

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

**GORE German Office Real Estate AG (vormals:
Münchner Immobilien Center AG)
Frankfurt am Main (vormals: Grünwald)**

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

**GORE German Office Real Estate AG (vormals:
Münchner Immobilien Center AG)
Frankfurt am Main (vormals: Grünwald)**

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2019	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	Anlage 3
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 4

Bilanz der GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG), Frankfurt am Main (vormals: Grünwald),

zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	16.370,00	2,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	52.691,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.600.000,00	100.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.113.450,38	7.269.496,55
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	7.645.937,26
	<u>14.713.450,38</u>	<u>15.015.433,81</u>
	<u>14.729.820,38</u>	<u>15.068.126,81</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	240.106,44	285.660,60
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	813.059,23	170.064,77
3. Sonstige Vermögensgegenstände	60.753,00	383.364,25
	<u>1.113.918,67</u>	<u>839.089,62</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	328.609,92	40.300,48
	<u>1.442.528,59</u>	<u>879.390,10</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	300,98	1.804,41
	<u>16.172.649,95</u>	<u>15.949.321,32</u>

Passiva	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	15.050.000,00	15.050.000,00
II. Gewinnrücklagen Gesetzliche Gewinnrücklage	5.000,00	5.000,00
III. Gewinnvortrag	-484.956,96	-708.230,10
IV. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-126.508,75	223.273,14
	<u>14.443.534,29</u>	<u>14.570.043,04</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	25.652,32	25.652,32
2. Sonstige Rückstellungen	140.737,65	74.990,00
	<u>166.389,97</u>	<u>100.642,32</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.318,86	238.926,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	817.039,14	11.984,82
3. Sonstige Verbindlichkeiten	436.367,69	1.027.724,40
	<u>1.562.725,69</u>	<u>1.278.635,96</u>
	<u>16.172.649,95</u>	<u>15.949.321,32</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der
GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien
Center AG), Frankfurt am Main (vormals: Grünwald),
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	2 0 1 9 EUR	2 0 1 8 EUR
1. Umsatzerlöse	110,25	38.215,17
2. Sonstige betriebliche Erträge	93.632,04	53.261,65
	<u>93.742,29</u>	<u>91.476,82</u>
3. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	16.550,58	154.301,25
	<u>16.550,58</u>	<u>154.301,25</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	1.458,87	3.436,37
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	695.244,90	397.274,65
	<u>-619.512,06</u>	<u>-463.535,45</u>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	792.749,14	627.155,79
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	213.644,52	34.143,83
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-81.495,00	94.594,88
	<u>-81.495,00</u>	<u>94.594,88</u>
9. Ergebnis nach Steuern	-121.902,44	224.071,39
10. Sonstige Steuern	4.606,31	798,25
	<u>4.606,31</u>	<u>798,25</u>
11. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-126.508,75	223.273,14
	<u><u>-126.508,75</u></u>	<u><u>223.273,14</u></u>

**GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt
(vormals: Münchner Immobilien Center AG, Grünwald)
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019**

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname laut Registergericht: GORE German Office Real Estate AG
Firmensitz laut Registergericht: Frankfurt am Main
Registereintrag: Handelsregister
Registergericht: Frankfurt am Main
Register-Nr.: HRB 117334

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG), Firmensitz Frankfurt am Main (vormals: Grünwald), wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 267 ff. HGB) erstellt.

Der Jahresabschluss ist in EUR aufgestellt.

Im vorliegenden Jahresabschluss wurde die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 266 HGB bzw. § 275 HGB eingehalten.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bewegliche und selbstständig nutzbare Gegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 1.000,00 (Fortführung GWG-Pool) wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben (Fortführung). Es wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 Satz 2 HGB).

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft hat Forderungen gegen Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 0 (i.V. TEUR 15).

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 15.050 und ist in 15.050.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, unterteilt. Unterschiedliche Aktiengattungen sind nicht gebildet.

Der Vorstand der Gesellschaft ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. September 2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4. September 2024 um TEUR 7.525 gegen Bar und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I).

Der Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 ist das genehmigte Kapital 2017/I ist aufgehoben.

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage, welche aufgrund der Bestimmungen des AktG nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden darf.

Angaben zu Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr fielen sonstige betriebliche Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung aus Forderungsverzichten in Höhe von TEUR 87 an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr fielen sonstige betriebliche Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung in Höhe von TEUR 140 an. Diese sind im Rahmen des in 2019 durchgeführten Börsengangs entstanden.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit TEUR 791 (Vorjahr: TEUR 208) verbundene Unternehmen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen mit TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 0) verbundene Unternehmen.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich in den kommenden Jahren auf TEUR 4 p.a.

Die Gesellschaft hält Anteile an Grundstücksunternehmen, die einen gemeinsamen Kreditvertrag mit einer Landesbank abgeschlossen haben. Die GORE German Office Real Estate AG hat in diesem Zusammenhang als Garantiegeber Haftungserklärungen abgegeben, die zum Stichtag mit TEUR 11.100 valutieren. Der Vorstand geht mit Verweis auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften aktuell nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser Garantie aus.

Weiterhin haftet die Gesellschaft für Schulden von Tochtergesellschaften gegenüber einem Kreditgeber für bis TEUR 18.500. Die Darlehen valutieren zum Stichtag mit TEUR 17.700. Eine Inanspruchnahme wird mit Verweis auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften nicht gesehen.

Tochtergesellschaften der GORE German Office Real Estate AG haben einen langfristigen Asset Management Vertrag mit der publicity AG abgeschlossen. Sollten die Tochtergesellschaften Ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Asset Management Vertrag nicht nachkommen, so haftet die Gesellschaft für diese Schulden. Der Vorstand schätzt das Risiko aus einer Inanspruchnahme mit Verweis auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften als gering ein.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand

Johann Weibl, CEO bis 20. Februar 2019

Herr Jörg Reinhardt, CEO ab 20. Februar 2019

Aufsichtsrat

Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, bis 17. Juli 2019

Reinhold Bausewein, Kaufmann, bis 17. Juli 2019

Thomas Krüger, Diplom-Betriebswirt (BA), bis 17. Juli 2019

Frank Schneider, Vorsitzender, Vorstand, ab 17. Juli 2019

Stephan Noetzel, Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt), ab 17. Juli 2019

Christoph Blacha, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei, ab 17. Juli 2019

Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

„Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Geschäftsjahr 2019 nicht vor.“

Nachtragsbericht

Als Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag ist die sog. „Corona-Krise“ zu erwähnen. In welchem Umfang die Verbreitung des Coronavirus finanzielle Auswirkungen auf unser Unternehmen hat, können wir zurzeit nicht beurteilen. Wir gehen davon aus, dass die „Corona-Krise“ keine besondere oder bestandsgefährdende Auswirkung auf unser Unternehmen hat.

Weitere Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 3. Juni 2020

Jörg Reinhardt Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der **GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 5. Juni 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer