

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



JAHRESABSCHLUSS | 2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

Registergericht Charlottenburg (Berlin), Registernummer: HRB 191556 B

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.467,65		14.036,65
		13.467,65	14.036,65
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.998,00		83.693,00
		112.998,00	83.693,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.484.500,24		4.147.272,61
2. Beteiligungen	152.103,93		169.253,93
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	10.000,00		10.000,00
		6.646.604,17	4.326.526,54
		6.773.069,82	4.424.256,19
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	132.773,50		2.626.339,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.238.839,82		28.699.251,63
3. Forderungen an Aktionäre	2.319,44		2.319,44
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	268.992,99		6.766.974,35
5. Sonstige Vermögensgegenstände	131.797,02		157.469,71
		42.774.722,77	38.252.354,90
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		127.688,51	112.395,44
		42.902.411,28	38.364.750,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		25.959,03	17.697,11
		49.701.440,13	42.806.703,64

PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		17.805.517,00	17.805.517,00
II. Kapitalrücklage		258.300,31	258.300,31
III. Bilanzverlust		-3.215.761,39	-1.608.177,31
		14.848.055,92	16.455.640,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	2.038.258,13		2.778.306,83
2. Sonstige Rückstellungen	405.529,85		614.930,75
		2.443.787,98	3.393.237,58
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	17.175.583,63		17.175.511,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.138.362,88		0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.438,39		118.886,26
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.992.730,77		3.480.976,45
5. Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	2.602,63		302.602,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	363.066,69		226.580,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.661.811,24		1.653.268,98
		32.409.596,23	22.957.826,06
		49.701.440,13	42.806.703,64

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	2022		2021
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		0,00	300.000,00
2. Gesamtleistung		0,00	300.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	243.299,72		2.944.909,60
		243.299,72	2.944.909,60
4. Rohergebnis		243.299,72	3.244.909,60
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.594.452,85		-1.433.871,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-170.111,70		-130.893,94
		-1.764.564,55	-1.564.765,61
6. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.902,82		-3.961,09
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		-19.762,97
		-14.902,82	-23.724,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.580.521,63		-2.361.519,33
		-1.580.521,63	-2.361.519,33
8. Betriebsergebnis		-3.116.689,28	-705.099,40

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

	2022		2021
	EUR	EUR	EUR
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		103.593,38	100,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.225.699,54	2.008.305,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.552.899,14	-1.706.762,35
12. Finanzergebnis		776.393,78	301.642,98
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		743.797,96	760.991,06
14. Ergebnis nach Steuern		-1.596.497,54	357.534,64
15. Sonstige Steuern		-11.086,54	-681,83
16. Jahresfehlbetrag /-überschuss		-1.607.584,08	356.852,81
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-1.608.177,31	-1.965.030,12
18. Bilanzverlust		-3.215.761,39	-1.608.177,31

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung entfallen.

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 ratierlich über ihre jeweilige Laufzeit

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen das Vorjahr betreffende 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 1 dargestellt.

Die Zugänge beim Sachanlagevermögen betreffen den Erwerb von Büroausstattung.

Die wesentliche Veränderung beim Finanzanlagevermögen resultiert aus dem Erwerb von 51 % bzw. 100 % der Anteile an zwei Projektgesellschaften. Weiterhin erfolgten im Geschäftsjahr der Verkauf von 25 % der Anteile an einer Tochtergesellschaft sowie der Erwerb weiterer Anteile an zwei Gesellschaften. Durch diese Veränderung der Beteiligungsverhältnisse sind beide Gesellschaften zum 31.12.2022 zu Tochterunternehmen geworden und die im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesenen Geschäftsanteile wurden im Berichtsjahr in die Position Anteile an verbundenen Unternehmen umgegliedert.

II. Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die im Vorjahr unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 2.326 aus der Veräußerung von Anteilen an zwei Tochtergesellschaften wurden im Berichtsjahr beglichen.

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 42.239 (Vorjahr: TEUR 28.699). 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.

Ein im Vorjahr unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesenes Darlehen in Höhe von TEUR 6.742 wurde aufgrund der Veränderung der Beteiligungsverhältnisse in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgegliedert (siehe Abschnitt C.I.). Das Darlehen hat eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Zudem haben Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 39) 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 2022 unverändert zum Vorjahresstichtag EUR 17.805.517,00. 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 2022 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 1.607.584,08.

IV. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Gewerbe- und Körperschaftsteuer aus dem Vorjahr. Im Berichtszeitraum war die Bildung einer Steuerrückstellung nicht erforderlich.

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 6. Oktober 2021 konnte die Wandelanleihe 2021/2024 um weitere 4,8 Mio. EUR auf einen Gesamtnennbetrag von 16,8 Mio. EUR aufgestockt werden.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 ausgewiesene Anleihe ist 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 8.993 (Vorjahr TEUR 3.481) enthalten; davon TEUR 8.993 (Vorjahr: TEUR 3.481) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 227), davon TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 203) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

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 in Höhe von TEUR 10.720 TEUR (Vorjahr: TEUR 7.800). 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 4.600) abgegeben. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, da das betreffende Unternehmen bisher seinen Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen ist und das Darlehen zudem mit Grundpfandrechten gesichert ist.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Finanzierung die Gesellschaftsanteile der The Grounds Real Estate AG an einer Tochtergesellschaft an den Darlehensgeber verpfändet.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus der internen Weiterbelastung verauslagter Projektkosten an diverse Tochtergesellschaften (TEUR 102). Hinzu kommen Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (TEUR 37) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 87).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Kosten des allgemeinen Geschäftsverkehrs zusammen.

Die Zinserträge beinhalten in Höhe von TEUR 1.711 (Vorjahr: TEUR 1.963) Zinsen aus der langfristigen Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahres in Höhe von insgesamt TEUR 1.553 (Vorjahr: TEUR 1.707) resultieren überwiegend mit TEUR 380 (Vorjahr: TEUR 816) aus Darlehensverhältnissen mit verbundenen Unternehmen und mit TEUR 1.007 (Vorjahr: TEUR 733) aus Zinsen auf die Anleihe 2021/2024.

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 %, 8 % 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 12 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
- ▶ Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Eric Mozanowski, Kaufmann

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

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

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 30. Juni 2021 gehört:

- ▶ der Millennium Verwaltungs GmbH, Berlin, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der The Grounds Real Estate Development AG.
- ▶ 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.
- ▶ 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 31. Dezember 2022 betrug das Grundkapital unverändert zum Vorjahresstichtag EUR 17.805.517,00.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 17.805.517 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00. 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. August 2020 zur Erfüllung eines Aktienoptionsprogramms für die Mitglieder des Vorstands und andere Führungskräfte um bis zu TEUR 1.750 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital

2020/I). Das bedingte Kapital vom 2. August 2028 ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2020 in Höhe von EUR 400.000,00 aufgehoben. Das bedingte Kapital vom 2. August 2018 beträgt nach teilweiser Aufhebung noch EUR 7.152.758,00 (Bedingtes Kapital 2018/I).

Berlin, den 24. April 2023

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2022

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.116,15	0,00	0,00	0,00	14.116,15
	14.116,15	0,00	0,00	0,00	14.116,15
SACHANLAGEN					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.045,26	43.638,82	0,00	0,00	132.684,08
	89.045,26	43.638,82	0,00	0,00	132.684,08
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.147.272,61	2.175.827,63	6.250,00	167.650,00	6.484.500,24
Beteiligungen	169.253,93	150.500,00	0,00	-167.650,00	152.103,93
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
	4.326.526,54	2.326.327,63	6.250,00	0,00	6.646.604,17
	4.429.687,95	2.369.966,45	6.250,00	0,00	6.793.404,40

ANLAGE 1

	Kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	79,50	569,00	0,00	648,50	13.467,65	14.036,65
	79,50	569,00	0,00	648,50	13.467,65	14.036,65
	5.352,26	14.333,82	0,00	19.686,08	112.998,00	83.693,00
	5.352,26	14.333,82	0,00	19.686,08	112.998,00	83.693,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.484.500,24	4.147.272,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	152.103,93	169.253,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.646.604,17	4.326.526,54
	5.431,76	14.902,82	0,00	20.334,58	6.773.069,82	4.424.256,19

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung, sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 – 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 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 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 24. April 2023

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einem guten Jahresstart haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt mit dem Ukraine-Krieg, der Energiepreisexplosion, steigenden Bau- und Finanzierungskosten und entsprechend zunehmender Zurückhaltung auf Investorensseite im Geschäftsjahr 2022 verschlechtert. Auch wenn die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend „The Grounds“) bewusst den Fokus auf den nachfragestarken Berliner „Speckgürtel“ richtet, machten sich die veränderten Marktbedingungen im Berichtsjahr bemerkbar. Während The Grounds mit einem Konzernumsatz von 36,8 Mio. EUR (Vj.: 31,6 Mio. EUR) sowohl die Jahresprognose erfüllt als auch das Vorjahresniveau übertroffen hat, gelang dies beim Konzern-EBIT, das auf 3,4 Mio. EUR (Vj.: 9,2 Mio. EUR) sank, nicht. Im Vordergrund der gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand standen im Jahr 2022 daher nicht nur der aktuelle Stand der Projekte inklusive Soll-Ist-Abgleiche im Hinblick auf Budget, Zeitplanung und Vermarktungsstand, sondern stets auch eine detaillierte Betrachtung der Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns. Dies spiegelte sich 2022 in einer intensivierte Aufsichtsratsarbeit inklusive erhöhter Sitzungsanzahl wider.

Auch im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat von The Grounds alle ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der erforderlichen Sorgfalt wahrgenommen. Den Vorstand hat der Aufsichtsrat bei der Leitung der The Grounds AG und des The Grounds-Konzerns beraten und seine Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Bezüglich der Informationspflichten und Informationen, die der Vorstand berücksichtigt hat, gibt es für den Aufsichtsrat im Kalenderjahr 2022 keine Beanstandungen. Dies betrifft Informationen in regelmäßigen Sitzungen als auch außerhalb von Sitzungen erteilte mündliche Informationen. Im Jahr 2022 informierte der Vorstand über alle The Ground-Gesellschaften bezüglich der jeweiligen Geschäftsentwicklungen, Strategie, Planung, speziell auch bezüglich Finanz- und Liquiditätsplanung. Dies gilt für das Jahr 2022 auch im Hinblick auf die Information zur Risikolage und Risikoentwicklung der einzelnen Projekte. Zu wichtigen Themen und anstehenden Entscheidungen standen der Vorstand und die Aufsichtsratsmitglieder in einem regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen und den Konzern wurde der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Zu einzelnen Geschäftsvorfällen hat der

Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlich war (s. nachfolgend unter Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr).

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Weder im Vorstand noch im Aufsichtsrat von The Grounds ergaben sich im Berichtsjahr personelle Veränderungen. Geleitet wurde die Gesellschaft von ihren Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini. Der Aufsichtsrat setzte sich aus seinem Vorsitzenden Timo Tschammler, seinem Stellvertreter Armin Hofmann sowie dem Mitglied Eric Mozanowski zusammen.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 12. und 27. April, 21. Juni, 3. August, 22. September sowie 14. Dezember 2022 abgehalten, an denen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats zugegen waren. Diese fanden mehrheitlich als Präsenz-Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem nahmen als Gäste an der Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2021 am 12. April 2022 Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, teil.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat vier Beschlüsse im Umlaufverfahren, welche sämtlich die Zustimmung zu Objektankäufen betrafen. Neben den zuvor genannten Berichten und Themen standen auf den Aufsichtsratssitzungen Finanzierungsthemen nebst der Vorbereitung und Nachbesprechung der ordentlichen Hauptversammlung 2022 auf der Agenda.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Juni 2022 haben die Aktionäre die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt (nachfolgend Buschmann & Bretzel). Der Abschlussprüfer hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Abschlussunterlagen einschließlich der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 24. April 2023 in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers eingehend erörtert und geprüft. Die erforderlichen Unterlagen haben rechtzeitig vor dieser Sitzung allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang, den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Er ging dabei speziell auf zuvor festgelegte Prüfungsschwerpunkte ein. Der Abschlussprüfer berichtete ferner darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen, der Vorstand hat insoweit alle ihm obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen.

Nach eigener Prüfung sämtlicher Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2022 hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat billigte am 24. April 2023 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der The Grounds für das Geschäftsjahr 2022. Damit ist der Jahresabschluss 2022 gemäß § 172 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat hat ebenso den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und diesem zugestimmt.

Als weitere Tagesordnungspunkte wurden am 24. April 2023 der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 4. Juli 2023 in Berlin besprochen und beschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der The Grounds-Gruppe für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 24. April 2023

Timo Tschammler

Aufsichtsratsvorsitzender

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG