro Aktie (gewichtet)	19	10.26	19.03

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Geschäftsjahr 2022	Eigenkapital	Kapital reserven	Goodwill verrechnet	übrige Ge- winnreserven	Total Ge- winnreserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2022	7'000'000	6'728'294	-370'023	1'494'778	1'124'755	14'853'049
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-227'500	-	-227'500	-227'500	-455'000
Periodenergebnis	-	-	-	718'395	718'395	718'395
Eigenkapital per 31.12.2022	7'000'000	6'500'794	-370'023	1'985'672	1'615'649	15'116'443

Geschäftsjahr 2021	Eigenkapital	Kapital reserven	Goodwill verrechnet	übrige Ge- winnreserven	Total Ge- winnreserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2021	4'000'000	2'457'413	-370'023	1'917'601	1'547'578	8'004'991
Ausschüttungen Reserven aus Kapitaleinlagen	-	-550'000	-	-550'000	-550'000	-1'100'000
Kapitalerhöhung per 30.06.2021	1'600'000	1'791'996	-	-	-	3'391'996
Kapitalerhöhung per 30.09.2021	1'400'000	3'028'885	-	-	-	4'428'885
Kapitalkorrektur Erstkonso- lidierung	-	-	-	-854'841	-854'841	-854'841
Periodenergebnis	-	-	-	982'018	982'018	982'018
Eigenkapital per 31.12.2021	7'000'000	6'728'294	-370'023	1'494'778	1'124'755	14'853'049

Geldflussrechnung

in CHF	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Periodenergebnis	718'395	982'018
Abschreibungen / Zuschreibungen des Anlagevermögens	-9'366	-6'598
Zunahme / Abnahme fondsunwirksamer Rückstellungen (inkl. latente Steuern)	146'479	-3'368'699
Verlust / Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	508'948	-
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-66'100	67'375
Abnahme / Zunahme von Vorräten und nicht fakturierter Dienstleistungen	-	25'608
Abnahme / Zunahme von Liegenschaften zur Veräusserung	5'680'597	-8'522'000
Abnahme / Zunahme von übrigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	-517'951	4'055'846
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-31'289	-231'068
Zunahme / Abnahme von übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	-1'758'017	1'829'143
Auszahlungen für Investitionen in Projekte	-6'811'926	-4'272'702
Verlust / Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften und Projekten zu Marktwerten	913'673	-498'802
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	-1'226'557	-9'939'881
Investitionen für den Erwerb konsolidierter Organisationen (abzüglich übernommener flüssiger Mittel)	-	-510'119
Investitionen in übrige Sachanlagen	-1'080	66'335
Investitionen in Immobilien	-	9'300'000
Devestition Immobilien	-12'023'673	-
Auszahlung von Finanzanlagen (Beteiligungen)	1'733'317	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-10'291'435	8'856'216
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agjo)	-	7'220'138
Gewinnausschüttung an Anteilhaber	-455'000	-1'350'000
Aufnahme / Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	583'663	-2'333'091
Aufnahme / Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	11'148'183	-1'051'650
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	11'276'846	2'485'397
Flüssige Mittel per Periodenanfang	1'640'292	238'559
Flüssige Mittel per Periodenende	1'399'145	1'640'292
Veränderung flüssige Mittel	-241'147	1'401'733

Anhang der Konzernrechnung

1 Grundlagen

1.1. Allgemeine Informationen

Die O.P.M. Invest AG (CHE-411.464.481) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit bezweckt den Erwerb, die Erstellung, Veräusserung und Bewirtschaftung von Immobilien, Entwicklung und Vermarktung von Bauprojekten, Beratung auf dem Immobilien-, Finanz- und Treuhandsektor sowie Durchführung von Finanzierungen in der Schweiz. Die O.P.M. Invest AG wurde am 30. März 2016 gegründet.

1.2. Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2022

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand per 31. Dezember 2022 aus insgesamt fünf Mitgliedern. Serge Aerne ist Präsident des Verwaltungsrats, Mitglieder sind Emmanuel Hoffmann, Beat Langenbach, Markus von Gunten sowie Johann Jann.

An der ordentlichen Generalversammlung 2022 wurden die Herren Emmanuel Hoffmann, Beat Langenbach, Markus von Gunten und Johann Jann als Mitglieder des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer von einem Jahr wiedergewählt. Die Generalversammlung 2022 wählte Serge Aerne als Präsidenten des Verwaltungsrats für eine Amtszeit von einem Jahr.

1.3. Mitglieder der Geschäftsführung per 31. Dezember 2022

Seit 1. Januar 2020 wurde für die Geschäftsführung und das Portfoliomanagement die Admicasa Management AG (ab Mai 2021 neu unter dem Namen Admicasa Immobilien AG) mandatiert. Der CEO und der CFO sind für die O.P.M. Invest AG operativ tätig, wurden jedoch durch die Admicasa Management AG vergütet.

Ab 1. Oktober 2022 wird die Geschäftsführung durch die SJA Holding AG (Serge Aerne) sowie durch die von Gunten Sportmanagement AG (Markus von Gunten) wahrgenommen. Mit beiden Gesellschaften wurde ein Managementvertrag abgeschlossen; ebenso sind beide Personen für die O.P.M. Invest AG tätig, jedoch durch die erwähnten Gesellschaften vergütet. Zeitgleich wurde der Managementvertrag für die CFO-Dienstleistungen mit der Admicasa Immobilien AG erneuert. Der CFO wird weiterhin durch Admicasa gestellt.

1.4. Revisionsstelle

Deloitte AG, in Zürich, amtiert seit der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Oktober 2019 als Revisionsstelle der O.P.M. Invest AG. Die Revisionsstelle ist jährlich durch die Generalversammlung zu wählen.

1.5. Zeitpunkt der Veröffentlichung

Der Verwaltungsrat hat den vorliegenden Jahresbericht 2022 am 21. April 2023 genehmigt und zur Veröffentlichung am 21. April 2023 freigegeben.

1.6. Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Grundsätzlich bilden Anschaffungs- respektive Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Konzernrechnung. Davon ausgenommen sind Renditeliegenschaften, die zu Marktwerten bewertet werden (siehe auch Abschnitt 2.3 Renditeliegenschaften).

1.7. Konsolidierungsgrundsätze

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember erstellten Einzelabschlüssen sämtlicher Konzerngesellschaften der O.P.M. Invest AG. Die Konzerngesellschaften umfassen jene Unternehmen, die direkt oder indirekt von der O.P.M. Invest AG kontrolliert werden. Dabei bedeutet Kontrolle die Möglichkeit der Beherrschung der finanziellen und operativen Geschäftstätigkeiten des jeweiligen Unternehmens, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dies ist üblicherweise der Fall, wenn der Konzern über mehr als die Hälfte der Stimmrechte am Aktienkapital eines Unternehmens verfügt. Die Konzerngesellschaften werden von dem Datum an konsolidiert, an dem die Kontrolle an den Konzern übergeht. Zur Veräusserung vorgesehene Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt vom Konsolidierungskreis ausgeschlossen, an dem diese Kontrolle nicht mehr gegeben ist.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften im Erwerbszeitpunkt bzw. im Zeitpunkt der Gründung mit dem Bestand der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden die bilanzierten Nettoaktiven der Konzerngesellschaft nach konzerneinheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Unterschiedsbetrag («Goodwill» oder «negativer Goodwill») wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Anpassungen der Schätzung variabler Kaufpreisbestandteile werden als Anpassung des Goodwills erfasst. Die Auswirkungen einer theoretischen Bilanzierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt (vgl. Kapitel 10). Die Nutzungsdauer beträgt dabei maximal 5 Jahre.

Gestützt auf die Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der vollkonsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden ergebniswirksam eliminiert.

1.8. Konsolidierungskreis 2022

Die aktuelle Berichtsperiode umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 der O.P.M. Invest AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die konsolidierte Jahresrechnung 2022 umfasst die folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften:

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Gesellschaftstätigkeit	Grundkapital in CHF	Kapitalanteil in CHF 31.12.2022	Kapitalanteil in CHF 31.12.2021
O.P.M. Invest AG	Rapperswil-Jona	Immobilien	7'000'000	100 %	100 %
WSNW AG	Rapperswil-Jona	Immobilien	100'000	100 %	100 %
Kurwohnen AG	Heiden	Immobilien	1'000'000	100 %	100 %
Aurum Immobilien AG	Rapperswil-Jona	Immobilien	1'000'000	100 %	100 %

1.9. Änderungen im Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1. Flüssige Mittel

In dieser Position sind Bankguthaben enthalten. Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

2.2. Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Erkennbare und eingetretene Verluste werden im Jahr ihres Eintretens der Erfolgsrechnung belastet. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten.

2.3. Renditeliegenschaften

Die Liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken (Renditeliegenschaften) und werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Sowohl im Erwerbszeitpunkt als auch bei der Folgebewertung (jährlich) werden die Marktwerte auf Basis der Discounted Cash Flow Methode (DCF) durch den externen, unabhängige Liegenschaftenschätzer B&O IMMO GmbH bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden in der Erfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand bzw. -ertrag erfasst.

2.4. Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

Die Bewertung von zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften erfolgt nach derselben Methode wie die Bewertung der Renditeliegenschaften. Falls die Abwicklung des Verkaufs mit hoher Wahrscheinlichkeit und für das nächste Geschäftsjahr erwartet wird, werden die zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen.

2.5. Entwicklungsliegenschaften

Projekte umfassen Neu- und Erweiterungsbauten ohne gültige Baugenehmigung. Für Projekte, welche nach Erhalt der Baubewilligung in die Kategorie Promotionsliegenschaften ungegliedert werden, erfolgt die Bewertung zu Herstellungskosten. Projekte, welche nach Fertigstellung in die Kategorie Renditeliegenschaften ungegliedert werden, sind zu Marktwerten (Fair Value) zu bewerten, sobald dieser verlässlich ermittelt werden kann. Falls ein Marktwert noch nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden diese Projekte zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet.

2.6. Vorfinanzierter Mieterausbau

Die O.P.M. Invest AG finanziert zur Zeit keinen Mieterausbau.

2.7. Wertbeeinträchtigungen

Bei allen nicht zu Marktwerten bewerteten Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Bestand des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Bestand auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

2.8. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber Dritten werden zum Nominalwert bewertet. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

2.9. Hypothekarverbindlichkeiten

Hypothekarschulden beinhalten durch Grundpfand gesicherte Bankkredite. Amortisationsverpflichtungen, wahrscheinliche Rückzahlungen und innert 12 Monaten kündbare Verpflichtungen werden als kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.10. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

2.11. Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen
Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt.

Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere, nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

2.12. Ertragssteuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen. Die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern erfolgt aufgrund des für das jeweilige Steuersubjekt per Bilanzstichtag gültigen zukünftigen Steuersatzes.

2.13. Latente Ertragssteuern

Aktive latente Ertragssteuern und passive latente Ertragssteuern werden verrechnet, sofern sie das gleiche Steuersubjekt betreffen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden. Latente Steuerguthaben auf zeitlich befristeten Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie mit künftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können.

Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt gesondert unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter den Finanzanlagen (Anlagevermögen).

2.14. Umsatzerfassung

Die O.P.M. Invest AG erzielt Erträge aus der Vermietung von Renditeliegenschaften sowie aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften. Mieterträge werden in jener Periode erfasst, in welcher das Mietobjekt dem Mieter überlassen wurde. Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften werden erfasst, wenn die wesentlichen Nutzen und Gefahren auf den Käufer übergegangen sind, dies ist in der Regel der Fall, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

3 Flüssige Mittel

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Kontokorrentguthaben	1'399'145	1'640'292
Total	1'399'145	1'640'292

Die flüssigen Mittel enthalten ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken.

4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferung und Leistung gegenüber Dritten	136'564	98'794
Forderungen aus Lieferung und Leistung gegenüber Nahestehende	-	-
Total	136'564	98'794

5 Sonstige kurzfristige Forderungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Heizölvorräte	1'000	1'000
Total	1'000	1'000

6 Entwicklungsliegenschaften

6.1. Heiden

Hierbei handelt es sich um eine Baulandparzelle in Heiden AR. Im Rahmen des Projekts wird mit der Gemeinde und Kanton in der Ausarbeitung beabsichtigt, eine ans Ort- und Landschaftsbild angepasste Überbauung zu realisieren. Aktuell läuft das Mitwirkungsverfahren zur Überarbeitung der kantonalen Richtplanung. Daraus entwickelt sich die detaillierte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Heiden. Sobald die Rechtssicherheit besteht, wird mit der Projektstudie begonnen. Ziel ist die Eingabe eines Gestaltungsplans im Jahr 2024. Die derzeit aktivierten Kosten inkl. Landwert betragen CHF 4'388'647.

6.2. Fruthwilen

Fruthwilen liegt am Nordabhang des Seerückens an der Hauptstrasse Ermatingen-Märstetten. Geplant ist – in Zusammenarbeit mit zwei Nachbarsgrundstücken – eine ideale Lösung für die Erschliessung aller Grundstücke zu erhalten. Die gemeinsame übergeordnete Planung soll im Sinne eines Gestaltungsplanes die Realisierung der einzelnen Wohngebäude ermöglichen. Die derzeit aktivierten Kosten inkl. Land betragen CHF 1'978'573.

6.3. Dübendorf

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Baulandparzelle in Dübendorf, welche anfangs Geschäftsjahr 2022 erworben wurde. Mit Stolz können wir bekannt geben, dass wir die Baueingabe in Zusammenarbeit mit der von Gunten Baumanagement AG für unser neues Bauprojekt in Dübendorf erfolgreich vollzogen haben. Bei diesem Projekt erstellen wir 5 Reihenhäuschen (Tiny Houses) mit je 5 ½ Zimmern, welche vor allem für junge Familien angedacht ist. Besonderes Augenmerk wurde auf Nachhaltigkeit gelegt, um ein zukunftssicheres und umweltfreundliches Bauwerk zu schaffen. Durch den Einsatz moderner Technologien und Materialien werden wir nicht nur den Bedürfnissen unserer Kundinnen gerecht, sondern auch unserer Verantwortung gegenüber der Umwelt. Wir freuen uns auf die Umsetzung unserer Visionen und darauf, einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Die derzeit aktivierten Kosten inkl. Land betragen CHF 2'599'252.

