



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG  
Hamburg



Bilanz zum 31. Dezember 2020

		Passiva		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
Aktiva		EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		374.261.503,92	374.613.487,80	176.936.170,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		32.193,41	59.458,22	558.280.798,59
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.039.161,14	3.281.694,49	17.053.213,83
		<b>375.332.858,47</b>	<b>377.954.640,51</b>	<b>744.328.964,21</b>
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		575.039.154,61	575.039.154,61	-3.821.362,78
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		96.826.161,63	130.947.751,80	<b>740.507.601,43</b>
		<b>671.865.316,24</b>	<b>705.986.906,41</b>	<b>781.485.559,91</b>
		<b>1.047.198.174,71</b>	<b>1.083.941.546,92</b>	<b>10.316.498,98</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen				
Unfertige Leistungen		3.279.663,83	3.822.628,23	10.033.124,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		66.479,13	10.649,07	3.396.315,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		40.552.279,64	14.827.858,52	43.149,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände				
3. Sonstige Vermögensgegenstände		1.088.158,13	12.887,92	347.523.112,71
		41.706.916,90	14.851.395,51	320.578.402,41
		11.853.351,52	14.763.606,14	1.004.845,38
		<b>56.839.932,29</b>	<b>33.437.629,88</b>	<b>2.348.610,01</b>
		<b>26.156,51</b>	<b>65.806,22</b>	<b>353.311.187,84</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		<b>1.104.064.263,47</b>	<b>1.117.444.983,02</b>	<b>212.349,61</b>
		<b>1.104.064.263,47</b>	<b>1.117.444.983,02</b>	<b>1.117.444.983,02</b>
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Kapital der Kommanditisten				
1. Festkapital				
1. Festkapital		176.936.170,00	176.936.170,00	176.936.170,00
2. Rücklagenkonto I				
2. Rücklagenkonto I		550.339.580,38	558.280.798,59	558.280.798,59
3. Rücklagenkonto II				
3. Rücklagenkonto II		17.053.213,83	17.053.213,83	17.053.213,83
		<b>744.328.964,21</b>	<b>752.270.182,42</b>	<b>752.270.182,42</b>
II. Jahresfehlbetrag/-überschuss				
II. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-3.821.362,78	29.215.377,49	29.215.377,49
		<b>740.507.601,43</b>	<b>781.485.559,91</b>	<b>781.485.559,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		4.104.406,43	4.930.404,46	4.930.404,46
2. Sonstige Rückstellungen				
2. Sonstige Rückstellungen		5.928.718,16	5.386.094,52	5.386.094,52
		<b>10.033.124,59</b>	<b>10.316.498,98</b>	<b>10.316.498,98</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Erhaltene Anzahlungen				
1. Erhaltene Anzahlungen		3.396.315,90	3.559.811,88	3.559.811,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		43.149,22	499.362,26	499.362,26
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		347.523.112,71	320.578.402,41	320.578.402,41
(davon gegenüber Gesellschaftern EUR 244.303.461,67; Vorjahr TEUR 247.883)				
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
4. Sonstige Verbindlichkeiten		2.348.610,01	1.004.845,38	1.004.845,38
(davon aus Steuern EUR 0,00; Vorjahr TEUR 33)				
		<b>353.311.187,84</b>	<b>325.642.421,93</b>	<b>325.642.421,93</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		<b>212.349,61</b>	<b>502,20</b>	<b>502,20</b>
		<b>1.104.064.263,47</b>	<b>1.117.444.983,02</b>	<b>1.117.444.983,02</b>

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.



alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg HRA 120964

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	19.511.578,09	31.945.434,27
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-542.964,40	-51.913,72
3. Gesamtleistung	<b>18.968.613,69</b>	<b>31.893.520,55</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.652.760,13	21.880.439,26
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.628.933,00	-4.892.260,63
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.467.856,02	-8.393.059,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.100.291,10	-9.063.030,38
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.224.285,88; Vorjahr TEUR 4.451)	3.224.285,88	4.451.181,43
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.417,34	10,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.453.548,97; Vorjahr TEUR 6.290)	-4.588.645,23	-6.697.794,66
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	103.285,53	36.371,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-3.821.362,78</b>	<b>29.215.377,49</b>
13. Sonstige Steuern	0,00	0,00
<b>14. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-3.821.362,78</b>	<b>29.215.377,49</b>

Hamburg den 15.03.2021

für die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG

alstria office REIT-AG  
 vertreten durch den Vorstand  
**Olivier Elamine**

alstria Prime Portfolio GP GmbH  
 vertreten durch den Geschäftsführer  
**Alexander Dexne**



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg

## **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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 auf einen sonstigen Sachverhalt**

Unter Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB wurden kein Anhang und kein Lagebericht aufgestellt. Im Zeitpunkt der Beendigung unserer Abschlussprüfung konnte nicht abschließend beurteilt werden, ob die Befreiungsvorschrift des § 264b HGB zu Recht in Anspruch genommen worden ist, weil die Voraussetzungen nach § 264b HGB ihrer

Art nach erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllt werden können. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht. 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.

### **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, beabsich-



tigte 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 bedeutende 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.

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, den 15. März 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

Bagehorn  
Wirtschaftsprüfer