

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

JAHRESABSCHLUSS
zum 31. Dezember 2020

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG, BERLIN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Registergericht: Charlottenburg (Berlin)
 Registernummer: HRB 191556 B

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.628,00	0,00
		4.628,00
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	15.710.284,83	12.834.190,90
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	5.000,00	5.000,00
	15.715.284,83	12.839.190,90
	15.719.912,83	12.839.190,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	21.703,72
		0,00
21.703,72		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.806.983,11	7.373.286,41
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	193.404,84	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	45.912,98	400.413,99
	16.046.300,93	7.773.700,40
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	490.089,61	394.903,24
	16.536.390,54	8.190.307,36
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	24.650,60	8.734,93
	32.280.953,97	21.038.233,19

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	17.805.517,00	15.105.517,00
II. Kapitalrücklage	258.300,31	258.300,31
III. Bilanzverlust	-1.965.030,12	0,00
	16.098.787,19	15.363.817,31
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	470.404,14	248.040,00
	470.404,14	248.040,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.469,85	206.340,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.878.062,47	5.152.157,48
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.380,93	53.553,18
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.795.849,39	14.324,26
	15.711.762,64	5.426.375,88
	32.280.953,97	21.038.233,19

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG, BERLIN
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	37.390,98	300,00
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	<u>-21.703,72</u>	<u>0,00</u>
3. Gesamtleistung	15.687,26	300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Andere sonstige betriebliche Erträge	<u>66.097,90</u>	<u>-8.485,50</u>
	<u>66.097,90</u>	<u>-8.485,50</u>
5. Rohergebnis	81.785,16	-8.185,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-725.273,59	-145.915,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-33.418,49</u>	<u>-7.195,73</u>
	-758.692,08	-153.110,73
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-532,18</u>	<u>-741,68</u>
	-532,18	-741,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.248.008,06</u>	<u>-1.136.677,35</u>
	<u>-1.248.008,06</u>	<u>-1.136.677,35</u>
9. Betriebsergebnis	-1.925.447,16	-1.298.715,26
10. Erträge aus Beteiligungen	-26.947,86	290.148,13
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	92,04	46,96
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	316.757,55	185.413,34
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-329.342,69</u>	<u>-97.898,43</u>
14. Finanzergebnis	<u>-39.440,96</u>	<u>377.710,00</u>
15. Ergebnis nach Steuern	-1.964.888,12	-921.005,26
16. Sonstige Steuern	<u>-142,00</u>	<u>-323,00</u>
17. Jahresfehlbetrag	-1.965.030,12	-921.328,26

THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG, BERLIN
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>0,00</u>	<u>921.328,26</u>
19. Bilanzverlust	<u><u>-1.965.030,12</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 im gehobenen Freiverkehrssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSVV5) notiert.

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

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 sechs 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. Zu-

schreibungen 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 **sonstigen Rückstellungen** werden für ungewisse Verbindlichkeiten angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

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 Zugänge beim Sachanlagevermögen betreffen den Erwerb von Büroausstattung.

Eine wesentliche Veränderung beim Finanzanlagevermögen betrifft den Zugang von 89,9% der Anteile an der Capstone Opportunities AG. Diese Anteile wurden im Wege einer Sachkapitalerhöhung durch Ausgabe von 2.700.000 neuen Aktien erworben. Ein weiterer Zugang betrifft die Übernahme von 100% der Anteile an der Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH (vormals firmierend unter CS3 GmbH).

II. Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 15.807 (Vorjahr: TEUR 7.762). Die verauslagten Zahlungen dienen der Finanzierung der Geschäftstätigkeit dieser Gesellschaften und haben jeweils eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die darüber hinaus ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände haben alle eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

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

III. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	gezeichnetes Kapital EUR	Kapital- rücklage EUR
Stand 01.01.2020	15.105.517,00	258.300,31
Kapitalerhöhung für Einlage der Anteile an Capstone Opportunities AG	2.700.000,00	
Stand 31.12.2020	17.805.517,00	258.300,31

Aufgrund der von der Hauptversammlung vom 02. August 2018 erteilten Ermächtigung ist im Juli 2020 die Erhöhung des Grundkapitals im Wege der Sachkapitalerhöhung gegen Einlage von 89,9% der Anteile an der Capstone Opportunities AG erfolgt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Juli 2020 ist die Satzung in § 3 (Grundkapital) geändert worden.

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.965.030,12.

IV. Rückstellungen

Die Bildung von Steuerrückstellungen war nicht erforderlich.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen in 2020 insbesondere nachlaufende Rechnungen, Aufsichtsratsvergütungen sowie die Kosten der nächsten Hauptversammlung, sonstige Personalkosten (Tantiemen, Boni, Urlaubsrückstellungen) sowie die Kosten für die Abschlusserstellung und -prüfung.

V. Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 11.878 (Vorjahr TEUR 5.152) enthalten; davon TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 0) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr; sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 54) mit einer Restlaufzeit von mehr als 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 3.773 (Vorjahr: TEUR 0,00) enthalten.

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

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch Aufwendungen für Rechtsberatungskosten und Beratungshonorare (TEUR 797; Vorjahr: TEUR 680) im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit belastet.

Die Zinserträge beinhalten in Höhe von TEUR 311 (Vorjahr: TEUR 185) Zinsen aus der langfristigen Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahrs in Höhe von insgesamt TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 98) resultieren mit TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 83) aus Darlehensverhältnissen mit verbundenen Unternehmen.

E. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

I. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Kreditverhältnisse, die auf Kontokorrentbasis geführt und mit 3% verzinst werden (s. Abschnitt C.V.)
- die Gewährung langfristiger Darlehen an verbundene Unternehmen ebenfalls mit einer Verzinsung von 3% (s. Abschnitt C.II.)

II. Arbeitnehmerzahl

Die Gesellschaft hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt 4 Mitarbeiter beschäftigt.

III. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Dem Vorstand der Gesellschaft gehörten in der Berichtsperiode bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses die folgenden Personen an:

- Thomas Prax, Kaufmann (ab 23.07.2018 bis 31.07.2020)
- Arndt Krienen, Rechtsanwalt (ab 03.03.2020)
- Jacopo Mingazzini, Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom (ab 01.08.2020)

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten in der Berichtsperiode bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses die folgenden Personen an:

- Prof. Dr. Winfried Schwatlo, Kaufmann u. Professor f. Immobilienwirtschaft, Vorsitzender (ab 22.08.2019 bis 31.12.2020)
- Sönke Schwartz, Wirtschaftsprüfer, stellvertretender Vorsitzender (ab 22.08.2019 bis 27.04.2020)
- Andreas Ingendoh, Rechtsanwalt (ab 22.08.2019 bis 28.04.2020)
- Eric Mozanowski, Kaufmann, stellvertretender Vorsitzender (ab 29.04.2020 bis 31.12.2020), Vorsitzender (ab 01.01.2021)
- Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater (ab 29.04.2020)
- Armin H. Hofmann, Jurist u. Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender (ab 01.01.2021)

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

Die Aktionärsstruktur bezogen auf den Hauptaktionär ist am 31.12.2020 wesentlich verändert gegenüber dem Vorjahr. Die Gesellschaft ist nicht mehr Tochtergesellschaft der Red Rock Wealth Management Ltd. mit Sitz in Birmingham (eingetragen im Companies House, Vereinigtes Königreich unter Nr. 10362588); deren deutsche Niederlassung hat ihren Sitz in Berlin und ist dort seit dem 25.03.2019 im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nr. 205099 B eingetragen. Der Vorstand der Gesellschaft wurde am 17.02.2020 seitens der Deutsche Balaton AG, Heidelberg, darüber informiert, dass der Deutsche Balaton AG sowie der SPARTA AG, Hamburg, und der VV Beteiligungen AG, Heidelberg, über unmittelbar oder mittelbar gehaltene Aktien mehr als der vierte Teil am Grundkapital zuzurechnen ist. 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: 15.105.517) 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 02. August 2018 ermächtigt, bis zum 01. August 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 7.552.758,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Juli 2020 die Erhöhung des Grundkapitals durch die Ausgabe von 2.700.000 neuer, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00 („Neue Aktien“), gegen Sacheinlage um EUR 2.700.000,00 auf EUR 17.805.517,00. Gegenstand der Sacheinlage war der Erwerb der Anteile an der Capstone Opportunities AG. Damit beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 4.852.758,00.

Berlin, den 22. Juni 2021

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2020

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE		AKTIVIERTE FK- ZINSEN IM GE- SCHÄFTSJAHR 31. Dez. 2020 EUR
	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SACHANLAGEN											
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	938,49	5.160,18	0,00	6.098,67	938,49	532,18	0,00	1.470,67	4.628,00	0,00	0,00
	<u>938,49</u>	<u>5.160,18</u>	<u>0,00</u>	<u>6.098,67</u>	<u>938,49</u>	<u>532,18</u>	<u>0,00</u>	<u>1.470,67</u>	<u>4.628,00</u>	<u>0,00</u>	
FINANZANLAGEN											
Beteiligungen	12.834.190,90	2.876.093,93	0,00	15.710.284,83	0,00	0,00	0,00	0,00	15.710.284,83	12.834.190,90	
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	
	<u>12.839.190,90</u>	<u>2.876.093,93</u>	<u>0,00</u>	<u>15.715.284,83</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.715.284,83</u>	<u>12.839.190,90</u>	
	<u><u>12.840.129,39</u></u>	<u><u>2.881.254,11</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>15.721.383,50</u></u>	<u><u>938,49</u></u>	<u><u>532,18</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>1.470,67</u></u>	<u><u>15.719.912,83</u></u>	<u><u>12.839.190,90</u></u>	

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

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 Unterneh-

menstätigkeit 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, 22. Juni 2021

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

2020 war für den The Grounds Konzern ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Mit Konzernumsatzerlösen von 31,3 Mio. EUR (Vj. 13,9 Mio. EUR) wurde ein deutlich auf 4,0 Mio. EUR (Vj. 54 TEUR) gestiegenes Konzernergebnis nach Steuern erzielt. Das Immobilienportfolio wurde durch mehrere Akquisitionen, speziell durch die zur Jahresmitte durchgeführte Sachkapitalerhöhung, stark ausgeweitet. Darüber hinaus konnte mit dem Verkauf der Logistikkimmobilie aus dem Anlagevermögen der Prozess zur strategischen Neuausrichtung auf rein wohnwirtschaftlich Projekte eingeleitet werden.

Der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG hat auch im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Auf Basis der ausführlichen schriftlich und mündlich erstatteten Berichte des Vorstands hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft überwacht und beratend begleitet. Dabei fand auch außerhalb der gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand sowie mit dem Gesamtgremium statt. So war der Aufsichtsrat stets über die aktuelle Geschäftsentwicklung aller Gesellschaften des The Grounds Konzerns, die Unternehmensplanung, die Finanzlage und dem Stand der einzelnen Projekte nebst der Projektpipeline informiert. In sämtliche Entscheidungen grundsätzlicher Bedeutung 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).

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die im Berichtsjahr erzielten operativen und strategischen Erfolge wurden auch von einer neuen personellen Aufstellung im Vorstand und Aufsichtsrat flankiert:

Am 3. März 2020 hat der Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung die Erweiterung des Vorstands um Herrn Arndt Krienen, Rechtsanwalt und Vorstand der Capstone Opportunities AG, Berlin, beschlossen.