6.4. Schönenwerd

Die O.P.M. Invest AG hat per 30. September 2021 ein Bauprojekt in Schönenwerd erworben. Das geplante und bewilligte Projekt umfasst - neben der bereits bestehenden, historisch bedeutenden Villa Bally-Marty - den Bau von zwei Gebäuden mit insgesamt dreissig Wohnungen. Die Villa bleibt erhalten und der Neubau soll in grossem Umfang als Holzbau und mit einer reduzierten Zementverarbeitung entstehen. Zudem werden upgecycelte Baustoffe eingesetzt. Bei der Energieversorgung spielen Erdsonden und hochmoderne Photovoltaik eine wichtige Rolle. Die Baueingabe wurde eingereicht und rechtskräftig bestätigt. Somit wird voraussichtlich im August 2023 mit den Arbeiten begonnen. Die derzeit aktivierten Kosten inkl. Land betragen CHF 4'889'346.

6.5. Männedorf

In Zusammenarbeit mit der von Gunten Baumanagement AG, wird für das erworbene Bauland (rund 750m²) eine breit angelegte Ausschreibung stattfinden, um verschiedene Ideen und Visionen zu prüfen. Bebaut kann rund eine Bruttowohnfläche von 492m². Die derzeit aktivierten Kosten inkl. Land betragen CHF 3'482'154.

7 Immobilienanlagen

7.1. Immobilienanlagen / Liegenschaften zur Veräusserung

Geschäftsjahr 2022

alle Beiträge in CHF	Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäftsliegen- schaften	Geschäftsliegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Rendite- liegenschaften	Total
Anlagekosten					
Bestand 01.01.2022	8'037'867	-	3'208'949	7'501'376	18'748'192
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-
Zugänge	5'733'872	-	4'432'154	-	10'166'027
Abgänge	-	-	-	-5'510'165	-5'510'165
Reklassierung	-	-	-	-	-
Planmässige Abschreibungen	-89'923	-	-65'895	-15'555	-171'373
Bestand 31.12.2022	13'681'816	-	7'575'209	1'975'656	23'232'681
Neubewertung					
Bestand 01.01.2022	1'442'133	-	351'051	1'020'624	2'813'808
Aufwertungen	346'051	-	873'741	-	1'219'791
Abwertungen	-120'000	-	-	-26'545	-146'545
Abgänge	-	-	-	-610'735	-610'735
Reklassierung	-	-	-	-	-
Bestand 31.12.2022	1'668'184	-	1'224'791	383'344	3'276'319
Total 31.12.2022	15'350'000	-	8'800'000	2'359'000	26'509'000

Geschäftsjahr 2021

Anlagekosten					
Bestand 01.01.2021	8'068'443	2'630'510	-	5'747'226	16'446'179
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	3'265'857	-	3'265'857
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-800'000	-800'000
Reklassierung	-	-2'591'052	-	2'591'052	-
Planmässige Abschreibungen	-30'576	-39'458	-56'908	-36'902	-163'844
Bestand 31.12.2021	8'037'867	-	3'208'949	7'501'376	18'748'192
Neubewertung					
Bestand 01.01.2021	1'302'133	358'948	-	629'676	2'290'757
Aufwertungen	140'000	-	351'051	150'000	641'051
Abwertungen	-	-	-	-53'000	-53'000
Abgänge	-	-	-	-65'000	-65'000
Reklassierung	-	-358'948	-	358'948	-
Bestand 31.12.2021	1'442'133	-	351'051	1'020'624	2'813'808
Total 31.12.2021	9'480'000	-	3'560'000	8'522'000	21'562'000

7.2. Erworbene Liegenschaften

Im Geschäftsjahr 2022 wurden einerseits die sich im Vorjahr im Bau befindliche Liegenschaft Waltenschwil neu als Renditeliegenschaft erfasst und andererseits eine Büroliegenschaft in Männedorf erworben.

7.3. Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften

Die gesamte Liegenschaft in Lütisburg resp. die 3 Wohnungen im STWE, inkl. Bas-telraum sowie 5 Einstellplätze stehen zum Verkauf (Marktwert CHF 2'359'000).

7.4. Investitionsverpflichtungen

Keine

8 Rechnungsabgrenzungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Vorausbezahlte Aufwendungen	18'982	15'957
Heiz- & Betriebskosten	183'993	179'478
Total per 31.12.	202'975	195'436

9 Übrige Sachanlagen

Bei den übrigen Sachanlagen im Umfang von CHF 29'787 handelt es sich um aktivierte Aufwendungen für Investitionen in ein EDV-Programm mit dem Namen OPM-Tool. Dieses EDV-Tool vereinfacht das Portfoliomanagement eines Immobilien- und Projektportfolios.

alle Beträge in CHF	2022	2021
Anschaffungs- /Herstellungskosten		
Bestand 01.01.	39'781	-
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-
Zugänge	13'840	39'781
Abgänge	-	-
Bestand 31.12.	53'621	39'781
Kumulierte Wertberichtigungen		
Bestand 01.01.	-9'994	-
Planmässige Abschreibungen	-12'761	-9'994
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Abgänge	-	-
Bestand 31.12.	-22'755	-9'994
Total Bestand 31.12.	30'866	29'787

10 Immaterielle Anlagen (Goodwill)

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Anschaffungswerte		
Bestand 01.01.	370'023	370'023
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-
Bestand 31. 12.	370'023	370'023
Kumulierte Abschreibungen		
Bestand 01.	-148'009	-74'005
Abschreibungen planmässig	-74'005	-74'005
Abschreibungen ausserplanmässig	-	-
Bestand 31.12.	-222'014	-148'009
Total Nettobuchwert Goodwill 31. 12.	148'009	222'014
Eigenkapital gemäss Bilanz	15'116'443	14'853'049
Theoretischer Netto-Bestand Goodwill	148'009	222'014
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	14'968'434	14'631'035
Konzerngewinn	718'395	982'018
Amortisation Goodwill	-74'005	-74'005
Theoretischer Konzerngewinn	644'390	908'013

Der Zugang über CHF 370'023 Goodwill stammt aus der im Berichtsjahr 2019 per 31. Dezember 2019 gekauften Gesellschaft WSNW Invest AG. Bei der Kurwohnen AG (Kauf im 2020) sowie bei der Aurum Immobilien AG (Kauf im 2021) wurde kein Goodwill verbucht.

11 Latente Steuerguthaben

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verrechnung Rückstellung für latente Steuern	1'675	897
Total	1'675	897

12 Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gegenüber Dritten	304'700	231'000
<i>davon Amortisationsverpflichtungen</i>	304'700	231'000
Gegenüber Nahestehend	-	-
Total	304'700	231'000

13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gegenüber Dritten	171'989	231'607
Gegenüber Nahestehend	-	-
Total	171'989	231'607

14 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehend	-	1'707'000
Total	-	1'707'000

Im Zusammenhang mit dem Kauf der im Bau befindlichen Liegenschaft in Waltenschwil wurde über Jahresfrist 2021/2022 eine Rechnung für eine Teilkaufpreiszahlung über CHF 1'707'000 seitens von Gunten Baumanagement AG (100%-Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG) bilanziert. Der Kaufpreis für die erstellte Liegenschaft betrug CHF 5'690'000, wovon per 31.12.2021 insgesamt CHF 3'397'000 bereits verrechnet wurde. Die Teilkaufpreiszahlungen erfolgte nach Baufortschritt.

15 Passive Rechnungsabgrenzung

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Passive Rechnungsabgrenzung	42'663	213'013
Akontozahlungen Heiz- & Betriebskosten	113'297	113'547
Steuerabgrenzungen	119'583	-
Total	275'543	326'560

16 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Zwecks Sicherung des nachhaltigen Wachstums wurde mit der von Gunten Bau-
management AG per 22. November 2022 einen Rahmenkreditvertrag über CHF
6'000'000 zu einem Zins von 4% abgeschlossen. Dieser wurde per 31. Dezember
2022 mit CHF 3'000'000 beansprucht.

17 Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten

17.1. Nach Gläubiger

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Thurgauer Kantonalbank	3'872'800	5'699'600
Credit Suisse	6'305'000	2'007'500
CIC	16'290'000	8'805'500
Total	26'467'800	16'512'600

17.2. Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 3 Monate	11'760'000	57'750
4 bis 12 Monate	1'122'800	173'250
13 bis 36 Monate	4'555'000	10'771'600
über 36 Monate	9'030'000	5'510'000
Total	26'467'800	16'512'600

17.3. Zinsbindung

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
0 bis 12 Monate	17'765'000	6'529'600
1 bis 4 Jahre	3'222'800	8'098'000
über 5 Jahre	5'480'000	1'885'000
Total	26'467'800	16'512'600

Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt im
Geschäftsjahr 2022 1.77% (Vorjahr 1.25%). Sämtliche Hypotheken sind grund-
pfandgesichert.

18 Latente Steuerrückstellungen

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Bestand per 01.01.	423'435	264'413
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-
Bildung	266'800	179'654
Auflösung	-102'364	-20'632
Veränderung Verrechnung mit aktiven latenten Steuern	-	-
Bestand per 31.12.	587'871	423'435

Die latenten Steuern wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und der geschätzten Haltedauer von 10 Jahren gerechnet. Diese geschätzte Haltedauer widerspiegelt die Strategie der O.P.M. Invest AG. Der für die Berechnung der latenten Ertragssteuerposten angewendete Steuersatz beträgt 17.89% (Vorjahr 15.02%).

