

Halbjahresbericht 2020



Kennzahlen

Konzernkennzahlen

		30.06.2020	30.06.2019
Umsatzerlöse	TEUR	555	681
Sonstige betriebliche Erträge	TEUR	471	1.168
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	1.421	712
Konzernergebnis	TEUR	1.021	-135
Ergebnis je Aktie	EUR	0,06	-0,01

		30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	TEUR	37.414	32.411
Anlagevermögen	TEUR	13.728	11.167
Eigenkapital	TEUR	13.015	11.994
Eigenkapitalquote	%	34,8	37,0
Finanzschulden	TEUR	11.118	10.286

		30.06.2020	30.06.2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-1.890	14.713
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-404	-550
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	2.589	-15.056

The Grounds am Kapitalmarkt

		H1 2020	2019
Marktkapitalisierung (per 30.06.2020/31.12.2019)	TEUR	21.299	14.954
Grundkapital (per 30.06.2020/31.12.2019)	TEUR	15.105	15.105
Schlusskurs (per 30.06.2020/31.12.2019)	EUR	1,41	0,99
Tiefstkurs (XETRA)	EUR	1,04	0,98
Höchstkurs (XETRA)	EUR	1,93	2,08
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segmente		Primärmarkt Düsseldorf Freiverkehr Frankfurt, XETRA	

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4
Konzernlagebericht	6
Konzernabschluss	11
Konzernanhang	16

Brief an die Aktionäre

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

im ersten Halbjahr 2020 haben wir uns sowohl im Aktionariat als auch personell neu aufgestellt und mit den bis dato getätigten Portfolioinvestitionen die Grundlage für ein nachhaltiges Unternehmenswachstum geschaffen.

Jüngst haben wir die Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2020 deutlich angehoben: Wir prognostizieren nun ein gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigertes Konzernergebnis nach Steuern von voraussichtlich 2 Mio. EUR (Vj. 54 TEUR).

Klarer Fokus auf wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen – starkes Portfoliowachstum in 2020

Nach personellen Wechseln im Aufsichtsrat und Vorstand verfügen wir über ein schlagkräftiges und in der Immobilienbranche erfahrenes Führungsteam. Im Aufsichtsrat konnten wir mit Herrn Eric Mozanowski den ehemaligen Vorstand und Gründer von The Grounds, zugleich einen der Großaktionäre, als stellvertretenden Vorsitzenden gewinnen. Zudem wurde der Aufsichtsrat um Herrn Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater mit umfangreicher Erfahrung in Vorstands- und Aufsichtsratspositionen börsennotierter Unternehmen, ergänzt. Derweil leiten wir, Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini, als gleichberechtigte neue Vorstände das Unternehmen. Beide verfügen wir als ehemalige Vorstände namhafter börsennotierter Immobiliengesellschaften über eine detaillierte Kenntnis des deutschen Wohnimmobilienmarktes und haben bereits in früheren Positionen zusammengearbeitet.

Unser Portfolio ist in 2020 bereits deutlich gewachsen. Im Mai 2020 haben wir ein Immobili-

enportfolio mit rund 250 Wohn- und Gewerbeeinheiten erworben. Dieses umfasst 21 nahezu vollvermietete Mehrfamilienhäuser mit teils geringfügiger gewerblicher Nutzung in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg.

Der nächste wichtige Meilenstein war unsere im Juli 2020 beschlossene und durchgeführte Sachkapitalerhöhung. Gegen die Ausgabe von 2.700.000 neuen Aktien haben wir 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG, eingebracht. Unser Portfolio wurde hierdurch um fünf sehr aussichtsreiche Projekte ergänzt, bei denen schon überwiegend Baurecht geschaffen wurde. Bis zur schlüsselfertigen Herstellung beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen dieser fünf Projekte mehr als 100 Mio. EUR.

Im September 2020 haben wir in direkter Nähe zur im Bau befindlichen neuen Tesla Gigafabrik in Erkner / Hohenbinde ein fast 10.000 m² großes Grundstück erworben. Dieses Grundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und kann mit circa 4.500 qm Wohnfläche bebaut werden. Wir werden so einen Teil der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Grünheide zeitnah befriedigen können und partizipieren damit an einem dynamisch wachsenden Immobilienmarkt im Speckgürtel Berlins.

Eigentumsbildung im Bestand als weitere tragende Säule unseres operativen Geschäfts

Kürzlich haben wir in Berlin Pankow zwei Mehrfamilienhäuser (Baujahr 1997) erworben, der Verkauf der bereits geteilten Wohnungen soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

Neben der Entwicklung und dem Neubau wohnwirtschaftlicher Objekte sowie unserem stetig steigenden Wohnungsportfolio im Anlagevermögen soll die Eigentumsbildung im Bestand künftig ebenfalls signifikante Umsatz- und Ergebnisbeiträge liefern.

Konzernhalbjahreszahlen 2020 spiegeln die dynamische operative Geschäftstätigkeit bereits in Teilen wider, vollumfänglich aber erst im 2020er Konzernabschluss

Die Portfolioveränderungen werden sich aufgrund der zum Bilanzstichtag 30. Juni 2020 noch nicht erfolgten wirtschaftlichen Übergänge erst im 2020er Konzernabschluss widerspiegeln. Im ersten Halbjahr 2020 haben wir auf Konzernebene mit Umsatzerlösen von 0,6 Mio. EUR (Vj. 0,7 Mio. EUR) die Gesamtleistung auf 2,5 Mio. EUR (Vj. 1,8 Mio. EUR) erhöht und das Ergebnis nach Steuern auf 1,0 Mio. EUR (Vj. -0,1 Mio. EUR) verbessert.

In Verbindung mit unseren Erwartungen für die kommenden Monate rechnen wir für das Gesamtjahr 2020 mit einem Anstieg des Konzernergebnisses nach Steuern auf 2 Mio. EUR – was gegenüber dem Vorjahr eine sehr deutliche Verbesserung darstellt

Berlin, im September 2020

Der Vorstand
Arndt Krienen Jacopo Mingazzini

Konzernlagebericht

1. Wirtschaftsbericht

Die Corona-Pandemie hat im ersten Halbjahr 2020 zu einem deutlichen Einbruch der deutschen Wirtschaftsleistung geführt. Nachdem sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Auftaktquartal 2020 um 2,0 % gegenüber dem Schlussquartal 2019 verringert hatte, folgte im zweiten Quartal mit -9,7 % (jeweils preis-, saison- und kalenderbereinigt) der stärkste Rückgang seit dem Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland im Jahr 1970. Dieser Einbruch war zugleich wesentlich markanter als der Tiefpunkt der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (1. Quartal 2009: -4,7 %). Die Exporte (-20,3 %), Importe (-16,0 %), der private Konsum (-10,9 %) und die Ausgaben für Ausrüstungen (-19,6 %) haben sich im zweiten Quartal 2020 massiv reduziert. Einzig der Staat steigerte seine Konsumausgaben zur Bewältigung der Coronakrise (+1,5 %). Auch die Zahl der Erwerbstätigen minderte sich im zweiten Quartal außergewöhnlich stark um 1,3 %. Die Bundesregierung sieht jedoch die Talsohle durchschritten und hat Anfang September 2020 ihre Konjunkturprognose nach oben korrigiert. Statt zuvor -6,3 % wird für 2020 nun mit einem Rückgang des deutschen BIP um 5,8 % gerechnet.

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentsmarkt wurde im ersten Halbjahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von 42,5 Mrd. EUR der Vorjahreswert zwar deutlich um 31 % übertroffen, jedoch war hierfür nur das starke erste Quartal 2020 verantwortlich gewesen (27,89 Mrd. EUR; Vj. 15,38 Mrd. EUR). Das zweite Quartal war sichtlich geprägt von der Coronapandemie. So wurden kaum noch Unternehmensübernahmen und -beteiligungen durchgeführt und der Anteil der Portfoliotransaktionen ging im zweiten Quartal auf rund die Hälfte des Volumens zurück. Die Nachfrage fokussierte sich verstärkt auf das Core-Segment. Produkte mit langlaufenden Mietverträgen und stabilen Mietern gewannen noch stärker an Beliebtheit,

während sich die Nachfrage für Value Add Produkte oder Projektentwicklungen, die spekulativ errichtet werden bzw. noch keine (ausreichende) Vorvermietung aufweisen, verringerte. Für 2020 insgesamt rechnet Jones Lang LaSalle Inc. (JLL) mit einem Transaktionsvolumen von rund 70 Mrd. EUR, womit der Vorjahreswert um ein Viertel verfehlt werden würde.

Transaktionsstärkster Sektor war unverändert die Assetklasse Living (Wohnportfolios, Studentenwohnheime, Mikroapartments, Senioren- und Pflegeheime), in welche rund 14,7 Mrd. EUR investiert wurde. Der Anteil der Assetklasse am Gesamtvolumen vergrößerte sich von 24 % auf 35 %. Büroimmobilien belegten mit 9,4 Mrd. EUR Rang 2, auf Gewerbeimmobilien entfielen 23,6 Mrd. EUR (-9 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben in den Big-8-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig) im ersten Halbjahr 2020 um 9,3 % zugelegt, womit sowohl der Vorjahresanstieg (+6,7 %) als auch der Fünfjahresdurchschnitt (+8,3 %) deutlich übertroffen wurden. Während sich die Kaufpreise flächendeckend hoch ausgeweitet haben, fielen die Mietpreisanstiege in den einzelnen Big-8-Städten unterschiedlich stark aus. Spitzenreiter war Berlin mit +6,6 % auf 13 EUR/m². Hier führte zudem die Preisdeckelung für Bestandsmieten zu deutlichen Mietpreissteigerungen im Neubausegment (+14,8 % auf 16,65 EUR/m²). Das Schlusslicht bildete Hamburg mit +2,8 % auf 13 EUR/m² – gemäß JLL eine Folge des hohen Neubauniveaus.

Im ersten Halbjahr 2020 nur 160 Mio. EUR in studentisches Wohnen und Mikroapartments investiert, das sind 67 % weniger als im Vorjahr. Insgesamt wurden dem Marktbeobachter CBRE zu Folge lediglich sieben Transaktionen mit 1.500 Einheiten (Vj. 24 Transaktionen mit 3.500 Einheiten) registriert, wobei die Spitzenrendite stabil bei 3,4 % lag. Grund hierfür war

der Mangel an Einzelobjekten und Großportfolios, der in Verbindung mit der Corona-Pandemie auch im zweiten Halbjahr 2020 eher einen ruhigen Verlauf am Transaktionsmarkt erwarten lasse.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist im ersten Halbjahr 2020 in den Big-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) gegenüber dem Vorjahr um fast 36 % zurückgegangen. Es wurden nur 1,28 Mio. m² Bürofläche vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Zu Ende Juni 2020 standen rund 3 Mio. m² Büroflächen leer, entsprechend einer nach wie vor geringen Leerstandsquote von 3,2 %. Fertiggestellt wurden analog zum Vorjahreszeitraum etwa 438.000 m² Büroflächen bei einem hohen Vorvermietungs-Anteil von 87 %.

2. Geschäftsentwicklung

Im ersten Halbjahr 2020 hat The Grounds ihren Immobilienbestand mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 250 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten erheblich ausgeweitet. Dieses Portfolio umfasst 21 nahezu vollvermietete Mehrfamilienhäuser in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Bislang belaufen sich die jährlichen Nettomieteinnahmen auf rund 0,9 Mio. EUR. Das Portfolio bietet mittel- und langfristiges Entwicklungspotenzial über Nachverdichtungsmöglichkeiten und weitere energetische Sanierungsmaßnahmen, welche auf längere Sicht zu Mieterhöhungen führen können. Der Nutzen- und Lastenübergang ist für den 30. September 2020 vorgesehen.

Ihre 7,5 %-Beteiligung an der Squardra 1. Immobilien Gesellschaft mbH hat The Grounds (Projekt Blue Towers in Frankfurt) zum 31. März 2020 mit einem positiven Ergebnisbeitrag verkauft. Darüber hinaus gab es im ersten Halbjahr 2020 keine Verkäufe. The Grounds hat mit dem Vertrieb der 188 Studentenappartements in Magdeburg (ein Projekt der Capstone AG) begonnen, welche wie geplant Ende 2022 fertiggestellt werden sollen.

Die vorhandenen Projekte wurden weiter gezielt vorangetrieben, wobei die Coronakrise vereinzelt zu Verzögerungen bei Verwaltungs- und Finanzierungsprozessen geführt hat:

- Für das in Bad Zwischenahn geplante Erholungsgebiet konnte The Grounds im ersten Halbjahr 2020 den überregional agierenden Hotelbetreiber SEETELHOTELS / IHR als künftigen Betreiber des Hotel- und Ferienkomplexes auf dem ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgelände gewinnen. Der Bebauungsplan wird aktuell mit der Gemeinde abgestimmt und soll im ersten Halbjahr 2021 finalisiert werden.
- Beim Magdeburger Stadtquartier geht der Vorstand unverändert davon aus, dass der Bebauungsplan zum Ende des Jahres 2020 rechtskräftig wird. Vorgeesehen ist im Wesentlichen die schlüsselfertige Errichtung eines Quartierssembles bestehend aus Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie gewerblichen Wohnimmobilien wie einem betreuten Wohnheim und einem Studentenwohnheim.

Darüber hinaus kam es im Aufsichtsrat und Vorstand von The Grounds zu mehreren personellen Veränderungen (s. 3. Organe und Mitarbeiter). The Grounds verfügt jetzt wieder über ein schlagkräftiges und in der Immobilienbranche erfahrenes Führungsteam, um nachhaltig zu wachsen.

2.1 Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2020 hat sich die The Grounds Konzerngesamtleistung von 1,8 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR ausgeweitet. Ursächlich war eine Neubewertung im Immobilienbestand (ausgewiesen als Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien). Die erzielten Umsatzerlöse in Höhe von 0,6 Mio. EUR stellten hauptsächlich Mieterlöse aus dem Bestandsobjekt Hangelsberg dar. Mit 0,5 Mio.

EUR (Vj. 1,2 Mio. EUR) sind die sonstigen betrieblichen Erträge auf ein gewöhnliches Niveau gesunken, im Vorjahr hatten sie noch größtenteils eine Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags im Rahmen des in 2017 erfolgten Erwerbs des Projekts Hangelberg umfasst.

Die Kosten lagen mit 1,1 Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau. Im Einzelnen legten der Materialaufwand und der Personalaufwand leicht auf 115 TEUR (Vj. 88 TEUR), bzw. 0,3 Mio. EUR (Vj. 0,2 Mio. EUR) zu, während Einsparungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (-75 TEUR auf 0,7 Mio. EUR) realisiert werden konnten.

In Folge dessen ergab sich ein sichtlich auf 1,4 Mio. EUR (Vj. 0,7 Mio. EUR) erhöhtes Betriebsergebnis.

Das Finanzergebnis wurde deutlich um 1,0 Mio. EUR auf -89 TEUR verbessert. Somit konnte das Ergebnis vor Ertragsteuern kräftig um 1,7 Mio. EUR auf 1,3 Mio. EUR gesteigert werden. Nach Steuern verblieb ein auf 1,0 Mio. EUR (Vj. -0,1 Mio. EUR) ausgeweitetes Konzernergebnis, was sich entsprechend auch in einem auf 0,06 EUR (Vj. -0,01) verbesserten Ergebnis je Aktie widerspiegelte.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die auf 37,4 Mio. EUR (Vj. 32,4 Mio. EUR) ausgeweitete Konzernbilanzsumme spiegelt zwar die im ersten Halbjahr 2020 erhöhte operative Geschäftstätigkeit der The Grounds in ersten Teilen wider, aber noch nicht die Portfoliozuwächse der letzten Monate. So war zum Bilanzstichtag 30. Juni 2020 der wirtschaftliche Übergang des Immobilienportfolios Stendal noch nicht erfolgt, auch die erhebliche Portfoliovergrößerung in Folge der Sachkapitalerhöhung wird erstmals im Konzernabschluss 2020 bilanziert.

Auf der Aktivseite der Bilanz haben sich die langfristigen Vermögenswerte maßgeblich vor

dem Hintergrund der Neubewertung im Immobilienbestand (ausgewiesen unter dem Posten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) von 11,2 Mio. EUR auf 13,7 Mio. EUR erhöht. In vergleichbarer Höhe legten auch die kurzfristigen Vermögenswerte von 21,2 Mio. EUR auf 23,7 Mio. EUR zu. Das Vorratsvermögen, vordergründig bestehend aus im Bau befindlichen Immobilien sowie geleisteten Anzahlungen, weitete sich um 3,5 Mio. EUR auf 17,7 Mio. EUR aus. Forderungen und Leistungen lagen zum Bilanzstichtag so gut wie gar nicht mehr vor, auch die sonstigen Forderungen gingen von 5,6 Mio. EUR auf 4,4 Mio. EUR zurück. Zudem verfügte The Grounds zum Bilanzstichtag über komfortable liquide Mittel in Höhe von 1,6 Mio. EUR (Vj. 1,3 Mio. EUR).

Da die Sachkapitalerhöhung um 2,7 Mio. EUR auf 17.805.517 EUR am 11. August 2020 in das Handelsregister eingetragen wurde, weist The Grounds im Eigenkapital zum 30. Juni 2020 noch das alte Gezeichnete Kapital von 15.105.517,00 EUR aus. The Grounds hat gegen die Ausgabe von 2.700.000 Neuen Aktien 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG, Berlin, eingebracht. In Summe ist das Eigenkapital daher zum Bilanzstichtag um den erzielten Halbjahresgewinn auf 13,0 Mio. EUR (Vj. 12,0 Mio. EUR) gestiegen. Aufgrund der stärkeren Zunahme der Konzernbilanzsumme ergab sich jedoch keine Verbesserung der nach wie vor mit 34,8 % (Vj. 37,0 %) soliden Eigenkapitalquote.

Die erhöhten Gesamtschulden spiegeln die im Berichtszeitraum erfolgten Ankäufe wider und setzen sich mit 6,6 Mio. EUR (Vj. 4,3 Mio. EUR) aus langfristigen und mit 17,8 Mio. EUR (Vj. 16,1 Mio. EUR) aus kurzfristigen Schulden zusammen.

3. Organe und Mitarbeiter

Während des ersten Halbjahres 2020 und auch nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2020 ergaben sich mehrere personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat von The Grounds.

Die Aufsichtsratsmitglieder Sönke Schwartz und Andreas Ingendoh haben ihre Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 27. April, bzw. 28. April 2020 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 29. April 2020 wurden an ihrer Stelle die Herren Eric Mozanowski, Kaufmann, Stuttgart; und Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater, Stuttgart; als Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Der Aufsichtsrat konstituierte sich wie folgt neu: Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS wurde als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt, 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.

Mit Beschluss vom 3. März 2020 hat der Aufsichtsrat den Vorstand um Herrn Arndt Krienen, Rechtsanwalt und Vorstand der Capstone Opportunities AG, Berlin; ergänzt. Am 20. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat Herrn Jacopo Mingazzini, Immobilienökonom (ebs), mit Wirkung zum 1. August 2020 als weiteren Vorstand bestellt. Gleichzeitig ist Vorstand 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 verantworten, während Jacopo Mingazzini sich auf Projektentwicklungen, Akquisitionen und den Vertrieb konzentriert.

Im Berichtszeitraum waren im The Grounds-Konzern durchschnittlich 7 Mitarbeiter (Vj. 9) beschäftigt.

4. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risikostruktur des The Grounds-Konzerns hat sich gegenüber der Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019, bzw. auf den Seiten 30 bis 39 des Geschäftsberichts 2019, nicht wesentlich verändert.

5. Prognosebericht

Die zuletzt im Rahmen des Geschäftsberichts 2019 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Ad-Hoc Mitteilung vom 15. September 2020 aktualisiert. So geht der Vorstand auf Basis der Halbjahreszahlen 2020 sowie der Erwartung für die kommenden Monate für das Gesamtjahr 2020 von einer gegenüber Vorjahr deutlichen Steigerung des Konzernergebnisses nach Steuern auf voraussichtlich 2,0 Mio. EUR aus.

Das im ersten Halbjahr 2020 erworbene Immobilienportfolio für den Bestand wird ab dem vierten Quartal 2020 nachhaltig die Mieterlöse des The Grounds Konzerns stärken. Künftig verdoppeln sich die Mieteinnahmen auf annähernd 2,0 Mio. EUR p.a. Weitere Mieterlöse wird Grounds zeitanteilig mit den im September 2020 erworbenen Mehrfamilienhäusern in Berlin Pankow generieren, deren wirtschaftlicher Übergang noch in 2020 erfolgen wird. Hier beträgt die jährliche Nettokaltmiete rund 186 TEUR. Der Abverkauf soll bis Ende 2021 erfolgen.

Zudem wurde das Immobilienportfolio von The Grounds durch die am 15. Juli 2020 beschlossene und per Handelsregistereintragung am 11. August 2020 vollzogene Sachkapitalerhöhung um 2,7 Mio. EUR auf 17.805.517 EUR um fünf aussichtsreiche Projektentwicklungen ergänzt. Eingebracht wurden 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG, Berlin, gegen die Ausgabe von 2.700.000 neuen Aktien. Das Gesamtinvestitionsvolumen von The Grounds hat sich somit um etwas mehr als 100

Mio. EUR auf über 400 Mio. EUR ausgeweitet. Bei den fünf Projektentwicklungen handelt es sich um ein Mikroapartmenthaus und ein Büro in Magdeburg, eine Wohnanlage in Meppen, eine Kita in Remscheid sowie ein Hotel in Frankfurt am Main.

Verkaufsseitig ergeben sich in 2020 zum einen Erlöse in Höhe von 13,35 Mio. EUR aus dem in 2018 im Rahmen eines Forward-Deals veräußerten Leipziger Mikroapartmenthausprojektes, dessen Fertigstellung zum Jahresende 2020 vorgesehen ist.

Zum anderen werden Umsatz- und Ergebnisbeiträge mit dem laufenden Verkauf der Wohnanlage in Meppen (Niedersachsen) realisiert, aktuell sind 60 % der 52 Wohnungen verkauft. In Heubach wurde ein Teilgrundstück (3.441 m²) des geplanten Stadtquartiers veräußert, da The Grounds aber nur 10 % der Anteile an diesem Projekt hält, ergeben sich hieraus keine signifikanten Auswirkungen auf die Umsatz- und Ergebnisprognose für 2020.

Berlin, den 25. September 2020

Der Vorstand
Arndt Krienen Jacopo Mingazzini

Konzernabschluss

Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
zum 30. Juni 2020

Aktiva (EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte	13.728.194,74	11.167.453,97
Immaterielles Vermögen	11.807,85	12.479,65
Geschäfts- oder Firmenwerte	777.753,85	777.753,85
Sachanlagen	176.975,14	144.400,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.926.830,05	9.600.000,00
Beteiligungen	16.602,79	25.129,79
Übrige Finanzanlagen	10.000,00	10.000,00
Latente Ertragsteuerforderungen	808.225,06	597.690,68
Kurzfristige Vermögenswerte	23.685.727,64	21.243.571,70
Vorräte	17.650.660,11	14.174.059,71
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.928,30	153.797,24
Sonstige Forderungen	4.404.699,51	5.585.343,06
Liquide Mittel	1.625.439,72	1.330.371,69
Bilanzsumme	37.413.922,38	32.411.025,67

Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
zum 30. Juni 2020

Passiva (EUR)	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital	13.015.384,02	11.993.961,62
Gezeichnetes Kapital	15.105.517,00	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	777.753,85	777.753,85
Rücklage	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	8.334.489,51	7.378.377,84
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	11.920.675,87	10.964.564,20
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	1.094.708,15	1.029.397,42
Schulden		
Langfristige Schulden	6.649.486,52	4.300.839,09
Finanzverbindlichkeiten	4.345.537,59	2.467.447,92
Sonstige Verbindlichkeiten	79.904,01	97.794,54
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.224.044,92	1.735.596,63
Kurzfristige Schulden	17.749.051,84	16.116.224,96
Rückstellungen	697.032,35	655.611,57
Finanzverbindlichkeiten	11.117.538,62	10.286.022,96
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.110.658,86	4.120.177,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	489.012,11	770.879,86
Sonstige Verbindlichkeiten	1.334.809,90	283.533,41
Bilanzsumme	37.413.922,38	32.411.025,67

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

EUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Umsatzerlöse	555.263,63	681.024,18
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.500.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	471.326,99	1.168.114,37
Bestandsveränderungen	15.687,26	0,00
Gesamtleistung	2.542.277,88	1.849.138,55
Materialaufwand	-115.452,23	-88.286,16
Personalaufwand	-267.410,76	-231.510,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-12.819,11	-16.379,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-725.736,98	-800.995,38
Betriebsergebnis	1.420.858,80	711.967,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,00	-7.393,09
Zinserträge	30.908,46	44.722,34
Zinsaufwendungen	-120.134,25	-1.165.111,91
Finanzergebnis	-89.225,79	-1.127.782,66
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.331.633,01	-415.815,66
Ertragsteuern	-310.210,61	281.297,46
Konzernergebnis	1.021.422,40	-134.518,20
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	65.310,73	20.559,36
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	956.111,67	-155.077,56
Ergebnis je Aktie	0,06	-0,01

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapitalrück- lage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht be- herrschende Gesellschaf- ter entfallend	Summe
Stand 01.01.2020	15.105.517,00	-12.452.550,00	777.753,85	155.465,51	7.738.377,84	1.029.397,42	11.993.961,62
Konzern- Gesamtergebnis					956.111,67	65.310,73	1.021.422,40
Stand 30.06.2020	15.105.517,00	-12.452.550,00	777.753,85	155.465,51	8.334.489,51	1.094.708,15	13.015.384,02
Stand 01.01.2019	15.105.517,00	-12.452.550,00	1.668.318,52	155.465,51	6.393.225,09	1.688.132,89	12.558.109,01
Anteilszerwerb von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						298,94	298,94
Abgang von Anteilen nichtbeherrschender Gesellschafter						-542.661,14	-542.661,14
Konzern- Gesamtergebnis					-155.077,56	20.559,36	-134.518,20
Stand 30.06.2019	15.105.517,00	-12.452.550,00	1.668.318,52	155.465,51	6.238.147,53	1.166.330,05	11.881.228,61

Konzern-Kapitalflussrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

EUR		01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
	Konzernergebnis	1.021.422,40	-134.518,20
+	Abschreibungen Anlagevermögen	12.819,11	16.379,87
-/+	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/ Beteiligungserträge	0,00	7.393,09
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	41.420,78	-1.587.483,20
-/+	Übrige zahlungswirksame Veränderungen	-1.500.000,00	59.019,33
-/+	Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-458.884,80	0,00
-/+	Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.116.179,45	15.890.138,59
+/-	Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	751.518,21	-236.639,88
+/-	Zinsaufwendungen/ Zinserträge	89.225,79	1.120.389,57
+/-	Ertragsteueraufwand/ -ertrag	310.210,61	-281.297,46
-/+	Ertragsteuerzahlungen	-41.815,00	-139.950,30
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.890.262,35	14.713.431,41
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-871.552,50	-2.334,99
-	Auszahlungen Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-5.000,00
-	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0,00	-542.661,14
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	467.411,80	0,00
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-404.140,70	-549.996,13
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	298,94
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	5.908.736,10	4.434.986,45
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-3.199.130,77	-18.935.340,02
-	Gezahlte Zinsen	-120.134,25	-556.157,70
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.589	-15.056
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	295.068,03	-892.777,05
+	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,00	16.809,83
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.330.371,69	2.408.595,49
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.625.439,72	1.532.628,27

Konzernanhang

-
1. Grundlegende Informationen
 2. Grundsätze der Berichterstattung
 3. Rechnungslegungsmethoden
 4. Abschlusserläuterungen
 5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (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 (Open Market) an der Düsseldorf Börse gehandelt.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht im Wesentlichen aus dem Handel und der längerfristigen Bestandhaltung von in Deutschland belegenen Gewerbe- und Wohnimmobilien, die für diese Zwecke in unterschiedlicher Weise entwickelt werden. Die Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding der Immobilienobjektgesellschaften.

2. Grundsätze der Berichterstattung

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Grounds AG wurde freiwillig erstellt und weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2020 nach dem auf der Grundlage der EU-Verordnung Nr. 1606/2002 vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem ebenfalls freiwilligen IFRS-Konzernabschluss der Grounds AG zum 31.12.2019 zu lesen.

Auf die Darstellung einer Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte vorlagen.

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

Die Beträge in den Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss 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.

3. Rechnungslegungsmethoden

Die Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2020 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2019 angewandt.

4. Abschlusserläuterungen

4.1. Konsolidierungskreis

Die Grounds AG hat zum 30.06.2020 15 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Gegenüber dem 31.12.2019 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode nicht geändert.

4.2. Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss enthaltenen Finanzinstrumente entsprechen im Wesentlichen ihren Buchwerten.

4.3. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2020 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

Zum 30.06.2020 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.316 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 6 TEUR.

Zum 30.06.2020 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.448 TEUR. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von 8 TEUR.

Aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen und Personen resultieren Aufwendungen in Höhe von 36 TEUR.

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

4.4. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich sieben Angestellte.

5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Thomas Prax ist zum 31.07.2020 als Vorstand ausgeschieden.

Mit Wirkung zum 01.08.2020 wurde Herr Jacobo Mingazzini als Vorstand bestellt.

Am 15.07.2020 wurde beschlossen 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG, Berlin zu übernehmen. Die Anteile werden als Sacheinlage auf eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durch Ausgabe von 2.700.000 neuen Aktien eingebracht.

Ansonsten haben sich nach dem Abschlussstichtag keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns ereignet.

Berlin, den 25. September 2020

Der Vorstand

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

Impressum

Herausgeber The Grounds Real Estate Development AG
Leipziger Platz 3
10117 Berlin

Kontakt

Kontaktperson Arndt Krienen
Vorstand
T. +49 (0) 30 2021 6866
F. +49 (0) 30 2021 6849
E. info@thegroundsag.com

The Grounds im Internet www.thegroundsag.com

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Halbjahresbericht kann in 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.