

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



JAHRESABSCHLUSS | 2023

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

Registergericht Charlottenburg (Berlin), Registernummer: HRB 191556 B

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022
	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	13.842,65		13.467,65
		13.842,65	13.467,65
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.493,00		112.998,00
		117.493,00	112.998,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.635.852,82		6.484.500,24
2. Beteiligungen	36.718,70		152.103,93
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	125.000,00		10.000,00
		5.797.571,52	6.646.604,17
		5.928.907,17	6.773.069,82
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.479,46		132.773,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	52.819.559,18		42.238.839,82
3. Forderungen an Aktionäre	5.343,16		2.319,44
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	609.995,12		268.992,99
5. Sonstige Vermögensgegenstände	269.826,44		131.797,02
		53.710.203,36	42.774.722,77
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		117.377,37	127.688,51
		53.827.580,73	42.902.411,28
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		24.108,73	25.959,03
		59.780.596,63	49.701.440,13

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022
	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		-4.917.554,72	-3.215.761,39
		13.146.262,59	14.848.055,92
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	245.681,11		2.038.258,13
2. Sonstige Rückstellungen	4.099.267,96		405.529,85
		4.344.949,07	2.443.787,98
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	27.592.250,24		17.175.583,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.500.100,00		4.138.362,88
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.672,71		75.438,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.166.914,48		8.992.730,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	1.082.602,63		2.602,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	373.712,55		363.066,69
7. Sonstige Verbindlichkeiten	392.132,36		1.661.811,24
		42.289.384,97	32.409.596,23
		59.780.596,63	49.701.440,13

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	2023		2022
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		3.133.672,97	0,00
2. Gesamtleistung		3.133.672,97	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.143.198,31	243.299,72
4. Rohergebnis		4.276.871,28	243.299,72
5. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-648,00	0,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.405.488,97		-1.594.452,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-198.976,84		-170.111,70
		-1.604.465,81	-1.764.564,55
7. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-27.012,59		-14.902,82
		-27.012,59	-14.902,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.302.488,87	-1.580.521,63
9. Betriebsergebnis		-2.657.743,99	-3.116.689,28

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

	2023		2022
	EUR	EUR	EUR
10. Erträge aus Beteiligungen		2.460.571,70	0,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		125,00	103.593,38
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.254.148,95	2.225.699,54
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-902.908,09	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.853.857,44	-1.552.899,14
15. Finanzergebnis		958.080,12	776.393,78
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-219,92	743.797,96
17. Ergebnis nach Steuern		-1.699.883,79	-1.596.497,54
18. Sonstige Steuern		-1.909,54	-11.086,54
19. Jahresüberschuss /-fehlbetrag		-1.701.793,33	-1.607.584,08
20. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-3.215.761,39	-1.608.177,31
21. Bilanzverlust		-4.917.554,72	-3.215.761,39

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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.

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 die vorgenommenen außerplanmäßigen 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 Vorjahre 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 Erfüllungsbetrags 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 Veränderungen beim Finanzanlagevermögen resultieren aus einem konzerninternen Erwerb von 100 % der Anteile an drei Gesellschaften sowie von 49 % der Anteile an einem assoziierten Unternehmen. Weiterhin erfolgten im Geschäftsjahr die Verschmelzung einer Tochtergesellschaft auf die The Grounds Real Estate Development AG, der Verkauf einer Beteiligung und der Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile. Der Beteiligungsbuchwert einer Projektgesellschaft wurde in Höhe von 903 TEUR auf den beizulegenden Wert abgeschrieben. Grund hierfür ist die im Berichtsjahr erfolgte vollständige Umsatzrealisierung des Projekts.

II. Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von insgesamt 52.820 TEUR (Vorjahr: 42.239 TEUR). 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 sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen zweckgebundene Bankguthaben bei Kreditinstituten und Forderungen gegenüber dem Finanzamt mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Zudem haben Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR) 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 2023 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 2023 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.701.793,33 EUR.

