



JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2021

der

GORE German Office Real Estate AG

Bockenheimer Landstraße 17-19
60325 Frankfurt am Main

GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Bilanz

A K T I V A	31.12.2021		31.12.2020		P A S S I V A	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.312,00		8.768,33	I. Gezeichnetes Kapital		37.525.000,00		37.525.000,00
II. Finanzanlagen					II. Kapitalrücklage		33.712.500,00		33.712.500,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	61.494.302,08		61.494.302,08		III. Gewinnrücklagen		5.000,00		5.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.665.100,65		16.789.580,93		gesetzliche Rücklage		-1.672.988,13		-611.465,71
3. Beteiligungen	14.400.000,00	87.559.402,73	0,00	78.283.883,01	IV. Verlustvortrag		-351.738,90		-1.061.522,42
		87.562.714,73		78.292.651,34	V. Jahresfehlbetrag		69.217.772,97		69.569.511,87
B. UMLAUFVERMÖGEN					B. RÜCKSTELLUNGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					sonstige Rückstellungen		177.840,40		91.780,00
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6,17		186.816,58		C. VERBINDLICHKEITEN				
2. sonstige Vermögensgegenstände	978.772,66		433.735,84		1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		118.689,58	
		978.778,83		620.552,42	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.125.852,86		8.983.342,41	
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					3. sonstige Verbindlichkeiten	177.684,96		153.909,44	
		139.263,63		3.729,99	davon aus Steuern EUR 177.684,96 (Vj.: EUR 132.966,87)				
		1.118.042,46		624.282,41			19.303.537,82		9.255.941,43
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
		18.394,00		299,55					
		88.699.151,19		78.917.233,30			88.699.151,19		78.917.233,30

GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021	2020
	EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	296,50	17.983,90
2. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	120.000,00	90.000,00
3. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.456,33	7.601,67
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	407.932,17	868.367,58
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	735.622,99	528.185,41
- davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 735.622,99 (Vj.: EUR 528.185,41)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	552.310,41	377.185,56
- davon an verbundene Unternehmen:		
EUR 550.773,03 (Vj.: EUR 189.076,50)		
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	264.648,92
8. Ergebnis nach Steuern	-349.779,42	-1.061.634,42
9. sonstige Steuern	1.959,48	112,00
10. Jahresfehlbetrag	-351.738,90	-1.061.522,42

GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main

Anhang

für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der GORE German Office Real Estate AG wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

Die GORE German Office Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 117334 eingetragen.

Das Unternehmen ist im Freiverkehrssegment m:access der Börse München notiert. Die Zulassung erfolgte am 13. Dezember 2019.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 der GORE German Office Real Estate AG wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 267 ff. HGB) erstellt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 276, 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden und vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. 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 Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung der betrieblichen Nutzungsdauer.

Die **Finanzanlagen** wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

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

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Der beizulegende Wert der wesentlichen Finanzanlagen der Gesellschaft wird dabei aus dem Marktwert der Gesellschaft abgeleitet. Hierzu wird die Marktkapitalisierung der GORE German Office Real Estate AG herangezogen. Da es sich bei der Gesellschaft um eine Finanzholding ohne wesentlichen eigenständigen Geschäftsbetrieb handelt, wurde unterstellt, dass die Marktkapitalisierung im Wesentlichen aus den gehaltenen Vermögensgegenständen resultiert. Dem folgend wurde die Marktkapitalisierung auf einzelne Vermögensgegenstände verteilt und hieraus ein beizulegender Wert für die Finanzanlagen ermittelt.

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.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Auf die detaillierte Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung wird gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 284 Abs. 3 HGB verzichtet.

Die Aufstellung der Beteiligungen gemäß § 285 Nr. 11 HGB entnehmen Sie der Folgeseite.

Anteilsbesitzliste		Anteil	Gehalten	Eigenkapital am	Ergebnis	
Nr.	Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	in	über	31.12.2021	2021
			%	Nr.	EUR	EUR
1	GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH	Frankfurt am Main	100		-91.019,56	625.896,94
2	GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH	Frankfurt am Main	100		-1.288.590,78	-637.855,67 **
3	GORE Neuss, Im Taubenthal 30 GmbH	Frankfurt am Main	100		-165.601,59	-304.057,16
4	GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH	Frankfurt am Main	94		-6.209.349,68	-2.553.343,98 **
5	GORE Telgte, Orkotten59 GmbH	Frankfurt am Main	100		2.938,78	-6.323,01
6	PREOS Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	89,9		-211.000,91	-236.000,91 **
7	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	57.901,40
8	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	31.368,26 **
9	PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	178.803,26 **
10	Objekta Füttingsweg GmbH*	Frankfurt am Main	94	9	885.580,58	307.613,16 **
11	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	-234.142,05 **
12	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	90.619,11 **
13	PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	-52.121,09 **
14	LVG Nieder-Olm GmbH*	Frankfurt am Main	94	13	313.933,94	-17.720,33 **
15	PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	-433.906,23 **
16	PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	2.500,00	-108.454,80 **
17	PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	1.269.409,83
18	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	25.000,00	140.358,51
19	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	20.839,23	13.263,50
20	PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH*	Frankfurt am Main	100	6	21.018,72	-5.283,01
21	PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	20.868,72	-39.747,62
22	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Frankfurt am Main	94,9	21	-241.491,82	-262.782,46
23	PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	20.868,72	-3.909,60
24	PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	6	21.018,72	-3.811,88
25	PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	6	-11.520,54	-4.118,06
26	PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	6	9.377,86	-3.862,25
27	PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	6	9.309,86	-3.923,90
28	PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	6	9.377,76	-3.862,35
29	PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	6	9.859,45	-3.688,52

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** Ergebnis aus dem Geschäftsjahr 2020

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen gegenüber verbunden Unternehmen bestehen wie im Vorjahr ausschließlich aus Zahlungen im Rahmen der Umsatzsteuer-Organschaft.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen aus Körperschaft- und Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 513 (Vorjahr: TEUR 434).

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mieten TEUR 0,3 (Vorjahr: TEUR 0,3) und Serviceleistungen TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0).

Eigenkapital

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

Das Kapital der Gesellschaft ist in Höhe von TEUR 18.762 genehmigt erhöht (Genehmigtes Kapital 2020/I). Die Kapitalerhöhung kann durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann, erfolgen. Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.07.2020 um bis zu TEUR 7.525 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I).

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 33.713 und ist eine Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 HGB.

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 41), Beratungskosten TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 48) und sonstige Kosten TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 3).

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 19.126 (Vorjahr: TEUR 8.983).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus ausgesetzten Steuern in Höhe von TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 129).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Haftungsverhältnisse

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

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

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

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Unter der Position werden die Zinserträge aus den Ausleihungen an Tochterunternehmen, welche im Finanzanlagevermögen bilanziert werden, ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Zinserträge als sonstige Zinsen und ähnlich Erträge, so dass das Vorjahr entsprechend angepasst wurde.

V. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand

Als Vorstand der Gesellschaft war im Berichtsjahr Herr Jörg Reinhardt bestellt. Herr Reinhardt vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand.

Bezüge des Vorstands

Gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterbleibt die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes nach § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt zusammen:

Hans-Dieter Sacher (Vorsitzender)
Finanzvorstand

Christoph Blacha
Rechtsanwalt

Frank Schneider
Vorstand
ab 29. Januar 2021 bis 9. September 2021, sowie ab 6. Oktober 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.

Abschlussprüferhonorar

Gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB i.V.m. § 285 Nr. 17 HGB verzichtet die Gesellschaft auf die Angabe der Honorare des Abschlussprüfers.

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 2021 nicht vor.“

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Die GORE AG berichtete im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung im Oktober 2021 über die Einbringung eines luxemburgischen Immobilien- und Investmentportfolios im Rahmen einer geplanten Sachkapitalerhöhung und veröffentlichte die Eckpunkte des Verhandlungsstandes im Rahmen einer weiteren Ad-hoc-Mitteilung im März 2022. Mit Beschluss vom 10. Mai 2022 wurde der Sacheinlageprüfer gerichtlich bestellt. Am 19. Mai 2022 lud die Gesellschaft ihre Aktionäre zur Hauptversammlung ein. Am 8. Juni 2022 fand die außerordentliche Hauptversammlung statt, in der die Sachkapitalerhöhung mit einer Mehrheit von 99,79 % der abgegebenen Stimmen beschlossen wurde. Drei Aktionäre haben gegen den von der Hauptversammlung vom 8. Juni 2022 gefassten Beschluss Nichtigkeitsklage (§ 249 AktG) und Anfechtungsklage (§ 246 AktG) vor dem Landgericht Frankfurt am Main erhoben, welche aktuell noch anhängig sind.

Ein wesentlicher Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag, war die Amtsniederlegung von Rechtsanwalt Christoph Blacha (Mitglied des Aufsichtsrates) mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2022. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde gerichtlich mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 Herr Frank Baruth, Verwaltungsfachwirt bestellt.

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2021

Es wird vorgeschlagen den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bilanzgewinn entsprechend § 158 Abs. 1 AktG ermittelt sich wie folgt:

	EUR	EUR i. V.
Verlustvortrag des Vorjahres	1.672.988,13	611.465,71
Jahresfehlbetrag	<u>351.738,90</u>	<u>1.061.522,42</u>
Bilanzverlust	<u>2.024.727,03</u>	<u>1.672.988,13</u>
	=====	=====

Frankfurt am Main, 21. Oktober 2022

Jörg Reinhardt
Vorstand der
GORE German Office Real Estate AG