

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2020

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

GORE German Office Real Estate AG
Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2020	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	Anlage 3
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 4

Bilanz der GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main,
zum 31. Dezember 2020

A k t i v a	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	8.768,33	16.370,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	61.494.302,08	4.600.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.789.580,93	10.113.450,38
	78.283.883,01	14.713.450,38
	78.292.651,34	14.729.820,38
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	240.106,44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	186.816,58	813.059,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	433.735,84	60.753,00
	620.552,42	1.113.918,67
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.729,99	328.609,92
	624.282,41	1.442.528,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten	299,55	300,98
	78.917.233,30	16.172.649,95

Passiva	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	37.525.000,00	15.050.000,00
II. Kapitalrücklage	33.712.500,00	0,00
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Gewinnrücklage	5.000,00	5.000,00
IV. Bilanzverlust	-1.672.988,13	-611.465,71
	69.569.511,87	14.443.534,29
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	25.652,32
2. Sonstige Rückstellungen	91.780,00	140.737,65
	91.780,00	166.389,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.689,58	309.318,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.983.342,41	817.039,14
3. Sonstige Verbindlichkeiten	153.909,44	436.367,69
	9.255.941,43	1.562.725,69
	78.917.233,30	16.172.649,95

Gewinn- und Verlustrechnung der
GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2 0 2 0	2 0 1 9
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	0,00	110,25
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.983,90	93.632,04
	<u>17.983,90</u>	<u>93.742,29</u>
3. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	90.000,00	16.550,58
	<u>90.000,00</u>	<u>16.550,58</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	7.601,67	1.458,87
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	868.367,58	695.244,90
	<u>-947.985,35</u>	<u>-619.512,06</u>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	528.185,41	792.749,14
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	377.185,56	213.644,52
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-264.648,92	-81.495,00
	<u>-1.061.634,42</u>	<u>-121.902,44</u>
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-1.061.634,42</u>	<u>-121.902,44</u>
10. Sonstige Steuern	-112,00	4.606,31
	<u>-112,00</u>	<u>4.606,31</u>
11. Jahresfehlbetrag	<u>-1.061.522,42</u>	<u>-126.508,75</u>
12. Verlustvortrag	-611.465,71	-484.956,96
	<u>-611.465,71</u>	<u>-484.956,96</u>
13. Bilanzverlust	<u>-1.672.988,13</u>	<u>-611.465,71</u>

Anhang

für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname:	GORE German Office Real Estate AG
Firmensitz:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Register-Nummer:	HRB 117334

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der GORE German Office Real Estate AG, Firmensitz Frankfurt am Main, 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.

Auf die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung finden die Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB Anwendung.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

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.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Rückzahlungs- bzw. Erfüllungsbetrages bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Auf die detaillierte Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung wird gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 284 Abs. 3 HGB verzichtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Eigenkapital

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 14. Juli 2020 beschlossen das bestehende Grundkapital um EUR 22,475 Mio. unter Ausgabe von insgesamt 22,475 Mio. Stück neuen Aktien zum Ausgabebetrag von jeweils EUR 1,00 zu erhöhen (Sachkapitalerhöhung). Der den Ausgabebetrag übersteigende Betrag wurde in Kapitalrücklage nach § 272 Abs.2 Nr. 4 HGB eingestellt.

Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 17. August 2020 im Handelsregister eingetragen.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt nunmehr TEUR 37.525 und ist in 37.525.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, unterteilt. Unterschiedliche Aktiengattungen sind nicht gebildet.

Der Beschluss der Hauptversammlung vom 5. September 2019 über das genehmigte Kapital 2019/I sowie das bedingte Kapital 2019/I wurde aufgehoben.

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage.

Verbindlichkeiten

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

Die Gesellschaft hat Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.983 (Vorjahr: TEUR 817).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich im kommenden Jahr auf TEUR 4.

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hält Anteile an Grundstücksunternehmen, die zum Stichtag 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 6.512 valutieren. Die Darlehen wurden im Februar 2021 von den Tochterunternehmen zurückgeführt.

Weiterhin haftet die Gesellschaft für Schulden einer Tochtergesellschaft gegenüber einem Kreditgeber für bis TEUR 1.785. Die Darlehen valutieren zum Stichtag mit TEUR 1.700. Das Darlehen wurde durch die Tochtergesellschaft im April 2021 getilgt.

Tochtergesellschaften der GORE German Office Real Estate AG haben langfristige Asset Management Verträge mit der publity 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.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr fielen keine sonstigen betriebliche Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr fielen mit Ausnahme einer Wertberichtigung auf Forderungen (TEUR 237) keine sonstigen betriebliche Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung an.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen in Höhe von TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 791) Zinserträge von verbundenen Unternehmen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 173) Zinsen an verbundene Unternehmen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand

Herr Jörg Reinhardt, CEO ab 20. Februar 2019

Aufsichtsrat

Frank Schneider, Vorsitzender, Vorstand, ab 17. Juli 2019 bis 8. Juni 2020
Stephan Noetzel, Syndikusrechtsanwalt, ab 17. Juli 2019 bis 31. Dezember 2020

Hans-Dieter Sacher, Vorsitzender, Finanzvorstand ab 1. Juli 2020
Christoph Blacha, Rechtsanwalt, ab 17. Juli 2019
Frank Schneider, Vorstand, ab 29. Januar 2021

Konzern

Nach § 293 Abs. 1 HGB ist die GORE German Office Real Estate AG von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 290 HGB befreit. Soweit die PREOS Real Estate AG freiwillig oder gesetzlich einen Konzernabschluss aufstellt, wird die Gesellschaft in den Konzernabschluss einbezogen. In Vorjahren wurde der Konzernabschluss auf www.preos.de unter Investor Relations veröffentlicht. Ein gesetzlich verpflichtend zu erstellender Konzernabschluss wäre zudem im Bundesanzeiger unter www.bundesanzeiger.de abrufbar.

Schlussklärung 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 2020 nicht vor.“

Nachtragsbericht

Das Geschäftsjahr 2021 sieht der Vorstand von der GORE German Office Real Estate AG aufgrund der unverändert bestehenden weltweiten Einschränkungen und Marktbedingungen vergleichbar anspruchsvoll bzw. herausfordernd wie 2020. Negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich bisher nach Bilanzstichtag jedoch nicht ergeben. Mit der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, der GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH, der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH und der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH konnten vier Tochterunternehmen die von Ihnen gehaltenen Immobilien in 2021 erfolgreich veräußern.

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

Frankfurt am Main, 11. August 2021

Jörg Reinhardt
Vorstand der
GORE German Office Real Estate AG

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen in Abschnitt B des Anhangs aufmerksam, in welchem die Grundlagen zur Bilanzierung von Finanzanlagen erläutert werden. Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen basiert unter anderem auf einer Wachstumsstrategie, die eine Erhöhung des Immobilienbestands in einer Tochtergesellschaft vorsieht. Sollten die vom Vorstand hierzu geplanten und vom Aufsichtsrat zu genehmigenden Maßnahmen nicht umgesetzt werden, so besteht das Risiko, dass der Wertansatz dieser Finanzanlage im Wert gemindert sein könnte. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er 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 Unvollständigkeits, 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 dem gesetzlichen Vertreter angewendeten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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, 16. August 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

