

"An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG,  
Berlin

Bestätigungsexemplar  
Jahresabschluss und Lagebericht

30. Juni 2024

## Bilanz zum 30. Juni 2024

AKTIVA	<u>30.6.2024</u> EUR	<u>30.6.2023</u> EUR	PASSIVA	<u>30.6.2024</u> EUR	<u>30.6.2023</u> EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.489,00	5.109,00	Grundkapital	6.223.000,00	6.223.000,00
	3.489,00	5.109,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>	136.297,62	136.297,62
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.749.286,28	21.290.120,28	Gesetzliche Rücklage	335,32	335,32
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.344.961,00	1.112.287,00	<b>IV. Bilanzverlust</b>	-2.743.171,12	-2.821.698,18
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	808.154,00	400.259,00		3.616.461,82	3.537.934,76
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.498.239,49	3.067.591,80	<b>B. Rückstellungen</b>		
	26.400.640,77	25.870.258,08	Sonstige Rückstellungen	55.668,65	87.568,68
<b>III. Finanzanlagen</b>				55.668,65	87.568,68
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.940,00	0,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	45.940,00	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.150.000,00	2.775.000,00
	26.450.069,77	25.875.367,08	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.578,63	745.321,31
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.370.709,05	17.308.942,31
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.275.823,17	2.320.960,88
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	238,00	833,00	davon aus Steuern:		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.425,00	825.729,43	EUR 39.097,88 (Vj: EUR 53.648,28)	22.983.110,85	23.150.224,50
3. Sonstige Vermögensgegenstände	38.041,89	14.722,14			
	53.704,89	841.284,57			
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	125.620,59	37.093,45			
	179.325,48	878.378,02			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	25.846,07	21.982,84			
	26.655.241,32	26.775.727,94		26.655.241,32	26.775.727,94

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023/24

	<u>2023/24</u> <u>EUR</u>	<u>2022/23</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse	7.357.463,91	6.755.318,01
2. Sonstige betriebliche Erträge	63.081,86	54.559,29
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-827.879,52	-663.764,18
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-130.521,59	-206.415,89
	<u>-958.401,11</u>	<u>-870.180,07</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.524.420,01	-1.271.541,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR -3.121,76 (Vj: EUR -3.041,20)	-305.832,88	-266.889,52
	<u>-1.830.252,89</u>	<u>-1.538.431,42</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.362.687,00	-1.301.565,16
	<u>-1.362.687,00</u>	<u>-1.301.565,16</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.813.789,42	-2.667.687,22
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53,27	17,76
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR -178.228,10 (Vj: EUR -148.043,84)	-328.834,17	-325.312,21
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,05	-0,99
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<u><b>126.635,50</b></u>	<u><b>106.717,99</b></u>
11. Sonstige Steuern	-48.108,44	-48.454,26
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<u><b>78.527,06</b></u>	<u><b>58.263,73</b></u>
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-2.821.698,18	-2.879.961,91
<b>14. Bilanzverlust</b>	<u><b>-2.743.171,12</b></u>	<u><b>-2.821.698,18</b></u>

**Anhang**  
**„An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG**  
**zur Bilanz auf den 30. Juni 2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024**

1. Grundsätzliches zum Jahresabschluss

Die "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG mit Sitz in Berlin ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 137077 B eingetragen. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß den Größenmerkmalen des § 267 Abs. 1 HGB. Aufgrund der Anforderung in der Satzung wird trotzdem ein Lagebericht erstellt. Auf die sonstigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde weitestgehend verzichtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren im Sinne des § 275 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die dem Vorjahresabschluss zum 30. Juni 2023 zugrundeliegenden Ansatz-, Bewertungs- und Ausweismethoden werden unverändert fortgeführt.

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG hat mit Kaufvertrag vom 20.12.2023, Urkundenverzeichnis für 2023 Nr. 1633, mit Wirkung zum 01.01.2024 100 Prozent der Geschäftsanteile der AFprojekt GmbH, Berlin eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 107276 B, erworben. Seit dem 01.01.2024 ist die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG damit 100%-ige Muttergesellschaft der AFprojekt GmbH.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Die Bilanzerstellung erfolgte unter vollständiger Verwendung des Jahresergebnisses.

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird vom Grundsatz der Unternehmensfortführung (going-concern-Prinzip gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) ausgegangen.

### 3. Erläuterungen sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Bilanz

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Für das Stadion wurde gemäß Gutachten vom 01. September 2009 ein Wert der Einlage in Höhe von 3,8 Mio. € auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt, der planmäßig abgeschrieben wird. Die Haupttribüne wurde zum 12.07.2013 in Betrieb genommen. Zum Bilanzstichtag betragen die aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten 17,2 Mio. €, die nach planmäßigen Abschreibungen einen Buchwert von 11,6 Mio. € ergeben. Für die erneute Stadioneinweihung und die Entwicklung von eigenen Immobilien wurden 3,49 Mio. € aktiviert und noch nicht abgeschrieben. Der Anlagespiegel wurde als Anlage zum Anhang beigefügt.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgenommen.

Von dem Bewertungswahlrecht nach § 6 Abs. 2 EStG für geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) wurde in vollem Umfang Gebrauch gemacht.

Die Finanzanlagen beinhalten unter „Anteile an verbundenen Unternehmen“ die erworbenen Geschäftsanteile der AFprojekt GmbH in Höhe von 45.940,00 Euro.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Eine namentliche Einzelaufstellung ist vorhanden.

Der Ausweis der **flüssigen Mittel** am Bilanzstichtag erfolgte zu Nennwerten. Die ausgewiesenen Banksalden stimmen mit den Rechnungsabschlüssen der Kreditinstitute überein. Der Kassenbestand stimmt mit dem Bilanzansatz überein.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** wurden für Ausgaben vor dem Bilanzstichtag gebildet, welche Aufwendungen nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Auf das Wahlrecht der Aktivierung von **latenten Steuern** wird nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB verzichtet. Die aktiven latenten Steuern ergeben sich auf Grund von nutzbaren Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuer- Verlustvorträgen. Derzeit gilt ein einheitlicher Körperschaftsteuersatz von 15 Prozent zuzüglich des Solidaritätszuschlags von 5,5 Prozent. Unter Berücksichtigung der Gewerbesteuer ergibt sich ein Gesamtsteuersatz von 30,2 Prozent.

Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt 6.223.000,00 €. Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 17. Oktober 2011 wurde das Grundkapital um bis zu 5.000.000,00 € auf bis zu 8.500.000,00 € erhöht und die Satzung in § 5 Abs. 5 (Namensaktien) geändert. Die Kapitalerhöhung ist in Höhe von 2.723.000,00 € durchgeführt worden. Der hierzu ermächtigte Aufsichtsrat hat durch Beschluss vom 10. August 2012 die Satzung entsprechend geändert. Das Grundkapital beträgt danach 6.223.000,00 €. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 28. August 2012. Das Grundkapital besteht aus 12.446 vinkulierten Namensaktien im rechnerischen Nennbetrag von 500,00 €.

Die **Kapitalrücklage** in Höhe von 136.297,62 € entstand in Höhe von 94.674,40 € durch den Formwechsel in die Aktiengesellschaft und in Höhe von 41.623,22 € durch die Verschmelzung der Komplementärgesellschaft „An der Alten Försterei“ Verwaltungsgesellschaft mbH.

Die **Gewinnrücklagen** betreffen die Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gemäß § 150 AktG in Höhe von 335,32 € im Geschäftsjahr 2011/ 2012.

Aufgrund des Jahresüberschusses von 78.527,06 € ist nach Berücksichtigung des Verlustvortrags von -2.821.698,18 € (Vj.: -2.879.961,91€) ein **Bilanzverlust** von -2.743.171,12 € auszuweisen.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt worden, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken. Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Jahresabschlussprüfung und Jahresabschlusserstellung (25 T€) und Urlaubsrückstellungen (30 T€).

Die **Verbindlichkeiten** enthalten sämtliche Verbindlichkeiten des Unternehmens. Sie wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages bewertet. Eine namentliche Einzelaufstellung ist vorhanden.

Bezeichnung	Restlaufzeit bis 1 Jahr €	Restlaufzeit > 1 Jahr €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	Summe €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten (Vj.: in T€)	1.525.000,00 (1.525)	625.000,00 (1.250)	0,00 (0)	2.150.000,00 (2.775)
aus Lieferungen und Leistungen (Vj.: in T€)	186.578,63 (745)	0,00 (0)	0,00 (0)	186.578,63 (745)
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vj.: in T€)	901.094,64 (18)	18.469.614,41 (17.291)	16.915.867,65 (15.768)	19.370.709,05 (17.309)
sonstige Verbindlichkeiten (Vj.: in T€)	1.126.150,89 (1.229)	149.672,28 (1.092)	0,00 (0)	1.275.823,17 (2.321)
	<u>3.738.824,16</u> (Vj.: in T€) (3.517)	<u>19.244.286,69</u> (Vj.: in T€) (19.633)	<u>16.915.867,65</u> (Vj.: in T€) (15.768)	<u>22.983.110,85</u> (Vj.: in T€) (23.150)

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Darlehen zzgl. Zinsen in Höhe von 18.469.614,41 € (Vj.: 17.291 T€) sowie aus Lieferungen und Leistungen 901.094,64 € (Vj.: 17 T€). Der Zinssatz für die Darlehen ist mit 1% festgeschrieben.

Es wurden folgende **Sicherheiten** begeben:

Die Abtretung der Ansprüche aus der Vermietung des Pfandobjekts dient als Sicherheit.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten in üblicher Höhe sind durch übliche Eigentumsvorbehalte besichert.

#### 4. Haftungsverhältnisse

Es besteht eine gesamtschuldnerische Haftung gemeinsam mit einem verbundenen Unternehmen für einen Kredit über 1.000.000,00 €. Von der Gesellschaft und von dem verbun-

denen Unternehmen wurde der Kredit in voller Höhe beansprucht. Das Risiko der Inanspruchnahme der Gesellschaft wird zum Bilanzstichtag aufgrund der vorliegenden Planungsrechnungen als nicht wahrscheinlich eingestuft.

#### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 3.600,00 € (Vj.: 3,6 T€) resultieren aus einem Mietvertrag.

#### 6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse von 7.357.463,91 € (Vorjahr: 6.755.318,18 €) enthalten Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (3.051.908,82 €), Erlöse aus Betriebskosten (2.243.588,08 €), Erlöse aus Weiterberechnungen (1.519.029,51 €), Erträge für Pflege und Betreuung von externen Fußballplätzen des 1. FC Union Berlin e.V. (420.000,00 €) sowie sonstige Dienstleistungen (122.937,50 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 63.081,86 €. Sie beinhalten unter anderem Erstattung aus Aufwendungsausgleichsgesetz in Höhe von 25.546,24 € und Sachbezüge in Höhe von 29.778,55 €.

Der Materialaufwand enthält im Wesentlichen konzerninterne Weiterberechnungen (958.401,11 €) und Aufwendungen für Rasen- und Grünflächenpflege.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 2.813.789,42 € enthalten unter anderem sämtliche Betriebskosten (1.385.318,57 €) und die Kosten für Reparatur bzw. Instandhaltung (621.664,85 €). Weiterhin werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Kosten für Versicherungen (128.358,41 €) ausgewiesen.

#### 7. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den Jahresüberschuss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 78.527,06 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## 8. Sonstige Angaben

Vorstände der Gesellschaft sind:

- Herr Dirk Thieme, Dipl. Ing. für Bauwesen, Oberbarnim (Vorsitzender des Vorstands)
- Herr Oskar Kosche, Dipl. Kfm., Berlin.

Die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft hat gemäß § 95 AktG einen Aufsichtsrat, der aus 6 Mitgliedern besteht:

- Herr Dirk Zingler, Berlin, Geschäftsführer der RÖFA – DIE LOGISTIKER GmbH, Berlin, (Vorsitzender),
- Herr Holger Keye, Berlin, Beamter beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, (stellvertretender Vorsitzender),
- Frau Katja Jösting, Berlin, Angestellte
- Herr Thomas Koch, Berlin, Vorstand der Koch Automobile AG, Berlin,
- Herr Prof. Dr. Michael Kölmel, Feldafing, Geschäftsführer der MK Medien Beteiligungs GmbH, Feldafing,
- Herr Dirk Gräning, Berlin, Rechtsanwalt bei Rechtsanwälte Gräning & Kollegen, Berlin.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr keine Bezüge erhalten.

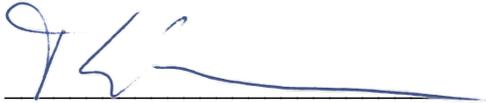
Das Gesamthonorar für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2023/2024 beträgt 23 T€, davon für Abschlussprüfungsleistungen 17 T€ und für andere Bestätigungsleistungen 6 T€.

Von einem Netzwerkpartner wurden 2 T€ sonstige Beratungsleistungen erbracht.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 waren durchschnittlich 59 (Vj.: 50) Arbeitnehmer, davon 18 Aushilfen und 2 Teilzeitbeschäftigte für die Gesellschaft tätig.

Der 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, hat uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm eine Mehrheitsbeteiligung der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG nach § 16 Abs. 1 AktG gehört. Die Gesellschaft ist damit Tochterunternehmen des 1. Fußballclubs Union Berlin e.V., Berlin, und wird in dessen Konzernabschluss einbezogen.

Berlin, den 11. September 2024



Dirk Thieme (Vorstandsvorsitzender)



Oskar Kosche (Vorstandsmitglied)

### Entwicklung des Anlagevermögens zum 30.6.2024

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibung				Restbuchwerte	
	Stand 30.6.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 30.6.2024	Stand 30.6.2023	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Stand 30.6.2024	Stand 30.6.2024	Stand 30.6.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.715,50	0,00	0,00	17.715,50	12.606,50	1.620,00	0,00	14.226,50	3.489,00	5.109,00
	<u>17.715,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.715,50</u>	<u>12.606,50</u>	<u>1.620,00</u>	<u>0,00</u>	<u>14.226,50</u>	<u>3.489,00</u>	<u>5.109,00</u>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	30.415.085,31	378.624,45	0,00	30.793.709,76	9.124.965,03	919.458,45	0,00	10.044.423,48	20.749.286,28	21.290.120,28
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.874.029,98	452.315,54	6.850,00	4.319.495,52	2.761.742,98	217.015,54	4.224,00	2.974.534,52	1.344.961,00	1.112.287,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.132.807,24	681.427,01	90.209,98	1.724.024,27	732.548,24	224.593,01	41.270,98	915.870,27	808.154,00	400.259,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im	3.067.591,80	430.647,69	0,00	3.498.239,49	0,00	0,00	0,00	0,00	3.498.239,49	3.067.591,80
	<u>38.489.514,33</u>	<u>1.943.014,69</u>	<u>97.059,98</u>	<u>40.335.469,04</u>	<u>12.619.256,25</u>	<u>1.361.067,00</u>	<u>45.494,98</u>	<u>13.934.828,27</u>	<u>26.400.640,77</u>	<u>25.870.258,08</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	45.940,00	0,00	45.940,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.940,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>45.940,00</u>	<u>0,00</u>	<u>45.940,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>45.940,00</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>38.507.229,83</u></u>	<u><u>1.988.954,69</u></u>	<u><u>97.059,98</u></u>	<u><u>40.399.124,54</u></u>	<u><u>12.631.862,75</u></u>	<u><u>1.362.687,00</u></u>	<u><u>45.494,98</u></u>	<u><u>13.949.054,77</u></u>	<u><u>26.450.069,77</u></u>	<u><u>25.875.367,08</u></u>

**Lagebericht der**  
**„An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG**  
**zum 30. Juni 2024**

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

- a) Gründung, rechtliche Situation
- b) Geschäftszweck
- c) Mitarbeiter
- d) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Marktanalyse)

**2. Ertragslage**

- a) Allgemeiner Geschäftsverlauf
- b) Umsatzerlöse
- c) sonstige betrieblichen Erträge
- d) Materialaufwand
- e) Personalaufwand
- f) Abschreibungen
- g) Sonstige betriebliche Aufwendungen
- h) Finanzergebnis
- i) Jahresüberschuss

### **3. Vermögenslage**

- a) Anlagevermögen
- b) Umlaufvermögen

### **4. Finanzlage**

- a) Eigenkapital
- b) Verbindlichkeiten

### **5. Liquiditätslage**

### **6. Voraussichtliche Entwicklung (Risiken/ Chancen)**

- a) Risiken
- b) Chancen

### **7. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG**

### **8. Prognosebericht**

#### **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

- a) Gründung, rechtliche Situation

Im Jahr 2007 erfolgte die Gründung einer Stadionbetriebsgesellschaft unter dem Namen „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebsgesellschaft mbH & Co. KG unter maßgeblicher Beteiligung des 1. FC Union Berlin e.V. Berlin als Kommanditistin.

Die Gesellschaft wurde am 13.08.2007 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 40713B eingetragen.

Durch notariell beurkundeten Gesellschafterbeschluss vom 14.07.2011 ist die GmbH & Co. KG in die jetzige „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG formwechselnd umgewandelt worden. Mit gleicher Urkunde wurden die Feststellung der Satzung der Gesellschaft sowie die Übernahme der Aktien durch die Gründer notariell beurkundet. Die Gesellschaft wurde am 06.10.2011 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 137077B eingetragen.

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG hat mit Kaufvertrag vom 20.12.2023, Urkundenverzeichnis für 2023 Nr. 1633, mit Wirkung zum 01.01.2024 100 Prozent der Geschäftsanteile der AFprojekt GmbH, Berlin eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 107276 B, erworben. Seit dem 01.01.2024 ist die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG damit 100%-ige Muttergesellschaft der AFprojekt GmbH.

#### b) Geschäftszweck

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist ein Unternehmen, dessen Gesellschaftszweck in erster Linie darin besteht, als Besitz- und Dienstleistungsgesellschaft gegen Entgelt dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, (nachfolgend auch nur der „Verein“) ein dem Vereinszweck geeignetes modernes und den logistischen Anforderungen entsprechendes Stadion zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten, sowie die für die Durchführung eines geordneten Spiel- und Wettkampfbetriebes notwendigen und geeigneten Dienstleistungen zu erbringen. Zwischen der Gesellschaft und dem 1. FC Union Berlin e.V. bestehen ein langfristiger Miet- und Nutzungsvertrag sowie verschiedene Dienstleistungsverträge.

In Verfolgung der nach dem Gesellschaftszweck auszuübenden Geschäftstätigkeit hat die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG mit Erbbaurechtsvertrag vom 03.09.2008 ein bis zum 30.06.2073 dauerndes Erbbaurecht von der Stadt Berlin an dem insgesamt ca. 60.000 m<sup>2</sup> großen Stadiongelande erworben. Dieses liegt im Berliner Stadtteil Köpenick, südöstlich des Volksparks Wuhlheide und ist mit einem Fußballstadion bebaut.

Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet ein Vorkaufsrecht für die Gesellschaft, dass Stadion aus dem Erbbaurechtsvertrag heraus als Eigentum zu erwerben. Von diesem Recht hat die AG im Kalenderjahr 2023 gebrauch gemacht und das Stadion für einen Betrag in Höhe von 2.760.000,00 € erworben.

Das Fußballstadion ist komplett überdacht und besitzt ein Fassungsvermögen für 22.012 Zuschauer (18.395 Stehplätze und 3.617 Sitzplätze). Es ist das größte reine Fußballstadion Berlins.

Auf Grund lizenzrechtlicher Bedingungen der DFL ist das Stadion An der Alten Försterei seit dem 01.07.2017 in seinem derzeitigen Ausbauzustand formal nur für die 2. Bundesliga zugelassen, es dürfen jedoch mit Hilfe von jährlich neu erteilten Ausnahmegenehmigungen Bundesligaspiele durchgeführt werden. Für Stadien der Bundesliga sind seit Juli 2017 mindestens 8.000 Sitzplätze vorgeschrieben.

Der Unternehmenszweck der Gesellschaft orientiert sich stark an den Bedürfnissen des 1. FC Union Berlin e.V., für den die Gesellschaft im Wesentlichen tätig ist. Wettbewerber im engeren Sinne hat die Gesellschaft keine, da sie in Bezug auf das Stadion als dessen Betreiberin und Besitz- und Verwaltungsgesellschaft konkurrenzlos tätig ist und im Rahmen ihrer Dienstleistungstätigkeit ihr Angebot stetig an den Erfordernissen des Hauptmieters, des 1. FC Union Berlin e.V. orientiert. Diese konkurrenzlose Wettbewerbssituation gilt es zu erhalten.

Da der Verein als Hauptmieter leistungsorientierten Profifußball betreibt und das Ziel verfolgt, dauerhaft in der höchsten deutschen Fußballliga zu spielen, plant die AG im Auftrag des Vereins die Infrastruktur auf dem Stadiongelande zu erweitern, zu modernisieren und im Ergebnis eine noch komplexere Nutzung zu ermöglichen. Im Einzelnen wird eine Kapazitätserweiterung des Stadions inklusive zusätzlicher VIP-Bereiche, ein Clubhaus als neues modernes Bürogebäude mit öffentlichen Einzelhandelsangeboten (Ticketing, Merchandising, Gastronomie) und einem Parkhaus geplant. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die für den Baubeginn und die spätere Nutzung notwendigen und erforderlichen Genehmigungsverfahren fortgeführt.

Darüber hinaus hatte die Gesellschaft im Sinne der Ausübung ihres Geschäftszweckes am 05.11.2014 ein Grundstück in 12555 Berlin, Hämmerlingstraße 87 erworben. Das Grundstück sollte zunächst an den 1. FC Union Berlin e.V. vermietet werden. Da der 1. FC Union Berlin sein Interesse an der Nutzung des Grundstückes zurückgezogen hat, kann die Gesellschaft das Grundstück unternehmerisch verwerten.

Ebenfalls im Sinne des Geschäftszweckes hat die Gesellschaft ein weiteres Grundstück in 12555 Berlin, Lindenstraße 18/19 per notariellen Kaufvertrag vom 19.02.2015 erworben. Das Grundstück wird entwickelt und teilweise an den 1. FC Union Berlin e.V. vermietet. Auch hier plant die Gesellschaft eine unternehmerische Verwertung. Derzeitig sind auf dem Grundstück Containerbauten installiert, die an den Verein als Büros vermietet werden.

#### c) Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2024 waren 35 Angestellte in Vollzeit (darunter zwei Auszubildende) für die Gesellschaft tätig.

#### d) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Marktanalyse)

Der Sport ist ein anerkannter und wesentlicher Bestandteil im gesellschaftlichen Leben der Bundesrepublik Deutschland. Während der Breitensport durch öffentliche Mittel weitestgehend finanziert wird, ist der Spitzen- und Leistungssport durch private und unternehmerische Finanzierung angewiesen, die zu einer stetig ansteigenden Kommerzialisierung des Profisports führt.

Fußball ist unverändert mit Abstand die Sportart Nummer Eins in Deutschland und in der Welt. Die Mitgliederzahlen der Profivereine verzeichnen weiterhin ein starkes Wachstum. Die Bedeutung des Fußballs zeigt sich unter anderem auch daran, dass in vielen Städten hochmoderne Stadien vorhanden sind, die von Proficlubs in Liga 1 bis Liga 4 genutzt werden. Daraus resultiert ein interessanter, spannender und emotionaler Wettbewerb um die 36 Plätze im Lizenzfußball (Bundesliga, 2. Bundesliga), in dem die höchste Stufe der Kommerzialisierung erreicht wird. Durch diese Entwicklung der voranschreitenden Kommerzialisierung der Profi-Fußballbranche wird der Fußball ein immer bedeutenderer Wirtschaftsfaktor, der einen stetig steigenden Anteil am Bruttosozialprodukt der Bundesrepublik erwirtschaftet. Der Fußball kann nach wie vor auf eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz vertrauen, auf deren Basis gute Rahmenbedingungen für den Fußball bestehen und somit der Fußball insgesamt und damit auch der Verein von positiven Perspektiven ausgehen kann.

Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig, im Wesentlichen am Sitz der Gesellschaft in Berlin, da die meisten Aktivitäten an den Standort des Stadions An der Alten Försterei gebunden sind.

Mit seiner Dimension (22.012 überdachte Plätze), seiner Geschichte und seiner technischen Ausstattung und seinen Plänen zur Infrastrukturentwicklung hat das

Stadion An der Alten Försterei unverändert ein Alleinstellungsmerkmal in der Hauptstadt Deutschlands.

## **2. Ertragslage**

### a) Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das abgelaufene Geschäftsjahr war von der Durchführung professionellen Fußballwettbewerben der 1. Herrenmannschaft des Hauptmieters geprägt und nochmals stark erhöhten Intensität des Drittveranstaltungsgeschäftes. Daneben wurde begonnen, den Spielbetrieb der 1. Frauenmannschaft in den Stadionbetrieb zu integrieren, wobei für Frauenfußball außerordentlich hohe Zuschauerzahlen erreicht wurden (18.000 und 12.000 Besucher).

Durch die nochmals erhebliche Zunahme des Veranstaltungsgeschäftes, den ganzjährigen Spielbetrieb der Herren-Lizenzmannschaft und den punktuellen Spielen der 1. Frauenmannschaft des Vereins erhöhte sich der technische und unter zeitlichem Druck stattfindende Aufwand bei der Herrichtung und Nachbereitung des Stadions für sämtliche Veranstaltungen und Fußballspiele.

Die Gesellschaft hat in Abstimmung mit dem Verein das Bebauungsplanverfahren in Bezug auf die Erweiterung des Stadions An der Alten Försterei weiter vorangetrieben.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 602.145,90 € auf 7.357.463,91 €. Die Ursachen für die Erhöhung liegen vornehmlich in Nachberechnungen auf Betriebs- und Instandhaltungskosten, welche die Gesellschaft konzernintern vorgenommen hat. Löhne und Gehälter stiegen um 252.878,11 €, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 146.102,20 € auf 2.813.789,42 €. Unter Berücksichtigung aller Aufwendungen

und sonstigen betrieblichen Erträge weist die Gesellschaft ein Geschäftsergebnis in Höhe von 78.527,06 € (Vorjahr 58.263,73 €) aus.

Die Gesellschaft hatte zu Beginn des Geschäftsjahres mit Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 7.250.000,00 € und einem Jahresüberschuss von 60.000,00 € geplant. Das geplante Ergebnis konnte um 18.527,06 € übertroffen werden.

#### b) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse von 7.357.463,91 € (Vorjahr: 6.755.318,18 €) enthalten Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (3.051.908,82 €), Erlöse aus Betriebskosten (2.243.588,08 €), Erlöse aus Weiterberechnungen (1.519.029,51 €), Erträge für Pflege und Betreuung von externen Fußballplätzen des 1. FC Union Berlin e.V. (420.000,00 €) sowie sonstige Dienstleistungen (122.937,50 €).

Die Gesellschaft erzielt ihre Umsatzerlöse ausschließlich im Inland und im Wesentlichen am Sitz der Gesellschaft in Berlin, so dass eine regionale Segmentierung der Umsatzerlöse nicht erforderlich ist.

#### c) sonstige betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 63.081,86 €. Sie beinhalten unter anderem Erstattung aus Aufwendungsausgleichsgesetz in Höhe von 25.546,24 und Sachbezüge in Höhe von 29.778,55 €.

#### d) Materialaufwand

Im Geschäftsjahr 2023/2024 fielen Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen von 958.401,11 € an. Der Betrag umfasst im Wesentlichen in

Anspruch genommene Waren und Fremdleistungen, welche im Wesentlichen an den Hauptmieter weiterberechnet wurden.

e) Personalaufwand

Die Löhne und Gehälter stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 1.271.541,90 € um 252.878,11 € auf 1.524.420,01 €. Die Aufwendungen für soziale Abgaben betragen 305.832,88 €.

f) Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 1.362.687,00 stiegen um 61.121,84 € im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr (1.301.565,16 €). Sie spiegeln die planmäßige vorzunehmende Wertminderung des aktivierten Sachanlagevermögens wider.

g) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Betriebskosten (1.385.318,57 €) und sonstige Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten (621.664,85 €). Weiterhin werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Kosten für Versicherungen (128.358,41 €) ausgewiesen.

h) Finanzergebnis

Das negative Finanzergebnis von 328.780,90 € resultiert hauptsächlich aus dem Zinsaufwand zur Finanzierung des Anlagevermögens und Finanzierung der Planungsleistungen für die Stadionerweiterung.

i) Jahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2023/2024 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 78.527,06 €. Damit hat die Gesellschaft, erneut ein positives Betriebsergebnis erzielt.

**3. Vermögenslage**

Das Vermögen der Gesellschaft ist in seiner Dimension wie in den Vorjahren durch die Sachanlagen geprägt. Die Bilanzsumme des Vorjahres von 26.775.727,94 € sank zum 30.06.2024 um 120.486,62 € auf 26.655.241,32 €.

a) Anlagevermögen

Die Sachanlagen (26.400.640,77 €) machen zum 30.06.2024 den wesentlichen Vermögensgegenstand der Gesellschaft im Verhältnis zur Bilanzsumme aus. Das Anlagevermögen ist unverändert zu 13,68% durch Eigenkapital gedeckt.

Das Stadion wurde im Geschäftsjahr 2008/2009 mit einem Schätzwert aktiviert. Durch ein Gutachten wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten mit 3.800.000,00 € ermittelt. Die Abschreibung des Stadions erfolgt planmäßig über 30 Jahre. Im März 2023 wurde das Stadiongelande zum Ankaufspreis in Höhe von 2.760.000,00 € aktiviert.

Unter den Finanzanlagen weist die Gesellschaft die im abgelaufenen Geschäftsanteile der AFprojekt GmbH in Höhe von 45.940,00 € aus.

b) Umlaufvermögen

Die Gesellschaft erbringt nur im geringen Umfang Dienstleistungen gegenüber nicht zu Konzernverbund gehörenden Unternehmen. Insofern hat sie nur

geringe Außenumsätze und in deren Folge zum Bilanzstichtag auch nur geringfügige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Forderungsausfälle hatte die Gesellschaft demnach auch in den letzten Geschäftsjahren nicht zu erleiden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag 15.425,00 € (Vorjahr 825.729,43 €).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 38.041,89 € (Vorjahr: 14.722,14 €) stiegen zum 30.06.2024 um 23.319,75 €.

Kasse und Bankguthaben belaufen sich zum Ende des Geschäftsjahres am 30.06.2024 auf 125.620,59 €.

Im Wesentlichen bedingt durch die Reduzierung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen sank das Umlaufvermögen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 699.052,54 €.

#### **4. Finanzlage**

##### a) Eigenkapital

Das Eigenkapital zum 30.06.2024 beträgt 3.616.461,82 € (Vorjahr: 3.537.934,76 €). Es hat sich gegenüber dem Vorjahr bedingt durch den Jahresüberschuss um 78.527,06 € erhöht. Das Grundkapital beträgt unverändert 6.223.000,00 €. Ausstehende Einlagen bestehen nicht.

Die Eigenkapitalquote zum 30.06.2024 beträgt 13,57% (Vorjahr: 13,21%).

## b) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Ende des Geschäftsjahres 2.150.000,00 € (Vorjahr 2.775.000,00 €). Der Betrag beinhaltet die Restverbindlichkeit den gewährten KfW-Kredit von 1.250.000,00 € und einen Kontokorrentrahmen von 900.000,00 € der zum Bilanzstichtag in Höhe von 900.000,00 € in Anspruch genommen wurde.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf 186.578,63 € und erfahren gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung um 558.742,68 €. Der Vorjahreswert war auf Grund des zum Stichtag vollzogenen Rasenwechsel im Stadion sowie von Planungsleistungen gegenüber Ingenieurbüros überhöht. Es bestanden keine überfälligen Verbindlichkeiten.

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 19.370.709,05 € (Vorjahr 17.308.942,31 €). Sie beziehen sich vorrangig auf Verbindlichkeiten gegenüber dem 1. FC Union Berlin e.V. (19.369.539,05 €), daneben auf dessen 100%tigen Tochtergesellschaft FCU Verwaltungs GmbH & Co. KG (1.120,00 €). Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Verein bestehen überwiegend aus langfristigen Darlehensverbindlichkeiten inklusive Zinsen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten von 1.275.823,17 € (Vorjahr: 2.320.960,88 €) sanken um 1.045.137,70 €. Sie weisen als wesentliche Position ein Darlehen von einer nahestehenden Personen 1.102.208,66 € (Vorjahr 2.000.000,00 €) aus. Weitere wesentliche Position der sonstigen Verbindlichkeiten sind der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten (51.661,73 €) sowie zum 15. des Folgemonats fällige Lohnverbindlichkeiten (80.900,01 €).

## **5. Liquiditätslage**

Das Geschäftsmodell erfordert im Hinblick auf die Unterhaltung und den Ausbau des Stadions unverändert einen regelmäßigen Investitionsbedarf, der einer gesicherten Finanzierung bedarf. Dafür benötigt die Gesellschaft sowohl ausreichend eigene Mittel als auch Fremdkapitalgeber, soweit Investitionen einer langfristigen Finanzierung bedürfen. Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen über Eigenkapital und langfristige Darlehen, die vornehmlich zu konzerninternen Konditionen von der Muttergesellschaft 1. FC Union gewährt wurden. Zur Finanzierung des Umlaufvermögens stand zum Abschluss des Geschäftsjahres ein Kontokorrentrahmen von 900.000,00 € zur Verfügung. Dieser beträgt zum Bilanzstichtag 900.000,00 €.

Die flüssigen Mittel umfassen den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten von 125.620,59 €.

Mittels kurz- und mittelfristiger Liquiditätspläne überwacht der Vorstand der Stadionsgesellschaft die Zahlungsein- und -ausgänge sowohl jährlich, monatlich als auch wöchentlich. Die zentrale Aufgabe besteht wie in den Vorjahren im Management der Verbindlichkeiten. Die Stadionsgesellschaft hat zum 30.06.2024 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 186.578,63 € aus dem laufenden Geschäftsverkehr. Die Disposition der Zahlungen erfolgt wöchentlich durch Einbezug in die Liquiditätsplanung des Konzerns insgesamt, sodass ein verlässlicher Zahlungsverkehr gewährleistet ist.

Weiterhin berücksichtigt die Gesellschaft in ihren Liquiditätsplänen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und die Bedienung der Bank-, Gesellschafter- und Privatdarlehen.

Die Ertrags-, Vermögens-, Finanzlage sowie die Liquiditätslage werden vom Vorstand als stabil eingeschätzt und bilden somit ein solides Fundament für die

weitere Entwicklung der Gesellschaft. Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023/2024 unter Einbezug in den Konzern jederzeit gewährleistet.

## **6. Voraussichtliche Entwicklung (Risiken/ Chancen)**

### a) Risiken

Der Gesellschaftszweck der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG besteht darin, dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, ein für Großveranstaltungen, vornehmlich Fußballspiele, geeignetes Stadion zur Verfügung zu stellen. Wenn die Durchführung von Großveranstaltungen nicht möglich ist, kann der Verein keine Einnahmen generieren und ist nicht in der Lage vollständige Mietzahlungen zu leisten. Für die AG kommt es in diesen Fällen darauf an, ihre laufenden Kosten an diese Situation anzupassen und Liquiditätsreserven aufzubauen. Gelingt dieses nicht rechtzeitig, könnten sich wirtschaftliche Schwierigkeiten für die Gesellschaft ergeben. Auch eine Beendigung der Vertragsverhältnisse mit dem 1. FC Union Berlin e.V. wäre ein Risiko für die AG, da es derzeit keinen adäquaten Mieter gäbe.

Große Teile der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Planungen, Bedürfnissen und Tätigkeiten des 1. FC Union Berlin e.V. und dessen Sport- und Wettkampfleistungen, insbesondere der Leistungen der Profifußballmannschaften der Frauen und Herren. Das gilt gleichermaßen auch für die zukünftige sportliche Entwicklung des 1. FC Union Berlin e.V. im Stadion „An der Alten Försterei“ und den sich daraus für die Zukunft ergebenden infrastrukturellen Anforderungen an die Gesellschaft. Der 1. FC Union Berlin e.V. betreibt leistungsorientierten Profifußball und nimmt am Spielbetrieb der höchsten deutschen Fußballliga teil. Auch die Teilnahme an internationalen Wettbewerben ist ein realistisches Szenario. Das Stadion ist für den Spielbetrieb der 1. Bundesliga seit dem 01.07.2017 nicht mehr zugelassen. Die Gesellschaft plant einen weitgehenden Neubau mit deutlicher

Kapazitätserweiterung, die dem Mieter eine Zulassung zum Spielbetrieb der Bundesliga im Stadion An der Alten Försterei ohne Ausnahmeregelungen ermöglicht. Auch die Teilnahme an allen internationalen Wettbewerben soll im Stadion An der Alten Försterei mit attraktiven Ertragspotentialen möglich werden. Sollte es der Gesellschaft dauerhaft nicht gelingen das Stadion für den Spielbetrieb der Bundesliga herzurichten, könnten sich daraus Probleme für den Mieter ergeben, die auch negative Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft nach sich ziehen könnten. Deshalb ist es unverändert das Ziel der Gesellschaft, das Stadion An der Alten Försterei im Rahmen einer Kapazitätserweiterung für den Spielbetrieb aller Bundesligen zuzulassen.

Auf Grund der weit fortgeschrittenen Planungen für den Ausbau des Stadions An der Alten Försterei und die quartalsweise Berichterstattung über den Planungsfortschritt durch die Gesellschaft an die DFL-Deutsche Fußball-Liga e.V., erteilt diese derzeit regelmäßig für die zu lizenzierende Periode befristete Ausnahmegenehmigungen zur Teilnahme am Spielbetrieb der Bundesliga.

Der Erwerb des Geländes und der Ausbau des Stadions sind wirtschaftlich nur zu verantworten, wenn die Unterhaltung des Stadions aufgrund der Vertragsgestaltung mit dem 1. FC Union Berlin e.V. sich auch zukünftig wirtschaftlich für die Gesellschaft trägt. Da die Gesellschaft nur einen wesentlichen Mieter hat, könnte beispielsweise das Absteigen des Vereins in eine niedrigere Ligaklasse oder dauerhafte behördliche Einschränkungen des Veranstaltungs- und Spielbetriebes einen erheblichen Rückgang der Besucherzahlen der Veranstaltungen oder einen möglichen Rückgang der Mitgliederzahlen des Vereins erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Sportliche und wirtschaftliche Schwierigkeiten des Vereins können unverändert zeitverzögert auch zu wirtschaftlichen Problemen der Gesellschaft führen.

Eine Erweiterung der Kapazitäten des Stadions zur Zulassung für die Bundesliga macht nach Beendigung der Baumaßnahmen den Abschluss eines neuen Mietvertrages mit dem Verein notwendig, um den Bau- und Betriebskosten des größeren Stadions Rechnung zu tragen.

