

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



JAHRESABSCHLUSS | 2021

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG, BERLIN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Registergericht: Charlottenburg (Berlin)
 Registernummer: HRB 191556 B

AKTIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.036,65	0,00
		0,00
14.036,65		
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.693,00	4.628,00
		4.628,00
83.693,00		
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.147.272,61	0,00
2. Beteiligungen	169.253,93	15.710.284,83
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	10.000,00	5.000,00
	4.326.526,54	15.715.284,83
	4.424.256,19	15.719.912,83
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.626.339,77	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.699.251,63	15.806.983,11
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.766.974,35	193.404,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	159.789,15	45.912,98
	38.252.354,90	16.046.300,93
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	112.395,44	490.089,61
	38.364.750,34	16.536.390,54
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	17.697,11	24.650,60
	42.806.703,64	32.280.953,97

PASSIVA

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	17.805.517,00	17.805.517,00
II. Kapitalrücklage	258.300,31	258.300,31
III. Bilanzverlust	-1.608.177,31	-1.965.030,12
	16.455.640,00	16.098.787,19
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.778.306,83	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	614.930,75	470.404,14
	3.393.237,58	470.404,14
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	17.175.511,32	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.886,26	36.469,85
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.480.976,45	11.878.062,47
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	226.580,42	1.380,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.955.871,61	3.795.849,39
	22.957.826,06	15.711.762,64
	42.806.703,64	32.280.953,97

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG, BERLIN
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	<u>2021</u> EUR	<u>2020</u> EUR
1. Umsatzerlöse	300.000,00	37.390,98
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>0,00</u>	<u>-21.703,72</u>
3. Gesamtleistung	300.000,00	15.687,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Andere sonstige betriebliche Erträge	<u>2.944.909,60</u>	<u>66.097,90</u>
	<u>2.944.909,60</u>	<u>66.097,90</u>
5. Rohergebnis	3.244.909,60	81.785,16
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.433.871,67	-725.273,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-130.893,94</u>	<u>-33.418,49</u>
	-1.564.765,61	-758.692,08
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.961,09	-532,18
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-19.762,97</u>	<u>0,00</u>
	-23.724,06	-532,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.361.519,33</u>	<u>-1.248.008,06</u>
	<u>-2.361.519,33</u>	<u>-1.248.008,06</u>
9. Betriebsergebnis	-705.099,40	-1.925.447,16
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	-26.947,86
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	100,00	92,04
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.008.305,33	316.757,55

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG, BERLIN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.706.762,35</u>	<u>-329.342,69</u>
14. Finanzergebnis	301.642,98	-39.440,96
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>760.991,06</u>	<u>0,00</u>
16. Ergebnis nach Steuern	357.534,64	-1.964.888,12
17. Sonstige Steuern	<u>-681,83</u>	<u>-142,00</u>
18. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	356.852,81	-1.965.030,12
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-1.965.030,12</u>	<u>0,00</u>
20. Bilanzverlust	<u><u>-1.608.177,31</u></u>	<u><u>-1.965.030,12</u></u>

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die The Grounds Real Estate Development AG hat ihren Sitz in Berlin und ist dort unter der Nr. 191556 B im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die Gesellschaft hat ihren Jahresabschluss auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz bzw. in der Gewinn- oder Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft. Für Zwecke der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die Gesellschaft von den danach bestehenden größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a, 276 und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht und nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB auf die Aufstellung eines Lageberichts verzichtet. Die Gesellschaft erfüllt darüber hinaus die Kriterien einer Kleinstkapitalgesellschaft nach § 267a HGB. Von den danach zusätzlich bestehenden Erleichterungsmöglichkeiten hat die Gesellschaft keinen Gebrauch gemacht.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige lineare Abschreibung vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die Nutzungsdauern der Sachanlagevermögensgegenstände betragen zwischen zwei bis zwölf Jahren. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Sachanlagevermögens mit Anschaffungskosten von bis zu EUR 800,00 werden im Jahr des Zugangs voll als Aufwand berücksichtigt.

Finanzanlagen sind zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Finanzanlagen ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen sind, jedoch maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** erfolgt mit den Anschaffungskosten (Nominalwerte) oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken.

Kassenbestände und **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zum Nominalwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach diesem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet und zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die das aktuelle Jahr und das Vorjahr betreffenden Steuern. Sie werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse **Verbindlichkeiten**. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr fand kein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr statt.

C. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

I. Anlagevermögen

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage A dargestellt.

Die Zugänge beim Sachanlagevermögen betreffen den Erwerb von Büroausstattung, sowie die Übernahme des Sachanlagevermögens aus der Verschmelzung einer Tochtergesellschaft auf die The Grounds Real Estate Development AG.

Die wesentliche Veränderung beim Finanzanlagevermögen ist auf die Verschmelzung und dem damit verbundenen Abgang der Beteiligung sowie dem gleichzeitigen Zugang weiterer Anteile an verbundenen Unternehmen, die von der verschmolzenen Gesellschaft gehalten wurden, zurückzuführen. Weiterhin erfolgten im Geschäftsjahr die Neugründungen von drei Tochtergesellschaften, der Erwerb weiterer Anteile an zwei Gesellschaften sowie der Verkauf von jeweils 51% der Anteile an zwei Tochtergesellschaften.

Die im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesenen Geschäftsanteile an verbundenen Unternehmen wurden im Berichtsjahr in die Position Anteile an verbundenen Unternehmen umgegliedert.

II. Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 2.326 aus der Veräußerung von Anteilen an zwei Tochtergesellschaften. Die Zahlung erfolgt frühestens am Ende des folgenden Geschäftsjahres.

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 28.699 (Vorjahr: TEUR 15.807). Es handelt sich dabei um von der The Grounds Real Estate Development AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen sowie um Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien. Die Forderungen haben jeweils eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten in Höhe von TEUR 6.742 Darlehensansprüche an ein Unternehmen, das im Vorjahr unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen wurde und dessen Anteilsmehrheit im Geschäftsjahr verkauft wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Rücklagen bei Kreditinstituten und Forderungen gegenüber dem Finanzamt mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Zudem haben Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 0) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst diverse Vorauszahlungen, die erst im Folgejahr aufwandswirksam werden.

III. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der The Grounds Real Estate Development AG betrug zum 31. Dezember 2021 unverändert zum Vorjahresstichtag 17.805.517,00 EUR. Es setzt sich zusammen aus 17.805.517 Stück auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Namensaktien.

Im Berichtsjahr wurden keine eigenen Anteile erworben und keine Einstellungen in die Kapitalrücklage vorgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 356.852,81.

IV. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Zuführung zur Körperschaftsteuer 2021 in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Steuerrückstellungen aus der im Berichtszeitraum durchgeführten Verschmelzung einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 2.652.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere ausstehende Rechnungen, Aufsichtsratsvergütungen, die Kosten der nächsten Hauptversammlung, sonstige Personalkosten (Tantiemen, Boni, Urlaubsrückstellungen) sowie die Kosten für die Abschlusserstellung und -prüfung.

V. Anleihen

Am 18. Februar 2021 hat die The Grounds Development Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Wandelanleihe (Wandelanleihe 2021/2024) abgeschlossen. Es wurden 12.000 Wandelanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 12 Mio. EUR ausgegeben. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit bis zum 18. Februar 2024 und wird mit einem Kupon von 6% p.a. verzinst. Die Zinsen werden halbjährlich nachträglich jeweils am 18. August und 18. Februar eines jeden Jahres gezahlt, erstmals am 18. August 2021 und letztmals am 18. Februar 2024. Der Wandlungspreis beträgt 3,20 EUR je Aktie. Am 06. Oktober 2021 konnte die Wandelanleihe 2021/2024 um weitere 4,8 Mio. EUR auf einen Gesamtnennbetrag von 16,8 Mio. EUR aufgestockt werden.

Die erzielten Nettoerlöse wurden für den weiteren Aufbau der drei Kerngeschäftsaktivitäten verwendet, die Ausweitung der Bestandshaltung, den weiteren Aufbau des Wohnimmobilienportfolios für die Bestandsentwicklungen und für Investitionen in die Grundstücksentwicklungen.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Anleihen sind vollständig konvertibel.

VI. Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.481 (Vorjahr: TEUR 11.878) enthalten; davon TEUR 3.481 (Vorjahr: TEUR 118) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr; sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 227 (Vorjahr: TEUR 1), davon TEUR 203 (Vorjahr: TEUR 0) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Alle anderen Verbindlichkeiten haben jeweils eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Darlehen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 3.773) enthalten.

Im Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind, wie im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten erfasst, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind.