19 Eigenkapital

19.1. Zusammensetzung Aktienkapital

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien zu nom. CHF 100.00	7'000'000	7'000'000
Total	7'000'000	7'000'000

19.2. Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktienkapital zu nom. CHF 100.00	70'000	70'000

19.3. Entwicklung der Anzahl Namenaktien

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Bestand per 01.01.	70'000	40'000
Kapitalerhöhung am 30.06.2021	-	16'000
Kapitalerhöhung am 30.09.2021	-	14'000
Bestand per 31.12.	70'000	70'000

19.4. Kapitalreserven

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Bedingtes Kapital	6'500'794	6'784'474
Total	6'500'794	6'784'474

19.5. Gewinnreserven

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gewinnreserven	1'615'134	1'068'575
<i>davon nicht ausschüttbar</i>	141'809	106'180
Total	1'615'134	1'068'575

19.6. Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	15'116'443	14'853'049
Anzahl ausstehender Aktien	70'000	70'000
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Aktie	215.95	212.19

19.7. Ergebnis pro Aktie

alle Beträge in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gewinn	718'395	982'018
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	70'000	51'595
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	10.26	19.03

Es bestehen keine potentiell verwässernden Effekte.

20 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

20.1. Nettomietserträge

alle Beträge in CHF	2022	2021
Sollmietertrag aus Fremdmieten	750'937	811'939
Mietzinsverluste	-	-
Leerstand	-101'703	-64'238
Total	649'234	747'701

20.2. Segmentberichterstattung

Das Immobilienportfolio, bestehend aus Rendite- und Neubauliegenschaften sowie Projekte und Land, wird als eine Einheit geführt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung führen die O.P.M. Invest AG auf der Basis der Abschlüsse der einzelnen Tochtergesellschaften sowie des Konzernabschlusses. Sämtliche vollkonsolidierten Gesellschaften der O.P.M. Invest AG sind Immobiliengesellschaften mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz. Eine Aufteilung der Mieterträge (SOLL) nach geographischen Märkten befindet sich in der nachfolgenden Tabelle.

20.3. Sollmietertrag nach geografischen Märkten

alle Beträge in CHF	2022	2021
Kanton Aargau	254'272	214'106
Kanton St. Gallen	474'466	575'634
Kanton Appenzell	22'200	22'200
Kanton Basel-Land	-	-
Kanton Bern	-	-
Total	750'937	811'939

21 Nettoerfolg aus Verkauf von Immobilienanlagen

alle Beträge in CHF	2022	2021
Total Netto-Ertrag aus Verkauf Renditeliegenschaften	239'234	31'996

Im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Liegenschaft in St. Gallen konnte ein Veräusserungsgewinn von CHF 332'238 realisiert werden. Aus dem Verkauf mehrerer STWE-Einheiten in Lütisburg wurde ein Veräusserungsverlust von CHF 93'004 realisiert.

Im 2021 konnte aus dem Verkauf einer STWE-Einheit in Lütisburg ein Veräusserungserfolg von CHF 31'996 erzielt werden.

22 Nettoerfolg aus Neubewertung

alle Beträge in CHF	2022	2021
Höherbewertungen	1'140'218	616'802
Tieferbewertungen	-146'545	-118'000
Total	993'673	498'802

23 Liegenschaftsaufwand

alle Beträge in CHF	2022	2021
Hauswartung	-1'301	-10'569
Steuern und Abgaben	-3'395	-472
Allgemeiner Betrieb	-35'124	-104'974
Übriger Aufwand	-11'451	-8'899
Verwaltungskosten	-22'924	-32'175
Nebenkosten	-45'774	-29'289
Unterhalt und Reparaturen	-64'533	-59'156
Total	-184'503	-245'533

24 Dienstleistungsaufwand

alle Beträge in CHF	2022	2021
Dienstleistungsaufwand gegenüber Dritten	-4'396	-18'998
Dienstleistungsaufwand gegenüber Nahestehenden	-189'111	-92'000
Total	-193'507	-110'998

Bei dem Dienstleistungsaufwand gegenüber Nahestehenden handelt es sich einerseits um Management Fee's gegenüber der Admicasa Immobilien AG (Stellung CEO und CFO) sowie Einkauf von anderen Dienstleistungen seitens der Admicasa Gruppe. Andererseits werden unter dieser Position die Entschädigung für die Dienstleistungen betreffend Geschäftsführung durch die SJA Holding AG sowie die von Gunten Sportmanagement AG verbucht.

25 Personalaufwand

alle Beträge in CHF	2022	2021
Total Personalaufwand inkl. Sozialleistungen	-	-22'853

Bei der Tochtergesellschaft Aurum Immobilien AG war bis Ende Mai 2021 eine Person angestellt, welche sich um die Eventsparte kümmerte. Im Zusammenhang mit dem Kauf der Aurum Immobilien AG wurde das Personal sowie die Eventsparte nicht übernommen. Per Abschlusszeitpunkt ist keine Person innerhalb der O.P.M. Gruppe angestellt.

26 Andere betriebliche Aufwendungen

alle Beträge in CHF	2022	2021
Raumaufwand	-4615	-
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE)	-16'558	-2'955
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-12'357	-13'369
Büromaterial, Fotokopien, Telefon, Porti	-1'099	-5'920
Beratungsaufwand Dritte	-9'469	-89'667
Beratungsaufwand Nahestehend	-55'000	-43'750
Revisionsstelle, Verwaltungsrat, IT	-36'071	-45'684
Werbeaufwand, sonstiger betr. Aufwand Dritte	-9'968	-2'649
Total	-145'138	-203'994

27 Finanzaufwand

alle Beträge in CHF	2022	2021
Hypothekarzinsen	-225'958	-174'907
Darlehenszinsen	-5'333	-6'419
Übriger Finanzaufwand	-6'789	-35'951
Total	-238'081	-217'277

28 Ertragssteuern

alle Beträge in CHF	2022	2021
Laufende Ertragssteuern	-220'220	-214'168
Latente Ertragssteuern	-163'658	-126'550
Total	-384'026	-340'718

Effektiver Steuersatz auf Basis des Unternehmensergebnis vor Steuern

Der erwartete Konzernsteuersatz, als gewichteter Durchschnitt der Steuersätze der einzelnen Gruppengesellschaften berechnet, beträgt im Berichtsjahr 14.50% (Vorperiode 14.50%) des Unternehmensergebnisses vor Steuern. Die Veränderung von Verlustvorträgen hat sowohl in der Berichts- als auch in der Vorperiode keinen Einfluss auf den Ertragssteueraufwand.

29 Transaktionen mit Nahestehenden

Transaktionen mit Nahestehenden erfolgen zu marktkonformen Bedingungen. Die Konditionen werden von Seiten Admicasa Holding AG auf deren Marktkonformität geprüft (siehe dazu auch Geschäftsbericht 2022 Admicasa Holding AG, Seite 36).

29.1. Managementdienstleistungen

Seit dem 1. Januar 2020 wird das Management (Stellung Geschäftsführer und Finanzchef) der O.P.M.-Gruppe seitens Admicasa Immobilien AG (ehemals Admicasa Management AG) ausgeführt. Die Entschädigung wird über eine Management-Fee von 0.32% der Anschaffungswerte der Liegenschaften vorgenommen. Ab dem 1. Oktober 2022 wurde für die CFO-Dienstleistungen der Dienstleistungsvertrag mit einer pauschalen und jährlichen Entschädigung über CHF 130'000 (exkl. MWST) erneuert.

Die O.P.M. Invest AG ist nicht direkt an der Admicasa Holding AG beteiligt. Jedoch sind per 31. Dezember 2022 sämtliche Aktionäre der O.P.M. Invest AG wie folgt an der Admicasa Holding AG beteiligt.

Aktien in % der jeweiligen Beteiligung	O.P.M. Invest AG	Admicasa Holding AG
SJA Holding AG / Serge Aerne	27.50 %	30.35 %
Markus von Gunten	27.50 %	29.99 %
Brainsalt AG / Beat Langenbach	20.00 %	1.52 %
Johann Jann	12.50 %	11.50 %
Mauro Dal Bosco	12.50 %	11.50 %
Total	100.00 %	84.86 %

Aktionär Beat Langenbach amtiert als CEO & Verwaltungsratspräsident der Admicasa Holding AG. Die SJA Holding AG hat mit der Admicasa Holding AG zudem ein Business-Development-Vertrag abgeschlossen.

Ab 1. Oktober 2022 wird die Geschäftsführung durch die SJA Holding AG (Serge Aerne) sowie durch die von Gunten Sportmanagement AG (Markus von Gunten) wahrgenommen. Mit beiden Gesellschaften wurde ein Managementvertrag abgeschlossen; das Gesamthonorar beträgt jeweils CHF 80'000 (exkl. MWST) pro Jahr.

29.2. Baumanagement

Zwischen der O.P.M. Invest AG und der von Gunten Baumanagement AG (Admicasa-Gruppe) wurde im Berichtsjahr 2020 ein Rahmenvertrag über die Erbringung von Dienstleistungen betreffend Baumanagement abgeschlossen. Die von Gunten Baumanagement AG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG.

29.3. Übrige Transaktionen

Mit der Admicasa Immobilien AG (ehemals Admicasa Verwaltung AG; Bewirtschaftung) wurde ein Vertrag zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der O.P.M. Invest AG geschlossen. Die Admicasa Immobilien AG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Admicasa Holding AG.

30 Renditeliegenschaften

30.1. Angaben zu den Renditeliegenschaften

Liegenschaften Objektangaben	Eigentums- verhältnisse	Eigentums- quote in %	Kanton	Art	Grundstücks- fläche m ²	Erwerbdatum
Lütisburg	STWEG	28	SG	Wohnliegenschaft	2'670	02.11.2016
Othmarsingen	Alleineigentum	100	AG	Wohnliegenschaft	1'082	20.06.2018
Schwarzenbach	Alleineigentum	100	SG	Wohnliegenschaft	973	02.05.2017
Rapperswil	Alleineigentum	100	SG	Geschäftsliegenschaft	1'039	11.05.2021
Waltenschwil	Alleineigentum	100	AG	Wohnliegenschaft	1'804	15.11.2022
Männedorf	Alleineigentum	100	ZH	Geschäftsliegenschaft	879	19.12.2022

Liegenschaften Detailangaben	Baujahr	Marktwert 31.12.2022 CHF	Soll-Mietzins- einnahmen CHF	Ist-Mietzins- einnahmen CHF	Leerstand in %	Brutto- Rendite in %	Diskontsatz real in %
Lütisburg	2016	2'359'000	67'752	-	100	2.87	3.50
Othmarsingen	2020	5'620'000	214'044	214'044	-	3.81	2.80
Schwarzenbach	2018	3'740'000	151'824	151'824	-	4.06	2.90
Rapperswil	1920	3'600'000	140'556	129'636	8	3.90	2.85
Waltenschwil	2022	5'990'000	240'960	206'580	8	4.02	2.95
Männedorf	1860	5'200'000	218'171	-	100	4.20	3.00

Liegenschaften Nutzfläche in m ²	Total Liegen- schaft	Parkierung Wohnen 10m ² /PP	Büro	Verkauf	Gewerbe/ Lager	Lager/ Archiv	Parkierung Gewerbe 10m ² /PP	übrige
Lütisburg	520	441	60	-	-	19	-	-
Othmarsingen	962	762	150	-	-	50	-	-
Schwarzenbach	912	754	80	-	-	78	-	-
Rapperswil	511	-	-	196	235	-	80	-
Waltenschwil	1'185	970	160	-	-	55	-	-
Männedorf	562	-	-	472	-	-	90	-

(Angaben gem. Bewertungen B&O Immo GmbH)

30.2. Detailangaben Liegenschaften zur Veräusserung und Renditeliegenschaften

Liegenschaften Marktwert 31.12.2022 CHF	Liegenschaften zur Veräusserung	Renditeliegenschaft
Lütisburg	2'359'000	-
Othmarsingen	-	5'620'000
Schwarzenbach	-	3'740'000
Rapperswil	-	3'600'000
Waltenschwill		5'990'000
Männedorf	-	5'200'000
Total	2'359'000	24'150'000

30.3. Übersicht Renditeliegenschaften

Liegenschaften alle Beträge in CHF	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
Lütisburg	2'359'000	-	-	2'359'000
Othmarsingen	5'620'000	-	-	5'620'000
Schwarzenbach	3'740'000	-	-	3'740'000
Rapperswil	-	-	3'600'000	3'600'000
Waltenschwill	5'990'000	-	-	5'990'000
Männedorf			5'200'000	5'200'000
Total	17'709'000	-	8'800'000	26'509'000

31 Entwicklungsliegenschaften

	Projektart	Bauland in m2	alle Beträge in CHF
Heiden	Projekt	7'322	4'388'647
Fruthwilen	Projekt	1'784	1'978'573
Dübendorf	Projekt	929	2'599'252
Schönenwerd	Projekt	7'905	4'889'346
Männedorf	Projekt	738	3'482'154
Total		16'894	17'337'973

32 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse mit wesentlichem Einfluss auf das Geschäftsergebnis 2022 sind nach dem Bilanzstichtag keine eingetreten. Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 21. April 2023 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung gutgeheissen. Sie unterliegt der Genehmigung durch die kommende Generalversammlung vom 21. April 2023.

Kontakt

O.P.M. Invest AG

Alte Jonastrasse 23
8640 Rapperswil-Jona
T +41 58 521 05 74
info@opm-invest.ch

Investor Relations

Serge Aerne
VRP / Co-CEO
T +41 58 521 05 74
serge.aerne@sja-holding.ch

opm-invest.ch

Impressum

Herausgeberin

O.P.M. Invest AG

Konzept und Gestaltung

eufori GmbH

Bildnachweis

Titel: Johannes Hofmann via Unsplash
S. 2 & 33: Norman Brown via Unsplash
Seite 3: O.P.M. Invest AG

