

Halbjahresbericht 2019



Kennzahlen

Konzernkennzahlen

		30.06.2019	30.06.2018
Umsatzerlöse	TEUR	681	8.896
Sonstige betriebliche Erträge	TEUR	1.168	2.437
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	712	1.172
Konzernergebnis	TEUR	-135	410
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,01	0,02

		30.06.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	TEUR	39.899	56.368
Anlagevermögen	TEUR	11.551	11.299
Eigenkapital	TEUR	11.881	12.558
Eigenkapitalquote	%	29,8	22,3
Finanzschulden	TEUR	6.474	18.839

		30.06.2019	30.06.2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	14.713	-3.529
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-550	-7.010
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	-15.056	13.618

Portfoliokennzahlen

		30.06.2019	31.12.2018
Investitionsvolumen	TEUR	49.800	50.000
Grundstücksfläche	m ²	629.072	631.781
Nutzfläche	m ²	166.360	167.356

The Grounds am Kapitalmarkt

		H1 2019	2018
Marktkapitalisierung (per 30.06.2019/31.12.2018)	TEUR	28.096	31.419
Grundkapital (per 30.06.2019/31.12.2018)	TEUR	15.106	15.106
Schlusskurs (per 30.06.2019/31.12.2018)	EUR	1,86	2,08
Tiefstkurs (XETRA)	EUR	1,66	1,68
Höchstkurs (XETRA)	EUR	2,08	2,50
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segmente		Primärmarkt Düsseldorf Freiverkehr Frankfurt, XETRA	

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4
Portfolio	5
Konzernlagebericht	7
Konzernabschluss	10
Konzernanhang	15

Brief an die Aktionäre

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

im ersten Halbjahr 2019 haben wir konzentriert an unserer Projektpipeline gearbeitet. So konnten wir in den vergangenen Monaten drei Projektentwicklungen erfolgreich veräußern: Im Juni 2019 haben wir unsere Oldenburger Projektentwicklung, die geplante Wohnanlage Ammergaustraße mit 10 Eigentumswohnungen, im Rahmen eines Asset Deals verkauft. Der Nutzen- und Lastenübergang ist per Mitte August 2019 erfolgt und der Verkaufserlös fließt uns damit im laufenden zweiten Halbjahr 2019 zu. In der letzten Septemberwoche 2019 folgten unser Großprojekt Terminal 3 in Zeppelinheim (geplantes Hotel am im Bau befindlichen Terminal 3 des Frankfurter Flughafens mit 244 Zimmern) und das in der Halberstädter Straße 1 in Magdeburg geplante Microapartmenthaus. In beiden Fällen konnten wir unsere Anteile erfolgreich im Rahmen eines Share Deals mit Umsatz- und Ergebniswirkung bereits für das laufende Geschäftsjahr 2019 verkaufen.

Damit haben wir den überwiegenden Teil der für 2019 avisierten Verkäufe und mit dem Großprojekt Terminal 3 zugleich einen der wesentlichen Meilensteine realisiert. Obwohl uns die Erlöse aus dem Verkauf von Terminal 3 und der Halberstädter Straße 1 entgegen der ursprünglichen Planungen bereits für das laufende Geschäftsjahr zufließen, werden wir in 2019 die sehr starken Vorjahreswerte weiter deutlich unterschreiten. So blieb das erste Halbjahr 2019 wie erwartet umsatz- und ergebnisseitig hinter dem Vorjahr zurück. Bei Konzernumsatzerlösen von 0,7 Mio. EUR (Vj. 8,9 Mio. EUR) und sonstigen betrieblichen Erträgen von 1,2 Mio. EUR (Vj. 2,4 Mio. EUR) haben wir bei entsprechend erheblich gesunkenen Gesamtkosten ein Konzernergebnis

nach Steuern von -0,1 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR) erzielt.



Thomas Prax
Vorstand

Wie im Geschäftsbericht 2018 angekündigt, wollen wir in 2019 mindestens ein weiteres Bestandobjekt ankaufen und so die Ertragskraft des Konzerns nachhaltig stärken. Insgesamt haben wir für Zukäufe in diesem Jahr einen zweistelligen Millionenbetrag vorgesehen. Dennoch werden wir in Anbetracht der aktuellen, sehr hohen Einstandspreise jeden potentiellen Ankauf auf seinen nachhaltigen Wert prüfen.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre - auch an dieser Stelle möchte ich mich nochmals für Ihre Geduld mit uns bedanken. Mit der gezielten Umsetzung unserer Projektpipeline und einem wieder dynamischeren Newsflow sollte sich künftig auch unser Aktienkurs auf ein stärkeres Niveau festsetzen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr Thomas Prax

Vorstand

Portfolio

Portfolio im Überblick (zum 30. September 2019)

Ort	Projekt	Grundstücks-/ Nutzfläche in m ²	Erwerb	Art
Frankfurt	Blue Towers	14.502 / 17.790	04/2016	Development im Joint Venture
Bad Zwischenahn	Erholungsgebiet	201.443 / 33.950	07/2018	Development
Magdeburg (Halberstd. Str. 153)	Microapartmenthaus	2.090 / 3.580	02/2018	Development
Magdeburg (Areal ehemalige Bördebrauerei)	Stadtquartier	38.200 / 49.000	05/2018	Development
Heubach (Metropo- lregion) Stuttgart	Stadtquartier	10.652 / 7.283	10/2018	Development im Joint Venture
Hangelsberg	Logistikpark	350.851 / 40.944	12/2017	Bestand



Stadtquartier Stuttgart (Heubach)



Stadtquartier Magdeburg



Microapartmenthaus Magdeburg

Portfolio

Bereits veräußerte Projekte (zum 30. September 2019)
Nutzen- und Lastenübergang ist aber noch nicht erfolgt

Ort	Projekt	Grundstücks-/ Nutzfläche in m ²	Verkauf	Art
Leipzig*	Microapartment- haus	1.317 / 3.135	10/2018 Forward- Deal	Development
Neu Isenburg Frankf. Flughafen	Hotel	8.400 / 10.062	09/2019 Share Deal	Development
Magdeburg (Halberstd. Str. 1)	Microapartment- haus	2.709 / 5.075	09/2019 Share Deal	Development

* Das Projekt wurde in 10/2018 für 13,35 Mio. EUR in einem Forward-Deal veräußert. Wirtschaftlicher Übergang erfolgt nach Fertigstellung.



Microapartmenthaus Leipzig



Hotel Frankfurt Flughafen



Microapartmenthaus Magdeburg

Konzernlagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Nach einem kräftigen Anstieg um 0,4 % im ersten Quartal 2019 war die deutsche Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal rückläufig, das Bruttoinlandsprodukt ging um 0,1 % zurück. So hatten zu Jahresbeginn Sondereffekte wie starke Bauinvestitionen (+2,5 %) aufgrund der milden Witterung oder Aufholeffekte nach den Absatzschwierigkeiten der Automobilindustrie im Zuge des neuen Prüfverfahrens WLTP im vergangenen Herbst für den soliden Zuwachs gesorgt. Im zweiten Quartal litt die deutsche Wirtschaft unter der schwächelnden Weltwirtschaftsentwicklung, vornehmlich aufgrund der anhaltenden und jüngst wieder eskalierenden US-Handelskonflikte mit China. Wachstumsimpulse im zweiten Quartal 2019 entstammten binnenwirtschaftlichen Faktoren. Die privaten Konsumausgaben legten um 0,1 % und die des Staates um 0,5 % zu. Die Investitionen in Ausrüstungen erhöhten sich um 0,6 % und die in sonstige Anlagen um 1,0 %.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt (ab 50 Einheiten) lag im ersten Halbjahr 2019 mit 6,7 Mrd. EUR deutlich unter dem Wert des Vorjahreszeitraums (-39 %). Allerdings waren im ersten Halbjahr 2018 alleine rund 3,0 Mrd. EUR auf die Übernahme der börsennotierten österreichischen Immobiliengesellschaft BUWOG durch die Vonovia entfallen. Dabei hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter im ersten Halbjahr 2019 bei Wohnimmobilienportfolios deutlich um 17 % auf 2.480 EUR zugelegt. Für das gesamte Jahr 2019 rechnen Marktexperten aber durchaus noch mit dem Erreichen des Vorjahresniveaus, da die Dealpipeline gut gefüllt sei und die Dynamik am Wohninvestmentmarkt bei einem Brexit im Herbst 2019 zunehmen könnte.

Auch auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ging das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 zurück, wenngleich der Verlust mit -9 % auf 23,6 Mrd. EUR nicht so kräftig wie auf dem Wohninvestmentmarkt ausfiel. 51 % des

Volumens entfiel auf die weiter stark nachgefragte Assetklasse Büroimmobilien, befeuert durch den Produktmangel an den Topstandorten. Demgegenüber verbuchte der deutsche Hotelinvestmentmarkt im Berichtszeitraum einen deutlichen Verlust von 14 % bis zu 20 % auf bis zu 1,46 Mrd. EUR (in Abhängigkeit vom Resercher). Hierbei mangelt es nicht an der Investitionsbereitschaft, sondern an Produkten. Aufgrund der hohen Renditekompression und dem Angebotsmangel in den Metropolen richtet sich der Investorenfokus verstärkt auf B- und C-Städte. Im ersten Halbjahr wurden 750 Mio. EUR außerhalb der Top 7 Städte investiert.

2. Geschäftsentwicklung

Im ersten Halbjahr 2019 hat die The Grounds-Gruppe konzentriert und aktiv weiter am Immobilienportfolio und dem Aufbau eines signifikanten Immobilienbestands gearbeitet. Die vorhandenen Projekte wurden gezielt vorangetrieben. So ist der Bebauungsplan für das in Heubach (Metropolregion Stuttgart) geplante Stadtquartier rechtskräftig und die entsprechenden Bauanträge wurden eingereicht. Der Bebauungsplan für das auf dem ehemaligen Gelände der Bördebrauerei in Magdeburg geplante Stadtquartier wird bis spätestens zum ersten Quartal 2020 finalisiert.

Darüber hinaus konnte The Grounds im Juni 2019 ihre Oldenburger Projektentwicklung „Apartmenthaus Ammergaustraße“ erfolgreich im Rahmen eines Asset Deals an einen lokalen Investor verkaufen. Käufer und Verkäufer haben bzgl. der Kaufpreishöhe Stillschweigen vereinbart. Der Nutzen-/Lastenübergang ist per Mitte August 2019 erfolgt. Nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2019 konnte The Grounds sowohl ihre Anteile am Großprojekt Terminal 3 in Neu Isenburg als auch ihre Anteile am Microapartmenthaus-Projekt in der Halberstädter Straße 1 in Magdeburg erfolgreich im Rahmen eines Asset Deals verkaufen.

2.1 Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2019 hat The Grounds Konzernumsatzerlöse in Höhe von 0,7 Mio. EUR (Vj. 8,9 Mio. EUR) erwirtschaftet. Diese entstammten mit 0,5 Mio. EUR mehrheitlich Mieterlösen aus dem Bestandsobjekt in Hangelberg (Vorjahr: Verkauf von Immobilien). Weitere 0,1 Mio. EUR stellten Weiterberechnungen an Kooperationspartner dar. Ferner erzielte The Grounds sonstige betriebliche Erträge von 1,2 Mio. EUR (Vj. 2,4 Mio. EUR), resultierend aus Konsolidierungseffekten sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: größtenteils Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags im Rahmen des in 2017 erfolgten Erwerbs des Projekts Hangelberg). Daraus ergab sich eine Gesamtleistung von 1,8 Mio. EUR (Vj. 11,3 Mio. EUR).

Kostenseitig spiegelte sich das verringerte Umsatzniveau in deutlich verringerten Gesamtkosten wider, was sich insbesondere beim Materialaufwand bemerkbar machte. So belief sich dieser auf nur noch 88 TEUR (Vj. 9,0 Mio. EUR). Auch der Personalaufwand und der Abschreibungsaufwand lagen mit 0,2 Mio. EUR (Vj. 0,3 Mio. EUR) bzw. 16 TEUR (Vj. 0,1 Mio. EUR) unter den Vorjahreswerten. Einzig die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen auf 0,8 Mio. EUR (Vj. 0,7 Mio. EUR) zu. Die größte Einzelposition stellten Fremdleistungen und Fremdarbeiten mit 0,3 Mio. EUR dar. In Folge dessen ergab sich ein Betriebsergebnis von 0,7 Mio. EUR (Vj. 1,2 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung des leicht um 57 TEUR verbesserten Finanzergebnisses hat The Grounds ein Ergebnis vor Ertragsteuern von -0,4 Mio. EUR (Vj. -12 TEUR) und nach Steuern ein Konzernergebnis von -0,1 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR) verbucht.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Konzernbilanzsumme verringerte sich zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 deutlich auf 39,9 Mio. EUR (Vj. 56,4 Mio. EUR).

Dies lag auf der Aktivseite der Bilanz am auf 28,3 Mio. EUR (Vj. 45,1 Mio. EUR) reduzierten

kurzfristigem Vermögen. Hier weitete sich das Vorratsvermögen, vordergründig bestehend aus im Bau befindlichen Immobilien sowie geleisteten Anzahlungen, kräftig auf 21,0 Mio. EUR (Vj. 15,6 Mio. EUR) aus, während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nur noch 0,2 Mio. EUR (Vj. 19,4 Mio. EUR) betragen. Demgegenüber veränderte sich das langfristige Vermögen mit 11,5 Mio. EUR (Vj. 11,3 Mio. EUR) vergleichsweise geringfügig.

Auf der Passivseite nahm das Eigenkapital in Folge des Halbjahresverlustes auf 11,9 Mio. EUR (Vj. 12,6 Mio. EUR) ab. Vor dem Hintergrund des aber stärkeren Rückgangs der Konzernbilanzsumme verbesserte sich die Eigenkapitalquote von 22,3 % auf 29,8 %. Veränderungen am Gezeichneten Kapital von 15.105.517,00 EUR ergaben sich keine.

Im Bereich der Schulden wurden sowohl langfristige, als auch kurzfristige Finanzverbindlichkeiten auf 13,5 Mio. EUR (Vj. 15,1 Mio. EUR) bzw. 6,5 Mio. EUR (Vj. 18,8 Mio. EUR) deutlich verringert. Ferner wurden insgesamt Rückstellungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR aufgelöst, wodurch sich dieser Posten auf 0,8 Mio. EUR verkleinerte. So wurden Rückstellungen für ausstehende Rechnungen aufgelöst.

3. Organe und Mitarbeiter

Während des ersten Halbjahres 2019 hat unverändert Alleinvorstand Thomas Prax die The Grounds Real Estate Development AG geleitet.

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Peter Maser, Carsten Haug und Steffen Buckwitz haben ihre Mandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2019 niedergelegt. Auf dieser wurde zum einen der Aufsichtsrat von vier auf drei Mitglieder verkleinert, zum anderen fanden Aufsichtsratswahlen statt. Die Aktionäre wählten die Herren Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS, Sönke Schwartz und Andreas Ingendoh, LL.M., in den Aufsichtsrat. 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 Berichtszeitraum waren im The Grounds-Konzern durchschnittlich 9 Mitarbeiter (Vj. 9) beschäftigt.

4. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risikostruktur des The Grounds-Konzerns hat sich gegenüber der Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verändert.

5. Prognosebericht

Wie zuletzt im Rahmen des Geschäftsberichts 2018 geäußert, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 unverändert deutlich verringerte Konzernumsatzerlöse mit einem in Relation rückläufigen Konzernergebnis vor Steuern sowie Konzernergebnis. 2019 wird ertrags- und ergebnisseitig nicht mit dem Jahr 2018 vergleichbar sein, weil der Schwerpunkt in 2019 in Ankaufsszenarien und deren Finanzierung liegt. Auch unter Berücksichtigung der Ende September 2019 abgeschlossenen Verkäufe der Projekte Terminal 3 in Neu Isenburg und des Microapartmenthauses in der Halberstädter Straße 1 in Magdeburg mit der bereits für 2019 erfolgenden Umsatzwirksamkeit wird das Umsatzniveau aus 2018 nach wie vor deutlich unterschritten. So sollen nachhaltige Ertrags- und Ergebnishebel mit Wirkung ab dem kommenden Geschäftsjahr 2020 geschaffen werden.

Berlin, den 30. September 2019

Thomas Prax
Vorstand

Konzernabschluss

Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
zum 30. Juni 2019

Aktiva (EUR)	30.06.2019	31.12.2018
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte	11.551.219,13	11.298.996,88
Immaterielles Vermögen	14.439,06	16.654,65
Geschäfts- oder Firmenwerte	777.753,85	777.753,85
Sachanlagen	157.565,25	228.413,87
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9.500.000,00	9.500.000,00
Beteiligungen	9.537,00	9.537,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	0,00	24.202,92
Übrige Finanzanlagen	10.000,00	5.000,00
Latente Ertragsteuerforderungen	1.081.923,97	737.434,59
Kurzfristige Vermögenswerte	28.347.903,61	45.069.287,08
Vorräte	21.048.905,61	15.609.504,53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152.927,31	19.392.723,98
Sonstige Forderungen	5.613.442,42	7.658.463,08
Liquide Mittel	1.532.628,27	2.408.595,49
Bilanzsumme	39.899.122,74	56.368.283,96

Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
zum 30. Juni 2019

Passiva (EUR)	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital	11.881.228,61	12.558.109,01
Gezeichnetes Kapital	15.105.517,00	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	1.668.318,52	1.668.318,52
Rücklage	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	6.238.147,53	6.393.225,09
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	10.714.898,56	10.869.976,12
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	1.166.330,05	1.688.132,89
Schulden	28.017.894,13	43.810.174,95
Langfristige Schulden	15.268.516,30	16.719.521,24
Finanzverbindlichkeiten	13.544.785,52	15.070.783,89
Sonstige Verbindlichkeiten	57.021,71	0,00
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.666.709,07	1.648.737,35
Kurzfristige Schulden	12.749.377,83	27.090.653,71
Rückstellungen	758.739,06	2.346.222,26
Finanzverbindlichkeiten	6.473.758,98	18.839.159,97
Erhaltene Anzahlungen	25.696,80	21.196,80
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.521.537,38	4.549.651,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524.992,57	886.616,42
Sonstige Verbindlichkeiten	444.653,04	447.806,33
Bilanzsumme	39.899.122,74	56.368.283,96

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

EUR	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Umsatzerlöse	681.024,18	8.896.324,24
Sonstige betriebliche Erträge	1.168.114,37	2.437.006,91
Gesamtleistung	1.849.138,55	11.333.331,15
Materialaufwand	-88.286,16	-9.028.726,17
Personalaufwand	-231.510,14	-301.076,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-16.379,87	-108.687,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-800.995,38	-722.473,74
Betriebsergebnis	711.967,00	1.172.367,66
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-7.393,09	-1.118,33
Zinserträge	44.722,34	26.263,59
Zinsaufwendungen	-1.165.111,91	-1.209.575,73
Finanzergebnis	-1.127.782,66	-1.184.430,47
Ergebnis vor Ertragsteuern	-415.815,66	-12.062,81
Ertragsteuern	281.297,46	421.655,12
Konzernergebnis	-134.518,20	409.592,31
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	20.559,36	41.813,48
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-155.077,56	367.778,83
Ergebnis je Aktie	-0,01	0,02

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapitalrück- lage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht be- herrschende Gesellschaf- ter entfallend	Summe
Stand 01.01.2019	15.105.517,00	-12.452.550,00	1.668.318,52	155.465,51	6.393.225,09	1.688.132,89	12.558.109,01
Anteilserwerbe von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						298,94	298,94
Abgang von Anteilen nichtbeherrschender Gesellschafter						-542.661,14	-542.661,14
Konzern- Gesamtergebnis					-155.077,56	20.559,36	-134.518,20
Stand 30.06.2019	15.105.517,00	-12.452.550,00	1.668.318,52	155.465,51	6.238.147,53	1.166.330,05	11.881.228,61
Stand 01.01.2018	15.105.517,00	-12.452.550,00	2.505.156,05	155.465,51	2.039.695,93	84.918,96	7.438.203,45
Anteilserwerbe von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						932.164,39	932.164,39
Konzern- Gesamtergebnis					367.778,83	41.813,48	409.592,31
Stand 30.06.2018	15.105.517,00	-12.452.550,00	2.505.156,05	155.465,51	2.407.474,76	1.058.896,83	8.779.960,15

Konzern-Kapitalflussrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

	TEUR	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
	Konzernergebnis	-135	410
+	Abschreibungen Anlagevermögen	16	109
-/+	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/ Beteiligungserträge	7	1
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-1.587	-715
-/+	Übrige zahlungswirksame Veränderungen	59	
-/+	Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	480
-/+	Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.890	-1.966
+/-	Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-237	-2.609
+/-	Zinsaufwendungen/ Zinserträge	1.120	1.183
+/-	Ertragsteueraufwand/ -ertrag	-281	-422
-/+	Ertragsteuerzahlungen	-140	-2
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.713	-3.530
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2	-159
+	Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	8.688
-	Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-15.538
-	Auszahlungen Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5	0
-	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-543	0
+	erhaltene Dividenden	0	-1
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-550	-7.010
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.435	28.037
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-18.935	-13.606
-	Gezahlte Zinsen	-556	-813
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15.056	13.618
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-893	3.078
+	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	17	0
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.409	2.471
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.533	5.549

Konzernanhang

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

1. Grundlegende Informationen

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

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die Grounds AG, die bis dahin ohne operativen Geschäftsbetrieb war, wurde im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zum Mutterunternehmen. Gegenstand der Sachkapitalerhöhung war die Einbringung von 94,9 % ihrer Aktien durch die Aktionäre der The Grounds Real Estate AG, Berlin, gegen Ausgabe von neuen Aktien der Grounds AG. Die Einbringung erfolgte mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 01.01.2017.

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

2. Grundsätze der Berichterstattung

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

Die Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2019 nach dem auf der Grundlage der EU-Verordnung Nr. 1606/2002 vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem ebenfalls freiwilligen IFRS-Konzernabschluss der Grounds AG zum 31.12.2018 zu lesen.

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

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

Die Beträge in den Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

3. Rechnungslegungsmethoden

Die Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2019 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2018 angewandt.

4. Abschlusserläuterungen

4.1. Konsolidierungskreis

Die Grounds AG hat zum 30.06.2019 20 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 wurden die restlichen 5,1 % an der Gutleut GmbH, Berlin, erworben, sodass der Kapitalanteil an diesem Tochterunternehmen danach 100 % beträgt.

Außerdem wurden die restlichen 66,67 % an der Silent Living Grundbesitz GmbH, Berlin, erworben, sodass diese Gesellschaft erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen wird.

Es wurde keine Gesellschaft entkonsolidiert

4.2. Finanzinstrumente

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

4.3. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2019 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

Zum 30.06.2019 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.416 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 6 TEUR.

Zum 30.06.2019 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 3.794 TEUR. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von 132 TEUR.

Aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen resultieren Aufwendungen in Höhe von 52 TEUR und Umsatzerlöse in Höhe von 100 TEUR.

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

4.4. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

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

5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die Herren Dr. Peter Maser, Carsten Haug und Steffen Buckwitz sind mit Wirkung zum 22.08.2019 aus dem Aufsichtsrat der Grounds AG ausgeschieden. Seit dem 22.08.2019 setzt sich der Aufsichtsrat aus Herrn Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS, Herrn Sönke Schwartz und Herrn Andreas Ingendoh zusammen.

Nach dem Schluss der Berichtsperiode wurden zwei Objektgesellschaften verkauft und zwei weitere vollkonsolidierte Gesellschaften innerhalb des Grounds-Konzerns verschmolzen.

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

Berlin, den 30. September 2019

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Thomas Prax

Impressum

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

Kontakt

Kontaktperson Thomas Prax
T. +49 (0) 30 2021 6866
F. +49 (0) 30 2021 6849
E. info@thegroundsag.com

The Grounds im Internet www.thegroundsag.com

Zukunftsgerichtete Aussagen

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