IV. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Gewerbe- und Körperschaftsteuer aus Vorjahren sowie Steuerrückstellungen aus der im Geschäftsjahr durchgeführten Verschmelzung einer Tochtergesellschaft in Höhe von 154 TEUR. Im Berichtszeitraum war die Bildung einer Steuerrückstellung nicht erforderlich.

In den sonstigen Rückstellungen ist in Höhe von 3.500 TEUR eine von der The Grounds Real Estate Development AG im Innenverhältnis übernommene Rückzahlungsverpflichtung enthalten, die aus einem Darlehensvertrag zwischen einem assoziierten Unternehmen und dem Darlehensgeber resultiert.

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

Im Dezember 2023 haben die Anleihegläubiger der The Grounds Real Estate Development AG der Umwandlung in eine festverzinsliche Schuldverschreibung bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit um drei Jahre zugestimmt. Im Februar 2024 wurde der Beschluss umgesetzt.

Im Oktober 2023 hat die The Grounds Real Estate Development AG eine besicherte Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR an einen potenziellen Investor ausgegeben. Der daraus resultierende Mittelzufluss wird zur Finanzierung von Investitionen in laufende Projekte der Tochtergesellschaften verwendet. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 und wird mit 20 % p.a. verzinst.

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

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 8.167 TEUR (Vorjahr: 8.993 TEUR) enthalten; davon 8.167 TEUR (Vorjahr: 8.993 TEUR) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von 374 TEUR

(Vorjahr: 363 TEUR), davon 374 TEUR (Vorjahr: 363 TEUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

Eine im Vorjahr unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasste Zahlungsverpflichtung in Höhe von 1.080 TEUR wurde aufgrund eines Schuldübernahmevertrags unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen.

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 14.970 TEUR (Vorjahr: 10.720 TEUR). 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 bürgt die The Grounds Real Estate Development AG gegenüber einer Geschäftsbank und einem weiteren Darlehensgeber für an zwei Tochtergesellschaften ausgereichte Darlehen mit harten Patronatserklärungen in Höhe von insgesamt 9.600 TEUR (Vorjahr: 4.600 TEUR). Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, da die betreffenden Unternehmen bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Darlehen zudem mit Grundpfandrechten gesichert sind.

Des Weiteren haftet die The Grounds Real Estate Development AG für Baunebenkosten einer Tochtergesellschaft in Höhe von 900 TEUR gesamtschuldnerisch.

Darüber hinaus wurden im Rahmen von Finanzierungen die Gesellschaftsanteile der The Grounds Real Estate Development AG an sieben Tochtergesellschaften an die Darlehensgeber verpfändet.

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

Die Umsatzerlöse resultieren aus der erstmalig im Berichtsjahr an diverse Tochterunternehmen intern weiterbelasteten Konzernumlage.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend den Ertrag aus der Verschmelzung einer Tochtergesellschaft auf die The Grounds Real Estate Development AG (994 TEUR). Hinzu kommen Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (36 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (77 TEUR).

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 3.500 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) ausgewiesen. Diese beinhalten den unter Abschnitt C. IV. erläuterten Haftungsbetrag. Die weiteren sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus den Kosten des allgemeinen Geschäftsverkehrs zusammen.

Die Zinserträge beinhalten in Höhe von 2.183 TEUR (Vorjahr: 1.711 TEUR) Zinsen aus der langfristigen Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahrs in Höhe von insgesamt 2.854 TEUR (Vorjahr: 1.553 TEUR) resultieren überwiegend mit 606 TEUR (Vorjahr: 380 TEUR) aus Darlehensverhältnissen mit verbundenen Unternehmen und mit insgesamt 1.425 TEUR (Vorjahr: 1.007 TEUR) aus Zinsen auf Anleihen.

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 13 Mitarbeiter beschäftigt.

III. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

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

- ▶ Arndt Krienen, Rechtsanwalt (bis 30. April 2023)
- ▶ Jacopo Mingazzini, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

- ▶ Timo Tschammler, Diplom-Betriebswirt der Immobilienwirtschaft, Vorsitzender (bis 3. Juli 2023)
- ▶ Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Vorsitzender (seit 4. Juli 2023)
- ▶ Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender (bis 30. November 2023)
- ▶ Thomas Bergander, Betriebswirt und Finanzökonom, stellvertretender Vorsitzender (seit 1. Dezember 2023)
- ▶ 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 2023 betrug das Grundkapital unverändert zum Vorjahresstichtag 17.805.517,00 EUR.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 17.805.517 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 EUR. 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 8.902.758,00 EUR 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 1.750 TEUR 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 400.000,00 EUR aufgehoben. Das bedingte Kapital vom 2. August 2018 beträgt nach teilweiser Aufhebung noch 7.152.758,00 EUR (Bedingtes Kapital 2018/I).

Berlin, den 26. April 2024

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG
Jacopo Mingazzini



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2023

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	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	1.173,72	0,00	0,00	15.289,87
	14.116,15	1.173,72	0,00	0,00	15.289,87
SACHANLAGEN					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.684,08	30.708,87	0,00	0,00	163.392,95
	132.684,08	30.708,87	0,00	0,00	163.392,95
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.484.500,24	79.260,67	25.000,00	0,00	6.538.760,91
Beteiligungen	152.103,93	34.708,70	150.093,93	0,00	36.718,70
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	10.000,00	115.000,00	0,00	0,00	125.000,00
	6.646.604,17	228.969,37	175.093,93	0,00	6.700.479,61
	6.793.404,40	260.851,96	175.093,93	0,00	6.879.162,43

ANLAGE 1

	Kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	648,50	798,72	0,00	1.447,22	13.842,65	13.467,65
	648,50	798,72	0,00	1.447,22	13.842,65	13.467,65
	19.686,08	26.213,87	0,00	45.899,95	117.493,00	112.998,00
	19.686,08	26.213,87	0,00	45.899,95	117.493,00	112.998,00
	0,00	902.908,09	0,00	902.908,09	5.635.852,82	6.484.500,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	36.718,70	152.103,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	10.000,00
	0,00	902.908,09	0,00	902.908,09	5.797.571,52	6.646.604,17
	20.334,58	929.920,68	0,00	950.255,26	5.928.907,17	6.773.069,82

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung, sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 – 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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 und des Lageberichts.

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, 26. April 2024

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war von krisenhaften Entwicklungen überschattet, die zu einer leichten Rezession in Deutschland geführt haben. Die Immobilienwirtschaft mit ihrer hohen Zins-sensibilität war davon besonders betroffen. Außer dem Vermietungsgeschäft waren alle Geschäftszweige deutlich rückläufig. Vor allem Projektentwickler gerieten in wirtschaftliche und finanzielle Schwierigkeiten, was zu zahlreichen Insolvenzen in der Branche führte, darunter auch bekannte Namen. In diesem Umfeld hat sich The Grounds gut behauptet, insbesondere, weil es gelungen ist, die britische Investmentgesellschaft H.I.G. Capital als strategischen Investor zu gewinnen. Diese hat im ersten Schritt eine Bridgefinanzierung im Oktober 2023 in Höhe von 10 Millionen Euro gewährt. Weiterhin hat sich H.I.G. durch die Übertragung der Bezugsrechte der gegenwärtigen Hauptaktionäre auch die Option zur Durchführung einer Kapitalerhöhung gesichert.

Dieses, die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns berührende und die weitere Entwicklung von The Grounds bedeutende Thema nahm daher in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand großen Raum ein. Wie schon in den Vorjahren beschäftigte sich der Aufsichtsrat aber auch 2023 mit allen anderen wichtigen Themen wie dem aktuellen Stand der Projekte, dem jeweiligen Soll-Ist-Abgleich im Hinblick auf Budget, Zeitplanung und Vermarktungsstand und natürlich, den krisenhaften Umständen in der Branche geschuldet, mit der detaillierten Betrachtung der Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt. In Summe intensivierte sich die Aufsichtsratsarbeit 2023 weiter, was sich u. a. in einer erhöhten Anzahl von Sitzungen widerspiegelt.

Auch im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG 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. Der Aufsichtsrat wurde im Kalenderjahr durch den Vorstand und den Finanzchef stets umfassend informiert. Dies betrifft sowohl die Informationen in regelmäßigen Sitzungen als auch die außerhalb von Sitzungen erteilten mündlichen Informationen. Im Jahr 2023 informierte der Vorstand über alle Gesellschaften innerhalb

des Konzerns bezüglich der jeweiligen Geschäftsentwicklungen, Strategie, Planung, speziell auch bezüglich Finanz- und Liquiditätsplanung. Dies gilt für das Jahr 2023 auch im Hinblick auf die Informationen zur Risikolage und Risikoentwicklung der einzelnen Projekte. Zu wichtigen Themen und anstehenden Entscheidungen standen Vorstand und Aufsichtsrat 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.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat von The Grounds ergaben sich im Berichtsjahr personelle Veränderungen. Seit dem 1. Mai 2023 fungiert Jacopo Mingazzini als alleiniger Vorstand. Arndt Krienen, bis dahin ebenfalls Mitglied des Vorstands, hatte den Aufsichtsrat gebeten, seine Tätigkeit aus persönlichen Gründen vorzeitig zu beenden.

Änderungen gab es auch im Aufsichtsrat. In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2023 wurden Dr. Peter Maser, Armin H. Hofmann und Eric Mozanowski in den Aufsichtsrat der The Grounds AG gewählt. In der am selben Tag erfolgten konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Dr. Peter Maser zum Vorsitzenden des Gremiums und Armin H. Hofmann zu seinem Stellvertreter. Timo Tschammler, ehemaliger Vorsitzender des Aufsichtsrats, schied aus dem Gremium aus. Am 13. Dezember 2023 wurde Thomas Bergander gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und vom Aufsichtsrat zu seinem Stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Er folgte auf Armin H. Hofmann, der auf eigenen Wunsch aus persönlichen Gründen aus dem Gremium ausschied.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat sieben ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 24. April, 7. Juni, 4. Juli, 4. und 12. September, 17. November sowie 12. Dezember 2023 abgehalten, an denen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats zugegen waren. Diese fanden mehrheitlich als Präsenzsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem nahmen als Gäste an der Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2022 am 24. April 2023 Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, teil.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat vier Beschlüsse im Umlaufverfahren, die Geschäftsführerbestellungen, Finanzierungen und die Aufhebung des Kaufvertrags Erkner betrafen. Neben den zuvor genannten Berichten und Themen beschäftigte sich der Aufsichtsrat auf seinen Sitzungen unter anderem mit der Verlängerung der Wandelanleihe, der Liquiditätsplanung, der Vorausschau für 2024 und der Vorbereitung und Nachbesprechung der ordentlichen Hauptversammlung 2023.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2023 haben die Aktionäre die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 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 26. April 2024 in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers eingehend erörtert. Die erforderlichen Unterlagen hatten 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 Aufgaben in geeigneter Form erfüllt.

Nach eigener Prüfung sämtlicher Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2023 hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat billigte am 26. April 2024 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der The Grounds für das Geschäftsjahr 2023. Damit ist der Jahresabschluss 2023 gemäß § 172 AktG festgestellt.

Als weiterer Tagesordnungspunkt wurde am 26. April 2024 der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats 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, 26. April 2024

Dr. Peter Maser

Aufsichtsratsvorsitzender



THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG