



**Konzernabschluss**  
zum 31. Dezember 2019

## Konzern-Bilanz der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2019

	Anhang	31.12.2019 in EUR	31.12.2018 in EUR
<b>Vermögenswerte</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	8.1	12.479,65	16.654,65
Geschäfts- oder Firmenwert	8.1	777.753,85	777.753,85
Sachanlagen	8.1	144.400,00	228.413,87
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.4	9.600.000,00	9.500.000,00
Beteiligungen	8.2	25.129,79	9.537,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte			
Unternehmensanteile	8.3	0,00	24.202,92
Übrige Finanzanlagen	8.5	10.000,00	5.000,00
Latente Ertragsteuerforderungen	8.14	597.690,68	737.434,59
Summe langfristiges Vermögen		<b>11.167.453,97</b>	<b>11.298.996,88</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	8.6	14.174.059,71	15.609.504,53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.7	153.797,24	19.392.723,98
Sonstige Forderungen	8.7	5.585.343,06	7.658.463,08
Liquide Mittel	8.8	1.330.371,69	2.408.595,49
Summe kurzfristiges Vermögen		<b>21.243.571,70</b>	<b>45.069.287,08</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.411.025,67</b>	<b>56.368.283,96</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	8.9	15.105.517,00	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	8.9	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	8.9	777.753,85	1.668.318,52
Gewinnrücklagen	8.9	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	8.9	7.378.377,84	6.393.225,09
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		10.964.564,20	10.869.976,12
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		1.029.397,42	1.688.132,89
Summe Eigenkapital		<b>11.993.961,62</b>	<b>12.558.109,01</b>
<b>Schulden</b>			
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	8.10	2.467.447,92	15.070.783,89
Sonstige Verbindlichkeiten	8.12	97.794,54	0,00
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.14	1.735.596,63	1.648.737,35
Summe langfristige Schulden		<b>4.300.839,09</b>	<b>16.719.521,24</b>
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	8.11	655.611,57	2.346.222,26
Finanzverbindlichkeiten	8.10	10.286.022,96	18.839.159,97
Erhaltene Anzahlungen	8.12	0,00	21.196,80
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.13	4.120.177,16	4.549.651,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.12	770.879,86	886.616,42
Sonstige Verbindlichkeiten	8.12	283.533,41	447.806,33
Summe kurzfristige Schulden		<b>16.116.224,96</b>	<b>27.090.653,71</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>32.411.025,67</b>	<b>56.368.283,96</b>

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,  
1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

	<b>Anhang</b>	<b>01.01.19 - 31.12.19 in EUR</b>	<b>01.01.18 - 31.12.18 in EUR</b>
Umsatzerlöse	<b>8.15</b>	13.939.957,67	31.104.058,50
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	<b>8.4</b>	35.589,67	2.045.444,00
Sonstige betriebliche Erträge	<b>8.19</b>	1.303.391,64	2.304.329,81
Bestandsveränderungen	<b>8.16</b>	-1.147.113,32	-154.436,28
<b>Gesamtleistung</b>		<b>14.131.825,66</b>	<b>35.299.396,03</b>
Materialaufwand	<b>8.17</b>	-9.515.087,56	-20.806.396,25
Personalaufwand	<b>8.18</b>	-443.875,31	-543.146,62
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	<b>8.1</b>	-32.414,54	-35.946,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>8.19</b>	-2.169.518,03	-2.546.809,64
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>1.970.930,22</b>	<b>11.367.096,78</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	<b>8.3</b>	-7.393,09	1.843,33
Zinserträge	<b>8.24</b>	75.299,56	56.240,95
Zinsaufwendungen	<b>8.24</b>	-2.056.567,24	-2.779.105,05
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1.988.660,77</b>	<b>-2.721.020,77</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-17.730,55</b>	<b>8.646.076,01</b>
Ertragsteuern	<b>8.20</b>	71.968,39	-4.458.334,84
<b>Konzernergebnis</b>		<b>54.237,84</b>	<b>4.187.741,17</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		51.974,06	671.049,54
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		2.263,78	3.516.691,63
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>8.21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,23</b>

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der The Grounds Real Estate Development AG,  
Berlin, 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

**Eigenkapital**

	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>Bilanzgewinn /Bilanzverlust</b>	<b>Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>2.505.156,05</b>	<b>155.465,51</b>	<b>2.039.695,93</b>	<b>84.918,96</b>	<b>7.438.203,45</b>
Entnahme aus Kapitalrücklage			-836.837,53		836.837,53		<b>0,00</b>
Anteilserwerbe von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						932.164,39	<b>932.164,39</b>
Konzern-Gesamtergebnis					3.516.691,63	671.049,54	<b>4.187.741,17</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>1.668.318,52</b>	<b>155.465,51</b>	<b>6.393.225,09</b>	<b>1.688.132,89</b>	<b>12.558.109,01</b>

**Eigenkapital**

	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>Bilanzgewinn /Bilanzverlust</b>	<b>Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend</b>	<b>Summe</b>
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>1.668.318,52</b>	<b>155.465,51</b>	<b>6.393.225,09</b>	<b>1.688.132,89</b>	<b>12.558.109,01</b>
Entnahme aus Kapitalrücklage			-890.564,67		890.564,67		<b>0,00</b>
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					92.324,30	-710.709,53	<b>-618.385,23</b>
Konzern-Gesamtergebnis					2.263,78	51.974,06	<b>54.237,84</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>777.753,85</b>	<b>155.465,51</b>	<b>7.378.377,84</b>	<b>1.029.397,42</b>	<b>11.993.961,62</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	01.01.2019 - 31.12.2019 in EUR	01.01.2018 - 31.12.2018 in EUR
Konzernergebnis	54.237,84	4.187.741,17
+ Abschreibungen Anlagevermögen	32.414,54	35.946,74
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	7.393,09	-1.843,33
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.690.610,69	1.319.942,53
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	-396.116,15	-2.045.444,00
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.554.752,99	480.035,12
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.252.976,89	-19.665.770,46
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-203.411,74	-2.502.075,02
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.981.267,68	2.722.864,10
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	-71.968,39	4.458.334,84
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-130.903,19	-15.014,02
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.280.526,89</b>	<b>-11.025.282,33</b>
- Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.886.556,72	8.687.902,51
- Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen	-33.615,62	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.245,54	-207.541,61
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,00	-15.539.243,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-26.983,25	-6.010,00
+ erhaltene Zinsen	30.577,22	225,76
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>8.854.289,53</b>	<b>-7.064.666,34</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	932.164,39
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0,00	32.934.944,99
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-21.156.472,98	-13.857.929,92
- gezahlte Zinsen	-2.056.567,24	-1.981.671,10
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-23.213.040,22</b>	<b>18.027.508,36</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	<b>-1.078.223,80</b>	-62.440,31
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<b>2.408.595,49</b>	2.471.035,80
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.330.371,69</b>	<b>2.408.595,49</b>

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.22

## **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019**

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 (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 Düsseldorfer 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

Für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 Grounds-Konzerns. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. 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 die Aufstellung einer Segmentberichterstattung unterblieben ist.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zugrunde lagen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		neu/geändert	Auswirkungen
IFRS 16	Leasing	neu	unwesentlich
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures)	geändert	n.a.
IFRS 9	Finanzinstrumente (Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung)	geändert	n.a.
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (bisher gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit)	geändert	n.a.
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen (bisher gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit)	geändert	n.a.
IAS 12	Ertragsteuern (Zahlungen aus Finanzinstrumenten, die als Eigenkapital qualifiziert worden sind)	geändert	n.a.
IAS 23	Fremdkapitalkosten (Aktivierbare Fremdkapitalkosten)	geändert	unwesentlich
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer (Planänderung, -kürzung oder -abgeltung)	geändert	n.a.
IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	neu	unwesentlich



Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die EU vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der Grounds AG nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 9	Finanzinstrumente (IBOR-Reform Phase 1)	1. Januar 2020
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (IBOR-Reform Phase 1)	1. Januar 2020
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (IBOR-Reform Phase 1)	1. Januar 2020
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (neue Definition der Wesentlichkeit)	1. Januar 2020
IAS 8	Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler (neue Definition der Wesentlichkeit)	1. Januar 2020
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (Definition eines Geschäftsbetriebs)	1. Januar 2020
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klassifizierung von Schulden)	1. Januar 2022

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 und der Konzern-Kapitalflussrechnung 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 ist nicht zur Offenlegung vorgesehen.

### 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Anschaffungskosten. 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 Entscheidungsprozesse 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 Erwerbszeitpunkt 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 Anteilerwerbs 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 Anteilerwerbs 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 31.12.2019 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

Liste der Tochtergesellschaften		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
The Grounds Real Estate AG	Berlin	94,9 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100 %
MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH (vormals TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH)	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100 %
Borbico GmbH	Zossen	51 %
GE Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Ground App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
The Ground App 2 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH	Berlin	100 %
Silent Living Grundbesitz GmbH*	Berlin	100 %

\* Im Geschäftsjahr zugegangen.

Darüber hinaus hielt die Grounds AG zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

Beteiligungsliste				
Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	7,5 %	-1.321	-4.299
Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG, vromals The Ground App 4 GmbH & Co. KG	Stuttgart, vormals Berlin	10,1 %	-192	384
Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG, vormal The Ground App 3 GmbH & Co. KG	Berlin	5,1%	-107	-101

Die Angaben zu Jahresergebnis und Eigenkapital beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2019 der Beteiligungsunternehmen. Die Beteiligung an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH wurde mittelbar, die an der Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG sowie an der Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG unmittelbar gehalten.

#### 4.4.2. Veränderungen der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31.12.2018 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- Die The Grounds Real Estate GmbH, Berlin hat die restlichen 66,67 % an der Silent Living Grundbesitz GmbH, Berlin, erworben. Diese wurde daher erstmals vollkonsolidiert.
- Die TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH, Berlin hat die restlichen 5,1 % der Anteile an der Gutleut GmbH, Berlin, erworben. Die Gutleut GmbH wurde sodann auf die TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH verschmolzen. Nachfolgend wurde die TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH auf die The Grounds Real Estate GmbH verschmolzen.
- Die Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH, Berlin (100 %), wurden veräußert und entkonsolidiert. Die veräußerte Gesellschaft hielt 94,9% der Anteile an der Zeppelin One GmbH, Berlin. Diese wurde dementsprechend ebenfalls entkonsolidiert.

Aus der Veräußerung der Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH, Berlin, entstand in der Berichtsperiode ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von insgesamt TEUR 1.555. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>TEUR</b>
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	1.077
Abgegangenes Vermögen (Schulden)	-478
<b>Gewinn aus Entkonsolidierung</b>	<b>1.555</b>

## **5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

### **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 2019 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.

#### **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 kumulierter 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. Wertminderungen von Vermögenswerten**

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen, 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.

#### **5.4. 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-Gewinn- und Verlustrechnung 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-Gewinn- und Verlustrechnung 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. Finanzinstrumente**

##### **5.5.1. Finanzielle Vermögenswerte**

In der Berichtsperiode hat der Grounds-Konzern erstmalig die Neuregelungen von IFRS 9 angewendet. Die Vergleichsinformationen der Vorperiode wurden an die Anforderungen dieses Standards angepasst. Die Auswirkungen des Übergangs vom vormals maßgebenden IAS 39 auf IFRS 9 waren unwesentlich.

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 „FVTOCI“.

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 teilweise 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.

### **5.5.2. 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Marktinzses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

### **5.6. 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 marktbasiereten 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).

### **5.7. 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 Grundbucheintragungen. 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.

### **5.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

### **5.9. 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. 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 zu erfassende Bestandteile aufgeteilt.

### **5.10. 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 sie 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.

### 5.11. Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode 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.

### 5.12. Ertragsrealisation

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet und um Rabatte und andere ähnliche Abzüge gekürzt.

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades erfasst, sofern das Ergebnis eines Dienstleistungsgeschäfts verlässlich geschätzt werden kann. Eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses ist dann möglich, wenn die Höhe der Umsatzerlöse sowie die angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten für das Geschäft und der Fertigstellungsgrad verlässlich bestimmbar sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft der Gesellschaft zufließen wird. Der Fertigstellungsgrad ermittelt sich nach Zeitaufwand.

Zinserträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich 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 kann.

## 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 Kapital 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 Überwachen 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 Vertragspartnern 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 Aufwendungen 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 komplexer 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.

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:

	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstiges immaterielles Vermögen		Sachanlagen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>TEUR</b>						
Anschaffungs-/Herstellungskosten	778	778	25	25	266	59
Kumulierte Abschreibungen	0	0	8	4	38	7
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>228</b>	<b>52</b>
Zugänge (+)	0	0	0	0	2	207
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	-58	0
Abschreibungen (-)	0	0	-4	-4	-28	-31
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>228</b>	<b>228</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	778	778	25	25	210	266
Kumulierte Abschreibungen	0	0	12	8	66	38

## 8.2. Beteiligungen

Bei den Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 7,5 % an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt, einen Anteil in Höhe von 10,1 % an der ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG, Stuttgart, vormals The Ground App 4 GmbH & Co. KG, Berlin, sowie 5,1 % an der Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG, Berlin, vormals The Ground App 3 GmbH & Co. KG, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

## 8.3. Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>24</b>	<b>22</b>
Anteilsabgänge aufgrund Übergang zur Vollkonsolidierung	-17	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	-7	2
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

## 8.4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>9.500</b>	<b>1.083</b>
Zugänge (+)	64	15.540
Abgänge (-)	0	-9.168
Aufwertungen (+)	36	2.045
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>9.600</b>	<b>9.500</b>

Der Zugang in 2018 betrifft eine Gewerbeimmobilie in Hangelsberg mit insgesamt 83 Einheiten und einer Mietfläche von insgesamt 57.000 qm.

Der Abgang in 2018 betrifft den Verkauf der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH mit den darin enthaltenen Wohnimmobilien.

Buchwerte in Höhe von TEUR 3.000 (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. Auch die für die Bewertung der Zahlungsströme herangezogenen Vergleichswerte in Form des anzuwendenden Diskontierungszinsfußes werden sachverständig geschätzt. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt TEUR 9.600.

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zu Grunde gelegte Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt TEUR 9.170 ergeben. Wäre umgekehrt der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt TEUR 10.130 betragen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	1.008	761
Materialaufwand	-80	-19
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	-323	-266
<b>Summe</b>	<b>605</b>	<b>476</b>

Auf Grund der geringen Leerstandsquote von 0,8 % (Vj.: 1,8 %) sind die Aufwendungen, die auf Leerstände in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen, unwesentlich.

## 8.5. Übrige Finanzanlagen

Bei den übrigen Finanzanlagen handelt es sich in voller Höhe um Genossenschaftsanteile.

## 8.6. Vorräte

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	22	22
Immobilien im Bau	1.387	10.882
Verkaufsfertige Immobilien	6.940	0
Geleistete Anzahlungen	5.825	4.706
<b>Summe</b>	<b>14.174</b>	<b>15.610</b>

## 8.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Leistungsabrechnungen. Im Vorjahr resultierten sie auch aus dem Verkauf einer Immobilie. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	154	19.393
Wertberichtigungen	0	0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>154</b>	<b>19.393</b>

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	0	19.355
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	32	36
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tagen	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	0	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	119	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	3	2
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Geschäftsjahr 2019 wie im Vorjahr nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für die Finanzverbindlichkeiten.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.713	1.570
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	1.303	1.291
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	21	0
Forderungen aus Darlehen an Dritte	1.558	1.511
Auszahlungsansprüche Notaranderkonto	0	2.150
Forderungen aus Umsatzsteuer	850	641
Steuererstattungsansprüche	230	0
Übrige sonstige Forderungen	123	495
<b>Summe</b>	<b>5.591</b>	<b>7.658</b>

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen 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 1.303 (Vj.: TEUR 1.291) 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.

## 8.8. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

## 8.9. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag EUR 15.105.517 und ist eingeteilt in 15.105.517 Stückstammaktien. Es hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	EUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	15.105.517	15.105.517
Barkapitalerhöhung	0	0
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	15.105.517	15.105.517

Mit Datum vom 22.06.2017 hat die Hauptversammlung der Grounds AG eine Kapitalerhöhung von insgesamt bis zu EUR 17,6 Mio. beschlossen. Diese wurde durch Einbringung von 94,9 % der Anteile der The Grounds Real Estate AG durchgeführt, wofür 12,5 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie gewährt wurden. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Barkapitalerhöhung von 2,2 Mio. Aktien zu EUR 2,2 je Aktie vorgenommen, wobei der anteilige Betrag am Grundkapital EUR 1,00 je Aktie betrug.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 22.06.2017 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21.06.2022 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu TEUR 6.450 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Die Kapitalrücklage resultiert aus den Beträgen, die bei den vergangenen Kapitalerhöhungen über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden abzüglich der Eigenkapitalbeschaffungskosten nach Ertragsteuern sowie von Entnahmen zur Verlustkompensation. Die Zuführung zur Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von TEUR 2.647 resultiert aus der genannten Barkapitalerhöhung. Die anteiligen Kosten der Eigenkapitalbeschaffung betragen TEUR 293. Die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern beliefen sich auf TEUR 4.

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

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb ist Folge der Abbildungsvorgaben der IFRS für den umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der Grounds AG und der The Grounds Real Estate AG im Geschäftsjahr 2017.

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

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



## 8.10. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	2.467	15.071
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.467</b>	<b>15.071</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	10.286	18.839
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>10.286</b>	<b>18.839</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>12.753</b>	<b>33.910</b>

Für die langfristigen Kreditverbindlichkeiten ist eine feste Verzinsung in Höhe von 2,5 % per annum bis zum 30.06.2029 vereinbart. Die Verbindlichkeiten sind durch Grundschulden, Bankkontenverpfändungen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert.

Für mehrere kurzfristige Darlehen ist eine Festverzinsung von 2,5 % p. a. vereinbart. Die Darlehen sind in voller Höhe durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 8.500 besichert. Zusätzlich haben zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 2.790 für diese Verbindlichkeiten abgegeben.

Weitere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten betreffen verschiedene Nachrangdarlehen. Darlehen mit einem Betrag von insgesamt TEUR 3.073 zum 31.12.2019, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden, werden mit 5,5 % p. a. zuzüglich einer Gewinnbeteiligung verzinst.

Alle Kredite lauten auf Euro.

## 8.11. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Januar 2019</b>	<b>2.138</b>	<b>134</b>	<b>74</b>	<b>2.346</b>
Zugänge aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	2	5	0	7
Verbrauch	1.384	101	70	1.555
Auflösung	753	5	0	758
Zuführung	432	157	57	646
Abgänge aus Unternehmensverkäufen	23	7	0	30
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>412</b>	<b>183</b>	<b>61</b>	<b>656</b>



## 8.12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>771</b>	<b>887</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	240	228
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	13
Sicherungseinbehalte	98	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	44	207
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>382</b>	<b>448</b>
<b>Summe</b>	<b>1.269</b>	<b>1.356</b>

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer und Umsatzsteuer.

## 8.13. Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.120 (Vj.: TEUR 4.550) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 1.972 (Vj.: TEUR 2.363) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 2.148 (Vj.: TEUR 2.187).

## 8.14. Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
• die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	598	737
<b>Summe</b>	<b>598</b>	<b>737</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.736	1.649
<b>Summe</b>	<b>1.736</b>	<b>1.649</b>

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	737	550
Latente Steuerverbindlichkeit	-1.649	0
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-912</b>	<b>550</b>
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund erstmaligem IFRS-Konzernabschlusses	0	0
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	0
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	0	-961
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	-226	-501
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-1.138</b>	<b>-912</b>
Latente Steuerforderungen	598	737
Latente Steuerverbindlichkeit	-1.736	-1.649

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapitalbeschaffungskosten	Steuerliche Verlustvorträge	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>730</b>	<b>737</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-3	0	-136	-139
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>594</b>	<b>598</b>

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich 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 0 (Vorjahr: TEUR 397) und bestimmte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 368 (Vorjahr: TEUR 463) 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	<b>1.649</b>	<b>1.649</b>
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	0	0
Erfolgswirksam erfasste Beträge	87	87
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>1.736</b>	<b>1.736</b>

### 8.15. Umsatzerlöse

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	12.937	30.160
Mieterträge	1.003	944
<b>Summe</b>	<b>13.940</b>	<b>31.104</b>

### 8.16. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2019 betreffen die Bestandsverminderung der unfertigen Leistungen um TEUR 1.147 (Vj.: TEUR 154).

### 8.17. Materialaufwand

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	9.434	20.640
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	2	6
Bezogene Leistungen	79	160
<b>Summe</b>	<b>9.515</b>	<b>20.806</b>

### 8.18. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	382	484
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	62	59
<b>Summe</b>	<b>444</b>	<b>543</b>

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

### 8.19. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Auflösung passivischer Unterschiedsbetrag	360	2.223
Auflösung von Rückstellungen	758	51
Übrige sonstige betriebliche Erträge	81	30
<b>Summe</b>	<b>1.303</b>	<b>2.304</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Raumkosten	190	175
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	42	47
Reparaturen und Instandhaltung	55	72
Fahrzeugkosten	21	44
Werbe- und Reisekosten	57	656
Rechts- und Beratungskosten	442	324
Abschluss- und Prüfungskosten	186	164
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	20
Nicht abziehbare Vorsteuer	6	53
Schadensersatz	119	0
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	892	822
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	160	170
<b>Summe</b>	<b>2.170</b>	<b>2.547</b>

### 8.20. Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	295	-3.957
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-223	-501
<b>Summe</b>	<b>72</b>	<b>-4.458</b>

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:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	-18	8.646
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	5	-2.609
<b>Effekt aus</b>		
• steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	446	-164
• Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-333	-130
• erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	0	-1.470
• sonstigen Ursachen	-46	-85
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>72</b>	<b>-4.458</b>

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt.

### 8.21. Ergebnis je Aktie

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	2	3.517
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	15.105.517	15.105.517
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,23</b>

Im Geschäftsjahr 2019 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2019 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

### 8.22. 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 13.281 (Vj.: TEUR -11.025). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von TEUR 131 (Vj.: TEUR 15) enthalten.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	1.330	2.409
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.330</b>	<b>2.409</b>

### 8.23. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in Abschnitt 8.10 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

### 8.24. 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.

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2018	FVTOCI*- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Ver- mögenswerte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	9	0	0	9	9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	19.393	0	19.393	19.393
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	7.658	0	7.658	7.658
<b>Summe finanzieller Vermö- genswerte</b>	<b>9</b>	<b>27.051</b>	<b>0</b>	<b>27.060</b>	<b>27.060</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	33.910	33.910	33.910
Erhaltene Anzahlungen	0	0	21	21	21
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	0	0	887	887	887
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	448	448	448
<b>Summe finanzieller Verbind- lichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.266</b>	<b>35.266</b>	<b>35.266</b>
* FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income					

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2019	FVTOCI*- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Ver- mögenswerte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Beteiligungen	25	0	0	25	25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	154	0	154	154
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	5.585	0	5.585	5.585
<b>Summe finanzieller Vermö- genswerte</b>	<b>25</b>	<b>5.739</b>	<b>0</b>	<b>5.764</b>	<b>5.764</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	12.753	12.753	12.753
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	0	0	771	771	771
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	381	381	381
<b>Summe finanzieller Verbind- lichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.905</b>	<b>13.905</b>	<b>13.905</b>

\* FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income

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 entsprach.

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 25 (Vj.: TEUR 392) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2019	2018	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	75	56	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-2.057	-2.779
<b>Nettoergebnis</b>	<b>75</b>	<b>56</b>	<b>-2.057</b>	<b>-2.779</b>

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 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:

	31.12.2019			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>12.753</b>	<b>10.286</b>	<b>220</b>	<b>2.247</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	771	771	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	381	283	0	98
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.152</b>	<b>1.054</b>	<b>0</b>	<b>98</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>13.905</b>	<b>11.340</b>	<b>220</b>	<b>2.345</b>



	31.12.2018			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>33.910</b>	<b>18.839</b>	<b>3.320</b>	<b>11.751</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	887	887	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	448	448	0	0
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.334</b>	<b>1.334</b>	<b>3.320</b>	<b>11.751</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>35.244</b>	<b>20.173</b>	<b>3.320</b>	<b>11.751</b>

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 1.330 (Vj.: TEUR 2.409) 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 2019 hätte ein um 0,5% höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 64 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

Der Vorstand der Gesellschaft wurde seitens der Deutsche Balaton AG, Heidelberg, darüber informiert, dass der Deutschen Balaton AG sowie der SPARTA AG, Hamburg, und der VV Beteiligungen Aktiengesellschaft, Heidelberg, über unmittelbar oder mittelbar gehaltene Aktien mehr als der vierte Teil am Grundkapital zuzurechnen ist.

Die Palais am Meer GmbH & Co. KG konnte gemeinsam mit der Gesellschaft den überregional agierenden Hotelbetreiber SEETELHOTELS/IHR als künftigen Betreiber des Hotel- und Ferienkomplexes auf dem ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgelände in Rostrup/Bad Zwischenahn gewinnen.

Die Gesellschaft hat sich in Vorstand und Aufsichtsrat neu aufgestellt. Auf Punkt 10.1. wird verwiesen. Die Gesellschaft hat ein Portfolio mit 250 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten für den Immobilienbestand erworben. Die Mieteinnahmen aus dem Bestand verdoppeln sich dadurch auf rund EUR 2,0 Mio. p. a. Das Portfolio bietet mittel- und langfristiges Entwicklungspotenzial über Nachverdichtungsmöglichkeiten und energetische Sanierungsmaßnahmen.

In der Zeit zwischen dem Abschlussstichtag der Gesellschaft und der Beendigung der Jahresabschlusserstellung ist die Verbreitung des Krankheitserregers SARS-COV-2 (Corona-Virus) zu einer Pandemie geworden, die eine globale Wirtschaftskrise ausgelöst hat. Der Vorstand der Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass sich diese nicht wesentlich auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage auswirkt.

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

## 10. Sonstige Angaben

### 10.1. Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

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

- Thomas Prax, Wiesbaden, Kaufmann
- Arndt Krienen, Remscheid, Rechtsanwalt (seit 3.3.2020; eingetragen im Handelsregister am 13.3.2020)

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 120 (Vj.: TEUR 219).

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

- Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Vorsitzender (bis 22.08.2019)
- Carsten Haug, Immobiliensachbearbeiter, stellvertretender Vorsitzender (bis 22.08.2019)
- Steffen Buckwitz, Unternehmensberater (bis 22.08.2019)
- Prof. Dr. Winfried Schwatlo, Kaufmann und Professor für Immobilienwirtschaft, Vorsitzender (seit 22.08.2019)
- Sönke Schwartz, Wirtschaftsprüfer, stellvertretender Vorsitzender (von 22.08.2019 bis 28.04.2020)
- Andreas Ingendoh, Rechtsanwalt (von 22.08.2019 bis 28.04.2020)
- Eric Mozanowski, Kaufmann, stellvertretender Vorsitzender (seit 29.04.2020)
- Hansjörg Plaggemars, Unternehmensberater (seit 29.04.2020)

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 80.

## 10.2. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den genannten Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden erfolgt:

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen sind in Abschnitt 8.7 dargestellt. Daraus resultieren Zinserträge in Höhe von 66 TEUR (Vj.: TEUR 11).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind in den Abschnitten 8.10 und 8.12 dargestellt. Daraus resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 278 TEUR (Vj.: TEUR 172).

Aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen resultieren Erträge in Höhe von TEUR 100 (Vj.: TEUR 0) und Aufwendungen in Höhe von TEUR 64 (Vj.: TEUR 51).

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

## 10.3. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

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

## 10.4. 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:

	2019	2018
Art der Leistung	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	25	21
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	1
<b>Summe</b>	<b>25</b>	<b>22</b>

Berlin, den 15. Mai 2020

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Thomas Prax

Arndt Krienen

## Konzernlagebericht 2019

### INHALT

#### 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

##### 1.1 ÜBERBLICK

##### 1.2 WANDEL DER UNTERNEHMENSSTRUKTUR

##### 1.3 DAS NEUE 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

## 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 notiert.

The Grounds ist ein Projektentwickler mit klarem Fokus auf den Handel und die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Deutschland. Die The Grounds-Gruppe bildet als Komplettanbieter die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading ab. Der Fokus liegt auf der Entwicklung und dem Bau von Wohnimmobilien, so insbesondere von Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheimen in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland. Mittelfristig soll ein qualitativ hochwertiger Immobilienbestand in einer signifikanten Größenordnung aufgebaut werden, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge und damit zukünftig attraktiver Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglicht. Die The Grounds-Gruppe strebt durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und der damit einhergehenden Steigerung der Marktkapitalisierung die Positionierung als einer der bedeutenden deutschen Immobilienunternehmen an.

### 1.2. UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestand der The Grounds Konzern in der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft The Grounds Real Estate Development AG. In der zweiten Ebene, waren neben der 94,9 %igen Tochtergesellschaft The Grounds Real Estate GmbH (nachfolgend TGRE GmbH) mehrere weitere Tochtergesellschaften strukturiert. Diese stellen Vorratsgesellschaften bzw. Objektgesellschaften dar, welche Grundstücke und Immobilien halten. Als dritte Ebene sind unter der TGRE GmbH ebenfalls weitere Vorratsgesellschaften und Objektgesellschaften (welche Immobilien halten) gegliedert.

Die Tochter TGRE GmbH mit Sitz in Berlin, ist seit ihrer Gründung im Jahr 2014 auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig und an folgenden Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligt: Sie hält jeweils 100 % der Anteile an der

- TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH (nachfolgend „TGA 4“), Vorratsgesellschaft
- TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH (nachfolgend „TGA 5“), Vorratsgesellschaft
- TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH (nachfolgend „TGA 7“), Vorratsgesellschaft
- TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH (nachfolgend „TGA 11“), Komplementärgesellschaft
- MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH (nachfolgend „MDSG“)
- Silent Living Grundbesitz GmbH, An- und Verkauf von Wohnungen und Wohnungspaketen

Darüber hinaus hält die TGRE GmbH 7,5 % der Anteile an der Squadra 1. Immobilien Gesellschaft GmbH (Projekt Blue Towers). Diese Anteile wurden zum 31. März 2020 veräußert.

Direkt unter der Muttergesellschaft The Grounds Real Estate Development AG sind des Weiteren die folgenden Gesellschaften gegliedert:

- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH (nachfolgend „TGA 12“), welche wiederum 51,0 % der Anteile an der Borbico GmbH hält
- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH (nachfolgend „TGA 13“), Gesellschaft, welche im Jahr 2020 das Bestandsportfolio Stendal ankauft
- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH (nachfolgend „TGA 14“), Vorratsgesellschaft
- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH (nachfolgend „TGA 15“), Vorratsgesellschaft
- 94,9%ige Tochtergesellschaft Halberstädterstr. 153 GmbH, hält 100 % der Anteile am gleichnamigen Projekt
- 100%ige Tochtergesellschaft The Grounds App 1 GmbH & Co. KG, Komplementärin der TGA 11, Projekt Erholungsgebiet Bad Zwischenahn
- 100%ige Tochtergesellschaft The Grounds App 2 GmbH & Co. KG, Komplementärin der TGA 11, Projekt Sieverstorstr. in Magdeburg
- 10,1%ige Tochtergesellschaft Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG (zuvor: The Grounds App 4 GmbH & Co. KG; persönlich haftende Gesellschafterin der At Home Projektentwicklungs GmbH, Projekt Stadtquartier Heubach

### **1.3 GESCHÄFTSMODELL**

Die The Grounds-Gruppe ist ein Projektentwickler von Wohnimmobilien aller Nutzungsklassen auf dem deutschen Markt. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheimen in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland.

Als Komplettanbieter bildet sie die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading ab.

Im Geschäftsfeld Investments werden Investitionen in Immobilien für den eigenen Bestand mit dem Ziel nachhaltiger Bewirtschaftung für die Stärkung eines positiven Cashflows getätigt. Im Rahmen des Asset-Managements werden die Immobilien strategisch gesteuert und Wertsteigerungspotentiale identifiziert. Über das Property-Management erfolgt die Verwaltung und die Umsetzung der Weiterentwicklung zur nachhaltigen Wertsteigerung.

Das Segment Development umfasst die Entwicklung - bis hin zum schlüsselfertigen Bau - von Wohn- und Spezialimmobilien (Studenten- und Altenwohnheime) mit dem Ziel, diese sowohl an Kapitalanleger im Einzelvertrieb, als auch an institutionelle Endinvestoren im Ganzen zu veräußern.

Des Weiteren werden Immobilien oder Portfolien im Rahmen des Geschäftsfelds Trading mit dem Ziel kurzfristiger Wertsteigerung und der Hebung von Mietsteigerungspotentialen angekauft und ggf. kurzfristig wieder veräußert.

Damit profitiert The Grounds einerseits von hohen Renditen aus der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragssituation aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände.

Mittelfristig strebt The Grounds die Positionierung als eines der bedeutenden Unternehmen im Bereich der börsennotierten Developer mit dem Ziel eines eigenen Immobilienbestands in signifikanter Größenordnung an. Ermöglicht werden soll dieses Wachstum durch die breite Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich und der daraus resultierenden Kombination aus stabilen Erträgen und hohen Renditepotenzialen. Nach erfolgreichem Abschluss des Investitionszyklus strebt The Grounds die Etablierung einer nachhaltigen Dividendenpolitik mit der Ausschüttung attraktiver Dividenden an.

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

Ort	Projekt	Grundstücksfläche/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Erwerb	Art
Magdeburg (Areal ehem. Börde Brauerei)	Stadtquartier	38.200/ 49.000	Mai 18	Development
Bad Zwischenahn (Metropolregion Oldenburg)	Erholungsgebiet	201.443/ 33.950	Jul 18	Development
Magdeburg (Halberstd. 153) Str.	Microapartmenthaus	2.090/ 3.580	Okt 18	Development
Leipzig*	Microapartmenthaus	1.317/ 3.013	Mrz 18	Development
Hangelsberg	Logistikpark	350.851/ 40.944	Dez 17	Bestand
Frankfurt**	Blue Towers	14.502/ 17.790	Apr 16	Development im Joint Venture
Heubach (Metropolregion Stuttgart)	Stadtquartier	10.652/ 7.283	Okt 18	Development im Joint Venture

\* Das Projekt wurde im Oktober 2018 erfolgreich für 13,35 Mio. EUR in einem Forward-Deal veräußert. Der Käufer ist ein institutioneller deutscher Investor, der das Projekt für einen seiner Fonds erworben hat. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt erst nach Fertigstellung. Aktuell ist dies für Ende 2020 geplant.

\*\* Die Intention des Hauptgesellschafters lag ursprünglich in der Umwandlung von Büro- in Wohnimmobilien. Der Grounds-Konzern hielt eine Minderheitenbeteiligung und hat diese zwischenzeitlich im Jahr 2020 veräußert.

#### 1.4 ORGANE UND MITARBEITER

Im Berichtsjahr hat Alleinvorstand Thomas Prax unverändert die Gesellschaft geleitet. Erst nach dem Bilanzstichtag wurde der Vorstand durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 3. März 2020 mit sofortiger Wirkung um Herrn Arndt Krienen, Rechtsanwalt und Vorstand der Capstone Opportunities AG, Berlin, erweitert.

Im Aufsichtsrat ergaben sich die folgenden Veränderungen: Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Peter Maser, Carsten Haug und Steffen Buckwitz haben ihre Mandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2019 niedergelegt. Die ordentliche



Hauptversammlung wählte die Herren Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS, Sönke Schwartz und Andreas Ingendoh, LL.M., zu neuen Aufsichtsräten der Gesellschaft. In seiner konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Herrn Prof. Dr. Schwatlo zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Schwartz zu seinem Stellvertreter.

Nach dem Bilanzstichtag haben sich weitere personelle Veränderungen im Aufsichtsrat ergeben. Die Herren 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.

Im The Grounds Konzern waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 9 Mitarbeiter (Vj. 9) beschäftigt.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG<sup>1</sup>**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen, wobei Deutschland erst ab dem Jahr 2020 vom Thema Corona beeinflusst wurde – siehe dazu ausführlicher „5. Prognosebericht“. Die konjunkturelle Dynamik hat sich allerdings merklich verlangsamt. Dies ist insbesondere auf die Schwäche der Industrie zurückzuführen. Die gesamtwirtschaftliche Leistung nahm im Jahr 2019 um 0,6 % zu. Dies war zwar etwas mehr als zuletzt erwartet, aber deutlich weniger als in den fünf vorangegangenen Jahren, in denen das Bruttoinlandsprodukt um durchschnittlich etwa 2,0 % pro Jahr stieg. Der Beschäftigungsstand erhöhte sich dennoch weiterhin recht kräftig um 400.000 Personen auf den Rekordstand von 45,3 Mio. Erwerbstätige.

### **2.2 BRANCHENSITUATION**

#### **Deutsche Baubranche**

Die Bauunternehmen haben es 2019 geschafft, das ausgesprochen gute Vorjahresergebnis noch zu übertreffen. Sie haben sowohl ihren Umsatz als auch die Zahl ihrer Beschäftigten weiter erhöht. Die Betriebe des Bauhauptgewerbes haben 2019 einen baugewerblichen Umsatz von 135 Mrd. Euro erwirtschaftet, das entspricht einem Zuwachs von 6,7 % über das Jahr. Trotz der 2019 stärker gestiegenen Preise, zu denen auch deutlich höhere Lohnkosten nicht unwesentlich beigetragen haben, ist ein realer Zuwachs von 1,7 % geblieben. Um die zusätzliche Produktion zu stemmen, haben die Betriebe ihren Personalbestand um 33.000 auf

---

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2020/2020115-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-januar-2020.html>



870.000 Beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2019 aufgestockt. Damit hat die Branche seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 mehr als 160.000 neue Stellen geschaffen. Die Bauunternehmen haben somit auf die gestiegene Nachfrage nach Bauleistung reagiert und ihre Kapazitäten deutlich erhöht.<sup>2</sup> In 2019 wurde der Bau von 360.600 Wohnungen neu genehmigt. Eine höhere Anzahl in einem Jahr hat es seit der Jahrtausendwende nur in 2016 gegeben (über 375.000).<sup>3</sup>

#### **Wohnimmobilien<sup>4</sup>**

Am Investmentmarkt für Wohnimmobilien (Transaktionen ab 50 Wohnungen) belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 17,2 Mrd. EUR. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Anstieg um 2,6 %. Insgesamt wechselten fast 118.000 Wohnungen den Eigentümer (- 11 % ggü. 2018). Es gab weniger, aber dafür im Durchschnitt größere Transaktionen. So nahm die Anzahl der Verkäufe im Jahresvergleich um ca. 18 % ab, während das Durchschnittsvolumen um 22 % auf etwa 71 Mio. EUR anstieg.

Prägend für das vergangene Jahr am Wohninvestmentmarkt war ein deutlich stärkeres Engagement der Öffentlichen Hand. Insgesamt erwarben Kommunen, Länder oder deren Wohnungsunternehmen etwa 22.700 Wohnungen für rund 3,2 Mrd. Euro. Damit war ihr Ankaufsvolumen mehr als zweieinhalb Mal so hoch wie im Jahr 2018. Etwa 84 % des Volumens entfiel auf den Kauf von Bestandswohnungen. Auch für das Jahr 2020 ist zu erwarten, dass sich die Ankaufsoffensive der Öffentlichen Hand fortsetzt.

#### **Gewerbeimmobilien<sup>5</sup>**

Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, auf dessen Dynamik der Rekordumsatz vor allem zurückzuführen ist, entfiel fast die Hälfte des Volumens auf Büroimmobilien. Es folgen Einzelhandelsobjekte (20 %), Logistikimmobilien und gemischt genutzte Objekte (jeweils 10 %). Unabhängig von der Nutzungsart lag der Investorenfokus klar auf den Top-7-Städten – 56 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen 2019 auf sie, während es im Durchschnitt der fünf vorangegangenen Jahre lediglich 51 % waren. Der Fokus auf die Top 7 ist nicht zuletzt ein Resultat der ausgeprägten Investorenpräferenz für große Volumina. Der statistische Beleg dessen: Das durchschnittliche Volumen je Transaktion hat mit 33 Mio. EUR einen neuen Spitzenwert erreicht. Neben einigen Portfoliotransaktionen im Milliarden-Euro-Bereich hat dazu auch die Vielzahl der großvolumigen Einzelobjektverkäufe beigetragen. Zum ersten Mal gab es in einem Jahr mehr als hundert Einzeltransaktionen ab 100 Mio. EUR. Dazu trugen auch die im Jahresverlauf stark gestiegenen Kapitalwerte bei Büro- und Logistikimmobilien bei.

Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt legte in 2019 das Transaktionsvolumen um 25 % auf etwas mehr als 5,0 Mrd. EUR zu.<sup>6</sup> Einem ruhigen ersten Halbjahr folgte eine starke Jahresendrallye. 27 % des Transaktionsvolumens entfiel auf Portfoliotransaktionen. Wegen

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/bauindustrie-zieht-positive-jahresbilanz-2019/>

<sup>3</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20\\_100\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_100_31111.html)

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/294343-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/294343-0)

<sup>5</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/294343-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/294343-0)

<sup>6</sup> Vgl. [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_2019\\_2020\\_Hotel-Investment.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers_Research_Marktbericht_2019_2020_Hotel-Investment.pdf)

des Preisdrucks in den Top-7-Städten richteten Investoren vermehrt den Fokus auf B- und C-Standorte, in welche mehr als 2 Mrd. EUR flossen.

### 3. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Geschäftsjahr 2019 hat die The Grounds-Gruppe konzentriert und aktiv weiter am Immobilienportfolio gearbeitet und die vorhandenen Projekte vorangetrieben:

- Der Bebauungsplan für das in Heubach (Metropolregion Stuttgart) geplante Stadtquartier wurde im dritten Quartal 2019 rechtskräftig, die Bauanträge wurden eingereicht.
- Für das in Bad Zwischenahn geplante Erholungsgebiet konnte The Grounds den überregional agierenden Hotelbetreiber SEETELHOTELS / IHR als künftigen Betreiber des Hotel- und Ferienkomplexes auf dem ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgelände gewinnen. Bis zum Ende des ersten Halbjahres 2020 soll der Bebauungsplan mit der Gemeinde abgestimmt und finalisiert werden.
- Für das auf dem ehemaligen Gelände der Bördebrauerei in Magdeburg geplante Stadtquartier steht der Bebauungsplan kurz vor der Finalisierung; die Rechtskraft ist für Ende Q III/ 2020 in Aussicht gestellt. Vorgesehen ist im Wesentlichen die schlüsselfertige Errichtung eines Quartierensembles bestehend aus Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie gewerblichen Wohnimmobilien wie einem betreuten Wohnheim und einem Studentenwohnheim. Das Quartier Sieverstorstrasse in Magdeburg besteht aus acht Baufeldern. Zu einzelnen dieser Baufelder gibt es seitens des Managements Überlegungen diese bereits mit Abschluss der Projektentwicklung zu verkaufen, um die Bautätigkeiten im Stadtquartier parallel beginnen zu lassen und möglichst zeitgleich abzuschließen. Der Verkauf kann im Rahmen eines Forward Deals erfolgen oder der potentielle Käufer, sofern es zu einem Verkauf kommt, baut selbst. Das Management steht bereits mit Interessenten in ersten Gesprächen.
- Im Bestandsobjekt Hangelsberg fanden im Berichtsjahr wie in den Vorjahren weitere Sanierungsarbeiten statt, um den Unterhaltungszustand zu verbessern und die Mieteinnahmen über zusätzliche Vermietungen zu erhöhen. Bei diesen Modernisierungsarbeiten lag der Schwerpunkt auf dem Brandschutz.
- Für das Projekt Halberstädter Straße 153 wurde die Baugenehmigung Ende 2019 erteilt. Mit dem Vertrieb der 58 Einheiten des zu errichtenden Apartmenthauses wird Ende des zweiten Quartals 2020 begonnen.

Im Berichtsjahr fanden keine Neuakquisitionen statt. Auf der Verkaufsseite gab es die folgenden Abschlüsse: Im Juni 2019 hat The Grounds die Oldenburger Projektentwicklung „Apartmenthaus Ammergaustraße“ im Rahmen eines Asset Deals an einen lokalen Investor verkauft. Käufer und Verkäufer haben bzgl. der Kaufpreishöhe Stillschweigen vereinbart, daher unterbleiben an dieser Stelle Zahlenangaben. Der Nutzen-/Lastenübergang ist per Mitte August 2019 erfolgt.

Im September 2019 hat The Grounds sowohl ihre Anteile an einem Großprojekt in der Metropolregion Frankfurt am Main als auch ihre Anteile am Microapartmenthaus-Projekt in der Halberstädter Straße 1 in Magdeburg erfolgreich jeweils im Rahmen eines Share Deals

veräußert. Bei beiden Projekten erfolgten der Nutzen-/Lastenübergang und damit die Umsatzwirksamkeit bereits im Berichtsjahr. Über den Kaufpreis wurde in beiden Fällen Stillschweigen vereinbart, womit auch an dieser Stelle keine Zahlenangaben erfolgen.

Wie prognostiziert, konnte The Grounds damit umsatz- und ergebnisseitig nicht an das starke Vorjahr anknüpfen, welches durch erfolgreiche Verkäufe und Umsatzgenerierung gekennzeichnet gewesen war. Trotz verringerter Konzernumsatzerlöse von 13,9 Mio. EUR (Vj. 31,1 Mio. EUR) und bei verringerten Gesamtkosten konnte ein grundsätzlich ausgeglichenes Konzernergebnis vor Steuern von -18 TEUR (Vj. 6,6 Mio. EUR) sowie nach Steuern ein Konzernergebnis von 54 TEUR (Vj. 4,2 Mio. EUR) erwirtschaftet werden.

### **3.1 ERTRAGSLAGE**

Im Geschäftsjahr 2019 lagen die The Grounds Konzernumsatzerlöse mit 13,9 Mio. EUR (Vj. 31,1 Mio. EUR) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Hiervon entstammten 12,9 Mio. EUR (Vj. 30,2 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Immobilienprojekten, der Großteil entfiel auf den Verkauf des Großprojektes in der Metropolregion Frankfurt am Main. Weitere 1,0 Mio. EUR (Vj. 1,0 Mio. EUR, auch aus dem Emdener Wohnportfolio) stellten Mieterlöse aus dem Bestandsobjekt Hangelsberg dar.

Hinzu kamen sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vj. 2,3 Mio. EUR). Hierin enthalten waren vor allem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,8 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung der Bestandsveränderung von -1,1 Mio. EUR (Vj. -154 TEUR) ging die Konzerngesamtleistung auf 14,1 Mio. EUR (Vj. 35,3 Mio. EUR) zurück.

Der größte Kostenblock Materialaufwand nahm korrespondierend mit der gegenüber dem Vorjahr verringerten Dynamik im operativen Geschäft auf 9,5 Mio. EUR (Vj. 20,8 Mio. EUR) ab, auch der Personalaufwand minderte sich leicht auf 0,4 Mio. EUR (Vj. 0,5 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2,2 Mio. EUR (Vj. 2,5 Mio. EUR) beinhalteten vordergründig Fremdleistungen und Fremdarbeiten (0,9 Mio. EUR), Rechts- und Beratungskosten (0,4 Mio. EUR) sowie Abschluss- und Prüfungskosten (0,2 Mio. EUR).

Entsprechend reduzierte sich das Betriebsergebnis auf 2,0 Mio. EUR (Vj. 11,4 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis konnte auf -2,0 Mio. EUR (Vj. -2,7 Mio. EUR) verbessert werden. Vor Steuern hat der The Grounds Konzern nur ein leicht negatives Ergebnis von -18 TEUR (Vj. 6,6 Mio. EUR) erzielt. Unter Berücksichtigung der Steuern konnte sogar ein positives Konzernergebnis von 54 TEUR (Vj. 4,2 Mio. EUR) erzielt werden. Das Ergebnis je Aktie ist ausgeglichen (0,00 EUR; Vorjahr 0,23 EUR).

### **3.2 FINANZLAGE & VERMÖGENSLAGE**

Bei der Darstellung der Finanz- und Vermögenslage des Jahres 2019 ist zu beachten, dass der Verkauf des Projektes Gutleutstraße ergebniswirksam im Jahr 2018 verbucht werden

konnte, seine Abwicklung aber erst im Jahr 2019 erfolgte. Somit sind diverse Bilanzpositionen im Jahr 2019 aufgrund der Transaktion des Projektes Gutleutstraße in 2019 vermindert worden. Dieser Immobilienverkauf und weitere eigenständige erfolgreiche Verkäufe im Berichtsjahr, wie das Großprojekt in der Metropolregion Frankfurt am Main und andere, führen am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 zu einem Rückgang der Konzernbilanzsumme von 56,4 Mio. EUR auf 32,4 Mio. EUR.

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr mit 21,2 Mio. EUR (Vj. 45,1 Mio. EUR) mehr als halbiert, während die langfristigen Vermögenswerte mit 11,2 Mio. EUR nur leicht unter dem Vorjahresniveau lagen. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte gingen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, deren hoher Wert im Vorjahr hauptsächlich aus Leistungsabrechnungen im Zusammenhang mit dem Projekt Gutleutstraße herrührte, deutlich auf 154 TEUR (Vj. 19,4 Mio. EUR) zurück. Auch die sonstigen Forderungen minderten sich auf 5,6 Mio. EUR (Vj. 7,7 Mio. EUR). Nur leicht sank dagegen der Wert des Vorratsvermögens auf 14,2 Mio. EUR (Vj. 15,6 Mio. EUR). Dieses setzt sich zusammen aus zum Großteil verkaufsfertigen Immobilien (6,9 Mio. EUR) sowie geleisteten Anzahlungen (5,8 Mio. EUR). Die liquiden Mittel nahmen zum Bilanzstichtag auf 1,3 Mio. EUR (Vj. 2,4 Mio. EUR) ab, daraus resultierend, dass der Konzern keine wesentlichen neuen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr aufgenommen hatte.

Auf der Passivseite sank das Eigenkapital auf 12,0 Mio. EUR (Vj. 12,6 Mio. EUR), beruhend auf konzerntechnischen Buchungen im Rahmen der Konsolidierung. Veränderungen am gezeichneten Kapital von 15.105.517,00 EUR gab es keine. Zum Ausgleich des Bilanzverlustes auf AG-Ebene zur Aufrechterhaltung einer Ausschüttungsfähigkeit wurde ein Betrag von 0,9 Mio. EUR aus der Kapitalrücklage entnommen und in den Bilanzgewinn überführt. Die Kennzahl der Eigenkapitalquote verbesserte sich auf solide 37% (Vj. 22,3%) auch bedingt durch die deutliche Verringerung der Bilanzsumme aufgrund der erfolgreichen Verkaufsaktivitäten und ihrer Abwicklung im Geschäftsjahr 2019.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus 4,3 Mio. EUR (Vj. 16,8 Mio. EUR) langfristige Schulden sowie 16,1 Mio. EUR (Vj. 27,1 Mio. EUR) kurzfristige Schulden zur Finanzierung der Immobilienprojekte/-erwerbe. Die deutliche Minderung der beiden Bilanzpositionen ist insbesondere auch der Abwicklung des Projektgeschäftes Gutleutstraße im Berichtsjahr geschuldet. Zum Bilanzstichtag konnten Rückstellungen um 1,7 Mio. EUR niedriger gebildet werden, da gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag deutlich weniger ausstehende Rechnungen (-1.726) berücksichtigt werden mussten.

Der Finanzmittelfonds lag zum Bilanzstichtag mit 1,3 Mio. EUR (Vj. 2,4 Mio. EUR) deutlich unter dem Vorjahresniveau. Während sich sowohl durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (13,3 Mio. EUR; Vj. -11,0 Mio. EUR) als auch durch den Cashflow aus der Investitionstätigkeit (8,9 Mio. EUR; Vj. -7,1 Mio. EUR) Zuschreibungen ergaben, wurde der Finanzmittelfonds durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stark um 23,2 Mio. EUR aufgrund der Rückführung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gemindert (Vj. +18,0 Mio. EUR).

Im Einzelnen war die Abnahme der Vorräte sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 15,3 Mio. EUR die wesentliche Ursache für den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde am stärksten durch Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 8,9 Mio. EUR geprägt. Demgegenüber hatten Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten von 21,2 Mio. EUR, wie beschrieben, den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zur Folge.

### **3.3 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere Leistungsindikatoren heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der operative Cashflow (FFO oder Funds from Operations) sowie der Net Asset Value (NAV) 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, sondern durch regelmäßige und nachhaltige Erträge aus der Immobilienentwicklung (Segment Development) und insbesondere aus dem Trading ergänzt. Somit sind diese Einnahmen aus der Immobilienentwicklung und dem Trading planbar und wesentlicher Teil des operativen Cashflows der Gesellschaft.

Des Weiteren sind die Vermietungsquote bzw. die Leerstandsquote ein wichtiger Gradmesser zur Erwirtschaftung der Mieterlöse. Für die The Grounds-Gruppe stehen Immobilien mit Mietern mit guter und sehr guter Bonität im Fokus. Bei Investments mit laufzeitgebundenen Mietverträgen (d.h. i.d.R. Gewerbeobjekten) werden vor allem Objekte mit längerfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und geringer Leerstandsquote analysiert. 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.

Hiermit verbunden ist auch die Mietrendite. Zukäufe von Bestandsimmobilien werden i.d.R. mit dem Vielfachen der Jahresrohmieta bewertet. Um eine attraktive Mietrendite erwirtschaften zu können ist als Zielgröße das rund 13-fache durch die Gesellschaft definiert worden. Dieser Faktor kann in Abhängigkeit der Lage, der Gebäudequalität, der Mieterstruktur und der Leerstände nach oben und nach unten hin abweichen.

Zum Bilanzstichtag verfügte The Grounds über ein Bestandsobjekt - den Logistikpark Hangelsberg im Großraum Berlin. Mieterlöse machten in 2019 aber bereits 7 % (Vj. 3 %) der gesamten Konzernumsatzerlöse von 13,9 Mio. EUR aus. Im Vorjahr begonnene umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die auch in 2020 fortgesetzt werden, sollen den Unterhaltungszustand verbessern und die Mieteinnahmen über weitere Vermietungen erhöhen. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind die Gewerbeflächen zu 95 % vermietet. Das Objekt liegt im Ortsteil Hangelsberg, eingemeindet in Grünheide, in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Tesla Gigafactory in Brandenburg. Presseberichten und Stellungnahmen der



Gemeinde und Behörden ist zu entnehmen, dass Tesla in Grünheide ab dem Sommer 2021 den Produktionsbeginn von jährlich rund 500.000 Elektroautos<sup>7</sup> plant und sich um die Gigafactory weitere Autozulieferer ansiedeln. Auch dies sollte sich für die Zukunft positiv auf die Auslastung der Mietvolumina des Logistikparks Hangelsberg auswirken.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist die Entwicklerrendite. 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 des Einstandspreises für das Grundstück. Die Gesellschaft strebt im Segment Development in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite zwischen 15 % und 20 % an.

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 9 Mitarbeiter. Es ist unverändert geplant, den Personalbestand weiter auszuweiten, damit alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen innerhalb der Gesellschaft abgebildet werden können, wozu vor allem die Bereiche Investmententscheidungen, wesentliche Finanzfunktionen wie z.B. die Liquiditätssteuerung, Investor Relations, Compliance, Risikomanagement und das Asset Management zählen. Weiterhin ist geplant, qualifizierte Mitarbeiter für den Bereich Rechnungswesen /Finanzen einzustellen sowie den Bereich Recht hausintern um einen Syndikusanwalt zu ergänzen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 wurde der Vorstand um Herrn Arndt Krienen erweitert. Ressortzuständigkeiten konnten so aufgeteilt werden und beide Vorstände können sich stärker auf einzelne Schwerpunkte konzentrieren. Herr Krienen richtet seinen Fokus auf Finanzierung und den Kapitalmarkt, Herr Prax auf die Bereiche Rechnungswesen/ Steuern sowie Personal und Recht. Gemeinschaftlich verantworten sie das operative Geschäft.

Weitere Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen das Property-Management, werden in Tochtergesellschaften ausgegliedert, die entsprechend des Wachstums des Portfolios und nach den Erfordernissen entsprechende Kapazitäten aufbauen werden. Insofern soll der Personalbestand in den Tochtergesellschaften in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Maße in Abhängigkeit der entsprechenden Ausweitung der Bestände erhöht werden. Dies vermeidet den Aufbau von Überkapazitäten und gewährleistet eine effiziente Unternehmensorganisation. Somit ist sichergestellt, dass ausschließlich die Kapazitäten in der Gruppe vorgehalten werden, die zur Erfüllung der Funktionen unmittelbar benötigt werden.

Im Rahmen der bewusst flach gehaltenen Hierarchieebenen und der schlanken Unternehmensstruktur sind ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Mitarbeitern und ihre

---

<sup>7</sup> Vgl. <https://www.zeit.de/mobilitaet/2020-05/gigafactory-tesla-berlin-bau-fabrik-brandenburg-gruenheide>

Zufriedenheit mit dem Ziel einer langfristigen Bindung an das Unternehmen umso entscheidender.

### **3.4 PROGNOSE-IST-VERGLEICH**

Für das Geschäftsjahr 2019 hat der Vorstand deutlich verringerte Konzernumsatzerlöse mit einem in Relation rückläufigen Konzernergebnis vor Steuern sowie Konzernergebnis erwartet. Er ging davon aus, dass 2019 ertrags- und ergebnisseitig nicht mit dem Jahr 2018 vergleichbar sein wird, da der Vorstand den Schwerpunkt in 2019 in Ankaufsszenarien und deren Finanzierung sah. Auch unter Berücksichtigung der Ende September 2019 abgeschlossenen Verkäufe der Projekte in der Metropolregion Frankfurt am Main und des Microapartmenthauses in der Halberstädter Straße 1 in Magdeburg mit der bereits für 2019 erfolgenden Umsatzwirksamkeit wurde das Umsatzniveau aus 2018, welches umsatz- und ertragsseitig durch den Verkauf des Großprojektes Gutleutstraße in Frankfurt geprägt war, erwartungsgemäß unterschritten.

Der The Grounds-Konzern hat im Berichtsjahr bei Umsatzerlösen von 13,9 Mio. EUR (Vj. 31,1 Mio. EUR) und verringerten Gesamtkosten ein grundsätzlich ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern von -18 TEUR (Vj. 6,6 Mio. EUR) sowie nach Steuern ein Ergebnis von 54 TEUR (Vj. 4,2 Mio. EUR) erzielt. Damit blieben Konzernumsatz und –ergebnis wie erwartet deutlich hinter dem starken Vorjahr zurück. Der für 2019 avisierte Ankauf von mindestens einem weiteren Bestandsobjekt zog sich in Verhandlungen bis ins zweite Quartal 2020. Mit dem Ankauf eines 256 Einheiten umfassendes Wohnimmobilienportfolios im Raum Stendal am 12. Mai 2020 konnte dieses Ziel erfolgreich in einem Kaufvertrag notariert werden.

## **4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **4.1 RISIKOMANAGEMENT**

Der The Grounds-Konzern hat ein angemessenes Risikomanagement und ein 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 Vertragspartei 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) nebst der Berechnung der wesentlichen Kennzahlen FFO, FFO je Aktie und NAV dienen mittelfristig zur Prüfung der Risiken. Kurzfristige Tools stellen das laufende Controlling des Immobilienportfolios sowie das Kapitalmanagement dar.

## **4.2 DARSTELLUNG DER EINZELNEN RISIKEN**

### **4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Die im ersten Quartal dieses Jahres aufgetretene Corona-Krise wird in 2020 dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zu Folge die schwerste globale Rezession seit fast hundert Jahren verursachen. So könnte die globale Wirtschaftsleistung in 2020 um knapp 3 % zurückgehen.<sup>8</sup> In den vergangenen Jahren war der deutsche Immobilienmarkt von einer hohen Nachfrage geprägt. Während sich bei Wohn- und Logistikimmobilien noch keine Nachfragezurückhaltung bemerkbar gemacht hat, wird die Corona-Pandemie am stärksten den Gewerbeimmobilienmarkt treffen, speziell Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien. Zwar bestehen unverändert günstige Rahmenbedingungen mit Blick auf die anhaltend niedrigen Zinsen und die aktuell noch stärker volatilen Aktienmärkte, doch könnten unsichere wirtschaftliche Zeiten die Bereitschaft zu einer langfristigen Kreditaufnahme für Immobilienfinanzierungen mindern.

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Gesellschaft keinen Einfluss und muss diese kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechend unternehmerische Entscheidungen treffen. Für das Geschäftsjahr 2020 sind die gesamtwirtschaftlichen Risiken vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage noch nicht bezifferbar.

---

<sup>8</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/corona-krise-iwf-101.html>



## 4.2.2. Marktrisiken

### 4.2.2.1 Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Die The Grounds- Gruppe fokussiert sich derzeit im Wesentlichen auf Wohnimmobilien in Deutschland – vorrangig in den deutschen Metropolregionen und aufstrebenden Randlagen – und ist daher von der nationalen und auch den regionalen Marktentwicklungen abhängig. Für 2020 zeichnet sich angesichts der Corona-Pandemie ein gesamtwirtschaftlicher Einbruch ab, dessen Höhe die Forschungsinstitute unterschiedlich beziffern. Bislang sind die Preise für Häuser und Wohnungen in den zehn größten deutschen Städten bis dato stabil geblieben.<sup>9</sup> Allerdings könnte ein vermehrtes Angebot von Immobilien im Zuge der Krise wegen fehlender Liquidität (gerade bei Privatinvestoren, die zum Verkauf gezwungen wären) die Immobilienpreise senken. Marktexperten rechnen aber für 2020 höchstens mit leicht sinkenden Preisen. Die Zurückhaltung von Privatinvestoren könnte zu Verzögerungen in der Bauwirtschaft führen, verschärfte Ausgangssperren könnten das Neubaugeschäft auch ganz zum Erliegen bringen.<sup>10</sup>

Die The Grounds-Gruppe beobachtet fortlaufend die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung machen sich in Folge der Corona-Pandemie Verzögerungen in der Projektentwicklung (speziell bei der Abstimmung mit den örtlichen Gemeinden und der Finalisierung von Bebauungsplänen) sowie bei der Finanzierungsvergabe bemerkbar. Geplante Verkaufsaktivitäten und andererseits auch avisierte Kaufabschlüsse könnten sich verzögern und gegebenenfalls zu verzögerten Geldflüssen führen. Darüber hinaus sieht die The Grounds-Gruppe in diesem Risiko für das Geschäftsjahr 2020 aber 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 sowie dem Bestandsaufbau von Wohn- und Gewerbeimmobilien unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere in- und ausländische Immobiliengesellschaften und sonstige institutionelle Anleger. Diese Wettbewerber, die sich gegenwärtig in einer beobachtbaren Konsolidierungsphase befinden, verfügen zum Teil über einen höheren Bekanntheitsgrad, einen breiteren Marktzugang oder erheblich größere finanzielle, technische und marktspezifische Ressourcen, über größere und diversifiziertere Immobilienbestände oder über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der The Grounds-Gruppe. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt weiter erhöhen und eine aggressivere Preisgestaltung durchsetzen. In solchen Fällen könnte die Konkurrenz den Zuschlag für den Kauf oder Verkauf von Immobilienvermögen erhalten.

---

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.capital.de/immobilien/was-die-corona-krise-fuer-den-immobilienmarkt-bedeutet>

<sup>10</sup> Vgl. ebd.

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. Höhere Einkaufspreise in Verbindung mit stagnierenden bzw. langsam steigenden Mieten können zu einem Rückgang der kalkulatorischen Rendite der Gewerbebestände führen.

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

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.

Das Management der The Grounds-Gruppe verfügt mit ihren beiden Vorständen Thomas Prax und Arndt Krienen sowie dem Team der zweiten Führungsebene über eine im Immobilienmarkt langjährig erfahrene und durch die Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren eingespielte Mannschaft. Aufgrund der großen Erfahrung in der Akquisition und einem bewährten Netzwerk in der Branche ist es The Grounds im Mai 2020 gelungen, ihren Immobilienbestand über den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit 21 Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt und Brandenburg wesentlich zu vergrößern. Darüber hinaus gibt es nach Einschätzung der Gesellschaft unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandhaltung, Development und Trading 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien 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 neuen 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 rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen). So ist zuletzt zum 1. Januar 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) in Kraft getreten. Dieses umfasste neue Regelungen für die Modernisierungsumlage, die Mietpreisbremse, zum Mieterschutz bei Modernisierungen sowie bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken. Hiervon betroffen war z.B. die Senkung der Modernisierungsumlage auf die Miete von zuvor 11 % auf 8 % p.a.<sup>11</sup> Am 22. Februar 2020 ist in Berlin das auf fünf Jahre befristete Mietendeckel-Gesetz in Kraft getreten. Demnach werden Mieten in Berlin fünf Jahre lang auf dem Stand von 2019 eingefroren. Ab 2022 dürfen die Mieten höchstens um 1,3 % jährlich steigen.<sup>12</sup> Die The Grounds verfügt über keine Wohnungen in dem Einzugsbereich dieses Gesetzes und ist demnach hiervon nicht betroffen.

Auch gesetzliche Änderungen des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) 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. So hat das Bundeskabinett im Rahmen des Klimaschutzprogramms Ende 2019 ein neues Gebäudeenergiegesetz beschlossen. Das Ziel ist es, den Primärenergiebedarf von Gebäuden zu minimieren. Beabsichtigt ist deshalb ein neues, einheitliches Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, Bestandsgebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien zu ihrer Wärme- und Kälteversorgung.<sup>13</sup>

Ein weiteres Risiko besteht in der geplanten Änderung der Grunderwerbsteuer, deren Reform die Koalitionsparteien auf das erste Halbjahr 2020 verschoben haben.<sup>14</sup> Die Attraktivität von Share Deals würde erheblich abnehmen, wenn der in der politischen Debatte genannte Reformvorschlag mit Anwendbarkeit auf alle Fälle, bei denen mindestens 90 % der Anteile an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften innerhalb von zehn Jahren übertragen werden, durchgesetzt würde. Da die The Grounds-Gruppe ihre Immobilientransaktionen in der Vergangenheit auch über das Instrument der Share-Deals abgewickelt hat, wird sie die weitere politische Debatte genauestens verfolgen, um sich frühzeitig auf regulatorische Änderungen einstellen zu können.<sup>15</sup>

<sup>11</sup> Vgl. <https://www.lifepur.de/inaktiv/bethgeundpartner-immobilienanwaelter-gbr/Mietrechtsanpassungsgesetz-ist-zu-kurz-gedacht/boxid/739307>

<sup>12</sup> Vgl. <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1134671.mietendeckel-gesetz-in-kraft-was-bedeutet-das.html>

<sup>13</sup> Vgl. <https://ivd-plus.de/gesetzliche-anderungen-rund-um-immobilien-2020/>

<sup>14</sup> Vgl. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/steuerpolitik-koalition-verschiebt-reform-gegen-schlupfloch-bei-grunderwerbsteuer/25152228.html?ticket=ST-105160-SPfwki0kmUcmGM9dNIIM-ap1>

<sup>15</sup> Vgl. Börsen Zeitung, Artikel vom 09.02.2019 „Reform der Grunderwerbsteuer treibt Investoren um“

### **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 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. Bis zuletzt war die deutsche Bauwirtschaft mit steigenden Kosten und verknüpften Kapazitäten konfrontiert. Per November 2019 nahmen die Baukosten gegenüber Vorjahr deutlich um 3,8 % zu.<sup>16</sup> Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Kapazitätsauslastung im Bau und die Entwicklung der Baupreise bleiben abzuwarten.

Diesem Risiko begegnet die The Grounds-Gruppe mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständigen. Das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung einer Immobilie ist von den in die Bewertung einfließenden Faktoren sowie der verwendeten Bewertungsmethode abhängig. Neben den erwarteten Mieteinnahmen in Bezug auf eine bestimmte Immobilie, dem Zustand der Immobilie sowie ihrer historischen Leerstandsdaten, kann ein Immobiliengutachter weitere Faktoren wie die auf Immobilien erhobenen Steuersätze, Betriebskosten, potentielle Umwelthaftungsansprüche sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken heranziehen. 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 aufgefordert 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,

---

<sup>16</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20\\_011\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_011_61261.html)

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 eingehaltenen 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 Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und einzelne 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 Neueinstellung kurzfristig kompensieren kann. Vor allem mit Blick auf den mittelfristig angestrebten Ausbau des eigenen Immobilienbestands in signifikanter Größenordnung ist die The Grounds-Gruppe auf dieses Know-how besonders angewiesen. 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.

#### 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 den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird die The Grounds-Gruppe verstärkt in den Investorenfokus rücken. Dies wird die Aufnahme von Fremd- und Eigenkapital zukünftig erleichtern.

#### 4.2.3.5 Liquidität

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt die The Grounds-Gruppe eine ausreichende Liquidität. So müssen im Rahmen der Bestandshaltung die Immobilien in geeignetem Zustand instandgehalten werden, um Einrichtungsgegenstände in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, die Bestimmungen der zugrundeliegenden Mietverträge zu erfüllen und kontinuierlich attraktive Erträge erwirtschaften zu können. Jedoch können nicht alle mit der Instandhaltung verbundenen Kosten auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden, da solche Kosten in der Regel vorrangig vom Eigentümer der Immobilie zu tragen sind. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilie dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Die für eine Vermarktung von Immobilien erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen können die Renovierung von Fassaden und Treppenhäusern sowie den Bau von Außenanlagen oder sogar die komplette Sanierung der Immobilie im Ganzen umfassen. Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten unter Umständen die Kosten übersteigen, die im Rahmen der Wertsteigerungsstrategie der Gesellschaft sowie bei der Festlegung des Kaufpreises eingeplant wurden. Dies kann Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen insbesondere dann erfordern, wenn bei der Immobilie ein unerkannter Investitionsstau besteht.

Derzeit besteht kein Risiko im Hinblick auf einen Liquiditätsengpass. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über liquide Mittel von 1,3 Mio. EUR.

#### 4.2.3.6 Steuern

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen, 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.

Die von der The Grounds-Gruppe ausgewiesenen steuerlichen Verlustvorträge könnten von den Finanzbehörden möglicherweise durch den Sachverhalt der Einbringung der Anteile an

der TGRE AG nicht oder nicht in vollem Umfang anerkannt werden. In diesem Fall könnten die Verlustvorträge insoweit nicht genutzt werden.

#### 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. Dabei ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen beteiligten Vertragspartner 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 Umbau- 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 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 unwahrscheinlich 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 Gewerbe- und Wohnimmobilien des Bestandsportfolios auf einem 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 können 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 Reputation und 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. Bei Investments mit laufzeitgebundenen Mietverträgen (d.h. i.d.R. Gewerbeobjekten) werden vor allem Objekte mit längerfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und geringer Leerstandsquote analysiert. 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 mittelfristig auf dem Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in einer signifikanten Größenordnung, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge und damit zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglicht. Durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und der damit einhergehenden Entwicklung der Marktkapitalisierung strebt die The Grounds-Gruppe die Positionierung als einer der führenden deutschen Immobilienunternehmen an.

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. Diese stellen damit aktuell die wichtigsten Risikobereiche dar, welche einer ständigen Überwachung unterliegen. Zum Bilanzstichtag bestanden aber keine



existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

#### 4.3 CHANCENBERICHT

Die deutsche Immobilienbranche hat sich im Vergleich zu anderen Branchen bislang relativ robust gegenüber der Corona-Pandemie gezeigt. Während der Büro-, Einzelhandel- und Hotelimmobilienmarkt aufgrund der mehrwöchigen Schließungen/des Lock-Downs zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus stark beeinträchtigt sind, scheint der Wohnimmobilienmarkt, der den Fokus der The Grounds bildet, nur eine kurzfristige Wachstumsdelle aufzuweisen. Zudem ergeben sich Wachstumspotenziale für den Wohnungsbau durch die Verlagerung der Arbeit ins Homeoffice. Dies umso mehr, wenn das in der Diskussion befindliche Anrecht auf Homeoffice gesetzlich verankert werden sollte. Insgesamt sind die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unverändert als günstig zu bewerten. Die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen ist in Deutschland unverändert hoch, was das starke Transaktionsvolumen des Berichtsjahres zeigt. Ein weiterer Fokus der The Grounds-Gruppe liegt auf attraktiven Spezialimmobilien, sogenanntes „gewerbliches Wohnen“, wie Studentenwohn- und Alterspflegeheimen, welche sich angesichts des knappen Angebots im Markt zu immer stärker gefragten Nischenprodukten entwickeln. Gleichzeitig bieten Alterspflegeheime eine von der allgemenwirtschaftlichen Entwicklung unabhängige Nutzung. Microappartements erfahren eine zunehmende Beliebtheit. Im Berichtsjahr war die Nachfrage nach studentischem Wohnen bzw. Microappartements nach wie vor hoch, jedoch gebremst durch einen Mangel an attraktiven Portfolios. Der globale Immobiliendienstleister CBRE schätzt für das Gesamtjahr 2019 das Transaktionsvolumen im Bereich des langfristigen Durchschnitts in Höhe von rd. 1,0 Mrd. EUR ein.<sup>17</sup> Der regionale Projektfokus der The Grounds-Gruppe liegt hier insbesondere auf den wachstumsstarken Metropolregionen sowie Landeshauptstädten und Universitätsstädten.

Chancen ergeben sich zudem aus der breiten Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich, welche deutlich höhere Ertragspotenziale mit sich bringt, als beispielsweise die reine Bestandshaltung, woraus stabile Erträge und hohe Renditepotenziale resultieren. Mittelfristig strebt The Grounds die Positionierung als eines der bedeutenden Unternehmen im Bereich der börsennotierten Developer mit dem Ziel eines eigenen Immobilienbestands in signifikanter Größenordnung an. Nach erfolgreichem Abschluss des Investitionszyklus strebt The Grounds die Etablierung einer nachhaltigen Dividendenpolitik mit der Ausschüttung attraktiver Dividenden an.

Über die eigene Projektentwicklung kann die The Grounds-Gruppe bereits frühzeitig und vergleichsweise flexibel Faktoren wie die Standortqualität, Bauqualität, Mieterstruktur etc. bestimmen. Darüber hinaus macht sich schon seit mehreren Jahren der Trend bemerkbar, wonach im Neubaubereich die Baukosten sogar unterhalb die Erwerbskosten gefallen sind,

---

<sup>17</sup> Vgl. <https://news.cbre.de/mangel-hochwertiger-portfolios-fuehrt-zu-rueckgang-auf-dem-investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments/>

was das Eigen-Development besonders attraktiv macht. Die Immobilienentwicklung ermöglicht grundsätzlich höhere Margen und eine schnellere Gewinnrealisierung als die Bestandshaltung. Daher werden auch selbstentwickelte Objekte veräußert und damit einerseits von hohen Renditen der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragssituation aus der Bestandshaltung profitiert. Durch die Sanierung oder den Ausbau können zudem vorhandene Objekte weiterentwickelt werden, um neben den Mieteinnahmen auch Wertzuwächse zu erzielen. Im Berichtsjahr fanden beim Bestandsobjekt Logistikpark in Hangelsberg umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten statt, um den Unterhaltungszustand zu verbessern und die Mieteinnahmen über weitere und dauerhafte Vermietungen zu erhöhen. Diese Arbeiten werden auch in 2020 fortgesetzt. Weitere Wachstumschancen bieten sich hier aufgrund der zuvor schon beschriebenen unmittelbaren Nähe zu der geplanten Tesla Gigafactory in der gleichen Gemeinde in Brandenburg.

Im laufenden Geschäftsjahr 2020 hat The Grounds ihre Ertragskraft durch den Erwerb eines Immobilienportfolios mit 21 nahezu voll vermieteten Mehrfamilienhäusern (250 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten) für den Immobilienbestand weiter gestärkt. Die jährlichen Mieterlöse verdoppeln sich damit annähernd auf rund 2,0 Mio. EUR. Das Immobilienportfolio bietet mittel- und langfristiges Entwicklungspotenzial über Nachverdichtungsmöglichkeiten und weitere energetische Sanierungsmaßnahmen, welche auf längere Sicht zu Mieterhöhungen führen können.

In 2020 liegt der Fokus auf weiteren möglichen Ankaufsszenarien und ihrer Finanzierung. Die The Grounds-Gruppe prüft fortlaufend den Erwerb weiterer (Bestands-)Objekte und hat Zugang zu einer umfangreichen Projektpipeline. Bei den Projekten handelt es sich sowohl um Objekte aus dem Bereich Development als auch um fertigentwickelte Objekte für den Bestandsaufbau. Bei der Finanzierung kann die The Grounds-Gruppe auf eine Vielzahl an Finanzierungsinstrumenten zurückgreifen. Durch die Abdeckung einer durchschnittlich 25%igen Eigenkapitalquote bei der Finanzierung von Projekten ist die The Grounds-Gruppe in der Lage, hohe Investitionsvolumina zu stemmen. Neben der Bankfinanzierung auf Projektebene der Objektgesellschaften kann der The Grounds Konzern auch Fremd- und Eigenkapitalinstrumente auf Holdingebene generieren sowie sich Optionen bedienen wie Sach- und Barkapitalerhöhungen, oder Mezzanine-Finanzierungen in Betracht ziehen.

Darüber hinaus erfolgten in 2020 Veränderungen im Aktionärskreis sowie bei der Vorstands- und Aufsichtsratsbesetzung. Der neue Vorstand Arndt Krienen, der ehemalige Vorstand Eric Mozanowski, welcher mittlerweile als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender zur Gesellschaft zurückgekehrt ist sowie der neue Großaktionär Deutsche Balaton AG und dessen Umfeld bringen sowohl jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche als auch ein umfangreiches Netzwerk mit, das weitere Wachstumschancen für The Grounds ermöglicht.

## 5 PROGNOSEBERICHT

### 5.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Der IWF geht davon aus, dass das Coronavirus für die globale Konjunktur schwerere Folgen haben wird, als die globale Finanzkrise in 2008/2009. So prognostiziert der IWF einen globalen Konjunkturreinbruch um rund 3 % in 2020. Zu Beginn des laufenden Jahres hatte der IWF noch ein Weltwirtschaftswachstum von 3,3 % für 2020 antizipiert. Für die Eurozone wird ein Rückgang des BIP um 7,5 % erwartet, das deutsche BIP soll um 7 % abnehmen. Insgesamt wird der globale wirtschaftliche Verlust durch die Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 auf rund 9 Bio. Dollar veranschlagt. In Abhängigkeit der Dauer der Corona-Pandemie könnte sich die Weltwirtschaft im kommenden Jahr wieder kräftig erholen. Dieses Szenario setzt allerdings voraus, dass die Pandemie im zweiten Quartal 2020 unter Kontrolle gebracht wird. Bei sukzessiver hochgefahrterer Wirtschaftsleistung wäre in 2021 ein globales Konjunkturplus von 5,8 % erzielbar, gefördert auch durch Konjunkturprogramme die eine anziehende Verschuldung mit sich bringen.<sup>18</sup>

### 5.2 BRANCHENSITUATION

#### Deutsche Baubranche<sup>19</sup>

Die deutsche Bauwirtschaft hatte für 2020 ursprünglich ein Umsatzplus im Bauhauptgewerbe von 5,5 % auf 145 Mrd. EUR prognostiziert, was abzüglich der Preissteigerungen für Bauleistungen ein reales Umsatzwachstum von 1,0 % darstellen würde. Die Corona-Pandemie hinterlässt aber auch in der Baubranche deutlich ihre Spuren, weshalb die Bauverbände ihre Prognose Mitte Mai 2020 korrigiert haben: Im günstigsten Fall werde nun nur noch das 2019er Umsatzniveau erreicht, was real einem Rückgang von 3 % entspräche. In konservativeren Szenarien könnte die Baubranche 2020 auch einen Umsatzrückgang von nominal 2 % bzw. real einen Rückgang um 5 % verbuchen.

Im laufenden ersten Halbjahr 2020 zeichnet sich ein massiver Nachfragerückgang ab. So haben im April 2020 in einer verbandsinternen Umfrage 40 % der Bauunternehmen angegeben, bereits von Auftragsstornierungen betroffen zu sein und fast ein Drittel der Betriebe verzeichnet schon Umsatzrückgänge. Zudem berichten 43 % der Befragten von Lieferengpässen. Für das zweite Halbjahr 2020 gehen die Bauverbände von einer weiter nachlassenden Ordertätigkeit aus.

Besonders betroffen ist der Wirtschaftsbau, hier die Bereiche Einzelhandel, Tourismus und Dienstleistungen, welche in 2019 das Umsatzwachstum der Bausparte noch getragen hatten.

<sup>18</sup> Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/corona-krise-iwf-101.html>

<sup>19</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/bauwirtschaft-blickt-auf-ein-solides-jahr-2020-umsatzwachstum-um-55-erwartet-de?open&ccm=https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/konjunkturelle-perspektive-schaffen-de?open&ccm=040010https://www.zdb.de/meldungen/baugewerbe-korrigiert-umsatzprognose-nach-unten-corona-pandemie-fuehrt-im-jahresverlauf-zu-deutlichem-umsatzrueckgang>

Daher wird der Umsatz im Wirtschaftsbau in 2020 vermutlich um nominal 3,5 %, bzw. real 7 % schrumpfen.

Die öffentliche Hand leidet unter sinkenden Steuereinnahmen, nach aktuellen Steuerschätzungen beläuft sich der Ausfall auf 100 Mrd. EUR. Besonders betroffen sind die Kommunen, die zugleich höhere Sozialabgaben zu verkraften haben, aber mit einem Anteil von rund 60 % die wichtigsten Auftraggeber öffentlicher Bauinvestitionen sind. Der geforderte Rettungsschirm für die Kommunen würde aber erst zeitlich verzögert wirksam werden, sodass für 2020 nominal ein Nullwachstum im öffentlichen Bau erwartet wird.

Im Wohnungsbau wird ein Umsatzanstieg um nominal 3 % prognostiziert. Die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie werden eher temporärer Natur sein. Allerdings gerät der private Wohnungsbau vor dem Hintergrund zunehmender Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit ins Stocken.

### **Wohnimmobilien**

CBRE erwartet für 2020 ein Transaktionsvolumen auf dem Wohnimmobilienmarkt oberhalb der Marke von 15 Mrd. EUR.<sup>20</sup> Allerdings stammt diese Prognose noch aus Zeiten vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Die Meinungen der Marktexperten zu Auswirkungen des Corona-Virus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt gehen auseinander. Einerseits werden Wohnimmobilien nach wie vor als eine der krisensichersten Assetklassen betrachtet, andererseits könnten zunehmende Mietausfälle die Renditeaussichten für deutsche Wohnimmobilien verschlechtern und damit die Preisentwicklung dämpfen.<sup>21</sup> Zu Jahresbeginn 2020 sind die Preise für Häuser und Wohnungen in den zehn größten deutschen Städten stabil geblieben und extreme Marktschwankungen seien nicht zu beobachten.<sup>22</sup> Das Forschungsinstitut Empirica rechnet mit einem vorübergehenden Rückgang der Kaufpreise um 10 bis zu 25 %. Neuvertragsmieten sollen erheblich weniger als die Kaufpreise und auch zeitlich von kürzerer Dauer nachgeben. Insgesamt sind kurzfristig Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit zu erwarten. Die antizipierte Zuwanderungswelle nach Deutschland (da die Bundesrepublik besser durch die Corona-Krise kommt als viele andere europäische Länder) dürfte aber die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin ankurbeln und zu leicht steigenden Mieten führen.<sup>23</sup> The Grounds geht kurzfristig nicht von einer scharfen Korrektur auf dem Wohnimmobilienmarkt aus, jedoch von kleineren Marktdellen.

### **Gewerbeimmobilien**

Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind die Risiken durch den Coronavirus gravierender. Die behördlich angeordneten Schließungen im Nicht-Lebensmittel-Einzelhandel, um die Verbreitung des Coronavirus einzudämmen, dürften im Frühjahr 2020 und den Folgemonaten zu einer massiven Anzahl von Insolvenzen führen.<sup>24</sup> Marktexperten gehen zwar nicht von einer

<sup>20</sup> Vgl. <https://news.cbre.de/wohninvestmentmarkt-deutschland-investoren-kaufen-2019-leicht-teurer-ein/>

<sup>21</sup> Vgl. <https://boerse.ard.de/anlagestrategie/branchen/immobilienbranche-fels-in-der-brandung100.html>

<sup>22</sup> Vgl. <https://www.capital.de/immobilien/was-die-corona-krise-fuer-den-immobilienmarkt-bedeutet>

<sup>23</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/empirica-index-aktuelle-entwicklung-der-immobilienpreise\\_84324\\_514048.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/empirica-index-aktuelle-entwicklung-der-immobilienpreise_84324_514048.html)

<sup>24</sup> Vgl. <https://boerse.ard.de/anlagestrategie/branchen/immobilienbranche-fels-in-der-brandung100.html>

Veränderung des Renditenniveaus aus, jedoch könnten sich großvolumige Transaktionen auch aufgrund von organisatorischen Schwierigkeiten in einem Marktumfeld zu Coronazeiten verzögern. Zudem zeichnet sich per Ende März 2020 gerade im Büroimmobilienmarkt ein zögerliches Nachfrageverhalten ab, in wirtschaftlich unsicheren Zeiten Mehrjahresverträge abzuschließen.<sup>25</sup> So werden Anmietungen von neuen Büroflächen nicht nur verschoben, sondern sogar auch ganz abgesagt. Marktexperten gehen zudem von steigenden Leerstandsquoten aus.<sup>26</sup> Jones Lang LaSalle war noch zu Beginn des laufenden Jahres und vor der Corona-Pandemie von einem Transaktionsvolumen in einer Größenordnung von 70 bis 75 Mrd. EUR für 2020 ausgegangen.<sup>27</sup> Eine aktuellere Prognose zum Transaktionsvolumen lag aufgrund der Corona-Unsicherheiten zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung noch nicht vor.

Am stärksten von der Corona-Krise betroffen dürfte der Hotelinvestmentmarkt sein. Eine Umfrage von Colliers International ergab Ende März 2020, dass sich die Hotelobjekte in den Ankaufslisten halbiert hätten.<sup>28</sup> Zuvor hatte Colliers International für 2020 ein Transaktionsvolumen in Höhe des fünfjährigen Durchschnitts von 4,2 Mrd. EUR für realistisch gehalten.<sup>29</sup>

### 5.3 UNTERNEHMEN

2020 stellt The Grounds die Weichen für das Wachstum des Portfolios. Ein wichtiger Meilenstein hierfür bildete im Mai 2020 der Erwerb eines Immobilienportfolios mit 21 nahezu vollvermieteten Mehrfamilienhäusern (250 Wohn- und 15 Gewerbeinheiten) zur Erweiterung des Immobilienbestands. Die Mieteinnahmen des The Grounds Konzerns verdoppeln sich damit annähernd auf rund 2,0 Mio. EUR p.a. Im laufenden Jahr wird das erworbene Immobilienportfolio aufgrund des zum 30. September 2020 avisierten Nutzen- und Lastenübergangs zeitanteilig in die Mieterlöse des vierten Quartal 2020 erstmals einfließen. Im weiteren Jahresverlauf 2020 soll der Immobilienbestand durch mögliche Ankäufe aus der Projektpipeline von Entwicklungsprojekten und Tradingprojekten weiter ausgebaut werden, wenn sich die Opportunität in den Verhandlungen dazu bietet und die Finanzierung im Marktumfeld der Coronakrise möglich ist.

Der Nutzen- und Lastenübergang des im Jahr 2018 im Rahmen eines Forward-Deals veräußerten Microapartements-Projekts in Leipzig ist nach Fertigstellung zum Ende des laufenden Geschäftsjahres vorgesehen. Der Verkaufserlös von 13,35 Mio. EUR wird daher voraussichtlich in 2020 umsatzwirksam. Weitere Geldzuflüsse sind durch Verkauf von einzelnen Baufeldern aus dem Projekt Sieverstorstr./ Magdeburg in 2020 möglich, könnten

<sup>25</sup> Vgl. <https://www.immobiliengenerator.de/corona-laesst-bueromieter-zoegern/150/75025/>

<sup>26</sup> Vgl. <https://www.boerse-online.de/nachrichten/aktien/corona-krise-bedroht-markt-fuer-gewerbeimmobilien-1029071701>

<sup>27</sup> [https://www.haufe.de/immobilien/investment/investment-gute-prognosen-fuer-gewerbeimmobilien\\_256\\_506146.html](https://www.haufe.de/immobilien/investment/investment-gute-prognosen-fuer-gewerbeimmobilien_256_506146.html)

<sup>28</sup> Vgl. <https://www.tophotel.de/uumfrage-wie-die-corona-pandemie-den-hotel-immobilienmarkt-beeinflusst-55183/>

<sup>29</sup> Vgl. [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_2019\\_2020\\_Hotel-Investment.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2020/01/Colliers_Research_Marktbericht_2019_2020_Hotel-Investment.pdf) Seite 4

dann aber auch umsatzseitig nach 2021 verlagert werden. Einzelne in Vorbereitung befindliche kleinere Verkäufe werden vermutlich erst in 2021 umsatzwirksam, auch weil die Corona-Krise Planungs-, Genehmigungs-, Finanzierungs- und Verkaufsprozesse beeinträchtigt bzw. verzögert.

Aufgrund dessen wird der The Grounds Konzern in 2020 ein mit dem Vorjahr vergleichbares Umsatz- und Ergebnisniveau ausweisen. Der avisierte Bestandsaufbau wird die Ertragskraft des The Grounds Konzern stärken und der Abschluss von Ankaufsverträgen wird sich positiv auf das Bilanzbild auswirken.

Berlin, 11. Juni 2020

Der Vorstand

Thomas Prax

Arndt Krienen

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung der The Grounds Real Estate Development AG auf der Grundlage von Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht und auch seine zweite Aufgabe als Berater des Vorstands wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat alle Aufgaben, für die er nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung verantwortlich ist, ordnungsgemäß und gewissenhaft wahrgenommen.

Auf und auch außerhalb der überwiegend gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat meist mündlich, aber auch schriftlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung des The Grounds Konzerns und dem Stand der einzelnen Projekte nebst der Projektpipeline informiert. Im Berichtsjahr lag der Fokus dabei auf der Straffung und Weiterentwicklung der vorhandenen Projekte, nachdem das Vorjahr noch von einer deutlichen Ausweitung des Portfolios gekennzeichnet gewesen war.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in Entscheidungen grundsätzlicher Bedeutung eingebunden. Insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich regelmäßig auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand mündlich berichten lassen. Somit war der Aufsichtsrat stets über die aktuelle Geschäftsentwicklung und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert. Wenn es gemäß Gesetz, Satzung und/oder Geschäftsordnung erforderlich war, hat der Aufsichtsrat bei zustimmungspflichtigen Geschäften nach vorheriger Prüfung die notwendigen Beschlüsse gefasst.

### **Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Im Berichtsjahr kam es zu einem kompletten Wechsel des Aufsichtsrates, zudem wurde der Aufsichtsrat durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2019 von vier auf drei Mitglieder verkleinert. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Peter Maser, Carsten Haug und Steffen Buckwitz haben ihre Mandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2019 niedergelegt. Stattdessen haben die Aktionäre der Gesellschaft die Herren Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS, Geschäftsführer der Schwatlo Management GmbH, München und Professor für Immobilienwirtschaft an der Nuertingen-Geislingen University; Sönke Schwartz, selbständiger Wirtschaftsprüfer, Frankfurt; und Andreas Ingendoh, LL.M., Rechtsanwalt und Partner in der Kanzlei VON TROTT ZU SOLZ LAMMEK, Berlin; in den Aufsichtsrat gewählt. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt neu konstituiert: Prof. Dr. Schwatlo wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Schwartz zu seinem Stellvertreter gewählt.

Im Geschäftsjahr 2020 folgten weitere Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Herr Schwartz und Herr 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 wurde Herr Prof. Dr. Schwatlo FRICS als Vorsitzender des Aufsichtsrats bestätigt und Herr Mozanowski zu seinem Stellvertreter gewählt.

Im Vorstand kam es nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 zu personellen Veränderungen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand durch Beschluss vom 3. März 2020 mit



sofortiger Wirkung um Herrn Arndt Krienen, Rechtsanwalt und Vorstand der Capstone Opportunities AG, Berlin, ergänzt.

### **Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr**

Im Geschäftsjahr 2019 fanden insgesamt 6 ordentliche Sitzungen an den Tagen 20. Februar, 27. Juni (Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2018), 22. August, 10. September, 24. Oktober sowie 17. Dezember 2019 in überwiegender Anwesenheit des Vorstands statt. Zusätzlich hat sich der Aufsichtsrat in Telefonkonferenzen beraten und notwendige Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Diese betrafen im Berichtsjahr drei Projektverkäufe (Oldenburger Projektentwicklung „Apartmenthaus Ammergaustraße“, Asset Deal/ Großprojekt Hotel Terminal 3 in Neu Isenburg, Share Deal und Microapartmenthaus-Projekt in der Halberstädter Straße 1 in Magdeburg, Sharedeal).

Während der gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung im The Grounds Konzern sowie den Stand der Immobilienprojekte, nebst der Finanzierung und Liquidität. Zudem wurden regelmäßig Fragen der Liquiditäts- und Risikoplanung, der Strategie und die Unternehmensplanung erörtert. Zur Unterstützung des Alleinvorstands Thomas Prax beschäftigte sich der Aufsichtsrat fortlaufend auch mit möglichen Kandidaten für eine Vorstandserweiterung. Der Aufsichtsrat überprüfte auch die Notwendigkeit von Anpassungen der D&O Versicherung für die Aufsichtsratsmitglieder sowie der Geschäftsordnung des Vorstands.

### **Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2019 wurde die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend Buschmann & Bretzel), Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 gewählt. Buschmann & Bretzel hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben die vorgenannten Abschlussunterlagen nebst den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers mit ausreichend zeitlichem Abstand zur Bilanzaufsichtsratssitzung am 15. Juni 2020 für eine eigene Prüfung erhalten. In Anwesenheit des Vorstands sowie eines Vertreters des Abschlussprüfers wurden die eben genannten Dokumente intensiv und detailliert besprochen. Der Abschlussprüfer erläuterte die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und ging speziell auf zuvor festgelegte Prüfungsschwerpunkte ein. Ergänzende Fragen des Aufsichtsrats hat der Abschlussprüfer umfassend beantwortet. Nach eigener eingehender Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Konzernabschlusses nebst Konzernlagebericht erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Das Ergebnis des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen und den Jahres- und Konzernabschluss samt Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss der The Grounds Real Estate Development AG ist damit festgestellt.

Weitere Gegenstände der Bilanzaufsichtsratssitzung am 15. Juni 2020 waren zudem der vorliegende und dort beschlossene Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juli 2020.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des The Grounds Konzerns für ihren persönlichen Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.



Berlin, im Juni 2020

---

Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS  
Aufsichtsratsvorsitzender

## 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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 einschließlich 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 zugrundeliegenden 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, 11. Juni 2020

Buschmann & Bretzel GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel

Wirtschaftsprüfer