Weitere theoretische Risiken könnten sich ergeben, wenn die erworbenen Grundstücke, welche der Verein für seine Entwicklung nicht mehr benötigt, nicht wirtschaftlich zu nutzen bzw. zu verwerten wären.

Bei der geplanten Kapazitätserweiterung des Stadions wird mit immer noch steigenden Baupreisen gerechnet. Die bisher geplante Finanzierung ist auch unter Berücksichtigung des aktuellen Zinsniveaus ständig zu überprüfen.

Allgemeine Risiken für die Gesellschaft können bei den Baumaßnahmen darin bestehen, dass im Gewährleistungsfall vorliegende Bürgschaften möglicherweise nicht in Anspruch genommen werden können (z.B. Insolvenz Baufirmen).

Sonstige Risiken für die Gesellschaft wären, wenn das Stadion für Veranstaltungen durch Behörden gesperrt werden würde und die Gesellschaft auf Grund der daraus resultierenden Ertragsverluste ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen könnte.

Den weiterhin allgemein prognostizierten Belastungen durch unsichere Rohstoff- und Energiemärkte sieht sich die Gesellschaft wie jedes andere Unternehmen dieser Branche ausgesetzt. Sind diese in ihren konkreten Ausmaßen gegenwärtig kaum vorherzusehen, sieht sich die Gesellschaft in der Lage, erwartbaren Belastungen materieller und finanzieller Art begegnen zu können.

Weitere bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Probleme mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadionbetriebsgesellschaft sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend kann auch in Kenntnis möglicher Risiken festgestellt werden, dass die Fortführung der Gesellschaft gegeben ist.

#### b) Chancen

Die Gesellschaft konnte weiterhin ihre wirtschaftliche Stabilität nachweisen. Der Hauptmieter ist ein sportlich und wirtschaftlich erfolgreicher Fußballclub, der sich im deutschen Profifußball etabliert hat, das Stadion bei seinen Heimspielen zu ca. 98% auslastet, am Spielbetrieb der höchsten deutschen Spielklasse teilnimmt und sich in den letzten 3 Jahren auch für internationale Wettbewerbe qualifizieren konnte. Damit ist eine wirtschaftlich starke Basis für die Gesellschaft gegeben.

Daneben investiert der Verein in den Profifußball der Frauen mit dem Ziel, perspektivisch in die Bundesliga aufzusteigen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die 1. Frauenmannschaft des Vereins in die 2. Bundesliga aufsteigen. Der Frauenfußball ist ein wachsender Profisport mit steigenden Umsätzen. Durch die Förderung des Profifußballs für Frauen im Verein ergibt sich eine weitere Nachfrage nach professionellen Stadien, die durch die Gesellschaft genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund hat der Verein in Abstimmung mit der AG entschieden, ab dem kommenden Geschäftsjahr 2024/25 auch die Fußballspiele der 1. Profi-Frauenmannschaft im Stadion An der Alten Försterei auszutragen.

Basierend auf der Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung des Stadions und der Aussicht auf attraktive nationale und internationale Fußballspiele in bedeutsamen Wettbewerben bei Männern und Frauen wird die Gesellschaft ihre Mieterträge nochmals erhöhen können.

Für die Gesellschaft besteht die realistische Chance, wesentliche Überschüsse bei der Verwertung der erworbenen Grundstücke und nicht mehr vom Hauptmieter beanspruchten Grundstücke in der Lindenstraße und der Hämmerlingstraße zu generieren.

Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung aller Chancen der Gesellschaft festgestellt werden, dass die Gesellschaft gute Perspektiven besitzt.

### **7. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG**

Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir als Vorstand der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, in der Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht:

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

### **8. Prognosebericht**

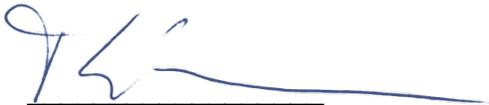
Die Gesellschaft kann unverändert optimistisch ihre weitere Entwicklung gestalten. Ihr Hauptmieter, der 1. FC Union Berlin e.V., hat sich in den vergangenen Jahren sportlich und wirtschaftlich im deutschen Profifußball erfolgreich etabliert. Es bestehen für die nächsten Jahre realistische Chancen für den Hauptmieter, sich in der 1. Bundesliga zu etablieren und auch des Öfteren an internationalen Wettbewerben teilzunehmen. Darüber hinaus wird durch den Spielbetrieb der 1. Frauenmannschaft ein weiterer regelmäßiger Spielbetrieb im

Stadion implementiert, der perspektivisch zu steigenden Umsätzen der Gesellschaft führen kann.

Die Gesellschaft plant für 2024/2025 bei Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen von 7.650.000,00 € (Ist 2023/2024: 7.357.463,91 €) einen Jahresüberschuss in Höhe von 55.000,00 € (Jahresüberschuss 2023/2024 78.527,06 €).

Auch für das nachfolgende Geschäftsjahr 2025/2026 plant die Gesellschaft ein kontinuierliches Umsatzwachstum, die sie auf Basis der modernen Infrastruktur, des vereinbarten langfristigen Mietvertrages, ihres erfahrenen und stark erweiterten Personalbestandes und des positiven Geschäftsumfeldes erwirtschaften wird.

Berlin, den 11. September 2024



Dirk Thieme  
Vorstandsvorsitzender



Oskar Kosche  
Vorstandsmitglied

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG, Berlin

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 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 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. Juni 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts“ 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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 und des Lageberichts**

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, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 und Lageberichts 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 und im Lagebericht 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 unsere Prüfungsurteile 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 und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und

beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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, den 20. September 2024

**bdp**  
**Revision und Treuhand GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

  
Hagemeyer  
Wirtschaftsprüfer