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten bestehen Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 7.800 TEUR (Vorjahr: TEUR 0). Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Gesellschaften wird seitens der The Grounds Real Estate Development AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet.

Weiterhin hat die The Grounds Real Estate Development AG gegenüber einer Geschäftsbank für einen an eine Tochtergesellschaft ausgereichten Kredit eine harte Patronatserklärung in Höhe von TEUR 4.600 (Vorjahr: TEUR 0) abgegeben. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, da das betreffende Unternehmen bisher seinen Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen ist und das Darlehen zudem mit Grundpfandrechten gesichert ist.

D. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 37) resultieren aus Entgelten für Vermittlungsleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Geschäftsanteilen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus dem Verkauf von Finanzanlagevermögen (TEUR 2.781) sowie Erträge aus der Verschmelzung zweier Tochtergesellschaften auf die The Grounds Real Estate Development AG (TEUR 30).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch Aufwendungen für Rechtsberatung und Beratungshonorare (TEUR 609; Vorjahr: TEUR 797) im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit, durch Mietaufwendungen (TEUR 106; Vorjahr: TEUR 7) sowie durch Kosten für die Ausgabe der Wandelanleihe (TEUR 537; Vorjahr: TEUR 0) belastet.

Die Zinserträge beinhalten in Höhe von TEUR 1.963 (Vorjahr: TEUR 311) Zinsen aus der langfristigen Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt TEUR 1.707 (Vorjahr: TEUR 329) resultieren überwiegend mit TEUR 816 (Vorjahr: TEUR 209) aus Darlehensverhältnissen mit verbundenen Unternehmen und mit TEUR 733 (Vorjahr: TEUR 0) aus Zinsen auf die Anleihe 2021/2024.

Die Aufwendungen für Ertragssteuern beinhalten die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

E. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

I. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft eine Reihe von Rechtsgeschäften mit nahestehenden Personen getätigt.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- ▶ Kreditverhältnisse, die auf Kontokorrentbasis geführt und mit 3%, 7% bzw. 10% verzinst werden (s. Abschnitt C.VI.)
- ▶ die Gewährung langfristiger Darlehen an verbundene Unternehmen mit einer Verzinsung von 5%, 6% bzw. 8% (s. Abschnitt C. II.)

II. Arbeitnehmerzahl

Die Gesellschaft hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt 10 Mitarbeiter beschäftigt.

III. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Dem Vorstand der Gesellschaft gehörten in der Berichtsperiode die folgenden Personen an:

- ▶ Arndt Krienen, Rechtsanwalt
- ▶ Jacopo Mingazzini, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- ▶ Timo Tschammler, Diplom-Betriebswirt der Immobilienwirtschaft, Vorsitzender (seit 27. August 2021)
- ▶ Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Eric Mozanowski, Kaufmann, (Vorsitzender bis 27. August 2021)
- ▶ Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater, (bis 27. August 2021)

Im Berichtszeitraum wurden keine Kredite oder Vorschüsse an die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

IV. Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 33 WpHG der Gesellschaft mitgeteilt worden sind

Am 30. Juni 2021 hat Herr Armin H. Hofmann im Namen der Millennium Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Berlin unter HRB 222499 als alleiniger Geschäftsführer der Millennium Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Berlin unter HRA 57830, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Millennium Holding GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin unter HRB 222028 sowie im eigenen Namen, der The Grounds Real Estate Development AG folgendes mitgeteilt:

- ▶ Gemäß § 20 Abs. 1 und 3 AktG gehört der Millennium Verwaltungs GmbH, Berlin, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der The Grounds Real Estate Development AG.
- ▶ Gemäß § 20 Abs. 1 AktG gehört der Millennium Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG,

Berlin, mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der The Grounds Real Estate Development AG, weil ihr als Alleingesellschafterin der Millennium Verwaltungs GmbH deren Anteile an der The Grounds Real Estate Development AG nach §16 Abs.4 AktG zuzurechnen sind.

- ▶ Gemäß § 20 Abs. 1 AktG gehört Herrn Armin H. Hofmann, Frankfurt am Main, mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der The Grounds Real Estate Development AG, weil ihm als Alleingesellschafter der Komplementärin Millennium Holding GmbH und einziger Kommanditistin der Millennium Holding GmbH & Co. Beteiligungs KG deren mittelbare Anteile an der The Grounds Real Estate Development AG nach § 16 Abs.4 AktG zuzurechnen sind.

Alle weiteren Aktionäre halten keine Aktien mehr als der vierte Teil am Grundkapital.

V. Angaben zum Kapital

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft 17.805.517 Stückaktien (Vorjahr: 17.805.517) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 ausgegeben. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. August 2021 ermächtigt, bis zum 26. August 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach, um bis zu EUR 8.902.758,00 zu erhöhen. (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2020 zur Erfüllung eines Aktienoptionsprogramms für die Mitglieder des Vorstands und andere Führungskräfte um bis zu TEUR 1.750 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020). Darüber hinaus ist das Grundkapital auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 02.08.2018 (nebst Änderungsbeschluss vom 28.08.2020) um bis zu EUR 7.152.758 zwecks Bedienung von Wandel- und/oder Optionsanleihen und/oder Genussrechten bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018).

Berlin, den 12. April 2022

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2021

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE		
	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Zugänge aus Verschmelzung EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31. Dez. 2021 EUR	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENS TÄNDE												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	3.391,50	10.724,65	0,00	0,00	14.116,15	0,00	79,50	0,00	79,50	14.036,65	0,00
	0,00	3.391,50	10.724,65	0,00	0,00	14.116,15	0,00	79,50	0,00	79,50	14.036,65	0,00
SACHANLAGEN												
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.098,67	59.286,59	23.660,00	0,00	0,00	89.045,26	1.470,67	3.881,59	0,00	5.352,26	83.693,00	4.628,00
	6.098,67	59.286,59	23.660,00	0,00	0,00	89.045,26	1.470,67	3.881,59	0,00	5.352,26	83.693,00	4.628,00
FINANZANLAGEN												
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1.011.439,89	141.948,62	-12.547.146,80	15.541.030,90	4.147.272,61	0,00	0,00	0,00	0,00	4.147.272,61	0,00
Beteiligungen	15.710.284,83	0,00	0,00	0,00	-15.541.030,90	169.253,93	0,00	0,00	0,00	0,00	169.253,93	15.710.284,83
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	5.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	5.000,00
	15.715.284,83	1.011.439,89	146.948,62	-12.547.146,80	0,00	4.326.526,54	0,00	0,00	0,00	0,00	4.326.526,54	15.715.284,83
	15.721.383,50	1.074.117,98	181.333,27	-12.547.146,80	0,00	4.429.687,95	1.470,67	3.961,09	0,00	5.431,76	4.424.256,19	15.719.912,83

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung, sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 – 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 über die Wirksamkeit dieser Systeme 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 sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB 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.

Berlin, 12. April 2022

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

der The Grounds-Konzern blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Mit einem Konzernumsatz von 31,6 Mio. EUR (Vj.: 31,3 Mio. EUR) und einem Konzern-EBIT von 9,2 Mio. EUR (Vj.: 6,1 Mio. EUR) wurde die ursprüngliche Umsatz- und Ergebnisprognose jeweils deutlich übertroffen. Der bereits 2020 eingeschlagene Wachstumspfad konnte 2021 fortgesetzt werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich mehr als verdoppelt und belaufen sich nun auf 31,1 Mio. EUR (Vj.: 14,0 Mio. EUR). Auch das Vorratsvermögen konnte trotz des kontinuierlichen Abverkaufs um 18 % ausgebaut werden und beläuft sich nun auf 38,0 Mio. EUR (Vj.: 32,2 Mio. EUR). Maßgeblich für das beschleunigte Wachstum war das Debüt auf dem Kapitalmarkt. Im Februar 2021 konnte erfolgreich eine Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR platziert werden. Diese Wandelanleihe konnte im Oktober 2021 noch einmal um weitere 4,8 Mio. EUR aufgestockt werden.