Thomas Prax ist mit Wirkung zum 31. Juli 2020 aus dem Vorstand ausgeschieden. An seiner Stelle hat der Aufsichtsrat am 20. Juli 2020 mit Wirkung zum 1. August 2020 Herrn Jacopo Mingazzini, Dipl.-Kfm. Immobilienökonom (ebs), als weiteren Vorstand bestellt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Sönke Schwartz und Andreas Ingendoh haben ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 27. April 2020, bzw. 28. April 2020 niedergelegt. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat auf Antrag des Vorstands die Herren Eric Mozanowski, Kaufmann, Stuttgart und Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater, Stuttgart, mit Beschluss vom 29. April 2020 zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern bestellt. In der konstituierenden Sitzung am selbigen Tag wurden Herr Prof. Dr. Schwatlo als Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt und Herr Mozanowski zu seinem Stellvertreter gewählt. Entsprechend fanden auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August Aufsichtsratswahlen statt, beide Herren wurden von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Prof. Dr. Schwatlo hat sein Mandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt. Als sein Nachfolger hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg auf Antrag des Vorstands Herrn Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer, Berlin, mit Beschluss vom 16. Dezember 2020 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Der Aufsichtsrat konstituierte sich wie folgt neu: Herr Mozanowski wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Hofmann zu seinem Stellvertreter gewählt.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat insgesamt vier ordentliche Sitzungen an den Tagen 6. Februar, 29. April, 15. Juni sowie 14. September 2020 in Anwesenheit des Vorstands abgehalten. Aufgrund der seit Frühjahr 2020 in Deutschland grassierenden Corona-Pandemie fanden diese Sitzungen mehrheitlich als

Video-/Telefonkonferenzen statt. Zudem hat der Aufsichtsrat unterjährig mehrere Telefonkonferenzen durchgeführt, um über notwendige Beschlüsse im Umlaufverfahren zu beraten und diese anschließend zu fassen. Beschlussfassungen außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratssitzungen betrafen die im Berichtsjahr erfolgten personellen Veränderungen im Vorstand, die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 28. August 2020 sowie Zustimmungen zu Immobilien- An- und Verkäufen. Zudem hat der Aufsichtsrat am 15. Juli 2020 der Sachkapitalerhöhung zur Einbringung von 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG, Berlin, gegen die Ausgabe von 2.700.000 Neuen Aktien zugestimmt.

Auf den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung im The Grounds Konzern, die Liquiditätssituation und -planung, die Unternehmensstrategie und -planung, den Stand der Immobilienprojekte sowie potenzielle Grundstücks-/Immobilienenerwerbe nebst möglicher Objekt-/Projektverkäufe und Veränderungen im Großaktionariat. Zudem stellte die Sitzung am 15. Juni 2020 die Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2019 dar.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2020 gewählte Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020, die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend Buschmann & Bretzel), Berlin, hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Allen Aufsichtsratsmitgliedern wurden der Jahresabschluss, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung am 22. Juni 2021 für eine eigene Prüfung übermittelt. Der Abschlussprüfer berichtete umfassend über den Umfang, zuvor festgelegte Schwerpunkte sowie die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Wesentliche Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems wurden nicht berichtet. Ergänzende Fragen des Aufsichtsrates beantwortete der Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss 2020 der The Grounds Real Estate Development AG ist somit festgestellt.

Des Weiteren besprach und beschloss der Aufsichtsrat am 22. Juni 2021 den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2021, welche vor dem Hintergrund der anhaltenden Corona-Pandemie erneut virtuell, ohne physische Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre, abgehalten werden soll.

2020 war durch die Corona-Pandemie ein besonders herausforderndes Jahr. Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des The Grounds Konzerns sowie dem Vorstand für ihren tatkräftigen Einsatz und den geleisteten Beitrag zum erzielten Unternehmenserfolg.

Berlin, 22. Juni 2021

Eric Mozanowski
Aufsichtsratsvorsitzender