

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

GESCHÄFTSBERICHT

2020







INHALT

4	Kennzahlen
6	Brief an die Aktionäre
10	Portfolio / Objekte
16	The Grounds am Kapitalmarkt
22	Bericht des Aufsichtsrats
26	Konzernlagebericht
62	Konzernabschluss
126	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
131	Impressum

KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen

		2020	2019
Umsatzerlöse	TEUR	31.263	13.940
...davon Mieterlöse	TEUR	1.176	1.003
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	6.104	1.970
Konzernergebnis	TEUR	4.008	54
Ergebnis je Aktie	EUR	0,22	0,00
Bilanzsumme	TEUR	87.428	32.411
Eigenkapital	TEUR	20.354	11.994
Eigenkapitalquote	%	23,3	37,0
Finanzverbindlichkeiten	TEUR	49.298	12.753
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-24.027	13.281
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-12.612	8.854
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	35.813	-23.213
Mitarbeiter		11	9

Portfoliokennzahlen

Bestand		05/2021*	12/2020	12/2019
Wohn-/Nutzfläche	m ²	18.980	16.914	/
Einheiten		300	262	/
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.104	948	/

*Die Darstellung bildet alle Projekte ab, die bis Mai 2021 wirtschaftlich übergegangen sind. Darüber hinaus sind 86 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 5.620 m² beurkundet wurden, deren wirtschaftlicher Übergang in den nächsten Monaten erwartet wird.

Privatisierung		05/2021	12/2020	12/2019
Wohn-/Nutzfläche	m ²	8.321	4.704	/
Einheiten		96	72	/
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	714	374	/

Projektentwicklung		05/2021	12/2020	12/2019
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m ²	70.554	70.554	49.402

* Die Darstellung bildet alle Projekte ab, die bis Mai 2021 wirtschaftlich übergegangen sind. Darüber hinaus sind eine Projektentwicklung mit einer geplanten Nutzfläche von 30.629 m² und zwei vorhandene Bestandsgebäude mit einer Nutzfläche 1.450 m² beurkundet wurden.

The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie)

(XETRA-Kurse)

		2020	2019
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	49.885	14.954
Grundkapital	TEUR	17.805	15.105
Schlusskurs	EUR	2,80	0,99
Tiefstkurs	EUR	1,03	0,98
Höchstkurs	EUR	3,16	2,08
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt Düsseldorf	



BRIEF AN DIE AKTIONÄRE



Arndt Krienen
Vorstand

Arndt Krienen (Rechtsanwalt) ist seit März 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG.

Vor seiner aktuellen Tätigkeit war er CEO der Westgrund AG, Berlin sowie der im S-Dax börsennotierten Adler Real Estate AG. Er war maßgeblich verantwortlich für den Aufbau von über 50.000 Bestandswohnungen sowie mehr als 500 Mitarbeitern im Konzern und verfügt über umfangreiches Wissen in der Immobilienbranche.

Arndt Krienen ist Aufsichtsratsvorsitzender der DIOK Real Estate AG (Köln) und der Grillador AG (Remscheid).

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde von The Grounds,

2020 war für uns ein Jahr des Neustarts – und ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr:

Wir haben die Konzernumsatzerlöse auf 31,3 Mio. EUR (Vj. 13,9 Mio. EUR) gesteigert, das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) auf 6,1 Mio. EUR (Vj. 2,0 Mio. EUR) erhöht und das Konzernergebnis nach Steuern auf 4,0 Mio. EUR (Vj. 54 TEUR) vervielfacht. Zudem haben wir unsere Konzernbilanzsumme mehr als verdoppelt.

Zu den wichtigen Meilensteinen des Jahres 2020 zählen:

- der Erwerb eines Immobilienportfolios mit 262 Wohn- und Gewerbeeinheiten für den Bestand (Stendal/Prignitz);
- die im Sommer 2020 durchgeführte Sachkapitalerhöhung, mittels derer wir fünf Projektentwicklungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 100 Mio. EUR – überwiegend mit Baurecht – eingebracht haben;

- der Verkauf einer Logistikimmobilie in Hangelsberg Ende 2020 zu einem deutlich über dem Buchwert liegenden Verkaufspreis;
- die Gewinnung exzellenter Kollegen, um die Wachstumspläne erfolgreich umzusetzen. Dieser Prozess setzte sich im Jahr 2021 fort.

Mit dem Verkauf der Logistikimmobilie in Hangelsberg haben wir die rein wohnwirtschaftliche Konzentration von The Grounds eingeleitet. Teil der geschlossenen Vereinbarung ist ein Beserungsschein, der uns – in Abhängigkeit von Kennziffern des zu entwickelnden Bebauungsplans – bis zu 9,5 Mio. EUR zusätzliche Erlöse einbringen kann.

Der eingeschlagene Wachstumspfad hat auch den Kapitalmarkt überzeugt: Unsere Aktie notierte zum Jahresende 2020 bei 2,80 EUR. Damit hat sich die Marktkapitalisierung von The

Grounds zum 31. Dezember 2020 – auch wegen der Erhöhung unseres Grundkapitals auf 17,8 Mio. EUR (Vj. 14,1 Mio. EUR) – auf knapp 50 Mio. EUR (Vj. 15 Mio. EUR) gesteigert, ergo mehr als verdreifacht.

Künftig wollen wir unseren Fokus stärker auf den Kapitalmarkt richten. Im Februar 2021 haben wir eine Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR bei deutlicher Überzeichnung platziert. Der Emissionserlös aus der Wandelanleihe hat uns in 2021 weitere Akquisitionen zum Ausbau des Bestands- und Privatisierungsportfolios ermöglicht. Im laufenden Geschäftsjahr haben wir bereits Ankäufe von Wohnimmobilien in Höhe von 25 Mio. EUR im Berliner Umland getätigt und damit unseren Bestand auf 386 Einheiten und das Privatisierungsportfolio auf 96 Einheiten ausgeweitet.

Mit Veröffentlichung dieses 2020-er Jahresabschlusses wird die Coverage unserer Aktie durch die Quirin Bank und

SMC Research aufgenommen. Zudem werden wir uns verstärkt auf Investorenkonferenzen präsentieren. Den Auftakt machte die virtuelle Frühjahrskonferenz 2021 und die Quirin Champions Conference.

Für 2021 planen wir mit einem Konzernumsatz von 23 Mio. EUR und einem EBIT von 6 Mio. EUR auf Vorjahresniveau. Rechnet man den Sondereffekt Hangelsberg aus dem 2020-Bericht heraus, bedeuten diese Zahlen steigende Umsätze und Ergebnisse für 2021 in allen Bereichen unseres operativen Geschäfts. Weiter steigende Umsätze und Ergebnisse erwarten wir auch ab 2023, wenn verstärkt Umsätze und Ergebnisse aus den eingebrachten Projekten realisiert werden können.

Im Jahr 2020 ergaben sich in Verbindung mit den personellen Wechseln im Vorstand und Aufsichtsrat sowie der durchgeführten Sachkapitalerhöhung Veränderungen in unserer Aktionärsstruktur. Größter Einzelinvestor



Jacopo Mingazzini
Vorstand

Jacopo Mingazzini (Dipl. Kfm. und Immobilienökonom ebs) ist seit August 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG. Bis März 2020 war er Geschäftsführer der Accentro GmbH, die er 1999 gegründet hatte – seit 2011 zusätzlich CEO der Accentro Real Estate AG.

Jacopo Mingazzini ist Dozent an der IREBS und unter anderem Vorstand der "Liberalen Immobilienrunde" und des "Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin".

ist unser stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Armin Hofmann mit etwas mehr als 17 %. Insgesamt befinden sich etwas mehr als 35 % der Grounds Aktien im Vorstands- / Aufsichtsratsbesitz.

Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir für Ihre Treue zu unserem Unternehmen danken.

Bedanken möchten wir uns auch ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im The Grounds Konzern für Ihren engagierten Einsatz sowie dem Aufsichtsrat für die stets konstruktive Zusammenarbeit.

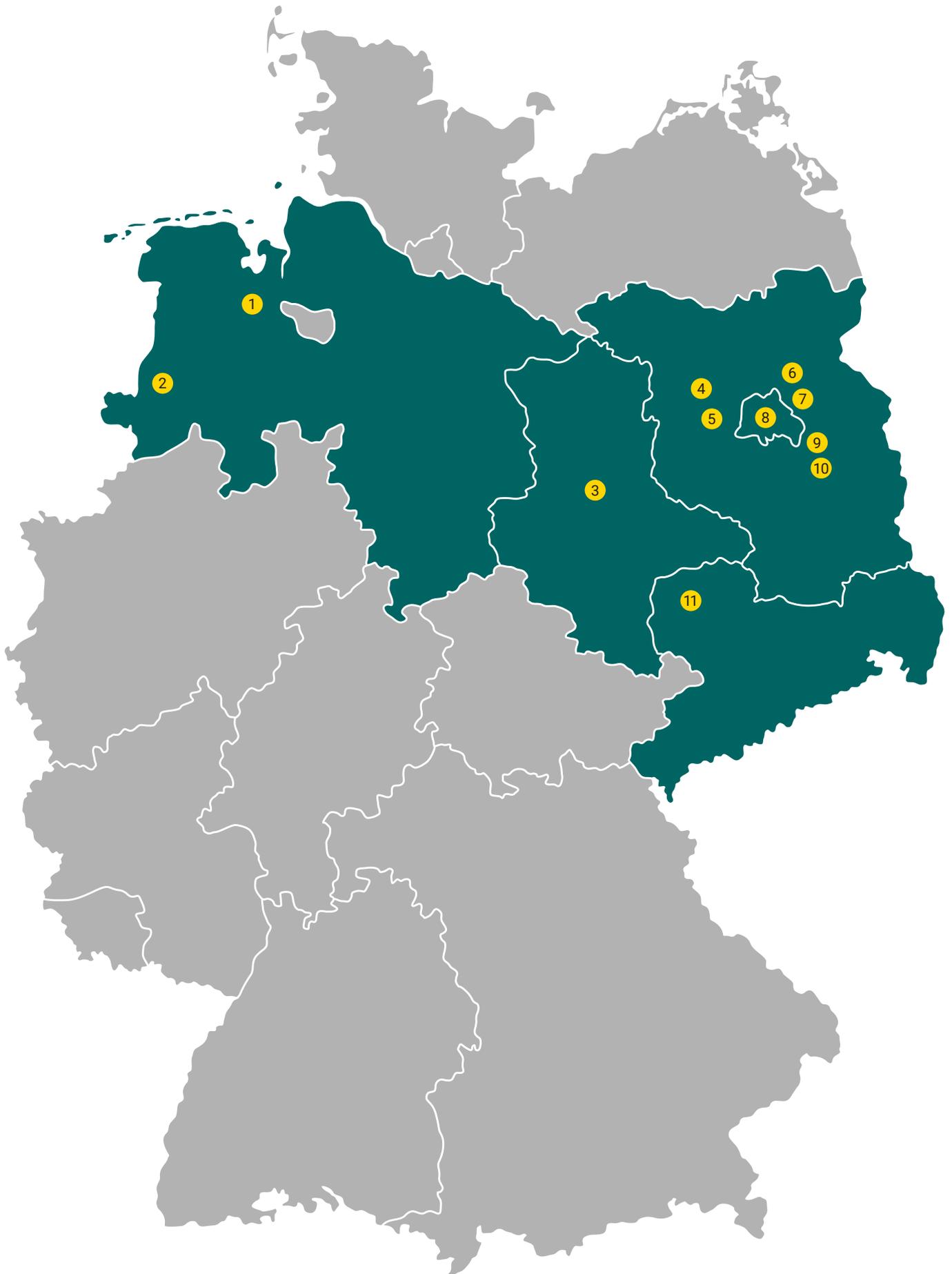
Berlin, im Juni 2021

Der Vorstand
Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini







PORTFOLIO/OBJEKTE

Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds-Gruppe ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrsegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSVV5) notiert und hat ihren Sitz in Berlin.

Regionaler Überblick

- | | |
|--|---|
| <p>1 Bad Zwischenahn
Erholungsgebiet</p> | <p>6 Schorfheide
Wohneinheiten</p> |
| <p>2 Meppen
Wohneigentum</p> | <p>7 Bernau
Wohneinheiten</p> |
| <p>3 Magdeburg
Mikroapartments (39112 Magdeburg)
Stadtquartier (39106 Magdeburg)
Büroflächen (39104 Magdeburg)
Lenne Quartier (39112 Magdeburg)</p> | <p>8 Berlin
Wohneigentum</p> |
| <p>4 Stendal/Prignitz
Wohn- und Gewerbeeinheiten
(mehrere Standorte)</p> | <p>9 Erkner
Doppelhaushälften</p> |
| <p>5 Dallgow-Döberitz
Reihenhäuser</p> | <p>10 Rauen
Wohneinheiten</p> |
| | <p>11 Leipzig
Wohneigentum</p> |

Bestands-/Privatisierungsobjekte

Entwicklung

Veräußert

Beurkundet, wirtschaftlicher Übergang nach dem 31.12.2020

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Bestandsobjekte

Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



Wohn- und Gewerbeeinheiten in Stendal/Prignitz

Mehrere Standorte in Stendal/Prignitz

Vermietung

262 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Nutzfläche: 16.914 m²



Wohneinheiten in Bernau

16321 Bernau

Vermietung

59 Wohneinheiten

Nutzfläche: 4.070 m²



Wohneinheiten in Schorfheide bei Eberswalde

16244 Schorfheide

Vermietung

38 Wohneinheiten

Nutzfläche: 2.066 m²



Wohneinheiten in Rauen bei Fürstenwalde

15518 Rauen

Vermietung

27 Wohneinheiten

Nutzfläche: 1.550 m²

Privatisierung

Unsere Standorte in der Privatisierung, Verkauf von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern



Wohneigentum

49716 Meppen

52 Wohneinheiten

Nutzfläche: 3.211 m²

Im Vertrieb



Wohneigentum

13127 Berlin Pankow

24 Wohneinheiten

Nutzfläche: 1.858 m²

Im Vertrieb



Reihenhäuser

14624 Dallgow-Döberitz

28 Wohneinheiten

Nutzfläche: 3.939 m²

Verkaufsstart Sommer 2021

Projektentwicklung

Hier finden Sie eine Übersicht unserer Objekte in der Projektentwicklung, mit den Informationen zum jeweiligen Status und Vertriebsstart



Wohnungen + Hotel + Ferienhäuser

26160 Bad Zwischenahn

255 Einheiten

Nutzfläche: 32.078 m²

In Planung

Verkaufsstart: noch offen



Wohn- und Gewerbeimmobilien

39106 Magdeburg

655 Einheiten

Nutzfläche: 42.845 m²

In Planung

Verkaufsstart: noch offen



Wohn- und Gewerbeimmobilien

39112 Magdeburg

64 Einheiten

Wohnfläche: 3.649 m²

Genehmigt

Verkaufsstart: Sommer 2021



Wohneigentum

39112 Magdeburg

181 Einheiten

Nutzfläche: 5.100 m²

Im Bau

Bereits abverkauft



Büroimmobilie

39104 Magdeburg

Büroflächen

Nutzfläche: 12.210 m²

In Planung

Verkaufsstart: noch offen



Wohneigentum

04277 Leipzig

138 Wohneinheiten

Nutzfläche: 3.136 m²

Gebaut

Bereits abverkauft



Doppelhaushälften

15537 Erkner

34 Häuser

Nutzfläche: 3.842 m²

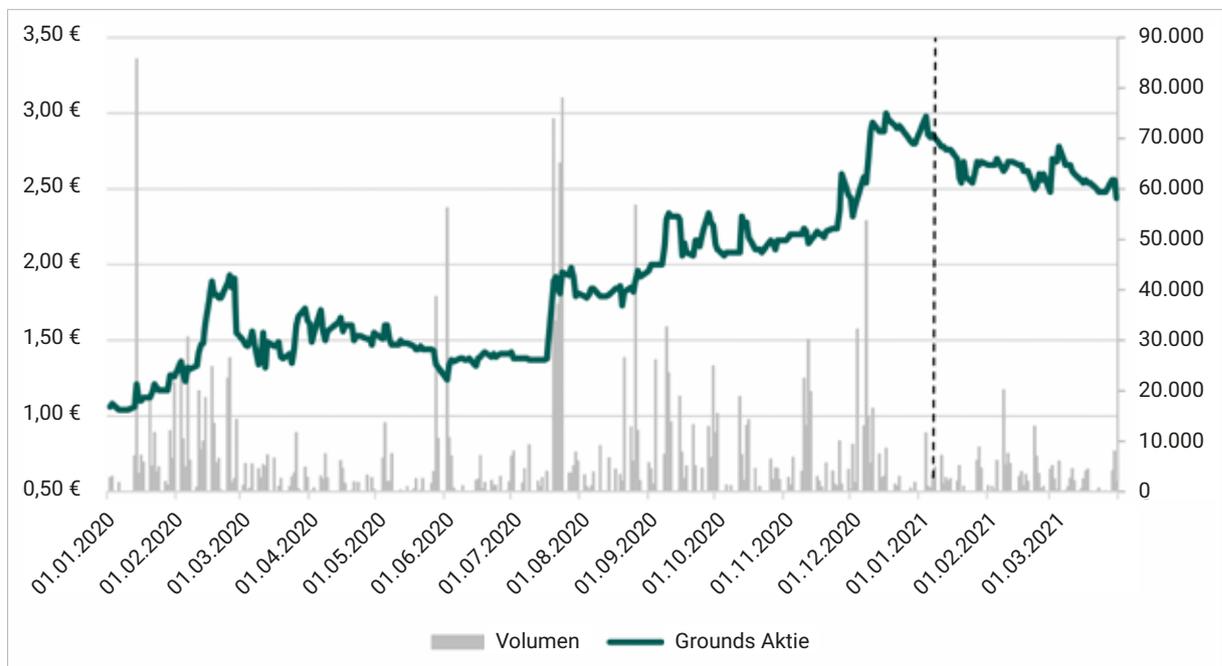
In Planung

Verkaufsstart: Herbst 2021

THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

I. The Grounds Aktie (ISIN DE000A2GSVV5)

Entwicklung der The Grounds Aktie vom 01.01.2020 bis 31.03.2021 (XETRA-Kurse)



Spektakuläres Börsenjahr 2020

2020 wird den internationalen Anlegern noch lange als eines der denkwürdigsten Börsenjahre der Geschichte im Gedächtnis bleiben. Eine äußerst starke und so noch nicht gekannte Volatilität prägte die internationalen Finanzmärkte. Der deutsche Leitindex DAX war im Februar 2020 zunächst noch auf ein neues Rekordhoch von 13.795 Zählern geklettert. Ende Februar folgte der Schock mit der Erkenntnis, dass sich das in China ausgebrochene Corona-Virus zu einer globalen Pandemie entwickelt hatte. Der DAX erlebte

einen historischen Einbruch. Im Tief fiel er Mitte März auf 8.256 Zähler – ein Kursverlust von fast 40 % binnen weniger Wochen. Hierauf setzte trotz anhaltender Corona-Pandemie eine ebenso rasante und überraschende Kurserholung ein. Inmitten der Börsenrallye wurde im Juni 2020 die Wirecard-Pleite bekannt – die erste Insolvenz eines DAX-Werts – allerdings mit nur moderaten Auswirkungen auf den Leitindex. Auch die Zitterpartie der US-Präsidentenwahl Anfang November 2020 hat den DAX kaum Spuren hinterlassen. Bis zum Jahresende 2020 waren die Kurs-

verluste des Corona-Schocks wett gemacht, der DAX kletterte nach den Weihnachtsfeiertagen 2020 erstmals über die Marke von 13.900 Punkten und schloss das Jahr 2020 bei 13.719 Zählern. Auf Jahressicht verbleibt ein Kursgewinn von 3,6 %.

The Grounds Aktie verbucht starke Kurszuwächse bei deutlich erhöhter Liquidität

Die The Grounds Aktie hat im Geschäftsjahr 2020 eine starke Performance gezeigt. Auf Jahressicht ergab sich eine Kurssteigerung von 172 % (XETRA) bei zugleich gegenüber Vorjahr deutlich erhöhten Börsenumsätzen. Alleine auf XETRA wurden in 2020 1,9 Mio. Aktien gehandelt – gegenüber 2019 (0,8 Mio. Aktien) hat sich das Handelsvolumen damit mehr als verdoppelt. Hinzu kamen 0,8 Mio. gehandelte Aktien auf Tradegate, welche in lediglich fünf Monaten generiert wurden seit der Notierungsaufnahme dort Ende Juli 2021. Hiervon entfielen knapp 240.000 Stück auf den 29. September 2020 – den umsatzstärksten Tag im Berichtsjahr.

Diese starke Performance belegt, dass The Grounds den Kapitalmarkt vom in 2020 eingeschlagenen Wachstumskurs überzeugen konnte. The Grounds hat in 2020 ihr Bestands-, Privatisierungs- und Projektentwicklungs-Portfolio um einige aussichtsreiche Objekte und Projekte ergänzt. Hier ist vor allem die erfolgte Sachkapi-

talerhöhung zu nennen. Am 15. Juli 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG, Berlin, zu übernehmen. Die Anteile wurden als Sacheinlage im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital durch Ausgabe von 2.700.000 Neuen Aktien eingebracht. Hierdurch hat sich das Grundkapital auf 17.805.517,00 EUR erhöht. In Verbindung mit dem zum Jahresende 2020 ausgewiesenen Schlusskurs von 2,80 EUR hat sich die Marktkapitalisierung von The Grounds per 31. Dezember 2020 mit knapp 50 Mio. EUR gegenüber Vorjahr mehr als verdreifacht.

Die Sachkapitalerhöhung, aber auch die im Berichtsjahr erfolgten personellen Wechsel im Vorstand und Aufsichtsrat, hatten zugleich Veränderungen in der Aktionärsstruktur zur Folge. Größter Einzelaktionär von The Grounds ist die Millennium Verwaltungs GmbH mit knapp 17 %, gefolgt von der Deutsche Balaton Gruppe mit mehr als 16 %. Rund 26 % der Aktien sind dem Freefloat zuzurechnen.

Die The Grounds Aktie im Überblick

ISIN / WKN	DE000A2GSVV5/ A2GSVV
Börsensegment	Primärmarkt, Börse Düsseldorf
Handelsplätze	XETRA Tradegate Freiverkehre in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart
Art der Aktien	Nennwertlose Namensaktie
Anzahl der Aktien zum 31.12.	17.805.517 (2019: 14.105.517)

	2020	2019
Aktienkurs zu Beginn des Geschäftsjahres*	1,03 €	1,98 €
Aktienkurs zum Ende des Geschäftsjahres*	2,80 €	0,99 €
Prozentuale Veränderung im Jahr	+171,8 %	-50,0 %
Marktkapitalisierung zum 31.12.	49.855.448 €	14.954.462 €
Jahreshoch*	3,16 €	2,08 €
Jahrestief*	1,03 €	0,98 €

* Kurse XETRA-Handelssystem der Deutsche Börse AG

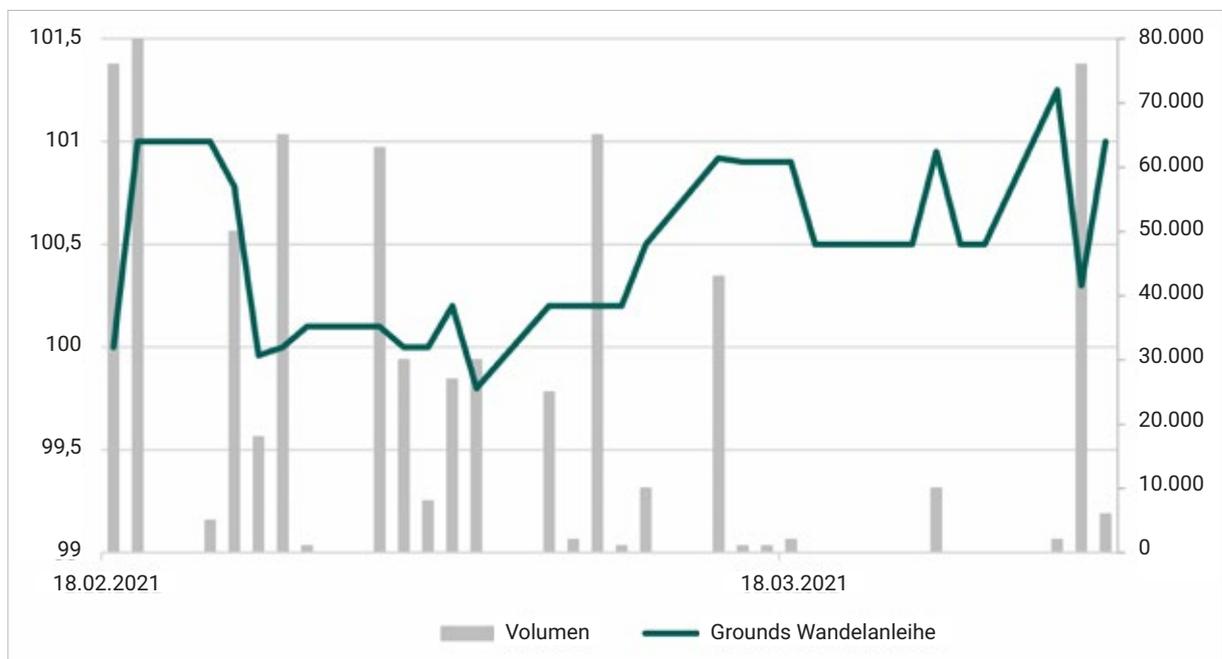
Aktionärsstruktur (per Dezember 2020)

Millennium Verwaltungs GmbH	17,1 %
Deutsche Balaton Gruppe	> 16 %
Tarentum GmbH (Single Family Office)	12,4 %
Zuhause Immobilien Handelsgesellschaft mbH	12,9 %
RESI Beteiligungs GmbH	10,4 %
Management	5,5 %
Freefloat (ca.)	25,7 %



II. The Grounds 6,00 % Wandelanleihe (2021/2024; ISIN DE000A3H3FH2)

Entwicklung der The Grounds Wandelanleihe vom 18.02.2021 bis 31.03.2021 (Frankfurt-Kurse)



The Grounds emittiert erfolgreich ihre erste Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR

Mitte Februar 2021 hat The Grounds erfolgreich ihre erste Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR bei deutlicher Überzeichnung platziert. Die Nachfrage überstieg die Emission so deutlich, dass Großaktionäre der Gesellschaft von einem erheblichen Teil ihrer ursprünglichen Zeichnungsankündigungen von rund 5 Mio. EUR zurückgetreten sind, um die Investorenbasis der Gesellschaft zu erweitern. Für The Grounds stellt dies ein erfolgreiches Emissionsdebüt und einen ersten

wichtigen Meilenstein zur weiteren Etablierung auf dem Kapitalmarkt dar.

Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit bis zum 18. Februar 2024 und wird mit einem Kupon von 6,00 % p.a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt 3,20 EUR je Aktie. Am 18. Februar 2021 wurde die Wandelanleihe zum Handel in das Quotation Board der Börse Frankfurt einbezogen. Seitdem notierte die Wandelanleihe leicht oberhalb ihres Ausgabekurses.

Der Emissionserlös aus der Wandelanleihe hat The Grounds im ersten Quartal 2021 bereits weitere Akquisitionen zum Ausbau des Bestands- und Privatisierungsportfolios ermöglicht.

Die The Grounds Wandelanleihe im Überblick

ISIN / WKN	DE000A3H3FH2/ A3H3FH
Börsensegment	Quotation Board, Börse Frankfurt
Laufzeit	18.02.2021 – 18.02.2024
Volumen / Stückelung	12 Mio. € / 12.000 à 1.000 € Nennwert
Zinskupon	6,00 % p.a.
Wandlungspreis	3,20 €
Wandlung per	sofort

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

pipeline informiert. In sämtliche Entscheidungen grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden und hat auf Basis der Beschlussvorschläge des Vorstands die nach Gesetz, Satzung und/oder Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse gefasst (s. nachfolgend unter Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr).

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

Die Aufsichtsratsmitglieder Sönke Schwartz und Andreas Ingendoh haben ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 27. April 2020, bzw. 28. April 2020 niedergelegt. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat auf Antrag des Vorstands die Herren Eric Mozanowski, Kaufmann, Stuttgart und

Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater, Stuttgart, mit Beschluss vom 29. April 2020 zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern bestellt. In der konstituierenden Sitzung am selbigen Tag wurden Herr Prof. Dr. Schwatlo als Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt und Herr Mozanowski zu seinem Stellvertreter gewählt. Entsprechend fanden auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August Aufsichtsratswahlen statt, beide Herren wurden von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

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

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

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

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2020 gewählte Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020, die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprü-

fungsgesellschaft (nachfolgend Buschmann & Bretzel), Berlin, hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Allen Aufsichtsratsmitgliedern wurden der Jahresabschluss, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung am 22. Juni 2021 für eine eigene Prüfung übermittelt. Der Abschlussprüfer berichtete umfassend über den Umfang, zuvor festgelegte Schwerpunkte sowie die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Wesentliche Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems wurden nicht berichtet. Ergänzende Fragen des Aufsichtsrates beantwortete der Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss 2020 der The Grounds Real Estate Development AG ist somit festgestellt.

Des Weiteren besprach und beschloss der Aufsichtsrat am 22. Juni 2021 den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2021,

welche vor dem Hintergrund der anhaltenden Corona-Pandemie erneut virtuell, ohne physische Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre, abgehalten werden soll.

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

Berlin, 22. Juni 2021

Eric Mozanowski
Aufsichtsratsvorsitzender



KONZERNLAGEBERICHT 2020

Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns
 - 1.1 Überblick
 - 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem
 - 1.3 Geschäftsmodell
 - 1.4 Organe und Mitarbeiter
2. Wirtschaftsbericht
 - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
 - 2.2 Branchensituation
3. Geschäftsverlauf
 - 3.1 Ertragslage
 - 3.2 Finanz- und Vermögenslage
 - 3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 3.4 Prognose-Ist Vergleich
4. Chancen- und Risikobericht
 - 4.1 Risikomanagement
 - 4.2 Darstellung der einzelnen Risiken
 - 4.3 Chancenbericht
5. Prognosebericht
 - 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
 - 5.2 Branchensituation
 - 5.3 Unternehmen
6. Vergütungsbericht





1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Überblick

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds“) ist im gehobenen Freiverkehrssegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf XETRA sowie der Trade-gate Exchange notiert.

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche: den Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, die Entwicklung und der mieternahe Vertrieb von existierenden Wohnungen sowie die Entwicklung und Umsetzung von Neubauvorhaben im Wohnungsbereich mit dem Ziel der Veräußerung an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer.

1.2. Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die The Grounds Real Estate Development AG ist das Mutterunternehmen. Hierbei fungiert die The Grounds als Managementholding. Bei ihr sind zentrale Bereiche wie Recht, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement, Einkauf, kaufmännisches und technisches Asset Management angesiedelt.

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne sowie Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der The Grounds konsolidiert werden. Für eine Gesamtübersicht der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der The Grounds wird auf den Konzernanhang verwiesen.

Die The Grounds hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, die nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Das anteilige Ergebnis wird, soweit die Beteiligungshöhe über 20 % beträgt, in das At-Equity Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen. Für alle anderen Beteiligungen erfolgt der Ausweis der Ergebnisbeiträge als Beteiligungsertrag.

Im Konzern der The Grounds erfolgt mit Blick auf die Unternehmensgröße bei der Berichterstattung keine Unterteilung in Segmente.

Als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Dabei fließen je nach der Wertschöpfungskette wesentliche Steuerungsgrößen wie das Verkaufsergebnis von Objekten oder das Bewirtschaftungsergebnis in das Steuerungssystem ein. Zusätzlich werden für die individuelle Steuerung einer jeden Immobilie je nach strategischer Ausrichtung weitere Faktoren

in das Steuerungssystem einbezogen. Demnach spielen für die Bestandsportfolien Faktoren wie die Entwicklung der Mieten oder die Entwicklung des Leerstands eine Rolle. Im Bereich des Einzelverkaufs sind Reservierungen und Besichtigungen Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für die Zwecke des Lageberichts wird auf den Umsatz und das EBIT abgestellt.

1.3 Geschäftsmodell

Die The Grounds realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen sowie in Städten mit positiver Einwohnerentwicklung und guter wirtschaftlicher Perspektive. Das Kerngeschäft besteht aus der Wertgenerierung von nachhaltigen Cashflows aus der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie der Erzielung von attraktiven Verkaufsergebnissen aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland.

Der Bereich der Projektentwicklungen umfasst die Entwicklung – bis hin zum schlüsselfertigen Bau – von Wohnimmobilien mit dem Ziel, diese sowohl im Einzelvertrieb, als auch an institutionelle Endinvestoren im Ganzen zu veräußern. Damit profitiert The Grounds einerseits von hohen Renditen aus der Projektentwicklung, sowie andererseits von der stabilen Ertragsituation aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände. Mittelfristig strebt The Grounds eine stärkere Positionierung am Kapitalmarkt an.



Zum Bilanzstichtag setzte sich das Portfolio der The Grounds aus den folgenden Projekten zusammen:

Projektentwicklung

Ort	Projekt	Nutzfläche in m ²	Art	Stand
Magdeburg	Wohnen	5.100	Development / Einzelverkauf	Im Bau, verkauft*
Magdeburg	Gewerbe	12.210	Development / Forward Sale	In Planung
Magdeburg	Wohnen	42.845	Development / Forward Sale	In Planung
Leipzig	Wohnen	3.136	Development / Forward Sale	Fertiggestellt, verkauft
Magdeburg	Wohnen	3.649	Development / Einzelverkauf	Genehmigt
Erkner	Wohnen	3.842	Development / Einzelverkauf	In Planung

* 100 % der Wohnungen bis zum Q1 2021 bereits veräußert. Zudem wird das Projekt im Geschäftsjahr 2021 durch einen weiteren Anteilswerb als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen ausgewiesen.

Darüber hinaus ist ein Kaufvertrag für eine Projektentwicklung in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m² und zwei vorhandenen Bestandsgebäuden mit einer Nutzfläche von 1.450 m² abgeschlossen worden, deren vollständige Kaufpreiszahlung nach Realisierung des Bebauungsplans erfolgt.

Zudem ist die The Grounds an zwei Gewerbe-Projektentwicklungen mit einer Gesamtnutzfläche von 7.587,6 m² als Joint Venture Partner beteiligt.

Bestand

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche in m ²	Miteinnahme n p.a. in TEUR
Stendal und Umgebung	Wohnen	262	16.914	In Planung

Privatisierung

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche in m ²	Miteinnahme n p.a. in TEUR	Art
Meppen	Wohnen	44	2.846	185	Bestand / Einzelverkauf
Berlin	Wohnen	24	1.858	189	Bestand / Einzelverkauf

1.4 Organe und Mitarbeiter

Im Berichtsjahr ergaben sich mehrere Veränderungen bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 3. März 2020 wurde der Vorstand mit sofortiger Wirkung um Herrn Arndt Krienen, Rechtsanwalt und Vorstand der Capstone Opportunities AG, Berlin, erweitert.

Am 20. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat Herrn Jacopo Mingazzini, Dipl.-Kfm., Immobilienökonom (ebs), mit Wirkung zum 1. August 2020 als weiteren Vorstand bestellt. Gleichzeitig ist Thomas Prax mit Wirkung zum 31. Juli 2020 aus dem Vorstand ausgeschieden. Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini leiten seit dem 1. August 2020 The Grounds als gleichberechtigte Vorstände, wobei Herr Krienen vor allem die Ressorts Kapitalmarkt, Finanzen und Recht verantwortet, während Jacopo Mingazzini sich auf Projektentwicklungen, Akquisitionen und den Vertrieb konzentriert.

Die Aufsichtsratsmitglieder Sönke Schwartz und

Andreas Ingendoh haben ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 27. April 2020, bzw. 28. April 2020 niedergelegt. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat auf Antrag des Vorstands die Herren Eric Mozanowski, Kaufmann, Stuttgart und Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater, Stuttgart, mit Beschluss vom 29. April 2020 zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern bestellt. In der konstituierenden Sitzung wurden Herr Prof. Dr. Schwatlo als Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt und Herr Mozanowski zu seinem Stellvertreter gewählt. Entsprechend fanden auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August Aufsichtsratswahlen statt, beide Herren wurden von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Prof. Dr. Schwatlo hat sein Mandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt. Als sein Nachfolger hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg auf Antrag des Vorstands Herrn Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer, Berlin, mit Beschluss vom 16. Dezember 2020 als neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Der Aufsichtsrat konstituierte sich wie folgt neu: Herr Mozanowski wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und

Herr Hofmann zu seinem Stellvertreter gewählt.

Darüber hinaus wurde der Personalbestand der The Grounds-Gruppe im Jahr 2020 ausgebaut. Im The Grounds Konzern waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 9) beschäftigt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung¹

Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 sichtbare Spuren hinterlassen. Die deutsche Wirtschaftsleistung brach um 4,9 % ein, womit eine zehnjährige Wachstumsphase beendet wurde. Krisengewinner gab es wenige, die meisten Wirtschaftsbereiche verbuchten deutliche Umsatzrückgänge, speziell die Dienstleistungsbereiche (Handel, Verkehr und Gastgewerbe: preisbereinigte Wirtschaftsleistung -6,1 %), aber auch das Produzierende Gewerbe (ohne Bau; -9,7 %) und das Verarbeitende Gewerbe (-10,5 %). Einer der Profiteure der Coronakrise war der Online-Handel, behaupten konnte sich auch das Baugewerbe. Hier nahm die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,8 % zu.

Ein historischer Rückgang wurde beim privaten Konsum verzeichnet, welcher sich um 6,1 % re-

duzierte. Die Konsumausgaben des Staates legten hingegen um 3,3 % zu, vor allem getrieben durch die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen. Mit -3,1 % gingen die Bruttoanlageinvestitionen so stark zurück wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Während sich Investitionen in Ausrüstungen (-12,1 %) und sonstige Anlagen (-1,1 %) verringerten, entwickelten sich die Bauinvestitionen gegen den Trend und stiegen um 1,9 %.

Erstmals seit 2009 minderten sich der Im- (-8,5 %) und Export (-9,4 %).

Am deutschen Arbeitsmarkt ist der seit 14 Jahren anhaltende Beschäftigungszuwachs zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Erwerbstätigen ging um 1,6 % bzw. 747.000 Personen auf 44,8 Mio. zurück.

2.2 Branchensituation

Deutsche Baubranche

Im Jahr 2020 fiel das Umsatzplus im deutschen Bauhauptgewerbe mit 6,0 % auf ca. 143 Mrd. EUR kräftiger aus, als zunächst erwartet. Ende 2020 waren die Bauspitzenverbände noch von einem nominalen Umsatzplus von 3,0 % ausgegangen.²

¹ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html

² Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/dokumente/Meldungen/2020/Argumentationlinie_gemPK_HDB-ZDB_final.pdf Seite 5 unten und <https://www.zdb.de/meldungen/konjunkturmotor-bauwirtschaft-laeuf>

Am robustesten kam der Wohnungsbau durch die Coronakrise. Die Umsatzerlöse dieser Sparte stiegen um 10,0 % auf 54,3 Mrd. EUR.³ In 2020 wurde der Bau von 368.400 Wohnungen genehmigt, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einer Zunahme um 2,2 % entspricht.⁴ Die Coronakrise hatte zwar in den Monaten April und Mai 2020 einen kurzzeitigen Orderrückgang zur Folge, hier nach nahmen die Auftragseingänge aber wieder sichtbar zu. In den ersten drei Quartalen 2020 wurde hier ein Orderzuwachs von 5,7 % verzeichnet.⁵ Für das Gesamtjahr 2020 ergibt sich ein Plus von 7,6 %, was aber auch an Vorzieheffekten wegen der im Dezember 2020 ausgelaufenen Mehrwertsteuerabsenkung liegen dürfte.⁶ Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten hat sich nicht abgeschwächt, auch das Interesse an Eigenheimen weitete sich im Zuge der Coronakrise sogar noch verstärkt aus, getrieben durch den zunehmenden Trend zum Homeoffice. Die grundlegend positiven Rahmenbedingungen des Niedrigzinsumfelds bestehen unverändert. Bei den Fertigstellungen wird für 2020 mit nahezu 300.000 Einheiten gerechnet.⁷

Der Wirtschaftsbau war 2020 die Bausparte, die am stärksten unter der Coronakrise gelitten hat (nominales Umsatzplus von 1,2 % auf 49,8 Mrd. EUR). Basierend auf dem starken Wachstum des ersten Quartals 2020 hatten die Baugenehmigungen im Wirtschaftsbau zwar per Ende September 2020 im Vorjahresvergleich insgesamt noch um 2,3 % zugelegt, allerdings wies das dritte Quartal einen zweistelligen Rückgang auf. Noch deutlicher brach der Auftragseingang ein, per Ende des dritten Quartals 2020 ergab sich ein Minus von 4,4 %, für das Gesamtjahr 2020 ein Minus von 4,8 %.⁸ Speziell der Wirtschaftshochbau war von einem sichtlichen Investitionsrückgang gekennzeichnet, da die großen Branchen des Verarbeitenden Gewerbes und noch gravierender viele Dienstleistungsbereiche mit direktem Kundenkontakt starke Umsatzrückgänge im Zuge des Corona-Lockdowns verbuchten. Für das Umsatzplus im Wirtschaftsbau war 2020 allein der Wirtschaftstiefbau verantwortlich, der von der Investitionstätigkeit der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Deutsche Bahn AG profitierte.¹⁰

³Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/konjunkturmotor-bauwirtschaft-laeuft>

⁴ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/03/PD21_131_31111.html

⁵ Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/dokumente/Meldungen/2020/Argumentationlinie_gemPK_HDB-ZDB_final.pdf S. 3

⁶Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/konjunkturmotor-bauwirtschaft-laeuft>

⁷Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/dokumente/Meldungen/2020/Argumentationlinie_gemPK_HDB-ZDB_final.pdf S. 3

⁸Vgl. ebd. S. 4

⁹Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/konjunkturmotor-bauwirtschaft-laeuft>

¹⁰Vgl. ebd. S. 4

Wohnimmobilien¹¹

Am Investmentmarkt für Wohnimmobilien (Transaktionen ab 50 Wohnungen) wurde 2020 mit einem Transaktionsvolumen von 19,7 Mrd. EUR das zweitstärkste Ergebnis aller Zeiten erzielt und gleichzeitig der Vorjahreswert um 12 % sowie der fünfjährige Durchschnitt um 14 % übertroffen. Die Corona-Pandemie und die unverändert hohe Versorgung der Kapitalmärkte mit Liquidität durch die Notenbanken haben das Interesse in- und ausländischer Investoren an der krisensicheren und stabilen Anlage Wohnimmobilie weiter verstärkt. Dabei nahm 2020 der Anteil der Portfoliotransaktionen deutlich auf 71 % bzw. 13,9 Mrd. EUR zu, was maßgeblich auf die Übernahme von Adler Real Estate durch Ado Properties – die bislang zweitgrößte Transaktion am deutschen Wohnimmobilienmarkt – zurückzuführen ist. Der verstärkte Fokus auf ostdeutsche Bundesländer und Niedersachsen spiegelte sich in Durchschnittspreisen von etwa 115.000 EUR je Bestandswohnung (gegenüber 2019 Rückgang um 7 %) wider.

Verunsichert zeigten sich die Investoren 2020 bei der Assetklasse Mikro- und Studentenwohnungen. Diese wurden nur im Volumen von 563 Mio. EUR gehandelt, womit gerade einmal die Hälfte des Vorjahresergebnisses erzielt wurde. Die Lockdowns im Frühjahr und zum Jahresende zur Eindämmung

der Corona-Pandemie sowie die digitalen Hochschulsesemester haben das Segment vor eine Bewährungsprobe gestellt.

Gewerbeimmobilien¹²

Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hinterließ die Corona-Pandemie in 2020 deutlichere Spuren. Das Transaktionsvolumen ging gegenüber 2019 um 20 % auf 59 Mrd. EUR zurück, allerdings fiel der Abstand zum fünfjährigen Durchschnittswert mit -6 % im Anbetracht der Corona-Pandemie relativ gering aus. Nach schwachen Transaktionsvolumina im zweiten und dritten Quartal 2020 folgte zwar ein deutlich stärkeres Schlussquartal, aber dieses hatte im Gegenteil zum Vorjahr nur 28 % (Vj. 39 %) am Gesamtjahresvolumen ausgemacht. Die Stabilität der Mieteinnahmen gewann im Zuge der Corona-Pandemie an Bedeutung und die höhere Risikoaversion der Investoren führt zu einer abnehmenden Zahl von Immobilien mit Core-Status.

So konzentrierte sich der Großteil der Nachfrage auf krisensichere Immobilien mit fortlaufenden Cashflows, wozu Logistikimmobilien, Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels, Büros (bei langfristigen Mietverträgen mit der öffentlichen Hand oder anderen bonitätsstarken Nutzern) sowie Nischen wie Rechenzentren zählten. Bei Logistik-

¹¹ Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohinvestmentmarkt-deutschland-2020>

¹² Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308953/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2020>

immobilien sank die Spitzenrendite zum Jahresende auf 3,5 % (20 Basispunkte weniger als im Vorjahr), bei Supermärkten und Discountern auf 4,9 % (ebenfalls 20 Basispunkte weniger als im Vorjahr) und bei Büros in den Top-6-Städten auf 2,8 % (3 Basispunkte weniger als im Vorjahr). Demgegenüber zog die Spitzenrendite für Shoppingcenter (+70 Basispunkte) und Fachmarktzentren (+35 Basispunkte) an.

Auf Büroimmobilien entfiel in 2020 27,6 Mrd. EUR bzw. 47 % des Gesamtvolumens, gefolgt von Handelsimmobilien (12,0 Mrd. EUR) und Industrie/Logistikimmobilien (6,6 Mrd. EUR). Die stärksten Rückgänge beim Transaktionsvolumen verzeichneten Hotels (-66 %), Mischobjekte (-26 %) und Büros (-21 %). Dabei lag der Investorenfokus erneut auf den sieben A-Städten (55 %), jedoch entfielen 24 % des Transaktionsvolumens auf Standorte außerhalb der ABC-Städte.

3. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des The Grounds-Konzerns im Geschäftsjahr 2020 kann gerade angesichts der Unsicherheiten der Corona-Pandemie als sehr positiv bezeichnet werden. Der Konzernumsatz in Höhe von 31,3 Mio. EUR (Vj. 13,9 Mio. EUR) hat sich mit einer Steigerung um 124 % mehr als verdoppelt. Das EBIT konnte mit 6,1 Mio. EUR (Vj. 2,0 Mio. EUR) verdreifacht werden.

Hierbei haben die Verkaufsumsätze, insbesondere der Verkauf einer Logistikimmobilie in Grünheide-Hangelsberg, maßgeblich zum Konzernergebnis von 4 Mio. EUR und zum Umsatz von 31,3 Mio. EUR beigetragen. Der Verkaufsvertrag der Logistikimmobilie in Hangelsberg sieht zudem einen Besserungsschein vor, der uns in Abhängigkeit von Kennziffern des zu entwickelnden Bauplans in der Zukunft zusätzliche Erlöse von bis zu 9,75 Mio. EUR einbringen kann. Darüber hinaus konnte mit dem Verkauf der Prozess zur strategischen Neuausrichtung auf rein wohnwirtschaftliche Projekte eingeleitet werden.

Neben erfolgreichen Verkäufen konnte durch die Einbringung von 89,9 % der Capstone Opportunities AG, Berlin, per Sachkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.700.000 Neuen Aktien das Projektvolumen erheblich ausgeweitet werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklungen umfasst mehr als 100 Mio. EUR. Zudem erfolgte im Dezember der wirtschaftliche Übergang eines Immobilienportfolios mit 262 Wohn- und Gewerbeeinheiten, verteilt über 21 Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg mit jährlichen Nettomieteinnahmen von mehr als 0,9 Mio. EUR. Ebenfalls im Dezember sind noch ein bereits nach WEG geteiltes Bestandsgebäude mit 24 Wohnungen in Berlin - Pankow, welches für die Privatisierung vorgesehen ist, als auch ein Grundstück in direkter Nähe zur Tesla-Gigafactory, auf

dem 17 Doppelhäusern realisiert werden, wirtschaftlich übergegangen.

3.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	31,3	13,9
EBIT	6,1	2,0
Konzernergebnis	4,0	0,1

Der Konzernumsatz lag mit 31,3 Mio. EUR (Vj. 13,9 Mio. EUR) deutlich über dem ursprünglichen Prognosewert für das Berichtsjahr 2020. Der Großteil der Konzernumsatzerlöse wurde in Höhe von 29,3 Mio. EUR mit dem Verkauf von Immobilienprojekten sowie aus einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung aus einer Projektentwicklung in Leipzig erwirtschaftet. Zudem sind die Mieterlöse in Höhe von 1,2 Mio. EUR um 20 % gestiegen (Vj. 1,0 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr resultierte ein Teil des positiven Ergebnisses auch aus der Fair-Value-Anpassung in Höhe von 2,8 Mio. EUR der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Details hierzu finden sich unter Abschnitt 8.4 im Konzernanhang.

Das Ergebnis aus at-equity einbezogenen Unternehmen ist von 0,0 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR gestiegen und resultiert aus den anteiligen Ergebnissen der Joint-Venture Projekte in Magdeburg und bei Frankfurt. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vj: 1,3 Mio. EUR) sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Auch die Kostenseite war entsprechend von der im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhten operativen Geschäftstätigkeit geprägt. So nahm der Materialaufwand auf 24,9 Mio. EUR (Vj. 9,5 Mio. EUR) zu, der im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien enthält. Der erhöhte Personalbestand und auch der auf zwei Mitglieder erweiterte Vorstand hatten einen Anstieg des Personalaufwands auf 1,0 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR) zur Folge.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vj. 2,2 Mio. EUR) umfassten vor allem Fremdleistungen und Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, Kapitalmarktkosten sowie nicht abziehbare Vorsteuer.

Entsprechend stieg das EBIT deutlich auf 6,1 Mio. EUR (Vj. 2,0 Mio. EUR).

Auch das Finanzergebnis hat sich trotz der gestiegenen Finanzverbindlichkeiten sichtlich von -2,0 Mio. EUR auf -0,9 Mio. EUR verbessert.

Ausschlaggebend für die Entwicklung ist ein höherer Anteil an Fremdkapitalkosten aus Projektentwicklungen, die während der Herstellungsphase aktiviert werden. Zudem ist ein Großteil der Akquisitionen im letzten Quartal 2020 wirtschaftlich übergegangen. Vor Steuern konnte The Grounds ein Konzernergebnis von 5,1 Mio. EUR (Vj. -18 TEUR) erzielen. Nach Steuern wurde ein erhebliches Ergebnis auf 4,0 Mio. EUR (Vj. 54 TEUR) ausgeweitet. Somit erhöhte sich das Ergebnis je Aktie auf 0,22 EUR (Vj. 0,00 EUR).

3.2 Finanzlage & Vermögenslage

Auch die Konzernbilanz wurde in 2020 sichtlich gestärkt: Die Konzernbilanzsumme hat sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 mit 87,4 Mio. EUR (Vj. 32,4 Mio. EUR) mehr als verdoppelt und spiegelt den erfolgreichen Ausbau des Immobilienportfolios im Berichtsjahr wider.

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz legten sowohl die langfristigen Vermögenswerte mit 21,6 Mio. EUR (Vj. 11,2 Mio. EUR) als auch die kurzfristigen Vermögenswerte mit 65,8 Mio. EUR (Vj. 21,2 Mio. EUR) stark zu. Innerhalb der langfristigen Vermögenswerte erfolgte der kräftigste Zuwachs bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (+4,4 Mio. EUR auf 14,0 Mio. EUR) durch den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit 262 Einheiten. Die nach der Equity-

Methode bilanzierten Unternehmensanteile in Höhe von 2,7 Mio. EUR erhöhten sich im Rahmen der eingebrachten Projekte durch Sachkapitalerhöhung zum Erwerb von 89,9 % der Capstone Opportunities AG. Aus dem Unternehmenserwerb der Capstone Opportunities AG resultiert auch der Anstieg des Geschäfts- oder Firmenwerts von 0,8 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR. Zudem waren die latenten Ertrasteuerforderungen von 2,0 Mio. EUR (Vj. 0,6 Mio. EUR) ebenfalls mitverantwortlich für die Erhöhung der langfristigen Vermögenswerte. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten stieg das Vorratsvermögen kräftig auf 32,2 Mio. EUR (Vj. 14,2 Mio. EUR). Dieser Posten setzt sich zum Großteil aus Immobilien im Bau und verkaufsfertigen Immobilien (30,9 Mio. EUR) und geleisteten Anzahlungen (1,3 Mio. EUR) zusammen. Zudem wurden Vertragsvermögenswerte aus einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung im Zusammenhang mit dem Bau einer Wohnanlage in Leipzig in Höhe von 12,4 Mio. EUR erfasst, deren Abnahme im Dezember 2020 stattgefunden hat. Maßgeblich zum Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte trägt auch die Erhöhung der sonstigen Forderungen von 5,6 Mio. EUR auf 20,4 Mio. EUR bei. Hierin sind Auszahlungsansprüche von einem Notaranderkonto in Höhe von 15,7 Mio. EUR enthalten. Die liquiden Mittel reduzierten sich auf 0,6 Mio. EUR (Vj. 1,3 Mio. EUR).

Passivseitig gelang The Grounds ein deutliches Wachstum des Konzerneigenkapitals auf 20,4 Mio.

EUR (Vj. 12,0 Mio. EUR). Ursächlich war neben dem erwirtschafteten Konzernjahresergebnis in Höhe von 4,0 Mio. EUR das auf 17.805.517,00 EUR (Vj. 15.105.517 EUR) gestiegene Gezeichnete Kapital in Folge der durchgeführten Sachkapitalerhöhung. Die Eigenkapitalquote sank zum Bilanzstichtag auf 23,3 % (Vj. 37,0 %). Dies resultiert vor allem aus der gestiegenen Bilanzsumme aufgrund der zur Finanzierung der Akquisitionen aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten.

Durch Finanzierung der im Berichtsjahr erfolgten Ankäufe bzw. Immobilienprojekte/-erwerbe sowie vor allem in Folge der Sachkapitalerhöhung legten die Verbindlichkeiten auf 67,1 Mio. EUR (Vj. 20,4 Mio. EUR) zu. Davon entfiel mit 45,6 Mio. EUR (Vj. 16,1 Mio. EUR) der Großteil auf kurzfristige Schulden. Hier weiteten sich die Finanzverbindlichkeiten auf 30,9 Mio. EUR (Vj. 10,3 Mio. EUR) aus. Zudem erhöhten sich die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5,3 Mio. EUR (Vj. 0,3 Mio. EUR) vor allem durch Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von 4,4 Mio. EUR. Die Rückstellungen haben sich darüber hinaus von 0,6 Mio. EUR auf 2,4 Mio. EUR erhöht und resultieren im Wesentlichen aus einem Anstieg der Rückstellungen aus ausstehenden Rechnungen.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich auf 21,5 Mio. EUR (Vj. 4,3 Mio. EUR) und sind maßgeblich geprägt durch den Anstieg der Finanzverbind-

lichkeiten auf 18,4 Mio. EUR (Vj. 2,5 Mio. EUR). Der Finanzmittelfonds liegt mit 0,6 Mio. EUR (Vj. 1,3 Mio. EUR) unterhalb des Vorjahresniveaus. Maßgeblich für die Veränderung des Finanzmittelfonds ist der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von -24,0 Mio. EUR (Vj. 13,3 Mio. EUR), der im Wesentlichen auf die gestiegenen Investitionen in das Vorratsvermögen und die Zunahme in den sonstigen Forderungen zurückzuführen ist. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt bei -12,6 Mio. EUR (Vj. 8,9 Mio. EUR) und enthält hauptsächlich die Veränderungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und bei den nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen. Die durch das weitere Wachstum angestiegenen Finanzverbindlichkeiten haben überwiegend zu einem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 35,8 Mio. EUR (Vj. -23,2 Mio. EUR) beigetragen.

3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere Leistungsindikatoren heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der Umsatz sowie das EBIT dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht im Aufbau eines signifikanten Bestands mit einem ausgewogenen Risiko-Renditeprofil, der einen nachhaltigen Cashflow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die

Aktionäre ermöglicht. Cashflows werden nicht nur aus den Bestandsimmobilien generiert. Zudem sollen durch Veräußerungen von Immobilienentwicklungen und der Privatisierung von Bestandsimmobilien nachhaltige Ergebnisbeiträge realisiert werden.

In den einzelnen operativen Bereichen werden spezifische finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. So werden im Bereich der langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien Vermietungsquoten bzw. die Leerstandsquoten sowie Neuvertragsmieten als ein wichtiger Gradmesser zur Entwicklung der Immobilien herangezogen.

Im Bereich der Projektentwicklungen wird als wichtiger finanzieller Leistungsindikator die Entwicklerrendite herangezogen. Investitionen in neue Projekte hängen insbesondere von der Möglichkeit ab, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung ist dabei die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes, die zu errichtende Asset-Klasse sowie der Einstandspreis für das Grundstück. Die Gesellschaft strebt im Segment Development in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite von mindestens 15 % an. Darüber hinaus wird bei Bestandsimmobilien als wesentliche Steuergröße das Verkaufsergebnis mitbestimmenden Faktoren wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen sowie die Umschlagsgeschwindigkeit herangezogen. Ebenfalls

werden die Ist-Werte der Verkäufe nach Anzahl und Umsatzvolumen erfasst.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden aufgrund der aktuellen Konzerngröße bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Gleichwohl sind die Mitarbeiterzufriedenheit, deren fachliche Qualifikation und die Reputation des Unternehmens wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte der The Grounds-Konzern 11 Mitarbeiter. Es ist geplant, den Personalbestand weiter auszuweiten, damit alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen innerhalb der Gesellschaft abgebildet werden können, wozu vor allem die Bereiche Transaktionsmanagement, Asset Management, Finanzierung und Rechnungswesen zählen. Eine zentrale Voraussetzung für die Geschäftsentwicklung ist das Engagement und fachliche Know-how der Mitarbeiter und Führungskräfte. In den letzten 8 Monaten konnten erfahrene Mitarbeiter und Führungskräfte in den wichtigsten Bereichen gewonnen werden.

Weitere Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen das Property-Management, werden derzeit an externe Dienstleister ausgegliedert, die entsprechend dem Wachstum des Portfolios und daraus resultierende variierende Kapazitäten flexibel bedienen können.

Im Rahmen der bewusst flach gehaltenen Hierarchieebenen und der schlanken Unternehmensstruktur sind ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Mitarbeitern und ihre Zufriedenheit mit dem Ziel einer langfristigen Bindung an das Unternehmen umso entscheidender.

3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2020 hatte der Vorstand auf Konzernebene ursprünglich ein zu 2019 vergleichbares Umsatz- und Ergebnisniveau erwartet. Nach Vorlage der vorläufigen Halbjahreszahlen 2020 hat der Vorstand die Jahresprognose 2020 auf ein Konzernergebnis nach Steuern von voraussichtlich 2 Mio. EUR angehoben, basierend auf einer Neubewertung im Immobilienbestand und vor dem Hintergrund der Entwicklungen im ersten Halbjahr sowie den Erwartungen für die nächsten Monate.

Im Dezember 2020 hat The Grounds ein Gewerbegrundstück in Grünheide (Mark) zu einem sofort fälligen und deutlich über dem Buchwert liegenden Basiskaufpreis veräußert und aufgrund der Ergebniswirksamkeit des Verkaufserlöses für 2020 die Konzernergebnisprognose auf 4 Mio. EUR nach Steuern erneut angehoben. Tatsächlich hat der The Grounds-Konzern im Berichtsjahr bei Umsatzerlösen von 31,3 Mio. EUR (Vj. 13,9 Mio. EUR) dann wie erwartet ein Konzernergebnis nach Steuern von 4,0 Mio. EUR (Vj. 54 TEUR) erwirtschaftet.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Der The Grounds-Konzern hat ein angemessenes Risikomanagement und internes Überwachungssystem eingerichtet, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Sämtliche Bestandteile des Risikomanagementsystems dienen der systematischen Risikoidentifikation und Risikobewertung als auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Begrenzung von Risiken. Insbesondere entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken sollen so frühzeitig erkannt werden. Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet, dabei auf Konzernebene zusammengefasst. Hieraus leitet die The Grounds-Gruppe etwaigen Handlungsbedarf ab. Die Auswirkungen von Risiken werden durch operative Maßnahmen und wenn notwendig auch über die Bildung von Rückstellungen begrenzt.

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt The Grounds das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern, und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere

das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

Die Prüfung der folgend dargestellten Risiken erfolgt zum einen über die Erstellung und unterjährige Prüfung/Anpassung der Unternehmens- und Konzernplanung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat sowie über die Finanz- und Liquiditätspläne. Monatliche Soll-Ist-Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen der Konzerngesellschaften betreffend der Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung (vor allem Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) und das Ergebnis vor Steuern (EBT)) sowie der Bilanzwerte (vor allem Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals) dienen mittelfristig zur Prüfung der Risiken. Kurzfristige Tools stellen das laufende Controlling des Immobilienportfolios sowie das Liquiditätsmanagement dar.

4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Corona-Krise hat im Berichtsjahr den stärksten Einbruch der Weltkonjunktur der letzten 70 Jahre zur Folge gehabt: Die globale Wirtschaftsleistung schrumpfte um 3,8 %.¹³ Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ging 2020 um 4,9 % zurück.¹⁴ Während die meisten Branchen, speziell der Dienstleistungssektor und das Hotel-, Gast- und Veranstaltungsgewerbe, starke Umsatzverluste verbuchten, konnte sich die Bau-/Immobilienbranche inmitten dieses negativen Umfelds behaupten. Der Fokus der Investoren richtete sich verstärkt auf Immobilien, die auch während der Krise stabile Cashflows liefern. So hat die Suche nach langfristig stabilen Erträgen die Nachfrage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter befeuert: 2020 war mit einem Transaktionsvolumen von 19,7 Mrd. EUR das zweitumsatzstärkste Jahr aller Zeiten.¹⁵ Auch alternative, konjunkturunabhängige Assetklassen wie Gesundheits- und Sozialimmobilien oder Rechenzentren wurden ungebrochen stark nachgefragt.¹⁶

Von der Corona-Pandemie betroffen waren vor allem der Hotelsektor, aber auch das temporäre

¹³ Vgl. https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/-ifw/Konjunktur/Prognosetexte/deutsch/2020/KKB_73_2020-Q4_Welt_DE.pdf S.2

¹⁴ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_081_81.html

¹⁵ Vgl. https://www.savills.de/research_articles/260049/309568-0

¹⁶ Vgl. <https://www.cbre.de/de-de/research/germany-sector-outlook>

Wohnen sowie Shopping-Center und der Einzelhandel (abseits der Lebensmittel).¹⁷ Die Nachfrage nach Büroimmobilien sank deutlich, Umzugspläne wurden zunächst aufgeschoben und/oder Vertragsverlängerungen in den bestehenden Flächen angestrebt.¹⁸

Trotz der Corona-Krise sind die Rahmenbedingungen für Investitionen in Immobilien, speziell Wohnen, vor dem Hintergrund der unverändert niedrigen Zinsen und der stark volatilen Aktienmärkte nach wie vor günstig. Angesichts der expansiven Geldpolitik der Notenbanken gehen Marktexperten auch weiter nicht von Preiseinbrüchen auf dem Immobilienmarkt aus. Zwar können unsichere wirtschaftliche Zeiten die Bereitschaft zu einer langfristigen Kreditaufnahme für Immobilienfinanzierungen mindern, doch bislang hat sich belegt, dass Privatanleger und große Investoren weiter auf Immobilieninvestments setzen.¹⁹

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Gesellschaft keinen Einfluss, muss diese kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechend unternehmerische Entscheidungen treffen. Die The Grounds-Gruppe agiert durch die bereits in weiten Teilen erfolgte Bereinigung

des Portfolios und die zukünftig konsequent wohnwirtschaftliche Ausrichtung auch in Zeiten der Corona-Pandemie auf einem nachfragestarken Wachstumsmarkt und erwartet für 2021 keine wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4.2.2. Marktrisiken

4.2.2.1 Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Die The Grounds-Gruppe richtet ihren Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland – vorrangig in aufstrebenden deutschen Metropolregionen – und ist daher von der nationalen und auch den regionalen Marktentwicklungen abhängig.

Wie zuvor unter 4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken dargestellt, hat die Corona-Krise unterschiedlich starke negative Auswirkungen auf die einzelnen Immobiliensegmente gehabt. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich robust entwickelt. Laut Destatis stiegen die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im vierten Quartal 2020 trotz der Corona-Krise um durchschnittlich 8,1 % gegenüber dem Vorjah-

¹⁷ Vgl. https://www.savills.de/research_articles/260049/307657-0

¹⁸ Vgl. <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Bueromarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>

¹⁹ Vgl. <https://www.cash-online.de/allgemein/2021/deka-immobilien-corona-beschleunigt-trends-fonds-unter-druck/557508>

resquartal. Die Preise für Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser legten gegenüber dem dritten Quartal 2020 um 2,6 % zu. Hierbei verteuerten sich sowohl Wohnimmobilien in den Top7-Städten (Ein- und Zweifamilienhäuser: +12,1 %; Eigentumswohnungen: +5,7 %) als auch in ländlichen Kreisen (dichter besiedelt; Ein- und Zweifamilienhäuser: +9,8 %; Eigentumswohnungen: +8,9 %) stark.²⁰ Gleichzeitig hat die Pandemie den Trend, aus den Städten auf das umliegende Land zu ziehen, verstärkt.

Die The Grounds-Gruppe beobachtet fortlaufend die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes. Bislang machen sich im Zuge der Coronapandemie Verzögerungen in der Projektentwicklung (speziell bei der Abstimmung mit den örtlichen Gemeinden und der Finalisierung von Bebauungsplänen) sowie bei der Finanzierungsvergabe bemerkbar, aber die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch, was auch die jüngsten erfolgreichen An- und Verkaufsabschlüsse der Gesellschaft belegen. Die The Grounds-Gruppe sieht in diesem Risiko für das Geschäftsjahr 2021 daher keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4.2.2.2 Wettbewerb

Die The Grounds-Gruppe steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung, dem Bestandsaufbau sowie der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die direkten Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere mittelständische Immobiliengesellschaften. Bei ähnlichen Ankaufsprofil und Marktfokussierung könnte die Konkurrenz den Zuschlag für den Kauf oder Verkauf von Immobilienvermögen erhalten. Insbesondere beim Erwerb von Immobilien ist der The Grounds-Gruppe bekannt, dass derzeit ein hoher Wettbewerb um attraktive Immobilien besteht und sie kann nicht ausschließen, dass die Preissteigerungen hier anhalten werden.

Die The Grounds-Gruppe bemüht sich ebenso wie auch ihre Wettbewerber, sich von vergleichbaren Immobiliengesellschaften durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte zu unterscheiden, um die negativen Wirkungen einer Wettbewerbssituation möglichst durch eine Unterbrechung der unmit-

²⁰ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/03/PD21_154_61262.html



telbaren Vergleichbarkeit zu vermeiden.

Darüber hinaus steht die The Grounds-Gruppe im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren. Insbesondere kann auch der Wettbewerb bzw. ein Überangebot von verfügbaren Immobilien am Markt beim Verkauf durch die The Grounds-Gruppe zu unerwartet niedrigen Verkaufspreisen führen oder die The Grounds-Gruppe daran hindern, Immobilien überhaupt zu verkaufen. Es besteht das Risiko, dass es der The Grounds-Gruppe nicht gelingt, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen.

Die Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr komplett neu aufgestellt. Mit ihren beiden Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini sowie dem ebenfalls neu zusammengesetzten Aufsichtsrat und dem erweiterten Personalbestand im Konzern ergänzt sich das Team optimal mit umfangreicher und jahrelanger Erfahrung in den Bereichen Projektentwicklung, Bestandshaltung und Privatisierung. Durch die langjährige Tätigkeit in der Immobilienbranche verfügt die The Grounds-Gruppe über ein umfangreiches und bewährtes Netzwerk. So kann sich die The Grounds-Gruppe Immobilien über Offmarket-Transaktion sichern und muss nicht öffentlich mit anderen Wettbewerbern konkurrieren.

Zudem agiert die Gesellschaft aktuell beim Ankauf von Wohnportfolien/-objekten in einem In-

vestitionsvolumenbereich, der für größere Konkurrenten zu klein ist und zugleich für kleinere Investoren das obere Ende des Investitionsvolumens darstellt. Nach Einschätzung der Gesellschaft gibt es unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandshaltung, Development und Privatisierung mit vergleichbarer Strategie und örtlichem Fokus aufweist. Unter den nichtbörsennotierten Unternehmen auf dem Immobilienmarkt gibt es einzelne Wettbewerber, die jeweils nur regional aufgestellt sind, sodass sich die Gesellschaft primär regionalen Wettbewerbern gegenüber sieht.

4.2.2.3 Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die recht-

lichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und einer Verschärfung dieser, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen), kommen. Das zuletzt am 22. Februar 2020 in Berlin auf fünf Jahre befristete, in Kraft getretene Mietendeckel-Gesetz wurde vom Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 für nichtig erklärt, da es mit dem Grundgesetz nicht vereinbar sei.²¹ Allerdings ist es nicht unwahrscheinlich, dass die Debatte über die Regulierung des Mietmarktes anhält und sich nach der Bundestagswahl im September 2021 neue Forderungen entwickeln können, den Mietmarkt auf Bundesebene zu regulieren. Die The Grounds hat sich bewusst auf den Berliner „Speckgürtel“ konzentriert, um diesen gesetzlichen Bestimmungen in Ballungsgebieten nicht zu unterliegen. Nichtsdestotrotz sind aktuell die Fundamentaldaten in den Metropolregionen und vor allem in Berlin weiterhin positiv, sodass wir uns dort auch Investitionsmöglichkeiten offenhalten. Auch gesetzliche Änderungen des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Ener-

gieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbests) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der The Grounds-Gruppe auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. Zuletzt ist am 1. November 2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden enthält.²²

Ein weiteres Risiko besteht in der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes, dessen Reform ins Stocken geraten war. Am 7. Mai 2021 hat der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt, dessen Kern Verschärfungen bei Share Deals sind. Für Anteils-erwerbe ab dem 1. Juli 2021 wird die Grunderwerbsteuer auslösende Beteiligungsgrenze von bislang 95 % auf 90 % gesenkt, der Beobachtungszeitraum zugleich von 5 auf 10 Jahre ver-

²¹ Vgl. <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html>

²² Vgl. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebäudeenergiegesetz-node.html>

längert. Gemäß § 1 Abs. 2b GrEStG-E wird die Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn innerhalb von 10 Jahren mindestens 90 % der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Von dieser Neuregelung ausgenommen wurden durch die „Börsenklausel“ lediglich börsennotierte Gesellschaften im regulierten Markt, nicht aber im Freiverkehr notierte Unternehmen wie The Grounds. Hier ist abzuwarten, ob noch nachträgliche Anpassungen des Gesetzes erfolgen, da die Börsenklausel in der derzeitigen Fassung Immobilienunternehmen im Freiverkehr massiv benachteiligt.²³

Zudem hat der Deutsche Bundestag am 7. Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Dieses umfasst u.a. strengere Regelungen bzgl. der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das „Umwandlungsverbot“ soll für alle Gebiete in Deutschland verbindlich werden, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, was die Landesregierungen jeweils durch Rechtsverordnung bestimmen dürfen. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31. Dezember 2025 gelten, die Genehmigungserfordernis dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden.²⁴ Die Länder dürfen die Genehmigungserfordernis

auch auf eine Spanne von bis zu 15 Wohnungen erhöhen. Trotz Kritik und teils erheblichen Widerstands ist eine Verabschiedung durch den Bundesrat am 28. Mai 2021 erfolgt.²⁵

Die Privatisierungsprojekte der The Grounds sind bereits rechtlich aufgeteilt, sodass der Einfluss auf das derzeitige Vorratsvermögen sehr gering ist. Generell kann jedoch das Umwandlungsverbot Auswirkungen auf das Geschäftsmodell haben, sodass The Grounds die Investitionen bei Privatisierungsprojekten in einzelnen Teilmärkten sorgfältig analysiert, bevor eine Investitionsentscheidung getroffen wird.

4.2.3. Unternehmensbezogene und operative Risiken

4.2.3.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, dass die The Grounds-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder in anderer Form

²³ Vgl. <https://www.noerr.com/de/newsroom/news/reform-der-grunderwerbsteuer-auf-der-zielgeraden> und <https://www.stb-web.de/news/article.php/id/24871>

²⁴ Vgl. <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2021/05/baulandmobilisierung.html>

²⁵ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen_84324_511416.html

nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotential der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder im vollen Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandhaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Diesem Risiko begegnet die The Grounds-Gruppe mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionsobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständiger. Daneben werden Wertsteigerungspotentiale der Immobilien umfassend geprüft. Das bestehende Immobilienportfolio wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet.

4.2.3.2 Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Erfüllung baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum der The Grounds-Gruppe stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten, wie zum Beispiel Bomben, belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die The Grounds-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren auf-

gefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die The Grounds-Gruppe die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die The Grounds-Gruppe geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die The Grounds-Gruppe zu tragen. Es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit in Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von der The Grounds-Gruppe gehaltenen Immobilien Kosten für aufwändige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der jeweils betroffenen Immobilien auswirken.

Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen.

4.2.3.3 Personal

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und andere Führungskräfte der The Grounds-Gruppe verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Sollten Vorstände oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die The Grounds-Gruppe dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Das Risiko eines Verlustes dieser Schlüsselpersonen stuft die Gesellschaft aktuell als gering ein, da das zentrale Managementteam auch in der Vergangenheit bei anderen Immobiliengesellschaften bereits mehrjährig erfolgreich und vertrauensvoll zusammengearbeitet hat und daher aufeinander abgestimmt ist. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über eine entsprechende Anreizgestaltung an den Konzern zu binden. Als Maßnahme zur langfristigen Mitarbeiterbindung hat The Grounds im Geschäftsjahr 2020 ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt.

4.2.3.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

Die The Grounds-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und den geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Hierfür benötigt die The Grounds-Gruppe Mittel, um den Ankauf der Immobilien oder Beteiligungen zu finanzieren. Die Geschäftsentwicklung der The Grounds-Gruppe ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Sollte es der The Grounds-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen.

Neben der Stärkung der Eigenkapitalbasis prüft die The Grounds-Gruppe fortlaufend günstige Bankenfinanzierungen und andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen. Darüber hinaus kann das Portfolio kurzfristig auch über Sachkapitalerhöhungen ausgebaut werden. Mit zunehmender Portfolio- und Konzerngröße und dem künftig beabsichtigten Wechsel in ein höher reguliertes Börsensegment wie beispielsweise den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird die The Grounds-Gruppe verstärkt in den Investorenfokus rücken. Dies soll die Aufnahme von Fremd- und Eigenkapital zu-

künftig erleichtern. Für die Etablierung der Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt stellt hierbei die im Februar 2021 erfolgreich vollständig platzierte Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR einen ersten wichtigen Meilenstein dar.

4.2.3.5 Liquidität- und Finanzierungsrisiken

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt die The Grounds-Gruppe eine ausreichende Liquidität. Das Liquiditätsmanagement steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um negative Entwicklungen aus einzelnen Geschäftsbereichen rechtzeitig zu erkennen und abzufedern. Dazu wird den Vorständen regelmäßig über die laufende Liquidität und eine Liquiditätsvorschau berichtet. Hierzu werden kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanungsinstrumente eingesetzt, mit denen auf Ebene des Konzerns die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plan- und Istwerten gespiegelt werden.

Die Geschäftstätigkeit und der eingeschlagene Wachstumskurs der The Grounds hängt unter anderem davon ab, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. So könnte eine restriktivere Kreditvergabe die Geschäftsentwicklung von The Grounds negativ beeinträchtigen. Um das Risiko zu minimieren, arbeitet The Grounds mit einer Vielzahl von Banken zusammen und verfügt zudem über die Möglichkeiten für weitere Finanzierungen den Kapitalmarkt zu nutzen.

4.2.3.6 Steuern

Das Steuerrecht unterliegt einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen oder abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen laufender und künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die The Grounds-Gruppe. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, kann dies zu Steuernachforderungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften führen.

4.2.3.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessante Objekte darzustellen. Zudem hat The Grounds die Umsetzung von Projektentwicklungen im Wohnimmobilienbereich deutlich intensiviert. Dabei ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen beteiligten Ver-

tragspartner ihren rechtlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Auch ein möglicher Ausfall der Vertragspartner kann zu erhöhten Kosten oder auch zu unvorhergesehenen Verzögerungen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund (vorzeitig) kündigen können. In diesem Fall müssten ggf. neue Vertragspartner gefunden werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Kosten führen kann. Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadenersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

Um diesem Risiko zu begegnen, wählt die The Grounds-Gruppe für ihre Projekte möglichst solche externen Partner aus, mit denen sie in der Vergangenheit bereits vertrauensvoll zusammengearbeitet hat. Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagements die Zahlungsfähigkeit und operative Entwicklung der Vertragspartner regelmäßig überprüft. Auch wenn die Gesellschaft den Ausfall einzelner Partner, selbst bei hervorragender Bonitätseinstufung, nicht grundsätzlich ausschließen kann, stuft sie dieses Risiko als gering ein.

4.2.3.8 Mieteinnahmen

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe hängt künftig auch wesentlich davon ab, dass

es gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnimmobilien des Bestandsportfolios auf dem geplanten Niveau zu erhalten bzw. zu erhöhen. Die Höhe der von der The Grounds-Gruppe erzielbaren Vertragsmieten und die Möglichkeit, die Vertragsmieten zu erhöhen, sind von zahlreichen Faktoren abhängig, darunter der Solvenz derzeitiger und künftiger Mieter sowie der Fähigkeit, geeignete Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für die The Grounds-Gruppe attraktiven Konditionen abzuschließen.

Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden, ohne dass die betreffenden Mietobjekte im unmittelbaren Anschluss zu zumindest vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen neu vermietet werden können, würde dies zu Mietausfällen führen und sich entsprechend nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Darüber hinaus kann es auch zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen oder erhöhten Leerständen kommen, etwa weil sich die Immobilien an einem beispielsweise aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten schwierigen Standort befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation eine geringe Nachfrage nach Vermietungen besteht. Mieterwechsel kön-

nen mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Im Fall von Leerstand oder reduziertem Mietniveau kann es im Grunde auch nicht ausgeschlossen werden, dass neben geringeren Einnahmen auch der beizulegende Zeitwert der Immobilien mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe sinkt.

Vor dem Vertragsabschluss mit neuen Mietern prüft die The Grounds-Gruppe deren Bonität. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf einem niedrigen Niveau gehalten. Im Fokus stehen Immobilien mit Mietern guter und sehr guter Bonität.

Immobilien mit einer kurzen Restmietlaufzeit und/oder einer hohen Leerstandsquote werden nur in Betracht gezogen, wenn auf der Basis des Asset Management Ansatzes der The Grounds-Gruppe bereits in der Due Diligence vor Ankauf, oder unmittelbar nach Abschluss der Transaktion, Leerstandsreduktionen oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden können.

4.2.4. Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus

bestehen Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, welche die Gesellschaft nicht vorhersehen und kontrollieren kann. Ihr Eintritt könnte dazu geeignet sein, die Entwicklung des The Grounds-Konzerns negativ zu beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege und Terroranschläge.

4.2.5. Gesamtbetrachtung der Risiken

Der Fokus der The Grounds-Gruppe liegt auf dem Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in einer signifikanten Größenordnung, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge ermöglicht, als auch auf der Umsetzung von Projektentwicklungen bzw. Privatisierung von Bestandsimmobilien mit der Absicht, nachhaltige Verkaufsergebnisse zu realisieren. Bis zum Jahresende 2021 soll der Immobilienbestand deutlich ausgeweitet werden.

Für dieses Ziel sind die Faktoren Kapitalaufnahme über Eigen- und Fremdmittel zu günstigen Finanzierungsbedingungen und der Erwerb bzw. die Umsetzung weiterer Projekte von zentraler Bedeutung. Zudem starten einige für den Verkauf vorgesehene Projekte in 2021 mit dem Vertrieb. Durch das weitere positive Marktumfeld bei den Finanzierungen und bei der Vermarktung von Immobilien sehen wir aber keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

4.3 Chancenbericht

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich bislang relativ robust gegenüber der Coronapandemie gezeigt. Während der Büro-, Einzelhandel- und Hotelimmobilienmarkt aufgrund des Lockdowns zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus stark beeinträchtigt sind, hat sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in 2020 sogar noch weiter verstärkt. 2020 war mit einem Transaktionsvolumen von 19,7 Mrd. EUR das zweitumsatzstärkste Jahr aller Zeiten.²⁶ Der von Marktexperten befürchtete Preiseinbruch ist nicht eingetreten, die Wohnimmobilienpreise haben sich sogar deutlich verteuert (Stand Q3 2020).²⁷ Zudem ergeben sich Wachstumspotenziale für den Wohnungsbau durch die Verlagerung der Arbeit ins Homeoffice. Der Trend zum Wegzug aus den Städten ins Umland hat sich in 2020 verstärkt.

Insgesamt sind die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt unverändert als günstig zu bewerten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Deutschland unverändert hoch, was das sehr starke Transaktionsvolumen des Berichtsjahres zeigt.

Das auf Wohnimmobilien ausgerichtete Geschäftsmodell von The Grounds basiert auf den drei Säu-

len Bestandshaltung, Privatisierung und Projektentwicklung. Die im Bestand gehaltenen aktuell rund 300 Wohneinheiten sollen kontinuierlich ausgeweitet werden. Binnen weniger Monate wurden zudem bereits drei Objekte für die Privatisierung erworben. In der Projektentwicklung verfolgt die The Grounds-Gruppe die Umsetzung einer attraktiven Projektpipeline im Volumen von über 400 Mio. EUR innerhalb der kommenden drei Jahre.

Im Geschäftsjahr 2020 hat The Grounds bedeutende strategische und operative Erfolge erzielt. Die bis zum Jahresende 2020 abgeschlossenen An- und Verkaufstransaktionen haben einen entscheidenden Beitrag zur künftig konsequenten wohnwirtschaftlichen Ausrichtung des Unternehmens beigetragen. Das Wohnimmobilienportfolio wurde in 2020 durch Investitionen in diversifizierte Immobilienprojekte mit attraktiven Renditen stark ausgebaut, zu Jahresbeginn 2021 erfolgten weitere Akquisitionen für den Bestand und die Privatisierung. Verbleibende Gewerbeprojekte beabsichtigt The Grounds mittelfristig zu veräußern und das Portfolio zu bereinigen, womit die konsequent wohnwirtschaftliche Ausrichtung des Unternehmens abgeschlossen wird. Zugleich verfügt The Grounds nach den personellen Wechseln im Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem deut-

²⁶ Vgl. https://www.savills.de/research_articles/260049/309568-0

²⁷ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/12/PD20_534_61262.html

lich vergrößerten Personalbestand auf Konzern-ebene nun über ein schlagkräftiges und in den Bereichen Bestandshaltung, Privatisierung sowie Projektentwicklung erfahrenes Team mit umfangreichem Netzwerk. Dank diesem professionellen Netzwerk konnte The Grounds ihre letzten Ankäufe umsetzen. Auf dieser Basis hat The Grounds ihre Ertragskraft in 2020 durch die Realisierung eines Konzernergebnisses nach Steuern in Höhe von 4,0 Mio. EUR (Vj. 54 TEUR) deutlich gestärkt.

Weitere Wachstumsmöglichkeiten ergeben sich zudem durch die nun stärkere Adressierung des Kapitalmarkts. Im Februar 2021 konnte die Gesellschaft erfolgreich eine Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR platzieren und sich damit erneut auf dem Kapitalmarkt etablieren. Zukünftig sollen weitere Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen auf dem Kapitalmarkt zur Finanzierung des Unternehmenswachstums platziert werden. Bei der Finanzierung von Immobilien strebt The Grounds ein Verhältnis von 20 % Eigenkapital und 80 % Fremdkapital an.

In den nächsten Jahren ergeben sich zusätzliche Ergebnispotentiale aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR nach Genehmigung des Bebauungsplans.

5 Prognosebericht

5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung²⁸

Die Deutsche Bundesregierung rechnet für 2021 mit einem Wachstum des deutschen BIP um 3 % und hat damit ihre letzte Prognose aus dem Herbst 2020 (+4,4 %) abgesenkt. Erst für Mitte 2022 erwartet die Deutsche Bundesregierung das Erreichen des Vorkrisenniveaus. Der ab November 2020 eingeleitete Lockdown habe eine erhebliche Verlangsamung der Konjunkturdynamik bewirkt, sodass die Wirtschaftsleistung des ersten Quartals 2020 noch deutlich von der Pandemie beeinträchtigt sein wird. An Fahrt gewinnen werde die Konjunktur erst nach Stabilisierung der pandemischen Lage durch die Impfung größerer Bevölkerungsgruppen und der Rücknahme der Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Wirtschaftsweisen“) hat Mitte März 2021 ebenfalls seine Prognose nach unten korrigiert. Statt +3,7 % gehen die Wirtschaftsweisen von +3,1 % für 2021 aus. Die andauernden Eindämmungsmaßnahmen werden für das erste Quartal 2021 zu einem Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung um 2,0 % führen. Das größte Risiko sehen sie in einer dritten Infektionswelle, die auch Betriebsschließungen in der Industrie zur Folge haben könnte.

²⁸ Vgl. https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2021.pdf?__blob=publicationFile&v=12 S. 107 und <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-konjunktur-prognose-wirtschaftsweisen-sachverstaendigenrat-101.html>

Je nach Länge des anhaltenden Lockdowns könnte das Wirtschaftswachstum auch nur noch +2,1 % betragen.

Der deutsche Arbeitsmarkt wird seine Erholung erst ab dem Frühjahr 2021 weiter fortsetzen (Erwerbstätigenzahl insgesamt auf Vorjahresniveau bei einer leicht auf 5,8 % verbesserten Arbeitslosenquote erwartet), was dann den privaten Konsum stützt (Zunahme der privaten Konsumausgaben um 3,6 % prognostiziert). Auch der staatliche Konsum soll etwas moderater als in 2020 zulegen. Bei den Bruttoanlageinvestitionen geht die Deutsche Bundesregierung von einer deutlichen Steigerung im Zuge der Belebung der Ausrüstungsinvestitionen aus. Wachstumsfördernd werden sich zudem die ausgeweiteten Bauinvestitionen auswirken. Auch die Ex- (+6,4 %) und Importe (+7,2 %) werden sich sichtlich erholen.

5.2 Branchensituation

Deutsche Baubranche²⁹

Die letzte Prognose für das Jahr 2021 der Bauspitzenverbände stammt aus Ende 2020, als die finalen Zahlen für das Jahr 2020 noch nicht vorlagen. Demnach erwarteten die Bauspitzenverbände für 2021 eine nominale Stagnation der bau-

gewerblichen Umsätze auf dem Niveau des Jahres 2020 (real abzüglich der Preissteigerung ein Minus von 2 %). Bei Beibehaltung dieser Prognose würde das aus heutiger Sicht ein Umsatzrückgang gegenüber 2020 bedeuten. Die nachfolgenden Eckdaten der Prognose für die einzelnen Baupartien sind daher ebenfalls veraltet.

Dabei wird der Wohnungsbau auch in 2021 mit einem prognostizierten Umsatz von 52,6 Mrd. EUR die wichtigste Bauparte sein. An der Grundsituation der fortdauernden Niedrigzinspolitik wird sich auch bis auf Weiteres nichts ändern und die Attraktivität von Investitionen im Wohnungsbau ungebrochen bleiben. Die Bauspitzenverbände rechnen mit Fertigstellungen auf dem hohen 2020er Niveau.

Der Wirtschaftsbau wird in 2021 erneut die Bauparte sein, die am deutlichsten unter den Folgen der Corona-Krise leidet. Hier wird ein Umsatzrückgang auf 48,7 Mrd. EUR erwartet. Im Wirtschaftshochbau ist hierbei von einem anhaltend deutlichen Investitionsrückgang auszugehen, während der Wirtschaftstiefbau in 2021 noch stabilisierend wirken wird. So stockt der Bund seine Investitionszuschüsse auf mehr als 7,3 Mrd. EUR weiter auf.

²⁹ Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/dokumente/Meldungen/2020/Argumentationlinie_gemPK_HDB-ZDB_final.pdf S. 2-5

Auch im Öffentlichen Bau prognostizieren die Bauspitzenverbände Umsatzerlöse von 29,5 Mrd. EUR. Zwar sieht der Entwurf des Bundeshaushaltes 2021 um 8 % auf knapp 800 Mio. EUR ausgeweitete Investitionen in Bundesfernstraßen, die Bundeswasserstraßen und die Förderung des Radverkehrs vor, deren Realisierung steht angesichts unzulänglicher Managementkapazitäten aber in Frage.

Wohnimmobilien³⁰

Auf dem Wohnimmobilienmarkt erwartet Savills in 2021 ein überdurchschnittlich hohes Transaktionsvolumen, das sogar das 2020er Niveau erreichen könnte. Forciert wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien durch die Corona bedingten Unwägbarkeiten an den Gewerbeimmobilienmärkten. Eines der bestimmenden Themen am Wohnimmobilienmarkt wird in 2021 und den kommenden Jahren die vermehrte Nutzung des Homeoffice und die frühzeitige Identifikation zunehmend gefragter Standorte sein. Durch das Arbeiten im Homeoffice könnten sich Arbeits- und Wohnungsmärkte stärker räumlich voneinander entkoppeln.

Nach dem in 2020 stark eingebrochenen Transaktionsvolumen auf dem Markt für Mikro- und

Studentenwohnungen rechnet Savills spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2021 mit einer zunehmenden Aktivität am Investmentmarkt, wenn es am Nutzermarkt wieder zu einer anziehenden Nachfrage kommt.

Gewerbeimmobilien³¹

Savills rechnet für 2021 auf dem Gewerbeimmobilienmarkt damit, dass die 50 Mrd. EUR-Marke beim Transaktionsvolumen erneut erreicht wird, wobei das Transaktionsgeschehen in der ersten Jahreshälfte eher unterdurchschnittlich bleiben wird. So hätten viele Investoren in 2020 ihre angepeilten Ankaufziele nicht erreicht und steigende Anlegergelder auf der Suche nach auskömmlichen und stabilen Erträgen sollten den Anlagedruck weiter erhöhen. Aufgrund zugleich erhöhter Risiken an den Nutzermärkten rechnet Savills damit, dass sich die Anlagestrategien der einzelnen Investoren jenseits des kleinsten Nenners „Logistik, Wohnen, AAA-Büro“ stärker ausdifferenzieren werden.

5.3 Unternehmen

2020 hat The Grounds die Konzentration auf Wohnimmobilien eingeleitet. Nach der Neubesetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, dem

³⁰ Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohningvestmentmarkt-deutschland-2020>

³¹ Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308953/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2020>

Aufstocken des Personalbestands sowie den bis Jahresende 2020 abgeschlossenen umfangreichen An- und Verkaufstransaktionen, wozu vor allem der Erwerb des Bestandsportfolios Stendal/Prignitz, die Sachkapitalerhöhung und der Verkauf des Logistikparks in Hangelsberg zählen, wird The Grounds nun konsequent wohnwirtschaftlich ausgerichtet.

Hierfür plant der Vorstand die verbleibenden gewerblichen Projekte mittelfristig zu veräußern und gleichzeitig weitere Immobilienprojekte für den Bestand, die Projektentwicklung und die Privatisierung zu erwerben.

Zur Finanzierung der nächsten Wachstumsschritte hat The Grounds im Februar 2021 erfolgreich eine Wandelanleihe mit Bezugsrecht der Aktionäre im Volumen von 12 Mio. EUR platziert. Die stärkere Adressierung des Kapitalmarkts soll der The Grounds-Gruppe auch künftig flexible Möglichkeiten zur Kapitalbeschaffung bieten. Die platzierte Wandelanleihe war ein erster wichtiger Meilenstein bei der Etablierung der Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt.

In 2021 hat The Grounds bereits weitere Wohnimmobilien erworben. Ende Januar 2021 wurden das Bestands- und das Privatisierungsportfolio um zwei weitere Wohnimmobilienobjekte in Bernau (Wohnanlage mit 59 Wohnungen mit rund 4.070 qm vermietbarer Fläche) sowie in Dallgow-Döberitz (Reihenhausanlage mit 28 vermieteten

Häusern, welche zwischen 135 und 143 qm Wohnfläche bieten, nebst Flächen im Keller und Dachgeschoss) ergänzt. So beabsichtigt The Grounds die Wohnanlage in Bernau im Anlagevermögen zu halten, während die Reihenhausanlage in Dallgow-Döberitz zur Privatisierung vorgesehen ist. Aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum Bundesland Brandenburg waren beide Anlagen nicht von der Berliner Mietendeckel-Regelung betroffen.

Im März 2021 folgte der Ankauf einer Wohnanlage mit 38 Einheiten (vermietbare Fläche: 2.066 qm) und 22 Garagen bei Eberswalde und einer Wohnanlage mit 27 Einheiten und rund 1.550 m² vermietbarer Fläche in Fürstenwalde. The Grounds beabsichtigt, die Wohnanlagen im eigenen Anlagevermögen zu halten und ggf. mittelfristig vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu heben.

Wir erwarten im Geschäftsjahr 2021 einen deutlich diversifizierten Ergebnisbeitrag aus Verkäufen sowie steigende Mieterlöse gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt gehen wir von einem deutlich steigenden Konzernumsatz im Vergleich zum um die Veräußerung der Logistikimmobilie in Hangelsberg bereinigten Vorjahresumsatz verbunden mit einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf Vorjahresniveau aus. Der Konzernumsatz läge somit bei 23,0 Mio. EUR, das Konzern-EBIT bei 6,1 Mio. EUR. Ab 2022 erwarten wir weiter deutlich ansteigende Umsätze, weil einige Projektentwicklungen in die Umsetzungsreife kommen.

6. Vergütungsbericht

Die im Geschäftsjahr 2020 neu abgeschlossenen Dienstverträge mit den Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini haben jeweils eine Laufzeit bis Dezember 2024.

Während der Laufzeit der Verträge ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Falle eines „Change of Control“ sehen die Verträge jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung der Vorstände setzt sich aus einer festen erfolgsunabhängigen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegenden Tantieme, zusammen.

Die Grundvergütung beträgt bei beiden Vorständen 180.000 EUR pro Jahr und erhöht sich ab

dem 1. März 2021 auf 240.000 EUR. Die variable Vergütungskomponente ist an das Ergebnis nach Steuern des IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft gekoppelt. In die Bemessungsgrundlage fließen Bewertungsgewinne nur anteilig ein. Zudem ist die Tantieme auf 480.000 EUR gedeckelt.

Den Vorständen steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und die The Grounds hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Zudem haben beide Vorstände Aktienoptionsrechte für je 700.000 Stück als langfristige Vergütungskomponente erhalten. Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Zu Angaben zu den mit diesen



aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode und der Bewertungsparameter wird auf den Anhang verwiesen.

Den Vorständen wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit den Vorständen über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, die Vorstände während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht der Vorstände, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sehen die Anstellungsverträge ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat.

Berlin, 22. Juni 2021

Der Vorstand
Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini







KONZERN-BILANZ

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2020

in EUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	8.1	14.778,65	12.479,65
Geschäfts- oder Firmenwert	8.1	1.938.753,85	777.753,85
Sachanlagen	8.1	138.763,16	144.400,00
Nutzungsrechte	8.2	481.441,89	0,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.6	14.000.000,00	9.600.000,00
Beteiligungen	8.4	152.103,93	25.129,79
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8.5	2.672.676,02	0,00
Übrige Finanzanlagen	8.7	228.160,22	10.000,00
Latente Ertragsteuerforderungen	8.21	2.010.671,04	597.690,68
Summe langfristiges Vermögen		21.637.348,76	11.167.453,97
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	8.8	32.237.207,18	14.174.059,71
Vertragsvermögenswerte	8.9	12.399.092,07	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.10	136.001,80	153.797,24
Sonstige Forderungen	8.11	20.395.701,65	5.585.343,06
Liquide Mittel	8.12	623.108,40	1.330.371,69
Summe kurzfristiges Vermögen		65.791.111,10	21.243.571,70
Bilanzsumme		87.428.459,86	32.411.025,67

in EUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.13	17.805.517,00	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	8.13	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	8.13	1.996.162,29	777.753,85
Gewinnrücklagen	8.13	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	8.13	10.979.529,43	7.378.377,84
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		18.484.124,23	10.964.564,20
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		1.870.163,19	1.029.397,42
Summe Eigenkapital		20.354.287,42	11.993.961,62
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	8.14	18.409.862,15	2.467.447,92
Leasingverbindlichkeiten	8.15	382.173,32	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	8.19	106.523,38	97.794,54
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.21	2.602.186,19	1.735.596,63
Summe langfristige Schulden		21.500.745,04	4.300.839,09
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	8.16	2.441.266,15	655.611,57
Finanzverbindlichkeiten	8.14	30.888.567,55	10.286.022,96
Leasingverbindlichkeiten	8.15	120.618,83	0,00
Erhaltene Anzahlungen	8.18	131.357,95	0,00
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.20	5.512.787,73	4.120.177,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.17	1.187.755,78	770.879,86
Sonstige Verbindlichkeiten	8.19	5.291.073,41	283.533,41
Summe kurzfristige Schulden		45.573.427,40	16.116.224,96
Bilanzsumme		87.428.459,86	32.411.025,67

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

in EUR	Anhang	01.01.20 - 31.12.20	01.01.19 - 31.12.19
Umsatzerlöse	8.22	31.263.225,00	13.939.957,67
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.6	2.754.482,74	35.589,67
Sonstige betriebliche Erträge	8.26	81.958,48	1.303.391,64
Bestandsveränderungen	8.23	-312.764,29	-1.147.113,32
Materialaufwand	8.24	-24.907.939,30	-9.515.087,56
Personalaufwand	8.25	-1.011.443,80	-443.875,31
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.1	-59.142,70	-32.414,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.27	-1.836.561,92	-2.169.518,03
EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		5.971.814,21	1.970.930,22
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.5	132.083,87	-7.393,09
EBIT		6.103.898,08	1.969.537,13
Zinserträge	8.28	114.731,60	75.299,56
Zinsaufwendungen	8.28	-1.099.604,58	-2.056.567,24
Finanzergebnis		-984.872,98	-1.981.267,68
Ergebnis vor Ertragssteuern		5.119.025,10	-17.730,55
Ertragssteuern	8.29	-1.110.569,42	71.968,39
Konzernergebnis		4.008.455,68	54.237,84
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		409.536,92	51.974,06
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		3.598.918,76	2.263,78
Ergebnis je Aktie	8.30	0,22	0,00



KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Bilanzge- winn/ Bilanzverlust	Auf nichtbe- herrschende Gesell- schafter entfallend	Summe
Stand 01.01.2019	15.105.517,00	-12.452.550,00	1.688.318,52	155.465,51	6.393.225,09	1.688.132,89	12.558.109,01
Entnahme aus Kapitalrücklage			-890.564,67		890.564,67		0,00
Anteilserwerbe von Anteilen nicht-beherr- schender Gesell- schafter					92.324,30	-710.709,53	-618.385,23
Konzern- Gesamtergebnis					2.263,78	51.974,06	54.237,84
Stand 31.12.2019	15.105.517,00	-12.452.550,00	777.753,85	155.465,51	7.378.377,84	1.029.397,42	11.993.961,62

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Bilanzge- winn/ Bilanzverlust	Auf nichtbe- herrschende Gesell- schafter entfallend	Summe
Stand 01.01.2020	15.105.517,00	-12.452.550,00	777.753,85	155.465,51	7.378.377,84	1.029.397,42	11.993.961,62
Kapitalerhöhung	2.700.000,00		1.161.000,00				3.861.000,00
aktienbasierte Ver- gütungen			57.408,44				57.408,44
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						442.118,40	442.118,40
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					2.232,83	-10.889,55	-8.656,72
Konzern- Gesamtergebnis					3.598.918,76	409.536,92	4.008.455,68
Stand 31.12.2020	17.805.517,00	-12.452.550,00	19.996.162,29	155.465,51	10.979.529,43	1.870.163,19	20.354.287,42

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

in EUR	01.01.20 - 31.12.20	01.01.19 - 31.12.19
Konzernergebnis	4.008.455,68	54.237,84
+ Abschreibungen Anlagevermögen	30.223,38	32.414,54
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	28.919,32	0,00
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	-132.083,87	7.393,09
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.785.654,58	-1.690.610,69
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	3.190.870,12	-360.526,48
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-2.754.482,74	-35.589,67
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-457.638,80	
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.650.000,00	-1.554.752,99
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-31.712.811,09	15.252.976,89
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.189.287,55	-203.411,74
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	984.872,98	1.981.267,68
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.061.080,52	-71.968,39
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-599.649,05	-130.903,19
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-24.027.301,42	13.280.526,89
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	100.180,64	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	483.004,59	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	8.886.556,72
- Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen	0,00	-33.615,62
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4.485,59	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-123.826,59	-2.245,54
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-369.254,15	-26.983,25
- Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	0,00	0,00
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.745.517,26	0,00
+ erhaltene Zinsen	48.070,00	30.577,22
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.611.828,36	8.854.289,53
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	38.442.060,09	0,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.897.101,27	-21.156.472,98
- Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	-7.569,06	0,00
- gezahlte Zinsen	-724.389,42	-2.056.567,24
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	38.813.000,34	-23.213.040,22
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-826.129,44	-1.078.223,80
+ Veränderungen des Konsolidierungskreises	118.866,15	0,00
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.330.371,69	2.408.595,49
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	623.108,40	1.330.371,69

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.31

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Inhalt

1. Grundlegende Informationen
2. Grundsätze der Berichterstattung
3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung
4. Konsolidierungsmethoden
5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
6. Kapital- und Finanzrisikomanagement
7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag
10. Sonstige Angaben



1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „Grounds AG“) hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 191556 B eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Segment: Primärmarkt) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht in der Realisierung von wohnwirt-

schaftlichen Projekten in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren, die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche. Dazu zählen der Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, der mieternahe Vertrieb von existierenden Wohnungen an Kapitalanleger oder Selbstnutzer sowie die Entwicklung und Umsetzung von Neubaufvorhaben im Wohnungsbereich mit dem Ziel der Veräußerung an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer. Die Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

2. Grundsätze der Berichterstattung

Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Grounds AG nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuches (HGB) nicht zur Konzernrechnungslegung verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde daher – wie auch der Konzernlagebericht – freiwillig aufgestellt.

Die Grounds AG hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB sinngemäß angewendet. Dementsprechend wurde der Konzernabschluss auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der Grounds AG (nachfolgend: „Grounds-Konzern“).

Einzelne Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Sie umfasst nur eine Gewinn- und Verlustrechnung, da direkt im Eigenkapital zu erfassende Komponenten nicht vorliegen und daher kein sonstiges Ergebnis auszuweisen ist.

Die Grounds AG hat ihre Geschäftstätigkeit, auch mit Blick auf Unternehmensgröße und -struktur, noch nicht in berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8 unterteilt, weshalb die Aufstellung einer Segmentberichterstattung unterblieben ist.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen in allen wesentlichen Punkten jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zugrunde lagen.

Zur besseren Darstellung wurde das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen erstmalig aus dem Finanzergebnis in das EBIT umgegliedert. In diesem Zusammenhang wurden die Zwischensummen Gesamtergebnis und Betriebsergebnis ge-

strichen und die neue Zwischensumme EBIT eingefügt. Die Grounds AG beteiligt sich primär aus operativen Erwägungen an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen. Auf Grund der damit einhergehenden Nähe zur originären operativen Geschäftstätigkeit wird das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen dem EBIT zugeordnet.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 waren nach Übernahme durch die EU folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“: neue Definition von Wesentlichkeit	1. Januar 2020
Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Definition eines Geschäftsbetriebs	1. Januar 2020
Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ und IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 1)	1. Januar 2020
Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Bilanzierung von Mietkonzessionen im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie	1. Juni 2020
Änderungen zu Referenzierungen auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	1. Januar 2020

Aus den daraus resultierenden Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Grounds AG ergeben.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und – soweit dargestellt – von

der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind unter der Voraussetzung der Übernahme durch die EU (eventuell nach erfolgten Anpassungen) erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der Grounds AG nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung nach IASB	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Verschiebung der Anwendung des IFRS 9	1. Januar 2021	1. Januar 2021
Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“, IFRS 7 „Finanzinstrumente – Angaben“, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und IAS 39 „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	1. Januar 2021	1. Januar 2021
IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Januar 2016	Keine EU-Anerkennung
IFRS 17 „Versicherungsverträge“	1. Januar 2023	Noch unbekannt
Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Referenz auf das Rahmenkonzept	1. Januar 2022	Noch unbekannt
Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	1. April 2021	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1. Januar 2023	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und an IFRS Practice Statement 2: Angabe von Rechnungslegungsmethoden	1. Januar 2023	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“: Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung	1. Januar 2022	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“: Nachteilige Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	1. Januar 2022	Noch unbekannt
Jährliches Verbesserungsprojekt Zyklus 2018-2020	1. Januar 2022	Noch unbekannt

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Beträge in den Erläuterungen und Tabellen des Konzernanhangs werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen

den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Der vorliegende Konzernabschluss der Grounds AG wurde freiwillig erstellt und am 22. Juni 2021 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die Grounds AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen und alle Unternehmen des Konsolidierungskreises bilanzieren ebenfalls in EUR.

4. Konsolidierungsmethoden

4.1. Geschäftsjahr und Stichtage der einbezogenen Abschlüsse

Geschäftsjahr des Konzerns ist das Kalenderjahr. Der Stichtag aller Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzernunternehmen stimmt mit dem Konzernabschlussstichtag überein.

4.2. Einbeziehung von Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der in den Konzernabschluss der Grounds AG für die Berichtsperiode einbezogenen Tochterunternehmen findet sich in Abschnitt 4.4.1.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Kontrolle

auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Abbildung zugegangener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (Date of Exchange). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäftswert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht

verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem anderen Tochterunternehmen gehalten werden.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften im Wege des Share Deals wird in der Entkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Kerngeschäfts des Grounds-Konzerns sind. Dadurch wird dem wirtschaftlichen Charakter der Transaktionen mit Blick auf eine möglichst zutreffende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Rechnung getragen. Daraus folgt: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen. Für gegebenenfalls zurückbleibende Restbeteiligungen gilt der Saldo der anteiligen Konzernbuchwerte der durch den Verkauf ausscheidenden Vermögenswerte und Schulden als Anschaffungs-

kosten. Gehen Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft zu, wird dies in der Erstkonsolidierung entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet.

Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochterunternehmen werden, soweit erforderlich, angepasst, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung nach Maßgabe der IFRS zu gewährleisten.

4.3. Abbildung von assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Kapitalanteile gehalten werden, mitzuwirken. Dabei ist weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungs-

prozesse gegeben. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die Grounds AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Konzernanteils am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbzeitpunkt fortgeschrieben werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an dem Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt nur dann, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die Assoziierungsvoraussetzungen erfüllt sind, nach der Equity-Methode abgebildet. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteils erwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten

Unternehmens wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Anteile und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft. Jeglicher Betrag, um den der erworbene Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens die Anschaffungskosten des Anteils erwerbs übersteigt, wird in der Zugangsperiode bei der Ermittlung des Anteils am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens ertragswirksam erfasst.

4.4. Konsolidierungskreis

4.4.1. Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der Grounds AG zum 31.12.2020 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
The Grounds Real Estate GmbH	Berlin	94,9 %
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH ¹⁾	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH ¹⁾	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH ¹⁾	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH ¹⁾	Berlin	100 %
Silent Living Grundbesitz GmbH ¹⁾	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH	Berlin	100 %
Grundstücksentwicklung Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Grounds App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
The Grounds App 2 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH ¹⁾	Berlin	100 %
BORBICO GmbH ⁶⁾	Zossen	51 %
Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH (vormals CS3 GmbH) ²⁾	Berlin	100 %
Capstone Opportunities AG ²⁾	Berlin	89,9 %
CS1 GmbH ^{2), 3)}	Berlin	100 %
CSO Verwaltung GmbH ^{2), 3)}	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH ^{2), 3)}	Berlin	100 %
Wohnen am Haseknie GmbH & Co. KG ^{2), 3)}	Berlin	100 %

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss folgende assoziierte Unternehmen:

Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
WMKG GmbH ^{2), 3)}	Berlin	50,0 %
Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG ⁵⁾	Berlin	52,55 %
Zeppelin One GmbH ^{2), 4)}	Berlin	50,0 %
CS2 GmbH ^{2), 3)}	Berlin	49,0 %

1) Mittelbar gehalten über The Grounds Real Estate GmbH.

2) Im Geschäftsjahr zugegangen.

3) Mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG.

4) Mittelbar gehalten über die TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH.

5) Teilweise unmittelbar, teilweise mittelbar gehalten und zugegangen über die Capstone Opportunities AG.

6) Mittelbar gehalten über TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH.

Schließlich hielt die Grounds AG zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

Beteiligungsliste

Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG ⁷⁾	Stuttgart	10,01 %	-2.797	-2.556
PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG ⁸⁾	Berlin	5,5 %	7	-4
ERIC Group GmbH ⁸⁾	Berlin	1,2 %	-306	1.262

Alle Beteiligungen wurden unmittelbar gehalten.

7) Daten gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2020.

8) Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2019.

4.4.2. Veränderungen der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31.12.2019 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- Im Zuge einer am 15.07.2020 von den Gesellschaftsorganen beschlossenen und am 11.08.2020 in das Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung hat die Grounds AG 89,9 % der Aktien der Capstone Opportunities AG, Berlin, übernommen. Die Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG, an der vormals eine Beteiligung von 5,1 % gehalten wurde, ist hierdurch zum assoziierten Unternehmen der Grounds AG geworden. Die Capstone Opportunities AG und ihre Tochter- und assoziierten Unternehmen wurden erstmals im Wege der Vollkonsolidierung bzw. Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.
- Die bis zum Vorjahr gehaltene 7,5 %ige Beteiligung an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main, wurde veräußert.

5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind einheitlich nach den folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen worden. Soweit in den Einzelab-

schlüssen der assoziierten Unternehmen wesentliche Abweichungen zu den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns identifiziert wurden, ist dahingehend ebenfalls eine Anpassung erfolgt.

5.1. Immaterielles Vermögen

5.1.1. Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem anlassbezogenen Wertminderungstest unterzogen (impairment-only approach) und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

Für Zwecke der Konzernrechnungslegung für die Berichtsperiode 2020 war von keinen Wertminderungen des ausgewiesenen Geschäfts- oder

Firmenwerts auszugehen, der aus der als umgekehrtem Unternehmenserwerb abgebildeten Einbringung der Aktien an der The Grounds Real Estate AG im Jahr 2017 entstanden ist. Bei dem Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb der Capstone Opportunities AG ergab sich ebenfalls kein Wertberichtigungsbedarf.

5.1.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Das sonstige immaterielle Vermögen enthält erworbene Software. Sie wird im Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und in den Folgeperioden mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem die Software entsprechend ihrer Zweckbestimmung verwendet werden kann. Abschreibungszeitraum ist die jeweils erwartete Nutzungsdauer, die zwischen zwei und sechs Jahren beträgt.

5.2. Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Unternehmens. Sie werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten) und etwaiger kumu-

lierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der jeweiligen Nutzungsdauer.

Die planmäßige Abschreibung beginnt, sobald der Vermögenswert entsprechend seiner Zweckbestimmung verwendet werden kann.

5.3. Leasingverhältnisse

Verträge des Unternehmens werden bei Vertragsbeginn dahingehend beurteilt, ob sie ein Leasingverhältnis begründen oder beinhalten. Ein Leasingverhältnis ist immer dann gegeben, wenn sich aus den vertraglichen Vereinbarungen die Berechtigung ergibt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

5.3.1. Vertragsverhältnisse als Leasingnehmer

Der Grounds-Konzern ist Leasingnehmer folgender Kategorien von Vermögenswerten, wobei diese Leasingverhältnisse insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind:

- Geschäfts- und Büroräume;
 - Kraftfahrzeuge;
 - (sonstige) Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- Mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen bilanziert der Grounds-Konzern für alle identifizierten Leasingverhältnisse, bei denen er

Leasingnehmer ist, einen Vermögenswert für das Nutzungsrecht an dem betreffenden Leasinggegenstand und eine Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit sowie etwaigen Nebenkosten (vor Laufzeitbeginn geleistete Zahlungen, direkt zu-rechenbare Vertragserlangungskosten, vereinbarte Rückbauverpflichtungen) und Minderungen (erhaltene Anreizleistungen). Leasing- und Nicht-leasingkomponenten in den Leasingverhältnissen werden getrennt und die ermittelten Nichtleasingkomponenten sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich nach dem Barwert der Leasingzahlungen, die über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leisten sind. Die Abzinsung der Zahlungsverpflichtungen erfolgt in der Regel mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da die impliziten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmt werden können. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme zahlen müsste. Für Portfolien ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z.B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten etc.) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz zugrunde gelegt.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen einschließlich faktisch fester Zahlungen und abzüglich der vom Leasinggeber gewährten Anreize;
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Referenzzins gekoppelt sind (erstmalig bewertet anhand des zum Bereitstellungsdatum gültigen Index- bzw. Zins-Werts);
- Beträge, die im Zusammenhang mit Restwertgarantien voraussichtlich anfallen,
- Ausübungspreise für Kauf- oder Verlängerungsoptionen, wenn hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird,
- Vertragsstrafen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn hinreichend sicher ist, dass die Kündigung erfolgt.

Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden neben der fixierten Grundlaufzeit auch Zeiträume berücksichtigt, die durch die Ausübung von Verlängerungsoptionen und die Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen erwartungsgemäß hinzukommen.

Für Zwecke der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der geleisteten Lea-

singzahlungen fortgeschrieben. Außerdem wird das Nutzungsrecht bei etwaigem Wertminderungsbedarf außerplanmäßig abgeschrieben und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit fortlaufend angepasst.

Leasingverbindlichkeiten werden neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Zins- oder Indexänderungen verändern, Schätzungen über die voraussichtlichen Zahlungen aufgrund einer Restwertgarantie anzupassen sind, sich eine neue Einschätzung hinsichtlich der Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ergibt oder sich faktisch feste Leasingzahlungen ändern. Im Fall der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts. Soweit diese Anpassung zu einer Verringerung des Buchwerts des Nutzungsrechts unter null führen würde, wird der Anpassungsbetrag erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die aus Leasingverhältnissen anzusetzenden Nutzungsrechte werden in der Konzernbilanz gesondert in den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz ebenfalls gesondert jeweils unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten abgebildet.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer

Restlaufzeit von bis zu 12 Monaten wird abweichend von den zuvor beschriebenen Grundsätzen kein Nutzungsrecht und keine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die geleisteten Leasingzahlungen werden stattdessen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen aufwandswirksam erfasst, soweit nicht eine lineare Aufwandsverteilung über die Vertragslaufzeit sachgerechter erscheint.

5.3.2. Vertragsverhältnisse als Leasinggeber

Der Grounds-Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Solche Leasingverhältnisse sind danach zu unterscheiden, ob ein Finanzierungs- oder ein Operate-Leasing vorliegt. Maßgebendes Klassifikationsmerkmal ist dabei, welcher Vertragspartner die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert des Leasingverhältnisses verbunden sind. Für Zwecke dieser Beurteilung werden bestimmte Indikatoren herangezogen, bspw. ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts umfasst. Trägt nach der Gesamtwürdigung der vertraglichen Vereinbarungen der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, liegt Finanzierungsleasing vor, andernfalls Operate-Leasing.

Die als Leasingverhältnisse anzusehenden Verträge des Grounds-Konzerns mit Mietern sind durchweg als Operate-Leasing einzustufen. Sie

betreffen überwiegend Privatisierungsprojekte des Konzerns, teilweise aber auch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die daraus vereinnahmten monatlichen Mietzahlungen werden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen ertragswirksam in den Umsatzerlösen erfasst, soweit nicht eine lineare Ertragsverteilung über die Vertragslaufzeit des Leasingverhältnisses sachgerechter erscheint. Soweit eine Vereinbarung neben der Leasing- auch Nichtleasingkomponenten beinhaltet, erfolgt eine Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts gemäß den Regelungen des IFRS 15.

5.4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Objekte, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Realisation von Wertsteigerungen dienen. Dies beinhaltet auch Immobilien, die sich (noch) in der Herstellungsphase befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitäten entfaltet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten

und nachfolgend zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu dem Zeitpunkt, zu dem sich abzeichnet, dass die unmittelbare Verwertung durch Verkauf nicht umgesetzt werden kann und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand zu erwarten ist.

5.5. Wertminderungen von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung, ob eine Wertminderung vorliegt, werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen jedoch höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

5.6. Finanzinstrumente

5.6.1. Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie

werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Direkt zurechenbare Transaktionskosten erhöhen den Zugangswert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Die finanziellen Vermögenswerte werden auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung solcher Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in folgende Bewertungskategorien unterteilt:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AC);
- zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebnisneutralem Ausweis von Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI);
- zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis (FVTPL).

Sowohl in der Berichts- als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres hat der Grounds-Konzern neben Eigenkapitalinvestments (Beteiligungen) nur Kredite und Forderungen bilanziert, die wie auch zuvor nach IAS 39 zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertet wurden. Bei den bilanzierten Beteiligungen handelt es sich um Vermögenswerte der Kategorie „FVTPL“.

Die zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Beteiligungen werden konzeptionell zu ihren beizu-

legenden Zeitwerten bilanziert, die auf der Grundlage ihres zum jeweiligen Abschlussstichtag geschätzten Zukunftserfolgs werts bestimmt werden. Bei unwesentlichen Beteiligungen wurde teilweise davon ausgegangen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten dem beizulegenden Zeitwert entsprechen. Auf etwaige zum Abschlussstichtag bestehende Unterschiede zwischen dem Beteiligungsbuchwert nach IFRS und dem diesbezüglich relevanten Steuerwert werden latente Ertragsteuern abgegrenzt, soweit entsprechende Veräußerungsgewinne in der Zukunft nicht steuerbefreit sind und es sich um wesentliche Beträge handelt.

Wertminderungen der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst und nach dem sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodell nach IFRS 9.5.5.15 bestimmt. Dieses Modell ermittelt einen Wertberichtigungsbedarf unter Berücksichtigung bestehender Sicherheiten in Höhe der über die Gesamtlaufzeit der Vermögenswerte erwarteten Kreditverluste. Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben. Sobald ersichtlich ist, dass eine Forderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinvestments der Kategorie „FVTOCI“ werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im sonstigen Ergebnis angesammelte Gewinne und Verluste werden bei Abgang dieser finanziellen Vermögenswerte nicht erfolgswirksam klassifiziert. Dividenden werden hingegen erfolgswirksam realisiert.

5.6.2. Finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, deren Begleichung auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Abschlussstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individu-

ellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitätsbeziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

5.7. Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert für die sich im Grounds-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierenden Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende hierarchische Bewertungskategorien unterteilt:

- Stufe 1: Nicht angepasste quotierte Preise auf

aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)

- Stufe 2: Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- Stufe 3: Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden.

Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73).

5.8. Vorräte

Die Vorräte des Grounds-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf bzw. zur Entwicklung erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintra-

gungen. Herstellungskosten entstehen, wenn und soweit an den Immobilien vor Abgang noch Sanierungs- oder Entwicklungstätigkeiten vorgenommen werden. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Materialkosten und Löhne sowie die Kosten der zurechenbaren Fremdleistungen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

5.9. Zahlungsmittel

Zahlungsmittel sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

5.10. Aktienbasierte Vergütungen

Für aktienbasierte Vergütungszusagen (Optionsrechte), die in der Berichtsperiode von der Grounds AG erstmals eingeräumt wurden, ist ein Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktien) vorgesehen, wobei die Gesellschaft alternativ auch die Möglichkeit besitzt, die Verpflichtung durch Barausgleich zu erfüllen. Der beizulegende Zeitwert wird zum Ausgabezeitpunkt der Optionen ermit-

telt und anteilig über die Wartezeit der Begünstigten unter entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals als Aufwand erfasst. Im Hinblick auf kapitalmarktabhängige Leistungsbedingungen der Vergütungszusagen wird der beizulegende Zeitwert der gewährten Optionen zum Ausgabetag unter Berücksichtigung dieser Bedingungen über ein anerkanntes mathematisches Bewertungsmodell (Black-Scholes-Modell) ermittelt und unverändert fortgeführt. Für solche kapitalmarktabhängigen Leistungsbedingungen erfolgt somit keine Anpassung zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen. Bei Änderungen der gewährten Optionsanzahl wird dagegen der als Aufwand erfasste Betrag angepasst. Solche Änderungen können auch in der erwartungsgemäßen Erfüllung von Dienst- und/oder kapitalmarkunabhängigen Leistungsbedingungen begründet liegen.

5.11. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

Die der Eigenkapitalbeschaffung direkt zuordenbaren Aufwendungen werden in Einklang mit IAS 32 unter Abzug der damit verbundenen Ertragsteuervorteile erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet, soweit sie sich auf die Ausgabe neuer Eigenkapitalinstrumente beziehen. Aufwendungen, die nicht vollumfänglich der Eigenkapitalbeschaffung zugeordnet werden können, werden anhand sinnvoller Schlüssel in direkt mit dem Eigenkapital zu verrechnende und als Aufwendungen der Berichtsperiode erfolgswirksam

zu erfassende Bestandteile aufgeteilt.

5.12. Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn dem Unternehmen aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn das Unternehmen die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt es den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte wird angesetzt, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

5.13. Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbind-

lichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Abschlussstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder Verlustvorträge verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit direkt gegen Rücklagen zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls direkt gegen die Rücklagen erfasst werden.

5.14. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist dadurch gekennzeichnet, dass ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zu-

stand zu versetzen. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei den im Grounds-Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode ihres Anfalls erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, in der sie anfallen.

5.15. Ertragsrealisation

Umsatzerlöse aus Kundenverträgen werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, sobald die Verfügungsgewalt über das zu liefernde Gut oder die zu erbringende Dienstleistung auf den Kunden übergegangen ist. Sie werden in Höhe der Gegenleistung angesetzt, auf die der Konzern nach Erfüllung seiner zeitpunkt- oder zeitraumbezogenen Leistungsverpflichtung nach den vertraglichen Vereinbarungen erwartungsgemäß Anspruch hat.

Die Umsatzerlöse des Grounds-Konzerns werden im Wesentlichen aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohnungen und Projektimmobilien sowie Mieterträgen und Betriebskostenabrechnungen erzielt.

Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen beinhalten überwiegend eine einzige Leistungsverpflichtung i. S. v. IFRS 15. Bei Immobilienverkäufen ohne wirtschaftlich relevante Bauverpflichtung liegt in der Regel eine zeitpunktbezogene Leistungsver-

pflichtung vor. Die Verfügungsmacht über die Immobilie geht dabei grundsätzlich mit dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Mit diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Zahlungsanspruch. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt mit dem dinglichen Vollzug der Anteilsübertragung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem für die Transaktion in Rechnung gestellten Betrag. Da die Gegenleistung grundsätzlich mit dem Übergang des Rechtstitels fällig ist, enthält dieser keine wesentliche Finanzierungs-komponente. Soweit mit dem Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Aufbesserungs- oder Sanierungsarbeiten übernommen werden, werden daraus resultierende Erlöse erst mit deren Erfüllung realisiert, da diese als separierbare Leistungsverpflichtung zu betrachten sind.

Geht die Erfüllung von Immobilienkaufverträgen mit Kunden mit erheblichen Bauverpflichtungen einher, erfolgt die Erlösrealisation in der Regel zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kundenvertrags. Zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads wird grundsätzlich auf das Verhältnis der bereits angefallenen Baukosten zu den erwarteten Gesamtkosten des Projekts abgestellt (Cost-to-Cost-Methode). Die sich daraus ergebenden Umsatzerlöse werden auf der Grundlage der in dem Kundenvertrag geregelten Gegenleistung bestimmt. Sind vertragliche Abschlags-

zahlungen vereinbart, die nach leistungsbezogenen Meilensteinen bezüglich des Baufortschritts berechnet bzw. vereinnahmt werden, wird für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen ein Vertragsvermögenswert aktiviert und in der Konzernbilanz gesondert ausgewiesen. Übersteigt die Meilensteineinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit angesetzt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen Umsatzrealisation und der jeweiligen Meilensteineinzahlung weniger als ein Jahr beträgt.

Immobilienprojekte, für die noch keine Kaufverträge mit Kunden vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

Mieterträge werden über die Laufzeit des Mietverhältnisses periodengerecht entsprechend den zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen erfasst und in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Neben-/Betriebskosten werden als Erlös ausgewiesen, da der Konzern in Bezug auf die zugesagten Leistungen gegenüber Mietern als primärer Verantwortlicher (Prinzipal) auftritt und das Vorratsrisiko trägt.

Zinserträge werden zeitproportional erfasst und

nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages und des anwendbaren Effektivzinssatzes abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden können.

5.16. Vergütungen für Geschäftsvermittlung

Vergütungen für die Vermittlung von konkreten Geschäftsabschlüssen mit Kunden sind grundsätzlich als Vermögenswert zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben. Mit Blick auf ihren kurzfristigen Charakter werden Vermittlungsvergütungen des Grounds-Konzerns zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits geleistete Vermittlungsvergütungen als Vertragserlangungskosten unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

6. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die Grounds AG das Ziel, die Liquidität und die Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Ka-

pital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwa-

chen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Grounds-Konzern absatzseitige Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei ein.

7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses sind auch Schätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen erforderlich, die sich auf die Abbildung der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Auf-



wendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten für die jeweilige Berichtsperiode auswirken (können). Diese Annahmen und Schätzungen erfolgen zwar nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen, werden jedoch naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Schätzungen und Annahmen mussten insbesondere für folgende Sachverhalte vorgenommen werden:

- Bewertung risikobehafteter Forderungen.
 - Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten, insbesondere betreffend die Realisierbarkeit von aktiven latenten Steuern.
- Es bestehen Unsicherheiten zur Auslegung kom-

plexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.

- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen aufgrund bestehender Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.
- Schätzung der aufzudeckenden stillen Reserven im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben.
- Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten.

Änderungen von Schätzungen und Annahmen werden zum Zeitpunkt der zugrundeliegenden besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.



8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

8.1. Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich wie folgt:

TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstiges immaterielles Vermögen		Sachanlagen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Anschaffungs-/Herstellungskosten	778	778	25	25	211	266
Kumulierte Abschreibungen	0	0	12	8	67	38
Buchwert zum 1. Januar	778	778	13	17	144	228
Zugänge (+)	1.161	0	0	0	90	2
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	7	0	55	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	-101	-58
Abschreibungen (-)	0	0	-2	-4	-28	-28
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	-3	0	-21	0
Buchwert zum 31. Dezember	1.939	778	15	13	139	144
Anschaffungs-/Herstellungskosten	1.939	778	32	25	199	211
Kumulierte Abschreibungen	0	0	17	12	60	67

8.2. Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Die nach Vermögenskategorien differenzierten Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

TEUR	Geschäfts- und Büroräume		Kraftfahrzeuge		Sonstige BuG	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Buchwert zum 1. Januar	0	0	0	0	0	0
Zugänge (+)	447	0	51	0	12	0
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen (-)	-22	0	-3	0	-3	0
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
Buchwert zum 31. Dezember	425	0	48	0	9	0
Anschaffungskosten	447	0	51	0	12	0
Kumulierte Abschreibungen	22	0	3	0	3	0

Kurzfristige Leasingverhältnisse, für die die Anwendungserleichterung des IFRS 16.6 in Anspruch genommen wird, lagen zum Abschlussstichtag nicht vor.

8.3. Leasinggeberverhältnisse

Die als Operate-Leasing einzustufenden Mietverträge des Grounds-Konzerns haben in der Berichtsperiode zu Mieteinnahmen von TEUR 1.176 (Vorjahr: TEUR 1.008) geführt. Davon entfallen TEUR 81 (Vorjahr: TEUR 0) auf Vorrats- bzw. Projektimmobilien und TEUR 1.095 (Vorjahr: TEUR 1.008) auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Operate-Leasingverhältnisse des Grounds-Konzerns betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Lagerflächen aus dem Logistikbetrieb und die Vermietung von Wohnimmobilien mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Durch den Verkauf des Logistikbetriebs in 2020 erzielt die Grounds AG im Wesentlichen nur noch Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnimmobilien in 2021. Aus den bestehenden Mietverträgen betreffend des derzeitigen Immobilienbestands werden im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich Mindestleasingzahlungen in Höhe von circa TEUR 1.336 erzielt, wovon 388 TEUR auf die Vorratsimmobilien entfallen, die im Rahmen der Einzelprivatisierung veräußert werden sollen. Die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für die unkündbare Grundmietzeit aus der längerfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien sind von untergeordneter Bedeutung.

8.4. Beteiligungen

Bei den ausgewiesenen Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 10,1 % an der ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG, Stuttgart, einen Anteil in Höhe von 5,5 % an der PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG, Berlin und einen Anteil in Höhe von 1,2 % an der ERIC Group GmbH, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind. Mangels Unterschiede der Beteiligungsbuchwerte nach IFRS und den Steuerwerten waren keine latenten Steuern abzugrenzen.

Die im Vorjahr gehaltene Beteiligung in Höhe von 7,5 % an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt, wurde in der Berichtsperiode veräußert. Es wurde daraus ein Veräußerungsgewinn von TEUR 459 erzielt.

8.5. Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	0	24
Anteilszugänge	2.541	0
Anteilsabgänge aufgrund Übergang zur Vollkonsolidierung	0	-17
Anteile an Gewinnen und Verlusten	132	-7
Ende des Geschäftsjahrs	2.673	0

8.6. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	9.600	9.500
Zugänge (+)	12.746	64
Abgänge (-)	-11.100	0
Aufwertungen (+)	2.754	36
Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	14.000	9.600

Der Abgang in 2020 betrifft den Verkauf einer Gewerbeimmobilie in Hangelsberg mit insgesamt 83 Einheiten und einer Mietfläche von insgesamt 57.000 qm.

Der Zugang in 2020 betrifft 21 vermietete Mehrfamilienhäuser mit teils geringfügiger gewerblicher Nutzung und einer Mietfläche von insgesamt 16.883 qm.

Buchwerte in Höhe von TEUR 8.700 (Vorjahr: TEUR 3.000) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Abschlussstichtag wurden unabhängige Sachverständigengutachten eingeholt. In die Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten ein. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt TEUR 14.000.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	in %	4,3	3,5 - 5,5
Restnutzungsdauer	Jahre	38	35 - 40
Marktmiete	EUR/m ²	4,99	4,50 – 6,25
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	25,7	15,5 - 29,8

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert	Spanne
Soll-Mieten Multiplikator	Faktor	13,9	11,3 – 15,9
Marktwert pro m ²	EUR/m ²	829	611 – 1.050

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zu Grunde gelegte Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt TEUR 13.060 ergeben. Wäre umgekehrt der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt TEUR 15.110 betragen. Die Verringerung der Marktmiete um 10 % hätte einen Zeitwert der Immobilien von TEUR 12.900 zur Folge. Wäre umgekehrt die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt TEUR 15.670 betragen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert wird gemäß der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 der Stufe 3 zugeordnet.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung sind in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	1.095	1.008
Materialaufwand	-269	-80
Instandhaltungsaufwand	-17	-323
Summe	809	605

Auf Grund der geringen Leerstandsquote von 0,8 % (Vj.: 0,8 %) sind die Aufwendungen, die auf Leerstände in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen, unwesentlich.

8.7. Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Genossenschaftsanteile	10	10
Langfristiges Darlehen	213	0
Sonstige Wertpapiere	5	0
Summe	228	10

Das Darlehen an Dritte über TEUR 213 wird mit 5 % p. a. verzinst.

8.8. Vorräte

Das Vorratsvermögen des Grounds-Konzerns umfasst unfertige Leistungen, Immobilien im Bau, verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	0	22
Immobilien im Bau	22.478	1.387
Verkaufsfertige Immobilien	8.471	6.940
Geleistete Anzahlungen	1.288	5.825
Summe	32.237	14.174

Die Immobilien im Bau umfassen Projektentwicklungen in der Planungs- und Hochbauphase.

8.9. Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte in Höhe von TEUR 12.399 (Vj. TEUR 0) sind als kurzfristig einzustufen. Sie betreffen in vollem Umfang bereits erbrachte Bauleistungen für ein Wohnungsbauprojekt in Leipzig, für die die vertraglich vereinbarten Abschlagszahlungen noch nicht vereinnahmt werden konnten, weil der nächste Meilenstein des Bauprojekts zum Abschlussstichtag noch nicht erreicht war.

8.10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Leistungsabrechnungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	136	154
Wertberichtigungen	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	136	154

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wiesen zum Abschlussstichtag folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	136	154
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	111	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	16	32
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tagen	2	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	4	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	3	119
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	0	3
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Geschäftsjahr 2020 wie im Vorjahr nicht vorzunehmen. Das Ausfallrisiko der zum Abschlussstichtag um mehr als 30 Tage überfälligen Forderungen wird als unwesentlich eingeschätzt.

8.11. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen enthielten zum Abschlussstichtag wie im Vorjahr nur kurzfristige Positionen und setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	1.713
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	431	0
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	1.316	1.303
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	193	21
Forderungen aus Darlehen an Dritte	1.604	1.588
Auszahlungsansprüche Notaranderkonto	15.650	0
Forderungen aus Umsatzsteuer	178	850
Steuererstattungsansprüche	388	23
Kautionen	34	0
Übrige sonstige Forderungen	602	117
Summe	20.396	5.585

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen im Vorjahr resultieren in Höhe von TEUR 1.533 aus einer Kreditlinienvereinbarung. Die Kreditlinie wurde in der Berichtsperiode mit einem Zinssatz von 0,5 % p. a. verzinst.

Die ausgewiesenen Darlehen an nahestehende Unternehmen werden in Höhe von TEUR 1.316 (Vj.: TEUR 1.303) mit einem Zinssatz von 1 % p. a. verzinst.

Das Darlehen an Dritte über TEUR 1.500 wird mit 3 % p. a. verzinst und ist über eine Grundschuld abgesichert.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

8.12. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

8.13. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag EUR 17.805.517 und ist eingeteilt in 17.805.517 Stückstammaktien. Es hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	15.105.517	15.105.517
Sachkapitalerhöhung	2.700.000	0
Ende des Geschäftsjahrs	17.805.517	15.105.517

Die Sachkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 erfolgte auf der Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15.07.2020 unter Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals. Gegenstand der Kapitalerhöhung war die Einbringung von 89,9 % der Aktien der Capstone Opportunities AG, Berlin, wofür 2,7 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gewährt wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 28.08.2020 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27.08.2025 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu TEUR 8.750 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2020 mit Blick auf die Einführung des Aktienoptionsprogramms um bis zu TEUR 1.750 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I). Das Bedingtes Kapital 2018/I vom 02.08.2018 ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2020 in Höhe von TEUR 400 aufgehoben. Es beträgt nach dieser teilweisen Aufhebung noch EUR 7.152.758.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Ausgabebeträge für Aktien, die bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden, sowie Zuführungen aus der Ausgabe von aktienbasierten Vergütungen. Diese Beträge werden gekürzt um Eigenkapitalbeschaffungskosten (nach Abzug von Ertragsteuern) sowie durch Entnahmen zur Verlustkompensation.

Die Veränderung der Kapitalrücklage in der Berichtsperiode setzt sich wie folgt zusammen: Zum einen war im Zusammenhang mit der genannten Sachkapitalerhöhung der Differenzbetrag zwischen dem maßgebenden Börsenkurs und dem Ausgabebetrag der neuen Grounds-Aktien in Höhe von insgesamt TEUR 1.161 zu berücksichtigen. Aufgrund des wirtschaftlichen Charakters der Sachkapitalerhöhung wurden dabei die damit verbundenen Aufwendungen nicht als Eigenkapitalbeschaffungskosten gewertet und daher in vollem Umfang ergebniswirksam im Periodenergebnis erfasst. Zum anderen wurden der Kapitalrücklage insgesamt TEUR 57 als Folge der (erstmaligen) Ausgabe aktienbasierter Vergütungen (Optionsrechte) i. S. d. IFRS 2 zugeführt.

Die Gewinnrücklagen resultieren aus den erfolgsneutralen Vorgängen bei der erstmaligen Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses.

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb beruht auf dem umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der Grounds AG und der The Grounds Real Estate GmbH (vormals: AG) im Geschäftsjahr 2017.

Der Bilanzgewinn resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Abschlussstichtag, die nicht ausgeschüttet worden sind.

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

8.14. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	18.410	2.467
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	18.410	2.467
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	30.889	10.286
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30.889	10.286
Summe Finanzverbindlichkeiten	49.299	12.753

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen Grundschulden in Höhe von TEUR 49.025 (Vj.: TEUR 11.500). Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten durch Bankkontenverpfändungen, Abtretung von Schadensersatzansprüchen, sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert. Zusätzlich haben ein Mitglied des Aufsichtsrats und ein ehemaliges Mitglied des Vorstands selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 2.223 (Vj.: TEUR 2.790) für diese Verbindlichkeiten abgegeben. Außerdem haben sich drei nahestehende Unternehmen durch Bürgschaften von jeweils TEUR 200 verpflichtet.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von TEUR 8.700 (Vj.: TEUR 0) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf das sogenannte Loan to Value (Verhältnis zwischen Schuldsaldo und Marktwert des Beleihungsobjekts) sowie auf das Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

In den Finanzverbindlichkeiten befinden sich Nachrangdarlehen in Höhe von TEUR 3.773, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden und zwischen 3% und 12% p.a. verzinst werden.

Alle Kredite lauten auf Euro.

8.15. Leasingverbindlichkeiten

Die aus Leasingverhältnissen erfassten Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	bis 1 Jahr		> 1 Jahr bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
TEUR						
Zahlungen	130	0	454	0	0	0
Zinsanteil	25	0	46	0	0	0
Tilgungsanteil	105	0	408	0	0	0

Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, für die die Anwendungserleichterung des IFRS 16.6 in Anspruch genommen wird, lagen für die Berichtsperiode nicht vor.

8.16. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Andere	Gesamt
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2020	0	421	184	51	656
Zugänge aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	399	15	0	414
Verbrauch	0	807	132	48	987
Auflösung	0	13	33	0	46
Zuführung	282	1.971	153	1	2.407
Abgänge aus Unternehmensverkäufen	0	1	2	0	3
31. Dezember 2020	282	1.970	185	4	2.441

In den anderen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Aufbewahrung enthalten.

8.17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.188	771

8.18. Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen	131	0

8.19. Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	1.171	240
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	3.232	0
Sicherungseinbehalte	107	98
Umsatzsteuer	55	0
Grunderwerbsteuer	741	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	92	44
Sonstige Verbindlichkeiten	5.398	382

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer.

8.20. Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.513 (Vj.: TEUR 4.120) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 3.112 (Vj.: TEUR 1.972) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 2.401 (Vj.: TEUR 2.148).

8.21. Latente Steuern

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	598	737
Latente Steuerverbindlichkeiten	-1.736	-1.649
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-1.138	-912
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	-1.838	0
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	2.385	-226
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-591	-1.138
Latente Steuerforderungen	2.011	598
Latente Steuerverbindlichkeiten	-2.602	-1.736

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapitalbeschaffungskosten	Steuerliche Verlustvorträge	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2020	0	4	594	598
Erfolgswirksam erfasste Beträge	73	0	1.340	1.413
Stand 31. Dezember 2020	73	4	1.934	2.011

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahr-

scheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen diverse Tochterunternehmen. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, die sich ergebenden Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können. Für bestimmte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 527 (Vorjahr: TEUR 0) und bestimmte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 453 (Vorjahr: TEUR 368) wurden keine latenten Steuerforderungen angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Finanzanlagen	Aus Differenzen bei Finanzverbindlichkeiten	Aus Differenzen bei Vorräten	Aus Differenzen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR		TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2020	-5	0	0	-1.731	-1.736
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	-216	0	-1.622	0	-1.838
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-57	-187	-136	1.352	972
Stand 31. Dezember 2020	-278	-187	-1.758	-379	-2.602

8.22. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Grounds-Konzerns, die sich ausschließlich auf inländische Immobilien beziehen, setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	29.311	12.937
Mieterträge	969	855
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	207	148
Umsätze aus dem Verkauf von Beteiligungen	459	0
Dienstleistungen	195	0
Sonstige	122	0
Summe	31.263	13.940

Die ausgewiesenen Mieterträge betreffen die Nettokaltmieten aus Operate-Leasingverhältnissen des Grounds-Konzerns i. S. d. IFRS 16. Die Erlöse aus weiterbelasteten Betriebskosten beinhalten umlagefähige Nebenkosten und enthalten keine Marge. Sie sind als gesonderte Nichtleasingkomponenten anzusehen und fallen unter den Anwendungsbereich von IFRS 15.

Die Verteilung der Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

Fälligkeit	Immobilien- verkäufe		Betriebs- kostenerträge		Beteiligungsverkäufe		Dienstleistungen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Zeitpunktbezogene Leistungen	16.912	12.937	0	0	459	0	0	0
Zeitraumbezogene Leistungen	12.399	0	207	148	0	0	195	0
Gesamterlöse aus Kundenverträgen	29.311	12.937	207	148	459	0	195	0

8.23. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2020 betreffen die Bestandsverminderung der unfertigen Leistungen um TEUR 313 (Vj.: TEUR 1.147).

8.24. Materialaufwand

Der Materialaufwand des Grounds-Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	-23.928	9.434
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	2
Bezogene Leistungen	-980	79
Summe	-24.908	9.515

8.25. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	939	382
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	72	62
Summe	1.011	444

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) enthalten.

Für im Geschäftsjahr 2020 (erstmalig) an Führungskräfte gewährte aktienbasierte Vergütungen wurde ein Aufwand in Höhe von TEUR 57 im Posten Gehälter, sonstige Leistungen erfasst. Für weitere Ausführungen zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente wird auf Abschnitt 10.2 Aktienbasierte Vergütungen verwiesen. Mangels steuerlicher Abzugsfähigkeit der

Aufwendungen aus den aktienbasierten Vergütungen wurden darauf keine latenten Ertragsteuern abgegrenzt.

8.26. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Auflösung passivischer Unterschiedsbetrag	0	360
Auflösung von Rückstellungen	46	758
Übrige sonstige betriebliche Erträge	36	185
Summe	82	1.303

8.27. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Raumkosten	138	190
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	62	42
Reparaturen und Instandhaltung	34	55
Fahrzeugkosten	13	21
Werbe- und Reisekosten	40	57
Rechts- und Beratungskosten	237	442
Abschluss- und Prüfungskosten	133	186
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	226	6
Schadensersatz	0	119
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	665	892
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	287	160
Summe	1.836	2.170

8.28. Finanzergebnis

In den Zinsaufwendungen sind Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

8.29. Ertragsteueraufwand/-ertrag

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-3.496	295
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.385	-223
Summe	-1.111	72

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft als Mutterunternehmen des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung	2020	2019
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.119	-18
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-1.545	5
Effekt aus		
• steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	20	446
• Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-34	-333
• Erstmaliger Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	369	0
• erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	17	0
• sonstigen Ursachen	62	-46
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	-1.111	72

Der Steuerüberleitungsrechnung liegt ein kumulierter Ertragsteuersatz für das Mutterunternehmen von 30,175 % zugrunde.

8.30. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der zeitanteilig gewichteten durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	3.599	2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	16.230.517	15.105.517
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,22	0,00

Im Geschäftsjahr 2020 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2020 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

8.31. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender (operativer) Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt TEUR -24.027 (Vj.: TEUR 13.281). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von TEUR 600 (Vj.: TEUR 131) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten setzen sich aus den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zusammen. Diese haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Anfangsbestand Bilanz	12.753	33.910
Zahlungswirksame Veränderungen	34.331	-10.372
Nicht zahlungswirksame Veränderungen		
Änderungen des Konsolidierungskreises	2.214	-10.785
Endbestand Bilanz	49.298	12.753

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	623	1.330
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	623	1.330

8.32. Haftungsverhältnisse, Eventualverbindlichkeiten und andere finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestand eine Verpflichtung in Bezug auf den Erwerb von Unternehmensanteilen in Höhe von TEUR 750, die erst in 2021 wirksam wurde.

Im Juli 2018 hat die The Grounds App 1 GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag über ein Projektentwicklungsgrundstück in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m² geschlossen, deren Kaufpreiszahlung an einem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans und dem Eintritt der Bauantragsreife gekoppelt ist. Hieraus ergibt sich zum 31.12.2020 eine Verpflichtung in Höhe von TEUR 18.896.

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in Abschnitt 8.14 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

8.33. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair-Value-Hierarchie dargestellt. Sie enthalten keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

31.12.2019	Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	FVTPL- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	25	0	0	25	25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	154	0	154	154
Sonstige Forderungen und Vermögens- werte	0	5.585	0	5.585	5.585
Summe finanzieller Vermögenswerte	25	5.739	0	5.764	5.764
Finanzverbindlichkeiten	0	0	12.753	12.753	12.753
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	771	771	771
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	381	381	381
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	0	13.905	13.905	13.905

31.12.2020	Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	FVTPL- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	152	152	0	152	152
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	136	136	0	136	136
Sonstige Forderungen und Vermögens- werte	20.396	20.396	0	20.396	20.396
Summe finanzieller Vermögenswerte	20.684	20.684	0	20.684	20.684
Finanzverbindlichkeiten	49.298	0	49.298	49.298	49.298
Erhaltene Anzahlungen	131	0	131	131	131
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.188	0	1.188	1.188	1.188
Sonstige Verbindlichkeiten	5.398	0	5.398	5.398	5.398
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	56.015	56.015	56.015	56.015	56.015

In Bezug auf die ausgewiesenen Beteiligungen stellen deren Anschaffungskosten eine geeignete Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar, da sich die Bedingungen seit der Anschaffung nicht signifikant geändert haben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt grundsätzlich für die erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten.

Finanzverbindlichkeiten wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entspricht.

In der Folge stellt der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Unter Berücksichtigung der schnellen Tilgung der Darlehen entspricht in Folgeperioden der beizulegende Zeitwert näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die periodengerechte Abgrenzung der Transaktionskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 621 (Vj.: TEUR 25) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2020 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2020 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR
Zinserträge	115	75	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-1.110	-2.057
Nettoergebnis	115	75	-1.110	-2.057

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 6 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

31.12.2020	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	49.298	51.638	31.976	10.799	8.863
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.188	1.188	1.188	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.398	5.398	5.291	0	107
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.586	6.586	6.479	0	107
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	55.884	58.224	38.455	10.799	8.970

31.12.2019	Buchwert	Summe Mittelabflüsse	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	12.753	13.446	10.555	344	2.547
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	771	771	771	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	381	381	283	0	98
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.152	1.152	1.054	0	98
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	13.905	14.598	11.609	344	2.645

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Abschlussstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von TEUR 623 (Vj.: TEUR 1.330) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen, die gegenläufig eine Chance auf den Erhalt einer risikoadäquaten, vergleichsweise hohen Verzinsung beinhalten. Die projektbezogene Darlehensvergabe stellt gleichzeitig auch eine Risikokonzentration zum jeweiligen Abschlussstichtag dar.

Zinsänderungsrisiko

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im Grounds-Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten betreffen ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und können damit lediglich in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Abschlussstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Abschlussstichtag repräsentativ für die jeweilige Berichtsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 246 TEUR geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Durch den Erwerb weiterer 50 % der Anteile an der WMKG GmbH und 42,35 % der Kommanditanteile an der Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG sind die beiden Gesellschaften zu Tochterunternehmen geworden.

Im Februar 2021 hat die Grounds AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionsvolumen von EUR 12 Mio. begeben, die vorwiegend bei institutionellen Investoren und zum Teil bei Großaktionären der Gesellschaft vollständig platziert werden konnte. Die Wandelanleihe ist bei einer Laufzeit von drei Jahren mit einem Zinssatz von 6 % ausgestattet. Der Wandlungspreis beträgt 3,20 EUR je Aktie.

Zudem konnten in 2021 weitere 152 Einheiten mit einer Nutzfläche von 11.625 m² und einem Gesamtankaufsvolumen von ca. 25 Mio. EUR im Berliner Umland erworben werden. Die Projekte sind entweder für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien oder für die Privatisierung vorgesehen.

Ansonsten haben sich nach dem Schluss der Berichtsperiode keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns ereignet. Insbesondere aus der unverändert fortbestehenden Corona-Virus-Pandemie und der dadurch ausgelösten globalen wirtschaftlichen Folgen erwartet der Vorstand der Gesellschaft weiterhin keine wesentlichen Negativeinflüsse auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Grounds-Konzerns.

10. Sonstige Angaben

10.1. Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

Dem Vorstand der Grounds AG gehörten in der Berichtsperiode und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses die folgenden Personen an:

- Thomas Prax, Wiesbaden, Kaufmann (bis 31.07.2020)
- Arndt Krienen, Remscheid, Rechtsanwalt (seit 03.03.2020)
- Jacopo Mingazzini, Berlin, Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom (seit 01.08.2020)

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 573 (Vj.: TEUR 120). Sie betreffen in Höhe von TEUR 516 (Vj.: 120 TEUR) kurzfristige fällige fixe und variable Vergütungen für die laufende Vorstandstätigkeit und in Höhe von TEUR 57 (Vj.: TEUR 0) Aufwendungen aus in der Berichtsperiode gewährten aktienbasierten Vergütungen. Im Abschluss wurden Rückstellungen für Tantieme in Höhe von 235 TEUR aufwandswirksam erfasst. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2020 sowie die aktienbasierte Vergütung waren im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig.

Dem Aufsichtsrat der Grounds AG gehörten in der Berichtsperiode und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses die folgenden Personen an:

- Prof. Dr. Winfried Schwatlo, München, Kaufmann und Professor für Immobilienwirtschaft, Vorsitzender (bis 31.12.2020)
- Sönke Schwartz, Frankfurt am Main, Wirtschaftsprüfer, stellvertretender Vorsitzender (bis 27.04.2020)
- Andreas Ingendoh, Berlin, Rechtsanwalt (bis 28.04.2020)
- Eric Mozanowski, Stuttgart, Kaufmann, stellvertretender Vorsitzender (seit 29.04.2020) und Vorsitzender (seit 01.01.2021)
- Hansjörg Plaggemars, Stuttgart, Unternehmensberater (seit 29.04.2020)
- Armin A. Hofmann, Frankfurt am Main, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender (seit 01.01.2021)

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 73 (Vj.: TEUR 80). Dabei handelt es sich ausschließlich um kurzfristig fällige Vergütungen für die laufende Aufsichtsratsstätigkeit.

10.2. Aktienbasierte Vergütungen

Im Oktober 2020 hat die Grounds AG ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt, davon 1.400.000 auf den Vorstand und 350.000 auf Arbeitnehmer entfallend. Die unentgeltlich ausgegebenen Optionsrechte gewähren den begünstigten Mitarbeitern jeweils einen Anspruch auf Erwerb einer

Stückaktie der Gesellschaft je Option zu einem Ausübungspreis von EUR 2,00 EUR je Aktie. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann nach Ermessen der Gesellschaftsorgane durch Kapitalerhöhung, eigene Aktien oder durch Barausgleich erfolgen. Derzeitig wird davon ausgegangen, dass sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen sind.

Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können ausgegebene Aktienoptionen unter bestimmten Bedingungen verfallen, falls das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten mit Unternehmen des Grounds-Konzerns innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren seit dem Ausgabezeitpunkt endet.

Die Anzahl an zugeteilten Aktienoptionen obliegt dem Ermessen der Gesellschaftsorgane und richtet sich nicht nach der Erfüllung bestimmter im Aktienoptionsprogramm formalisierter Erfolgsziele. Die Ausübung der gewährten Optionsrechte nach Ablauf der Wartezeit setzt dagegen das Erreichen eines kapitalmarktabhängigen Erfolgsziels voraus. Sie bedingt, dass der Kurs der Grounds-Aktie im XETRA®-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem seit dem Ausgabetag um mindestens 20 % gegenüber dem Ausübungspreis gestiegen ist. Maßgebend für die Beurteilung, ob die Ausübungshürde erfüllt ist, ist der Mittelwert der in der Schlussauktion im XETRA®-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellte Preis für eine Grounds-Aktie an den zehn Börsenhandelstagen vor dem ersten Tag nach Ablauf der Wartezeit.

Die ausgegebenen Aktienoptionen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

Optionsanzahl	zum 1.1. ausstehend	im Berichtsjahr ausgegeben	zum 31.12. ausstehend	Restlaufzeit bis Ausübbar- keit (Monate)
Tranche 2020	0	1.400.000	1.400.000	45
Gesamt	0	1.400.000	1.400.000	45

Die Ausgabe sämtlicher in der Berichtsperiode ausgegebenen Aktienoptionen ist an demselben Tag erfolgt. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Aktienoptionen wurde mittels des Black-Scholes-Modells auf Basis der folgenden wesentlichen Bewertungsparameter zum Ausgabetag ermittelt:

Optionsbewertungsparameter	Tranche 2020
Beizulegender Zeitwert am Ausgabetag (in EUR)	0,66
Aktienkurs am Ausgabetag (in EUR)	2,04
Ausübungspreis (in EUR)	2,00
Ausübungshürde (in EUR)	2,40
Erwartete Volatilität (in %)	49,35
Erwartete Laufzeit (in Jahren)	4
Erwartete Dividende (in EUR)	0,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	-0,045

Die erwartete Volatilität zum Ausgabetag der Aktienoptionen wurde auf der Grundlage des arithmetischen Mittels der historischen Volatilitäten für einen 6- und 12-monatigen Referenzzeitraum geschätzt. Dem risikolosen Zinssatz wurde die Rendite für langfristige deutsche Staatsanleihen zugrunde gelegt, abgeleitet aus dem zum Ausgabetag für einen dreimonatigen Referenzzeitraum ermittelten Durchschnittswert.

Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode wird auf Abschnitt 8.18 Personalaufwand verwiesen. Zu detaillierten Angaben zum Vergütungsbericht wird auf den Konzernlagebericht (Abschnitt 6) verwiesen.

10.3. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören alle in Abschnitt 4.4.1 genannten Tochterunternehmen sowie die assoziierten Unternehmen der Grounds AG. Nahestehende Personen sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die als Mitglieder des Managements in Schlüsselposition anzusehen sind, und deren nahe Angehörige. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unter-

nehmen solche Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder oder deren nahe Angehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Neben den in Abschnitt 10.1 genannten Leistungsbeziehungen betreffend die Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden erfolgt:

	Wert der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch - Forderungen				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	4	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	100	193	21
gegenüber assoziierten Unternehmen	195	0	0	0
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch - Verbindlichkeiten				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	451	64	1.171	240
Aus Finanzierungsvereinbarungen - Verbindlichkeiten				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	2	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	243	278	3.773	3.073
gegenüber assoziierten Unternehmen	81	0	3.232	0
Aus Finanzierungsvereinbarungen - Forderungen				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	13	66	1.316	1.303
gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	431	0

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden in der Berichtsperiode nicht getätigt.

10.4. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 11 (Vj.: 10) Angestellte.

10.5. Honorare des Konzernabschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar (ohne Umsatzsteuer) für Leistungen, die gegenüber der Grounds AG sowie den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode erbracht wurden, beträgt TEUR 25. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
Art der Leistung	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	25	25
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Summe	25	25

Berlin, den 22. Juni 2021

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses ein-

schließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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, 22. Juni 2021

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER / KONTAKT / IMPRESSUM

Finanzkalender

27. August 2021	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin (virtuell)
September 2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2021
Mai 2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021

Impressum

Herausgeber The Grounds Real Estate Development AG
Charlottenstraße 79-80
10117 Berlin

Kontakt

Kontaktperson Arndt Krienen, Jacopo Mingazzini (Vorstände)
T. +49 (0) 30 2021 6866
F. +49 (0) 30 2021 6849
E. info@tgd.ag

The Grounds im Internet www.thegroundsag.com

Konzept & Umsetzung: rau-kommunikation.de
Fotos: The Grounds Real Estate Development AG, istockphoto.com

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwartete Entwicklungen einzelner Vorgänge. Die getroffenen vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und wurden unter bestimmten Annahmen getroffen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten und können sich im weiteren Zeitablauf durchaus ändern. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse – sowohl positiv als auch negativ – von den erwarteten Ergebnissen und Ereignissen abweichen.