Der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 umfassend und pflichtgemäß wahrgenommen. Die Geschäftsführung des Vorstands hat der Aufsichtsrat kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Der Aufsichtsrat konnte sich zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Vom Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat mündlich und schriftlich regelmäßig, zeitnah und umfassend berichten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auf und außerhalb der gemeinsamen Sitzungen detailliert über die Geschäftslage und -entwicklung aller The Grounds-Konzerngesellschaften, die Unternehmensplanung, die Finanzlage und Kapitalmaßnahmen, den Stand der einzelnen Projekte nebst der Projektpipeline informiert. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach. In alle für das Unternehmen bedeutsamen Entwicklungen und Geschäftsvorgänge war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden und hat auf Basis der Beschlussvorschläge des Vorstands die nach Gesetz, Satzung und/oder Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse gefasst (s. nachfolgend unter Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr). Zwischen den Aufsichtsratssitzungen standen vor allem der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand in einem engen Austausch.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand unverändert aus Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini, während sich bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats folgende Veränderungen ergaben:

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Hansjörg Plaggemars hat sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 niedergelegt. Entsprechend fanden am 27. August 2021 Aufsichtsratswahlen statt. Die Aktionäre wählten Herrn Timo Tschammler, Diplom-Betriebswirt der Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der MOUNT Real Estate Capital Partners GmbH in Hamburg sowie geschäftsführender Gesellschafter der TwainTowers GmbH in Frankfurt am Main, wohnhaft in Berlin, in den Aufsichtsrat. Zudem wurde Herr Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer (Millennium Unternehmensgruppe), wohnhaft in Frankfurt am Main, aufgrund der bislang lediglich gerichtlichen Bestellung in den Aufsichtsrat durch Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 16. Dezember 2020 ebenfalls von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt. Auf seiner Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt neu konstituiert: Herr Tschammler wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Hofmann zu seinem Stellvertreter gewählt. Darüber hinaus bestand der Aufsichtsrat aus dem Mitglied Eric Mozanowski.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 4. März, 22. Juni, 27. August sowie 4. November 2021 statt. An diesen Sitzungen nahmen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats sowie der Vorstand teil. An der bilanzfeststellenden Sitzung für das Geschäftsjahr 2020 am 22. Juni 2021 waren zudem als Gäste Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend Buschmann & Bretzel), Berlin, zugegen. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie fanden die Sitzungen teilweise als Videokonferenzen statt. Bei Präsenzsitzungen wurden einzelne Aufsichtsratsmitglieder fernmündlich zugeschaltet.

Zudem fasste der Aufsichtsrat mehrere Beschlüsse im Umlaufverfahren, welche neben der Zustimmung zu Objektankäufen und der Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 die Emission der Wandelanleihe 2021/2024 mit Bezugsrecht der Aktionäre betrafen. Bezüglich der Wandelanleihe stimmte am 26. Januar 2021 der Aufsichtsrat der Ausgabe der Wandelanleihe im Volumen von bis zu 12 Mio. EUR sowie am 29. September der Aufstockung um weitere bis zu 4,8 Mio. EUR zu.

Auf seinen ordentlichen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat neben den zuvor genannten Berichten des Vorstands zur Geschäftslage und seiner Berichterstattung zu den laufenden Projekten vor allem mit möglichen Objekt-/Projektankäufen und -verkäufen, Finanzierungsthemen und der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2021.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021

Buschmann & Bretzel wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt. Den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht hat der Abschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben die vorgenannten Abschlussunterlagen des Vorstands sowie seinen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zur Bilanzaufsichtsratssitzung am 12. April 2022 erhalten.

Am 12. April 2022 erörterten Aufsichtsrat und Vorstand in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers die Abschlüsse und die Prüfungsberichte. Der Abschlussprüfer präsentierte seine Prüfungsergebnisse und ging besonders auf wichtige Prüfungssachverhalte sowie zuvor festgelegte Schwerpunkte ein. Er berichtete zudem, dass er keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems für den Rechnungslegungsprozess festgestellt hat. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats zu den Abschlussunterlagen und dem Prüfungsprozess wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers angeschlossen und auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung festgestellt, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Am 12. April 2022 billigte der Aufsichtsrat entsprechend den Jahresabschluss und den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG. Damit ist der Jahresabschluss gemäß § 172 AktG festgestellt. Auch dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Besprochen und beschlossen wurde zudem der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats. Darüber hinaus berieten Vorstand und Aufsichtsrat am 12. April 2022 über die ordentliche Hauptversammlung 2022, die am 21. Juni 2022 in Berlin als virtuelle Hauptversammlung stattfinden soll.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des The Grounds-Konzerns und dem Vorstand für ihren hohen persönlichen Einsatz im zweiten Corona-Pandemiejahr und ihren Beitrag zum erzielten Unternehmenserfolg.

Berlin, 12. April 2022

Timo Tschammler

Aufsichtsratsvorsitzender

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG