

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG





THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

GESCHÄFTSBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember **2023**

Dieser Geschäftsbericht wurde am 29. April 2024 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.
In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

Beide Fassungen des Geschäftsberichts sind im Internet auf unserer Homepage verfügbar:

www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzberichte-und-praesentationen/geschaeftsberichte

www.thegroundsag.com/en/investor-relation/financial-reports-and-presentations/annual-reports

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Geschäftsbericht meist die männliche Form von personenbezogenen Substantiven. Diese bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen und schließt anderweitige Geschlechteridentitäten ausdrücklich mit ein.



INHALT

06 Kennzahlen

08 Vorwort des Vorstands

12 Bericht des Aufsichtsrats

16 Portfolio und Objekte

24 The Grounds am Kapitalmarkt

28 Konzernlagebericht

63 Konzernabschluss

72 Konzernanhang

132 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

138 Finanzkalender

139 Impressum

KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Umsatzerlöse	TEUR	23.896	36.751
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	21.908	34.600
... davon Mieterlöse	TEUR	1.972	1.885
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	-4.794	3.359
Konzernergebnis	TEUR	-7.586	1.186
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,39	0,07
Bilanzsumme	TEUR	147.816	138.279
Eigenkapital	TEUR	24.833	32.569
Eigenkapitalquote	%	16,8 %	23,6 %
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen	TEUR	99.947	80.104
LTV	%	75 %	67 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-14.907	-12.453
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	405	-4.421
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	15.257	16.732
Mitarbeiter		14	15

Portfoliokennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Bestand (Anlagevermögen)			
Wohn-/Nutzfläche	m ²	26.511	27.319
Einheiten		421	434
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.729	1.667
Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)			
Wohn-/Nutzfläche	m ²	2.304	3.024
Einheiten		20	26
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	156	208
Grundstücksentwicklung			
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m ²	175.045	180.145
Geplante Wohn-/Nutzfläche in Joint-Venture-Projekten	m ²	10.322	10.322

The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)		2023	2022
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	14.779	34.542
Grundkapital (jeweils zum 31.12.)	TEUR	17.806	17.806
Schlusskurs	EUR	0,83	1,94
Tiefstkurs	EUR	0,68	1,88
Höchstkurs	EUR	1,94	2,60
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 hat die gesamte Immobilienwirtschaft in Deutschland vor besondere Herausforderungen gestellt. Der deutliche Anstieg der Zinsen gehörte ebenso dazu wie das nach wie vor hohe Niveau der Baupreise, die teilweise noch deutlich stärker stiegen als der Verbraucherpreisindex. Dazu kam eine erhebliche Verunsicherung vieler Marktakteure, deren Ursache in der Sphäre der Politik zu suchen ist, beispielsweise in den monatelangen Diskussionen um das Heizungsgesetz oder in politischen Entscheidungen zu Förderprogrammen im Bereich des Wohnungsbaus. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen waren drastisch: Die Transaktionsvolumina gingen in nahezu allen Immobilienmarktsegmenten massiv zurück, ebenso wie die Zahl der Baugenehmigungen. Nach einer mehrjährigen Phase mit fast durchgängig steigenden Preisen gab auch das Preisniveau deutlich nach, und sinkende Marktwerte der Immobilien führten in den Bilanzen zahlreicher Immobilienunternehmen zu signifikanten Abwertungen. Gegenläufige Trends gab es in einigen Segmenten bei den Mietpreisen, die sich insbesondere für Wohnimmobilien in den großen Metropolen und Ballungsräumen weiter erhöhten.

In den letzten vier Monaten zeichneten sich insofern Stabilisierungstendenzen ab, als die Europäische Zentralbank (EZB) seit September 2023 auf weitere Leitzinserhöhungen verzichtete und in Deutschland nach der Verabschiedung des Heizungsgesetzes die regulatorischen Vorgaben zumindest in dieser Beziehung klar sind. Der Wohnungsgipfel hat verschiedene Anreize zur Belebung der Branche gesetzt, auch wenn sie sich bislang kaum spürbar ausgewirkt haben. Parallel dazu hat sich der Preisauftrieb deutlich verlangsamt, wenngleich die Inflationsraten noch oberhalb des Zielbereichs der EZB liegen.

Entsprechend waren gegen Jahresende erste Anzeichen einer Stabilisierung zu erkennen, die sich in den ersten Monaten 2024 zu bestätigen scheinen. Die Zinsen sind stabil oder sogar wieder leicht rückläufig. Die Preise für Immobilien zeigen in den meisten Regionen wieder eine zumindest leicht steigende Tendenz. Insgesamt setzt sich am Markt offenbar immer mehr die Einschätzung durch, dass sich die Lage 2024 nicht weiter verschlechtern wird, wenngleich eine rasche und durchgreifende Erholung ebenfalls



JACOPO MINGAZZINI

Vorstand

Jacopo Mingazzini (Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom ebs) ist seit August 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG, seit 1. Mai 2023 Alleinvorstand.

Bis März 2020 war er Geschäftsführer der Accentro GmbH, die er 1999 gegründet hatte – seit 2011 zusätzlich CEO der Accentro Real Estate AG.

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

für wenig wahrscheinlich erachtet wird. Dies korrespondiert mit der Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung durch führende Wirtschaftsforschungsinstitute, welche die Wachstumsprognosen für 2024 reduziert haben und erst für 2025 wieder mit einer höheren Wachstumsdynamik in Deutschland rechnen.

Die krisenhafte Entwicklung des letzten Jahres ist auch an The Grounds nicht spurlos vorbeigegangen und hat dazu geführt, dass die ursprünglichen Ziele 2023 nicht erreicht werden konnten. Der Umsatz ging im Vorjahresvergleich zurück, und das Geschäftsjahr wurde mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen. Dabei konnten wir beim Verkauf von Eigentumswohnungen durchaus einige Erfolge erzielen. So sind die Eigentumswohnungen in Meppen mittlerweile alle verkauft, bei unserem Neubau- und Nachverdichtungsprojekt in der

Margaretenstraße in Berlin-Lichtenberg konnte der Kaufvertrag für die letzte verfügbare Wohnung kurz vor dem Redaktionsschluss für diesen Geschäftsbericht beurkundet werden, und in Dallgow-Döberitz hat es ebenfalls weitere Kaufabschlüsse gegeben. Demgegenüber standen allerdings auch Verzögerungen an anderen Standorten. So mündeten beispielsweise die aus unserer Sicht aussichtsreichen Verkaufsgespräche bei unserem Projekt Central Offices in Magdeburg bislang noch nicht in einen Vertrag. Und in Hangelsberg hat sich die Realisierung des Besserungsscheins weiter verschoben und steht nach wie vor aus. Die einvernehmlich auf Wunsch der Käuferin erfolgte Auflösung des Kaufvertrags für die Projektentwicklung in Erkner schlug sich in einem ungeplanten Umsatzrückgang nieder und ließ eine Neubewertung des Projekts unter den aktuellen Marktbedingungen erforderlich werden. Dadurch hat The Grounds zwar keinen wirtschaftlichen Schaden erlitten, weil der bereits vereinnahmte Anteil des Kaufpreises nicht zurückgezahlt werden muss, doch verzögerte sich das Projekt weiter, weil auf Basis der neuen Gegebenheiten eine Finanzierung notwendig wurde und die Vermarktung erneut in Auftrag gegeben werden musste.

Angesichts dieser Herausforderungen im operativen Bereich ist es umso erfreulicher, dass wir mit der britischen H.I.G. Realty, einer Tochtergesellschaft der H.I.G. Capital LLC, einen neuen Investor gewinnen konnten. Dieser hat The Grounds zunächst eine kurzfristige Bridgefinanzierung zur Verfügung gestellt und sich darüber hinaus eine Option auf die Übernahme der Mehrheit an der Gesellschaft über eine Kapitalerhöhung gesichert. Mit Blick auf eine eventuelle Kapitalerhöhung im Jahr 2024 haben die bisherigen Hauptaktionäre sich bereits verpflichtet, ihre Bezugsrechte auf den neuen Investor zu übertragen. Zudem haben Anleihegläubiger unserer Wandelschuldverschreibung zugestimmt, diese bei gleichzeitiger Laufzeitverlängerung in eine Schuldverschreibung mit Festzins umzuwandeln und im Zuge dessen das Optionsrecht auf den Bezug von neuen Aktien zu streichen.

Für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir von einer moderaten Erholung des Immobiliensektors aus und legen den Schwerpunkt auf den Verkauf von weiteren Projektentwicklungen, bei denen wir uns bereits in aussichtsreichen Gesprächen befinden. Darüber hinaus stehen wir bei ersten Objekten aus unserem Berliner Umlandportfolio kurz vor dem Vertriebsstart für den Verkauf von Eigentumswohnungen. Aus dem Einzelvertrieb der bisher im Bestand gehaltenen Immobilien rechnen wir für 2024 mit ersten positiven Ergebnissen.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und für die fortlaufende Unterstützung in diesen herausfordernden Zeiten. Zudem gilt der Dank des Vorstands allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihr kontinuierliches Engagement für The Grounds.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Berlin, im April 2024



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war von krisenhaften Entwicklungen überschattet, die zu einer leichten Rezession in Deutschland geführt haben. Die Immobilienwirtschaft mit ihrer hohen Zins-sensibilität war davon besonders betroffen. Außer dem Vermietungsgeschäft waren alle Geschäftszweige deutlich rückläufig. Vor allem Projektentwickler gerieten in wirtschaftliche und finanzielle Schwierigkeiten, was zu zahlreichen Insolvenzen in der Branche führte, darunter auch bekannte Namen. In diesem Umfeld hat sich The Grounds gut behauptet, insbesondere, weil es gelungen ist, die britische Investmentgesellschaft H.I.G. Capital als strategischen Investor zu gewinnen. Diese hat im ersten Schritt eine Bridgefinanzierung im Oktober 2023 in Höhe von 10 Millionen Euro gewährt. Weiterhin hat sich H.I.G. durch die Übertragung der Bezugsrechte der gegenwärtigen Hauptaktionäre auch die Option zur Durchführung einer Kapitalerhöhung gesichert.

Dieses, die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns berührende und die weitere Entwicklung von The Grounds bedeutende Thema nahm daher in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand großen Raum ein. Wie schon in den Vorjahren beschäftigte sich der Aufsichtsrat aber auch 2023 mit allen anderen wichtigen Themen wie dem aktuellen Stand der Projekte, dem jeweiligen Soll-Ist-Abgleich im Hinblick auf Budget, Zeitplanung und Vermarktungsstand und natürlich, den krisenhaften Umständen in der Branche geschuldet, mit der detaillierten Betrachtung der Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt. In Summe intensivierte sich die Aufsichtsratsarbeit 2023 weiter, was sich u. a. in einer erhöhten Anzahl von Sitzungen widerspiegelt.

Auch im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG alle ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der erforderlichen Sorgfalt wahrgenommen. Den Vorstand hat der Aufsichtsrat bei der Leitung der The Grounds AG und des The Grounds-Konzerns beraten und seine Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Der Aufsichtsrat wurde im Kalenderjahr durch den Vorstand und den Finanzchef stets umfassend informiert. Dies betrifft sowohl die Informationen in regelmäßigen Sitzungen als auch die außerhalb von Sitzungen erteilten mündlichen Informationen. Im Jahr 2023 informierte der Vorstand über alle Gesellschaften innerhalb

des Konzerns bezüglich der jeweiligen Geschäftsentwicklungen, Strategie, Planung, speziell auch bezüglich Finanz- und Liquiditätsplanung. Dies gilt für das Jahr 2023 auch im Hinblick auf die Informationen zur Risikolage und Risikoentwicklung der einzelnen Projekte. Zu wichtigen Themen und anstehenden Entscheidungen standen Vorstand und Aufsichtsrat in einem regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen und den Konzern wurde der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Zu einzelnen Geschäftsvorfällen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlich war.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat von The Grounds ergaben sich im Berichtsjahr personelle Veränderungen. Seit dem 1. Mai 2023 fungiert Jacopo Mingazzini als alleiniger Vorstand. Arndt Krienen, bis dahin ebenfalls Mitglied des Vorstands, hatte den Aufsichtsrat gebeten, seine Tätigkeit aus persönlichen Gründen vorzeitig zu beenden.

Änderungen gab es auch im Aufsichtsrat. In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2023 wurden Dr. Peter Maser, Armin H. Hofmann und Eric Mozanowski in den Aufsichtsrat der The Grounds AG gewählt. In der am selben Tag erfolgten konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Dr. Peter Maser zum Vorsitzenden des Gremiums und Armin H. Hofmann zu seinem Stellvertreter. Timo Tschammler, ehemaliger Vorsitzender des Aufsichtsrats, schied aus dem Gremium aus. Am 13. Dezember 2023 wurde Thomas Bergander gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und vom Aufsichtsrat zu seinem Stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Er folgte auf Armin H. Hofmann, der auf eigenen Wunsch aus persönlichen Gründen aus dem Gremium ausschied.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat sieben ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 24. April, 7. Juni, 4. Juli, 4. und 12. September, 17. November sowie 12. Dezember 2023 abgehalten, an denen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats zugegen waren. Diese fanden mehrheitlich als Präsenzsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem nahmen als Gäste an der Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2022 am 24. April 2023 Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, teil.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat vier Beschlüsse im Umlaufverfahren, die Geschäftsführerbestellungen, Finanzierungen und die Aufhebung des Kaufvertrags Erkner betrafen. Neben den zuvor genannten Berichten und Themen beschäftigte sich der Aufsichtsrat auf seinen Sitzungen unter anderem mit der Verlängerung der Wandelanleihe, der Liquiditätsplanung, der Vorausschau für 2024 und der Vorbereitung und Nachbesprechung der ordentlichen Hauptversammlung 2023.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2023 haben die Aktionäre die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt (nachfolgend Buschmann & Bretzel). Der Abschlussprüfer hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Abschlussunterlagen einschließlich der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 26. April 2024 in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers eingehend erörtert. Die erforderlichen Unterlagen hatten rechtzeitig vor dieser Sitzung allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang, den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Er ging dabei speziell auf zuvor festgelegte Prüfungsschwerpunkte ein. Der Abschlussprüfer berichtete ferner darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen, der Vorstand hat insoweit alle ihm obliegenden Aufgaben in geeigneter Form erfüllt.

Nach eigener Prüfung sämtlicher Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2023 hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat billigte am 26. April 2024 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der The Grounds für das Geschäftsjahr 2023. Damit ist der Jahresabschluss 2023 gemäß § 172 AktG festgestellt.

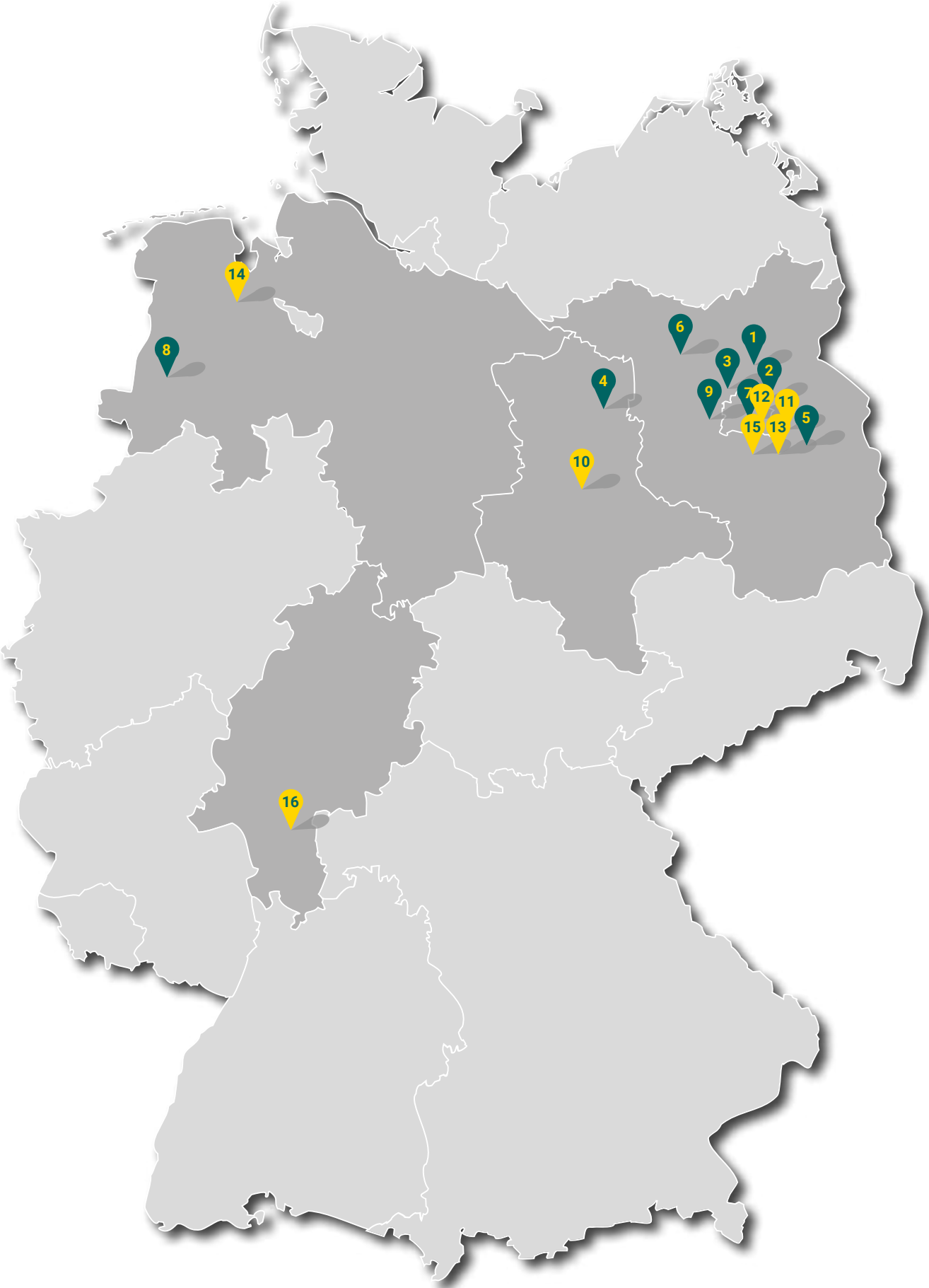
Als weiterer Tagesordnungspunkt wurde am 26. April 2024 der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats beschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der The Grounds-Gruppe für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 26. April 2024

Dr. Peter Maser
Aufsichtsratsvorsitzender










PORTFOLIO UND OBJEKTE

Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds-Gruppe ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrsegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSV5) notiert und hat ihren Sitz in Berlin.

REGIONALER ÜBERBLICK

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  1 | Schorfheide
Anlagevermögen |  10 | Magdeburg
Grundstücksentwicklung |
|  2 | Bernau
Anlagevermögen | <ul style="list-style-type: none">• Property Garden• LennéQuartier• Central Offices• Börde Bogen (Joint Venture) | |
|  3 | Kremmen
Anlagevermögen |  11 | Erkner
Grundstücksentwicklung |
|  4 | Stendal/Prignitz
Anlagevermögen |  12 | Berlin
Grundstücksentwicklung |
|  5 | Rauen
Anlagevermögen |  13 | Königs Wusterhausen
Grundstücksentwicklung |
|  6 | Fehrbellin
Anlagevermögen |  14 | Bad Zwischenahn
Grundstücksentwicklung |
|  7 | Berlin
Anlagevermögen |  15 | Blankenfelde-Mahlow
Grundstücksentwicklung
(Joint Venture) |
|  8 | Meppen
Bestandsentwicklung |  16 | Neu-Isenburg
Grundstücksentwicklung
(Joint Venture) |
|  9 | Dallgow-Döberitz
Bestandsentwicklung | | |

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Bestandsobjekte

Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



Schorfheide bei Eberswalde

- 38 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.066 m²



Bernau

- 59 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.118 m²



Kremmen

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.430 m²



Stendal/Prignitz

- Mehrere Standorte
- 227 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Nutzfläche: 14.751 m²





Rauen bei Fürstenwalde

- 27 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.554 m²

5



Fehrbellin

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.503 m²

6



Berlin-Lichtenberg

- 22 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.089 m²

7

Bestandsentwicklung

Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



Meppen

- 7 Wohneinheiten*
- Nutzfläche: 463 m²*
- verkauft



Dallgow-Döberitz

- 13 Wohneinheiten*
- Nutzfläche: 1.841 m²*
- im Vertrieb



* Flächen und Einheiten beziehen sich auf die noch nicht wirtschaftlich übergebenen Einheiten zum 30.12.2023.

Grundstücksentwicklung

Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



Property Garden in Magdeburg

10

- 64 Einheiten
- Nutzfläche: 3.637 m²
- im Bau
- verkauft



LennéQuartier in Magdeburg

10

- 181 Einheiten
- Nutzfläche: 5.100 m²
- fertiggestellt
- verkauft



Central Offices in Magdeburg

10

- Büros
- Bruttogeschossfläche: 17.140 m²
- Baugenehmigung erhalten
- im Vertrieb



Terra Homes in Erkner

11

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 m²
- im Bau
- verkauft

Grundstücksentwicklung (Fortsetzung)

Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



Maggie in Berlin-Lichtenberg

12

- 27 Einheiten
- Nutzfläche: 1.859 m²
- im Bau
- im Vertrieb



Betty in Königs Wusterhausen

13

- 90 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 6.640 m²
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



Elements* in Bad Zwischenahn

14

- 255 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 41.534 m²
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen

* beurkundet, jedoch noch nicht wirtschaftlich übergegangen (siehe auch 8.34 im Konzernanhang)

Joint Ventures

Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



Börde Bogen in Magdeburg

10

- 655 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 67.857 m²
- in Planung
- im Vertrieb



Highfly in Blankenfelde-Mahlow

15

- 186 Reihenhäuser
- Bruttogeschossfläche: 32.099 m²
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



Terminal 3* in Neu-Isenburg

16

- Hotel
- Bruttogeschossfläche: 10.322 m²
- Baugenehmigung erhalten
- im Vertrieb

* Anteile veräußert im Jahr 2024 an Joint-Venture-Partner

THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1.1. bis 31.12.2023 (Xetra)



2023 haben sich die deutschen Aktienmärkte positiv entwickelt, wenngleich unterjährig starke Schwankungen in allen wesentlichen Indizes zu verzeichnen waren.

So nahm beispielsweise der DAX, der die vierzig größten Unternehmen Deutschlands umfasst, im ersten Quartal um rund 10 Prozent zu, verlor davon aber wieder mehr als die Hälfte bis Ende des dritten Quartals. Am Ende des Jahres schloss der deutsche Leitindex dann auf dem damaligen Rekordniveau von 16.700 Punkten. Das entsprach einem Jahreszuwachs von rund 18,5 Prozent.

Deutlich weniger dynamisch entwickelte sich der MDAX, in dem die 50 Unternehmen abgebildet sind, die hinsichtlich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz hinter den DAX-Werten rangieren. Die Kursentwicklung verlief weitgehend parallel zum DAX, die Kurse fielen aber im September/Oktober sogar deutlich unter das Niveau vom Jahresbeginn. Der in den letzten beiden Monaten vor Jahresende folgende kräftige Kursanstieg verhalf dem MDAX schließlich zu einem Plus von rund 6 Prozent im Verlauf des Jahres 2023.

Immobilienaktien waren vor allem in den ersten Monaten des Jahres wenig gefragt. Der DIMAX, der die wesentlichen Immobilienunternehmen in Deutschland umfasst und daher für alle Immobilienunternehmen eine wichtigere Orientierungshilfe darstellt als alle anderen Indices aus der DAX-Familie, verlor im ersten Quartal mehr als 20 Prozent seines Wertes. Bewertungsverluste und anhaltende Zinsunsicherheiten dürften dafür wesentliche Gründe gewesen sein. Da sich aber das für Immobilienwerte entscheidende Umfeld im Verlauf des Jahres langsam aufhellte, wurden die Verluste wieder wettgemacht, sodass am Ende des Jahres ein leichter Zuwachs von rund 4 Prozent zu verzeichnen war.

Allerdings verbirgt diese insgesamt positive Entwicklung die breite Spreizung der Kursentwicklung der verschiedenen im Index berücksichtigten Unternehmen. Vor allem kleinere Unternehmen mit vergleichsweise geringer Börsenkapitalisierung und vergleichsweise geringen Börsenumsätzen konnten der Indexentwicklung nicht folgen. Dazu gehörte auch The Grounds. Die Aktie startete mit 1,88 EUR ins Jahr und verlor zunächst deutlich an Wert, erholte sich im Mai wieder, setzte dann aber den Abwärtstrend weiter fort. Am Ende des Jahres wurde die Aktie nur noch mit 0,83 EUR gehandelt, etwas weniger als die Hälfte des Wertes vom Jahresbeginn.

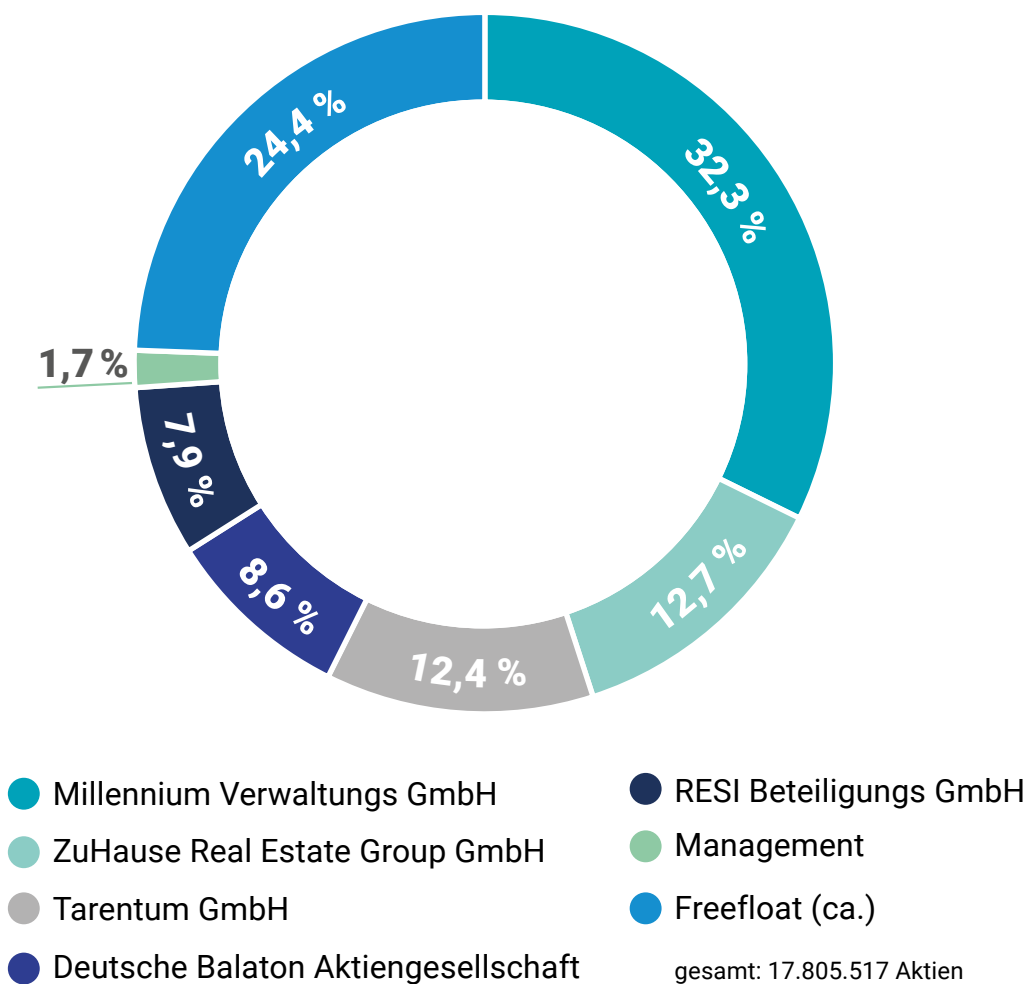
Die The Grounds-Aktie im Überblick

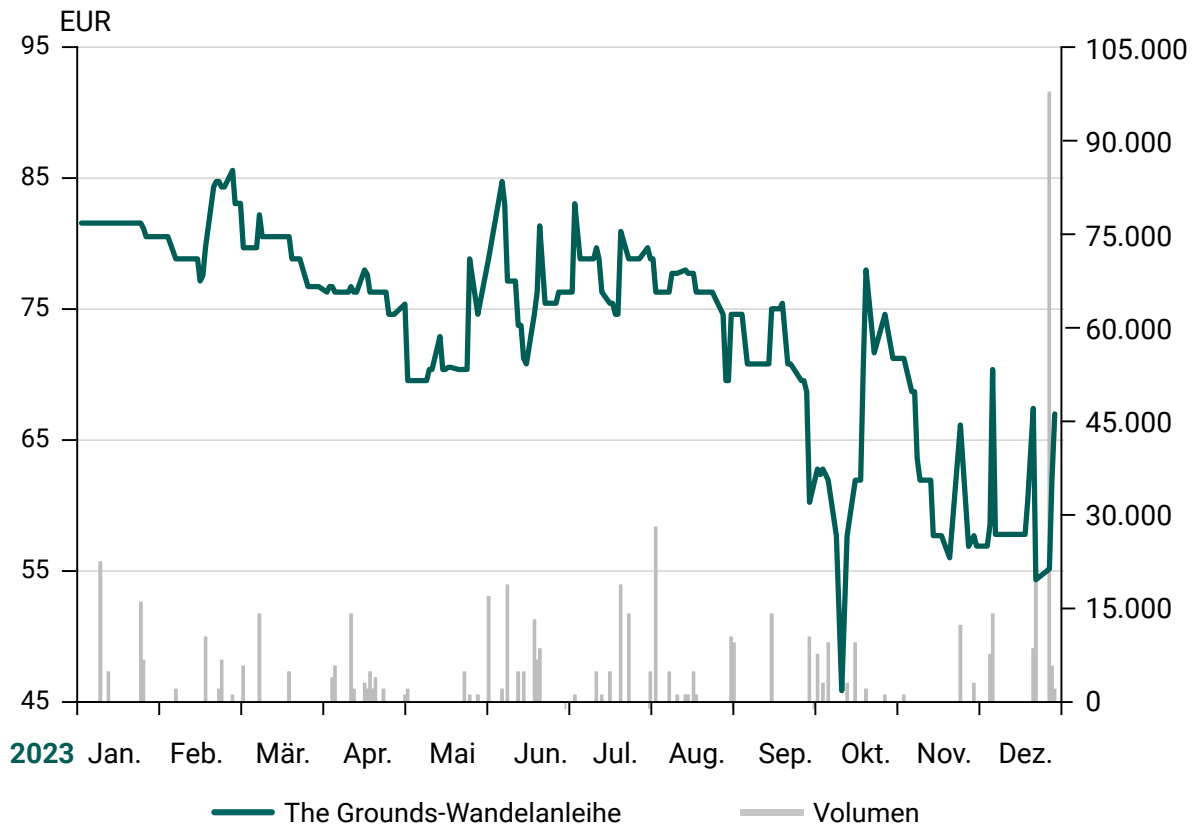
ISIN / WKN	DE000A2GSVV5 / A2GSVV	
Börsensegment	Primärmarkt, Börse Düsseldorf	
Handelsplätze	Xetra Tradegate Freiverkehre in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart	
Art der Aktien	Nennwertlose Namensaktie	
Anzahl der Aktien zum 31.12.	17.805.517	
Analystenempfehlungen	SMC Research Kursziel: 2,60 EUR Buy (17.10.2023)	Quirin Privatbank E.R. Kursziel: 1,37 EUR Hold (14.7.2023)
	2023	2022
Aktienkurs zum Ende des Geschäftsjahrs*	0,83 EUR	1,94 EUR
Prozentuale Veränderung im Jahr	-57,2 %	-14,9 %
Marktkapitalisierung zum 31.12.	14.778.579 EUR	34.542.703 EUR
Jahreshoch*	1,94 EUR	2,60 EUR
Jahrestief*	0,68 EUR	1,88 EUR

* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

Auch wenn diese Kursentwicklung teilweise damit zu erklären ist, dass die Aktien kleinerer Unternehmen meist größeren Schwankungen ausgesetzt sind, so haben doch auch unternehmensinterne Entwicklungen dazu beigetragen. Umsatzrückgang, neue Finanzierungsnotwendigkeiten und die Aussicht auf eine Kapitalerhöhung in 2024, durch die Anteile bestehender Aktionäre verwässert werden – das alles waren Umstände, die zu Kursfantasien keinen Anlass gegeben haben.

Aktionärsstruktur (per Dezember 2023)



The Grounds-Wandelanleihe: 6,00 % (2021/2024; ISIN DE000A3H3FH2)**Entwicklung der The Grounds-Wandelanleihe vom 1.1. bis 31.12.2023 (Frankfurt)**

Ähnliches galt 2023 auch für die Wandelanleihe der The Grounds. Zu Beginn des Jahres 2023 noch zu einem Kurs von 88 Prozent des Nennwertes gehandelt, waren es zum Jahresende nur noch 71 Prozent, ein Verlust von rund 20 Prozent. Wie eng der Markt für die Wandelanleihe war, zeigte sich daran, dass manchmal bereits geringe Transaktionsvolumina starke Kursveränderungen auslösten. Für den anhaltenden Kursverlust spielte natürlich auch eine Rolle, dass die Aussichten auf Wandlung abgelöst wurden von der Notwendigkeit, die Wandelanleihe zu verlängern und in eine festverzinsliche Unternehmensanleihe umzuwandeln. Der entsprechende Beschluss wurde dann von den Anleihegläubigern Mitte Dezember 2023 gefasst und im Februar 2024 umgesetzt.

KONZERNLAGEBERICHT 2023

29 1. Grundlagen des Konzerns

33 2. Wirtschaftliche und
branchenspezifische Rahmenbedingungen

37 3. Geschäftsverlauf

46 4. Chancen- und Risikobericht

58 5. Prognosebericht

60 6. Vergütungsbericht

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Überblick

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds“) ist im gehobenen Freiverkehrsegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und darüber hinaus der Tradegate Exchange notiert.

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche:

- ▶ den Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, der zur Erzielung von Mieteinnahmen auf Dauer gehalten werden soll (Bestandhaltergeschäft),
- ▶ die Entwicklung bestehender Immobilien mit dem Ziel, sie als Teileigentum zu veräußern (Privatisierungsgeschäft) und
- ▶ Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien mit dem Ziel, sie als Ganzes an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer zu veräußern (Projektentwicklung).

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die The Grounds Real Estate Development AG fungiert als Managementholding, bei der zentrale Bereiche wie Recht, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement, Transaktionsmanagement sowie kaufmännisches und technisches Asset Management angesiedelt sind.

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne sowie Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss konsolidiert werden. (Gesamtübersicht der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen im Konzernanhang)

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

Mit Blick auf die geringe Unternehmensgröße ist eine Berichterstattung nach Segmenten nicht vorgesehen.

Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), in das sowohl das Ergebnis aus dem Verkauf von Objekten einfließt als auch das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Bestands.

Zusätzlich spielen nichtfinanzielle Leistungsindikatoren im Steuerungssystem eine Rolle. Im Management des Bestandsportfolios sind das Faktoren wie die Entwicklung der Mieten oder die Entwicklung der Leerstandsquote. Im Bereich des Einzelverkaufs dienen etwa Reservierungen und die Zahl der Besichtigungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Geschäfts.

1.3 Geschäftsmodell

The Grounds realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen sowie in Städten mit positiver Einwohnerentwicklung und guter wirtschaftlicher Perspektive. Das Kerngeschäft der The Grounds besteht, wie bereits zu Beginn beschrieben, im Wesentlichen aus verschiedenen Bestandteilen. The Grounds will zum einen nachhaltige, verlässliche und zur Wertsteigerung des Bestandsportfolios beitragende Einnahmen erzielen. Zum anderen setzt The Grounds darauf, aus dem Privatisierungsgeschäft und der Projektentwicklung attraktive Verkaufsergebnisse erzielen zu können.

Das Geschäftsmodell der The Grounds verbindet so die – mit Ausnahme von besonderen Situationen – meist hohen Renditen aus der Grundstücksentwicklung mit der stabilen Ertragssituation aus der Bewirtschaftung eigener Bestände. Mittelfristig strebt The Grounds eine stärkere Positionierung am Kapitalmarkt an.

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklungsprojekte, das Bestandsportfolio und die zum Einzelverkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien zum Bilanzstichtag.

Grundstücksentwicklung

Projektname	Ort	Projekt	Nutzfläche bzw. Bruttogeschossfläche	Art	Stand
m ²					
LennéQuartier	Magdeburg	Wohnen	5.100	Development/ Einzelverkauf	fertiggestellt, verkauft ²
Central Offices	Magdeburg	Gewerbe	17.140 ¹	Development/ Forward Sale	Baugenehmigung erhalten, im Vertrieb
Property Garden	Magdeburg	Wohnen	3.637	Development/ Einzelverkauf	im Bau, verkauft ³
Börde Bogen	Magdeburg	überwiegend Wohnen	67.857 ¹	Development	in Planung
Terra Homes	Erkner	Wohnen	4.279	Development/ Forward Sale	im Bau, im Vertrieb
Highfly	Blankenfelde- Mahlow	überwiegend Wohnen	32.099 ¹	Development	in Planung
Maggie	Berlin- Lichtenberg	Wohnen	1.859	Development/ Einzelverkauf	im Bau, im Vertrieb ⁴
Betty	Königs Wuster- hausen	Wohnen	6.640	Development/ Forward Sale	in Planung

¹ Bruttogeschossfläche

² 100 % der Wohnungen bis zum Q1-2021 veräußert.

³ 100 % der Wohnungen bis zum Q2-2022 veräußert.

⁴ 96 % der Wohnungen bis zum Q1-2024 veräußert.

Darüber hinaus ist ein Kaufvertrag für eine Grundstücksentwicklung in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m² und zwei vorhandenen Bestandsgebäuden mit einer Nutzfläche von 1.450 m² abgeschlossen worden, deren vollständige Kaufpreiszahlung nach Realisierung des Bebauungsplans erfolgt. 2021 wurden in einem Nachtrag zum Kaufvertrag beiderseitige Rücktrittsrechte vereinbart, welche nach Eintritt des Baurechts ausgeübt werden können.

Neben den Joint-Venture-Projekten in Magdeburg und Blankenfelde-Mahlow ist The Grounds an einer Grundstücksentwicklung mit einer geplanten Bruttogeschossfläche in Höhe von 10.322 m² als Joint-Venture-Partner beteiligt, die in den Konzernabschluss nach der Equity-Methode einbezogen wird. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Anteile an die Joint-Venture-Partner veräußert.

Anlagevermögen

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche	Mieteinnahmen p.a. (31.12.2023)
			m ²	TEUR
Stendal und Umgebung	Wohnen	227	14.751	775
Schorfheide (Eberswalde)	Wohnen	38	2.066	144
Rauen (Fürstenwalde)	Wohnen	27	1.554	107
Bernau	Wohnen	59	4.118	397
Kremmen	Wohnen	24	1.430	119
Fehrbellin	Wohnen	24	1.503	82
Margaretenstraße (Berlin)	Wohnen	22	1.089	105
Summe		421	26.511	1.729

Bestandsentwicklung

Ort	Projekt	Einheiten (31.12.2023)	Nutzfläche	Miet- einnahmen p.a. (31.12.2023)	Verkaufs- stand*	Art
			m ²	TEUR		
Meppen	Wohnen	7	463	27	100 %	Einzelverkauf
Dallgow-Döberitz	Wohnen	13	1.841	129	54 %	Einzelverkauf
Summe		20	2.304	156		

* Beurkundungsstand Q1-2024

1.4 Organe und Mitarbeiter

Seit dem 1. Mai 2023 fungiert Jacopo Mingazzini als alleiniger Vorstand von The Grounds. Arndt Krienen, bis dahin ebenfalls Mitglied des Vorstands, hatte den Aufsichtsrat gebeten, seine Tätigkeit aus persönlichen Gründen vorzeitig zu beenden.

Änderungen gab es auch im Aufsichtsrat. In der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juli 2023 wurden Dr. Peter Maser, Armin H. Hofmann und Eric Mozanowski in den Aufsichtsrat von The Grounds gewählt. In der am selben Tag erfolgten konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Dr. Peter Maser zum Vorsitzenden des Gremiums und Armin H. Hofmann zu seinem Stellvertreter. Timo Tschammler, ehemaliger Vorsitzender des Aufsichtsrats, schied aus dem Gremium aus. Am 13.

Dezember 2023 wurde Thomas Bergander gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und vom Aufsichtsrat zu seinem Stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Er folgte auf Armin H. Hofmann, der auf eigenen Wunsch aus persönlichen Gründen aus dem Gremium ausschied.

Der Personalbestand von The Grounds nahm im Berichtsjahr weiter leicht ab. Im The Grounds-Konzern waren im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich insgesamt 14 Mitarbeiter (Vj: 15) beschäftigt.

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2023 spürbar an Schwung verloren. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozent. Produktion und privater Konsum waren schwach, nur einige Dienstleistungsbranchen verzeichneten ein moderates Wachstum. Ein positiver Impuls ging von der Investitionstätigkeit aus. Infolge der Stagnation war das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2023 nur um 0,7 Prozent höher als im Jahr 2019, dem letzten Jahr vor der Corona-Pandemie.

Auf dem Arbeitsmarkt spiegelte sich die rezessive Gesamtsituation in einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote wider, die Ende 2023 bei 5,7 Prozent und damit um 0,3 Prozentpunkte höher lag als im Vorjahr. Aufgrund des Zustroms von Zuwanderern aus dem Ausland wuchs die Gesamtzahl der Erwerbstätigen jedoch um 0,7 Prozent auf 45,9 Millionen Menschen – die höchste jemals in Deutschland verzeichnete Zahl.

Der Krieg in der Ukraine und die nachfolgenden Handelssanktionen haben insbesondere in der ersten Jahreshälfte zu spürbaren Störungen des Welthandels und zu teils massiven Preiserhöhungen für verschiedene wesentliche Produktkategorien geführt. Dadurch legten die Preise im Jahr 2023 im Jahresdurchschnitt um 5,9 Prozent zu. In der zweiten Jahreshälfte fielen die Inflationsraten hingegen moderater aus, sodass der Lebenshaltungskostenindex am Ende des Jahres nur noch eine Steigerung von 3,7 Prozent aufwies. Vor

allem der Preisauftrieb für Energie, ursprünglich der Haupttreiber der Inflation, flachte im Laufe des Jahres ab. Dagegen verteuerten sich Nahrungsmittel sowie Waren und Dienstleistungen deutlich. Die Mieten erwiesen sich mit einem Anstieg von 2 Prozent als stabilisierender Faktor im inflationären Umfeld. Die Tatsache, dass die Preise für Neuvermietungen vor allem in den Ballungsräumen auch weiterhin wesentlich kräftiger gestiegen sind, schlägt sich im Lebenshaltungskostenindex nur geringfügig nieder, da er alle Bestandsmieten in allen Landesteilen erfasst.

2.2 Entwicklung der Branche

Mit Ausnahme des Vermietungssektors befanden sich alle Bereiche der Immobilienwirtschaft im Jahr 2023 in einer Krise, in der Rezession oder weisen eine rückläufige Entwicklung auf. Dies gilt für die Baugenehmigungen, die Zahl der Baubeginne, die Auftragslage in der Bauwirtschaft und die Transaktionsvolumina auf den Immobilienmärkten. Die Hauptgründe: Die Baupreise stiegen mit zweistelligen Raten, weil die Nachfrage, angeregt durch das vergangene Niedrigzinsumfeld, noch stark geblieben ist, andererseits das Angebot an Arbeitskräften knapp geblieben ist und die Lieferketten nicht immer reibungslos funktionierten. Gleichzeitig haben sich die Zinssätze im Einklang mit den Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Inflationsbekämpfung in kurzer Zeit mehr als verdreifacht. Mit vier Erhöhungen im Jahr 2022 und sechs im Jahr 2023 hat die EZB den Leitzins innerhalb von nur zwei Jahren von 0,5 Prozent auf 4,5 Prozent angehoben. Bauen wurde dadurch erheblich teurer oder gar unmöglich, weil auch Banken bei der Kreditvergabe strengere Maßstäbe anlegten. Als Folge wurden viele Projekte unterbrochen, aufgeschoben oder auf Eis gelegt.

Insgesamt wurden 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in Deutschland rund 260.000 neue Baugenehmigungen erteilt und, so die Einschätzung des Ifo Instituts für Wirtschaftsforschung, rund 245.000 Mietwohnungen gebaut (die amtliche Statistik lag bei Erstellung des Berichts noch nicht vor). Beide Zahlen liegen deutlich unter dem von der Regierung offiziell verkündeten Ziel von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr.

Die Mietpreise stiegen dagegen weiter an, wobei der Durchschnittswert von 2 Prozent die regionalen Unterschiede sowie die Differenz zwischen Neu- und Bestandsmieten verdeckt. Verglichen mit der aktuellen Inflation ist der Anstieg jedoch bescheiden, auch wenn dies die Rendite der vermieteten Immobilien gestärkt hat. Für ein Unternehmen wie The Grounds, das einen Teil seiner Einnahmen aus der Vermietung generiert, ist dies ein positives Marktumfeld.

Während der Vermietungsmarkt im Jahr 2023 eine anhaltend positive Dynamik aufwies, gilt das Gegenteil für den Transaktionsmarkt, auf dem The Grounds in größerem Umfang tätig ist als auf dem Vermietungsmarkt. Der Transaktionsmarkt – für Immobilien im Allgemeinen und für den Wohnungssektor im Besonderen – erlebte im Jahr 2023 einen fast beispiellosen Rückgang von mehr als 50 Prozent. Die drastische und rasche Änderung der Zinssätze wirkte sich unmittelbar auf die Finanzierungskosten aus und verursachte auf den Märkten zudem große Unsicherheit darüber, womit in Zukunft zu rechnen sei. Die Unsicherheit begann erst gegen Ende des Jahres zu schwinden, als die Europäische Zentralbank erkennen ließ, dass es 2024 voraussichtlich keine weiteren Zinserhöhungen geben würde.

Aufgrund des veränderten Zinsumfelds und der langanhaltenden Unsicherheit über die künftige Zinspolitik der EZB hatten viele Marktteilnehmer zunächst eine abwartende Haltung eingenommen und nur langsam begonnen, Immobilien im Lichte der neuen Finanzierungsbedingungen neu zu bewerten. Verkäufer zögerten zunächst, ihre Preisvorstellungen an das neue Zinsumfeld anzupassen, während potenzielle Käufer mit deutlich steigenden Finanzierungskosten konfrontiert wurden. Alle Beteiligten waren gezwungen, ihre Positionen neu zu bewerten, hielten sich dabei aber mit Transaktionen oder neuen Projekten zurück. Infolgedessen sind die Bewertungen und Transaktionspreise im Laufe des Berichtsjahrs gesunken.

Auch die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit spielen bei der Bewertung eine immer größere Rolle. Um die Klimaziele der EU, zu denen sich auch Deutschland verpflichtet hat, zu erreichen, werden viele Vermieter und Investoren in den kommenden Jahren zu Energieeffizienzmaßnahmen und damit zu erheblichen Investitionen gezwungen sein. Gebäude mit geringer Energieeffizienz leiden daher schon jetzt unter Bewertungsabschlägen – ein weiterer Grund, warum sich viele Marktteilnehmer mit Investitionen vorerst zurückhalten.

Die Immobilienbranche befand sich im Jahr 2023 in einer Art Übergangsphase. Die Akteure sind aber bereits dabei, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Bestandshalter haben bereits erhebliche Wertberichtigungen bei ihren Anlageobjekten vorgenommen, die Marktpreise sind bereits kräftig gesunken und die Zinsen haben sich stabilisiert. Zum Ende des Geschäftsjahrs 2023 gab es bereits deutliche Anzeichen dafür, dass die Preisentwicklung für Wohnungen und Eigenheime sich stabilisiert.

2.3 Rechtlicher Rahmen

Hausbesitzer in Deutschland sind vom Heizungsgesetz betroffen, das nach intensiver Diskussion in Politik und Öffentlichkeit am 8. August 2023 beschlossen worden und am 1. November 2023 in Kraft getreten ist. Es schreibt vor, dass ab 2024 neu installierte Heizungsanlagen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. In Neubaugebieten gilt diese Regelung sofort. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten werden längere Übergangsfristen eingeräumt. Sie können unter anderem von der kommunalen Wärmeplanung abhängen, zum Beispiel davon, ob in einem bestimmten Gebiet Fernwärme verfügbar ist oder in Zukunft angeboten werden soll. Öl- und Gasheizungen dürfen weiterhin installiert werden, müssen aber mit steigenden Anteilen erneuerbarer Energien betrieben werden. Ab 2045 dürfen keine fossilen Brennstoffe mehr für Öl- und Gasheizungen verwendet werden. Die Umstellung auf klimafreundliche Heizsysteme wird mit verschiedenen Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen gefördert. Vermieter dürfen bis zu zehn Prozent der Kosten, die durch die Umstellung entstehen, auf die Mieterinnen und Mieter umlegen. Die Grundmiete darf sich jedoch nicht um mehr als 0,5 Euro pro Quadratmeter und Monat erhöhen.

Ende August 2023 hat die Bundesregierung bei einem Spitzentreffen mit der Wirtschaft (Wohnungsbaugipfel) ein umfassendes Maßnahmenprogramm zur Förderung des Wohnungsbaus in Deutschland vorgestellt. Das Paket beinhaltet unter anderem eine degressive Abschreibung von zunächst 6 Prozent auf Neubauten, den Ausbau von Förderprogrammen für klimafreundliches Bauen und Wohneigentum für Familien, Maßnahmen zum Bürokratieabbau und zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und die Förderung der Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Wohnungsbau zu beleben und das Angebot an Wohnraum zu verbessern. Im März 2024 wurde die letzte Hürde für das Wachstumschancengesetz genommen und ein Kompromissvorschlag für die degressive AfA für den Neubau von Wohnungen beschlossen. Eine vorher vorgesehene Abschreibung in Höhe von 6 Prozent wird nur noch in Höhe von 5 Prozent ermöglicht.

Mit dem Haushaltsfinanzierungsgesetz hat die Bundesregierung Mitte Dezember 2023 beschlossen, die CO₂-Abgabe auf Benzin, Heizöl und Gas ab 1. Januar 2024 auf 45 Euro pro Tonne anzuheben. Bis dahin betrug die Abgabe 30 Euro pro Tonne. Damit werden die Anreize für Mieterinnen und Mieter erhöht, beim Heizen zu sparen und damit klimaschädliche CO₂-Emissionen zu reduzieren. Auch für Vermieter steigt der Anreiz, in Energieeffizienzmaßnahmen zu investieren, da sie die CO₂-Abgabe anteilig tragen und

zudem unter einer sinkenden Bewertung von energieineffizienten Wohnungen leiden, da sich ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt verschlechtert.

3 Geschäftsverlauf

Nach dem starken Wachstum im Vorjahr war das Geschäftsjahr 2023 ein Jahr der Konsolidierung. Ankäufe wurden 2023 nicht getätigt. Vielmehr erfolgte auf Wunsch des Käufers des Projekts Terra Homes in Erkner die Vertragsauflösung des ursprünglichen Kaufvertrags, was zur Rückabwicklung des Umsatzes und zu Schadensersatzleistungen sowie einer Neubewertung des Projekts führte.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen in der Grundstücksentwicklung Maggie konnte im Geschäftsjahr erfolgreich weitergeführt werden, sodass am Ende des Jahres bis auf einen geringen Restbestand von 5 Wohnungen alle Einheiten verkauft waren. Die positive Entwicklung des Verkaufs der Neubauwohnungen hielt auch im Jahr 2024 an. Von den ursprünglichen 27 Einheiten steht nur noch der Verkauf von einer Einheit aus.

Im Gegensatz zur positiven Vertriebsentwicklung im Neubau verlangsamte sich der Verkauf von Eigentumswohnungen in der Bestandsentwicklung. Während im Geschäftsjahr der Verkauf aller restlichen Wohnungen aus dem Projekt in Meppen beurkundet wurde, konnten hingegen im Projekt Dallgow-Döberitz nur 4 weitere Einheiten veräußert werden.

Um die Finanzierung von Investitionen in laufende Projekte voranzutreiben und gleichzeitig eine gute Positionierung für die Zukunft zu finden, vereinbarte The Grounds im Oktober 2023 mit der britischen H.I.G. Capital eine Bridgefinanzierung in Höhe von 10,0 Mio. EUR, die von der Erwartung getragen wird, dass sich H.I.G. Capital voraussichtlich 2024 an einer umfangreichen Kapitalerhöhung beteiligt. Die dafür notwendige Umwandlung der bestehenden Wandelanleihe in eine Anleihe ohne Wandlungsrecht mit entsprechender Laufzeitverlängerung zu modifizierten Bedingungen wurde gegen Ende des Jahres von den Anleihegläubigern beschlossen und 2024 umgesetzt. Weiterhin hat sich H.I.G. durch die Übertragung der Bezugsrechte der gegenwärtigen Hauptaktionäre auch die Option zur Durchführung einer Kapitalerhöhung gesichert.

3.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	2023	2022
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	23,9	36,8
EBIT	-4,8	3,4
Konzernergebnis	-7,6	1,2

2023 hat The Grounds Umsatzerlöse in Höhe von 23,9 Mio. EUR erzielt, deutlich weniger als im Vorjahr (36,8 Mio. EUR). Ein Großteil des Rückgangs (4,9 Mio. EUR) geht darauf zurück, dass der bereits 2022 geschlossene Vertrag über den Verkauf des Projekts Terra Homes in Erkner Mitte Dezember 2023 auf Wunsch der Käuferin aufgelöst worden ist. Allerdings wurde die Geschäftsentwicklung von The Grounds auch davon getroffen, dass die Transaktionsmärkte im rezessiven Umfeld, in dem sich die gesamte Immobilienbranche befand, gewissermaßen austrockneten. Sowohl institutionelle als auch private Käufer hielten sich in einer Phase anhaltender Unsicherheit über die Entwicklung der Gesamtwirtschaft und vor allem der Zinsen zurück. Deshalb ließen sich nicht alle Verkäufe im Bereich der Grundstücks- und Bestandsentwicklung im ursprünglich geplanten Umfang realisieren – auch weil in einigen Fällen ursprünglich aussichtsreiche Verhandlungen von den potenziellen Interessenten nicht erfolgreich umgesetzt werden konnten. Zudem vergleicht sich 2023 mit einem besonders umsatzstarken Vorjahr.

Dem Geschäftsmodell der The Grounds entsprechend stammen die Umsatzerlöse aus drei verschiedenen Quellen: den Baumaßnahmen der Projektentwicklungen, den Privatisierungserlösen und den Mieteinnahmen aus den Bestandsimmobilien. Dabei geht der überwiegende Teil des Umsatzes (19,1 Mio. EUR) auf den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte zurück, der gemäß der Percentage-of-Completion-Methode abgerechnet wird. Dabei handelt es sich um die Entwicklungsprojekte Maggie in Berlin sowie LennéQuartier und Property Garden in Magdeburg. Der Beitrag des Reihenhausprojekts Terra Homes in Erkner wurde rückabgewickelt und beschränkt sich nur noch auf die Höhe des Differenzbetrags aus dem stornierten Umsatz und dem geleisteten Schadensersatz.

Die Privatisierungserlöse machten 2,3 Mio. EUR aus und resultieren aus weiteren Veräußerungen von Eigentumswohnungen in Meppen und Dallgow-Döberitz.

Die Mieteinnahmen erreichten 2,0 Mio. EUR und nahmen trotz der umgesetzten Portfoliobereinigung im Bestandsportfolio Stendal und Umgebung und den laufenden Verkäufen aus der Bestandsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr leicht zu. Das war möglich, weil bei Neuvermietung der im Berliner Umland befindlichen Bestandsobjekte höhere Mieten erzielt werden konnten und so die Durchschnittsmiete pro Monat und Quadratmeter insgesamt gestiegen ist. Gleichzeitig hat sich die Leerstandsquote im Bestandsportfolio Stendal auf 10,1 % reduziert.

Der Umsatzrückgang wirkte sich nur zum Teil auf das Ergebnis aus, weil mit dem Rückgang der Bautätigkeit der Materialaufwand 2023 lediglich 15,7 Mio. EUR erreichte und damit um rund 10 Mio. EUR geringer ausfiel als im Vorjahr. Darüber hinaus beinhaltet der Materialaufwand eine Wertberichtigung des Vorratsvermögens in Höhe von 3,3 Mio. EUR, die aus der Auflösung des Kaufvertrags Erkner resultiert und eine zukünftige Wiederveräußerung mit einer durchschnittlichen Gewinnmarge ermöglicht. Zudem nahm auch der Personalaufwand mit Verringerung der Personalstärke um rund 0,3 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR ab. Andererseits wurde das Ergebnis durch Wertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von rund 1,3 Mio. EUR belastet. Im Vorjahr hatten noch Wertsteigerungen von 0,9 Mio. EUR positiv zum Ergebnis beigetragen. Eine deutlich höhere Belastung (6,1 Mio. EUR im Jahr 2023 gegenüber 1,9 Mio. EUR im Vorjahr) resultiert zudem aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Hier schlugen sich vor allem die Aufwendungen aus einer Schuldübernahme in Höhe von 3,5 Mio. EUR aus einem Darlehensvertrag in der at-equity bilanzierten Projektgesellschaft HAT 3 Projektgesellschaft mbH nieder.

In Summe ergab sich 2023 ein EBIT in Höhe von minus 4,8 Mio. EUR. Das Vorjahr hatte noch mit einem positiven EBIT in Höhe von 3,4 Mio. EUR abgeschlossen.

Das traditionell negative Finanzergebnis erreichte 2023 ein Minus von 4,3 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Fehlbetrag aus mehreren Gründen deutlich erhöht. Das starke Bilanzwachstum des Vorjahrs hatte bereits zu einer kräftigen Ausweitung des verzinslichen Fremdkapitals geführt, die sich 2023 noch verstärkte, nachdem eine Finanzierung mit H.I.G. in Höhe von 10 Mio. EUR abgeschlossen worden war.

Unter dem Strich ergab sich ein Konzernergebnis von minus 7,6 Mio. EUR, von dem minus 7,0 Mio. EUR auf die Gesellschafter entfallen.

3.2 Finanz- und Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanz der The Grounds um rund 9 Mio. EUR auf 147,8 Mio. EUR erhöht und dabei auch in ihrer Struktur zum Teil deutlich verändert.

Auf der Aktivseite blieben die langfristigen Vermögenswerte mit 43,4 Mio. EUR nahezu unverändert (Vj.: 43,2 Mio. EUR). Im Wesentlichen führten Wertanpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu einer Abnahme in Höhe von 1,0 Mio. EUR. Dem stand eine Zunahme der latenten Ertragsteuerforderungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR gegenüber.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen um 9,3 Mio. EUR auf 104,4 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf die Zunahme des Vorratsvermögens um 8,6 Mio. EUR auf 91,5 Mio. EUR zurückgeht. Das Vorratsvermögen umfasst unfertige Leistungen, Immobilien im Bau, verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen, wobei die Steigerung überwiegend auf die Immobilien im Bau zurückgeht.

Die Vertragsvermögenswerte, die im Wesentlichen die laufenden Investitionen in Bauvorhaben aus den bereits veräußerten Eigentumswohnungen umfassen, nahmen um 0,8 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR ab.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stehen im Zusammenhang mit Ratenabrufen nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für Neubauimmobilien, die zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen waren. Sie nahmen um 0,7 Mio. EUR auf 2,6 Mio. EUR zu.

An liquiden Mitteln standen The Grounds zum Jahresende 2023 insgesamt 3,0 Mio. EUR zur Verfügung, 0,7 Mio. EUR mehr als ein Jahr zuvor.

Auf der Passivseite verringerte sich das Eigenkapital wegen des negativen Konzernergebnisses um 7,6 Mio. EUR auf 24,8 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote ging in Folge auf 16,8 % zurück. Zum Jahresende 2022 hatte sie 23,6 % betragen.

Die Finanzverbindlichkeiten und Anleihen haben sich im Gegenzug um 19,8 Mio. EUR erhöht, wobei die langfristigen Schulden deutlich abgenommen und die kurzfristigen Schulden deutlich zugenommen haben.

Die Ausweitung der finanziellen Verbindlichkeiten hat ihren wesentlichen Grund in der Expansion des letzten Geschäftsjahrs, die zu einer Zunahme vor allem der Verbindlichkeiten gegenüber Banken geführt hat. Die Verbindlichkeiten aus der Wandelschuldverschreibung (16,8 Mio. EUR) wurden von den langfristigen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgruppiert. In dieser Position finden sich auch die Verbindlichkeiten aus der im letzten Quartal 2023 abgeschlossenen Finanzierung mit der H.I.G. in Höhe von 10,0 Mio. EUR.

Die Rückstellungen nahmen um 3,6 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR zu, was im Wesentlichen auf die bereits oben erwähnte Schuldübernahme aus einem Darlehensvertrag zurückgeht.

Erhaltene Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stehen in direktem Zusammenhang mit den Baufortschritten der unterschiedlichen Objekte. Die Verbindlichkeiten nahmen 2023 auf 5,0 Mio. EUR zu (Vj.: 1,7 Mio. EUR), die Anzahlungen auf 1,5 Mio. EUR ab (Vj.: 4,5 Mio. EUR).

Am Ende der Berichtsperiode verfügte The Grounds über liquide Mittel in Höhe von 3,0 Mio. EUR, 0,7 Mio. EUR mehr als vor Jahresfrist.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist 2023 ein negativer Cashflow in Höhe von -14,9 Mio. EUR entstanden. Ursache dafür war unter anderem das negative Konzernergebnis, der Umstand, dass die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abnahmen, während die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen sowie die aufgrund der umfangreicheren Fremdfinanzierung anfallenden höheren Zinsaufwendungen. Kompensierend wirkte ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 0,4 Mio. EUR, der im Wesentlichen aus den Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte, und ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 15,2 Mio. EUR. Hier schlägt sich die Aufnahme weiterer Finanzierungen nieder, zu denen unter anderem auch die Bridgefinanzierung gehört, die von H.I.G. gewährt worden ist.

3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere **finanzielle Leistungsindikatoren** heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der Umsatz sowie das EBIT dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht im Aufbau eines signifikanten Bestands mit einem ausgewogenen Risiko-Renditeprofil, der einen nachhaltigen Cashflow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die Aktionäre ermöglicht. Cashflows werden nicht nur aus den Bestandsimmobilien generiert. Zudem sollen durch Veräußerungen von Immobilienentwicklungen und der Privatisierung von Bestandsimmobilien nachhaltige Ergebnisbeiträge realisiert werden.

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden aufgrund der aktuellen Konzerngröße bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen, stellen jedoch wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt dar.

Nachhaltigkeit

Politischen Vorgaben und gesellschaftlichen Notwendigkeiten folgend haben die Ansprüche an Nachhaltigkeit im Wirtschaften deutlich zugenommen. Die EU hat sich explizit zum Ziel gesetzt, die Kapitalströme in Richtung nachhaltigem Wirtschaften zu lenken und große Unternehmen bereits über die EU-Taxonomie zu mehr Transparenz in Sachen Umweltschutz (E = Environment), Sozialem Engagement (S = Social) und einer an Prinzipien des ehrbaren Kaufmanns orientierten Unternehmensverfassung (G = Governance) verpflichtet.

Diese Prinzipien gelten für alle Unternehmen, insbesondere aber auch für Unternehmen in der Immobilienbranche. Denn Wohnen (als Summe aller mit Immobilien verbundenen Tätigkeiten) ist insgesamt für gut ein Drittel des Ausstoßes von klimaschädlichem CO₂ verantwortlich.

The Grounds fühlt sich den Vorgaben inhaltlich verpflichtet, auch wenn die Gesellschaft ESG-Kriterien bislang nicht konkret zur Unternehmenssteuerung heranzieht.

Umwelt

The Grounds richtet sich im Neubau nach den höchsten Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, wie sie etwa im Standard Effizienzhaus 55 (EH55) und im Standard Effizienzhaus 40 (EH40) niedergelegt sind. Für das Projekt Terra Homes in Erkner wurde gar ein eigenes innovatives Energiekonzept entwickelt, das für einen besonders niedrigen Energieverbrauch sorgt und eine CO₂-neutrale Beheizung ermöglicht. Hierzu sind jeweils eine elektrisch betriebene Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie Hybrid-Kollektoren (PVT-Kollektoren) zur gleichzeitigen Gewinnung von solaren Strom- und Heizenergien vorgesehen. Wo sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, werden Neubauten nach anspruchsvollen Standards wie etwa dem Gold Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. Das ist zum Beispiel im Projekt Central Offices, dem Bürogebäude in Magdeburg, der Fall und soll auch für alle zukünftigen Vorhaben gelten.

Im Bestand tragen unterschiedliche Maßnahmen zur CO₂-Reduktion bei. Hierzu zählen unter anderem die Dämmung von Fassaden, der Einbau CO₂-armer Heizsysteme und der Übergang von kohlenstoffbasierten auf erneuerbare Energien. The Grounds prüft vor dem Hintergrund einer Vermarktungsstrategie als Eigentumswohnungen aktuell Investitionen in das Bestandsportfolio, um die Energieeffizienz zu erhöhen.

Soziales

Der verantwortungsvolle, stets faire Umgang mit Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern ist ein elementarer Grundsatz der Unternehmenspolitik von The Grounds.

Maßnahmen im Bereich des Sozialen sind daher im Wesentlichen auf Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet und sollen einen fairen Umgang miteinander sicherstellen, der auch Bedürfnisse jenseits des rein materiellen umfasst. So achtet The Grounds beispielsweise bei der Projektentwicklung von Stadtquartieren darauf, alle Stakeholdergruppen frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen, damit die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer in die Gestaltung von Wohnräumen und Wohnumfeld einfließen. Schließlich hängen davon nicht unmaßgeblich Lebensqualität, Gesundheit und soziales Wohlbefinden ab. The Grounds sorgt in diesem Zusammenhang dafür, dass sichere Grünflächen und öffentliche Räume für alle zugänglich sind, dass Kindern Spielplätze und Erwachsenen Orte für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen.

The Grounds beschäftigt insgesamt lediglich 14 Mitarbeiter. Der Unternehmenserfolg hängt daher viel stärker vom Engagement und der Motivation eines jeden Einzelnen ab, als das bei Unternehmen mit vielen Mitarbeitern der Fall ist. The Grounds hat daher großes Interesse an einer langfristigen Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen, einer positiv wahrgenommenen Unternehmenskultur, einer angenehmen Arbeitsatmosphäre, dauerhaft sicheren Arbeitsplätzen, einer angemessenen Förderung der Mitarbeiter und einer fairen Vergütungsstruktur. The Grounds ist davon überzeugt, dass diese Faktoren wesentlich sind für den Erhalt und die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und damit auch für den Unternehmenserfolg der Gesellschaft.

Unternehmensführung

Eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung sichert den Bestand von The Grounds und die nachhaltige Wertschöpfung. Zugleich ist die Reputation von The Grounds als zuverlässiger Partner ein wichtiger Baustein für den Unternehmenserfolg.

The Grounds orientiert sich an den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sie werden mit wenigen Ausnahmen, die mit der geringen Größe des Unternehmens zu tun haben, erfüllt.

Die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat entspricht den für eine Aktiengesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben und wird durch die Satzung geregelt. Alle Mitglieder der beiden Gremien verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, der Aufsichtsrat überwacht die Unternehmensleitung als Kontrollorgan. Auf die Bildung von Ausschüssen hat der Aufsichtsrat aufgrund der geringen Zahl von Mitgliedern verzichtet.

Die internen Abläufe betreffend verfügt The Grounds über ein funktionierendes Internes Kontrollsystem, das die üblichen Kontrollmechanismen wie etwa Vier-Augen-Prinzip, Kontrollschleifen oder definierte Zeichnungsbefugnisse enthält.

Alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen werden von Mitarbeitern der Gesellschaft ausgeübt, die zumeist langjährige Erfahrung in ihren jeweiligen Berufsfelder haben. Zu diesen Funktionen zählen vor allem die Bereiche Transaktionsmanagement, Asset Management, Finanzierung und Rechnungswesen.

Alle anderen Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen aber das Property Management, sind an externe Dienstleister ausgelagert. Dadurch kann sich die Kapazitätsplanung flexibel an Veränderungen im Portfolio anpassen.

3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2023 hatte der Vorstand mit einem Umsatzanstieg von mindestens 10 % auf 40 bis 45 Mio. EUR gerechnet und damit die Erwartung verbunden, dass das Konzern-EBIT auf 4 bis 5 Mio. EUR steigen würde. In der Planung waren keine Bewertungseffekte enthalten, während ein kleiner Nettoergebnisbeitrag aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg einbezogen worden war.

Wie erstmals am 24. Januar 2024 im Rahmen einer Ad-hoc-Mitteilung bekannt gegeben, hat The Grounds die für 2023 prognostizierte Umsatzbandbreite nicht erreichen können. Das hatte im Wesentlichen zwei Ursachen. So wurde der im März 2022 geschlossene Kaufvertrag über 34 Häuser in Erkner einvernehmlich in Verbindung mit einer

Schadenersatzzahlung aufgehoben. Außerdem konnte die Auszahlung eines ursprünglich für 2023 erwarteten Besserungsscheins aus der verkauften Logistikimmobilie in Hangelsberg nicht im Geschäftsjahr realisiert werden.

Mit den Umsätzen blieben auch die Ergebnisbeiträge aus diesen beiden Projekten aus. Belastet wurde das Ergebnis zudem durch eine unerwartete Wertminderung auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,3 Mio. EUR sowie durch eine Rückstellung aus einer Schuldübernahme aus einem Darlehensvertrag in der At-Equity-Projektgesellschaft HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH in Höhe von 3,5 Mio. EUR. Alles in allem führte das zu einem Fehlbetrag im Konzern-EBIT.

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

The Grounds unterhält konzernweit ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem, um Mängel in der eigenen Organisation zu vermeiden, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten und so den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden nicht nur Risiken identifiziert und bewertet, sondern auch Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung oder Begrenzung entwickelt. Dabei kommt es vor allem darauf an, solche Risiken frühzeitig zu erkennen, die das Potenzial haben, die geplante Entwicklung oder gar den Bestand der Gesellschaft zu gefährden. Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet und auf Konzernebene zusammengefasst. Daraus leitet sich dann etwaiger Handlungsbedarf wie beispielsweise operative Maßnahmen oder eine Bildung von Rückstellungen ab.

Im Rahmen des Risikomanagements hat das Kapitalmanagement die Aufgabe, Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement wiederum zielt darauf ab, die finanziellen Risiken aus der Geschäftstätigkeit zu steuern und zu begrenzen. Hier geht es insbesondere darum, Störungen in der Zahlungsfähigkeit zu vermeiden (Liquiditätsrisiko) und Ausfallrisiken so gering wie möglich zu halten, also etwaige Verluste, die dadurch entstehen können, dass eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Alle Risiken und die Maßnahmen zu ihrer Begrenzung werden unterjährig regelmäßig anhand von möglichen Abweichungen zur Unternehmens- und Konzernplanung sowie zur Finanz- und Liquiditätsplanung überprüft. Darin ist auch der Aufsichtsrat involviert. Soll-Ist-Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen betreffen insbesondere die Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung wie etwa die Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) und das Ergebnis vor Steuern (EBT) sowie die Bilanzwerte, hier vor allem die Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals. Zur Risikoprüfung werden zudem monatlich verfügbare Kennzahlen verwendet, die aus dem Controlling des Immobilienportfolios oder aus dem Liquiditätsmanagement gewonnen werden.

4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und marktbezogene Risiken

Wegen der in den letzten beiden Jahren rasch gestiegenen Zinsen und einer durch die Zinserhöhungen zunächst ausgelösten Unsicherheit bei allen Marktteilnehmern hat sich der Transaktionsmarkt 2023 so gut wie halbiert. Gleichzeitig sind die Preise für Immobilien signifikant gefallen, auch wenn es deutliche Unterschiede in der Rate des Preisverfalls gab, je nachdem, welche Qualität eine Immobilie hat und welchem Zweck sie dient. Das hatte auch Auswirkungen auf The Grounds, Verkäufe konnten nicht in dem Umfang realisiert werden wie zunächst erwartet und geplant.

Um Liquidität und Fortbestand der Gesellschaft zu sichern, hat The Grounds sich daher in größerem Umfang als geplant Fremdmittel sichern müssen und eine Bridgefinanzierung mit einem Investor vereinbart, der zugleich in Aussicht gestellt hat, in Zukunft auch als Eigenkapitalgeber zur Verfügung zu stehen.

Die konjunkturelle Schwäche des letzten Geschäftsjahrs hat den Vermietungsmarkt kaum berührt, da die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Ballungsgebieten weiter in einem Maße gestiegen ist, dem das Angebot nicht folgen konnte. Entsprechend zeigte sich der Vermietungsmarkt anhaltend robust.

In einem gesamtwirtschaftlichen Umfeld mit steigenden Zinsen ist kaum zu vermeiden, dass Abwertungen auf das Anlagevermögen vorgenommen werden müssen – mit negativen Folgen auf das Ergebnis und auf Kennzahlen, die sich auf Bilanzrelationen beziehen.

Eine von The Grounds bereits 2022 in Auftrag gegebene Untersuchung zeigte, dass qualitativ hochwertige und in wirtschaftsstarke Regionen gelegene Immobilien von derartigen Abwertungen zwar nicht verschont bleiben, aber doch weniger oder mit größerem Zeitverzug davon betroffen sind. Auf solche Immobilien konzentriert sich The Grounds.

Darüber hinaus liegt für alle Bestandsimmobilien im Berliner Umland eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, sodass eine Teilungserklärung gemäß Wohneigentumsgesetz umgesetzt werden kann. Demnach bestünde die strategische Option einer Verwertung in Form eines Eigentumswohnungsvertriebs und damit eine alternative Vermarktungssituation, die eine wirtschaftliche Verwertung in der Zukunft in Aussicht stellt. Für 2024 plant The Grounds erste Objekte in die Vermarktung zu bringen.

Die Baupreise sind auch 2023 im Durchschnitt weiter gestiegen, selbst wenn sie für einige wenige Materialien nachgegeben haben. Für The Grounds ergibt sich daraus das Risiko, dass bei den Projektentwicklungen oder auch bei Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand die geplanten Budgets überschritten werden. Während die The Grounds-Projekte in Magdeburg im Rahmen der geplanten Budgets liegen, gestaltet sich die Vergabesituation in Berlin schwieriger. The Grounds musste hier Gewerke vergeben, die teilweise über dem jeweiligen Einzelbudget lagen.

4.2.1.1 Wettbewerb

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

Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die direkten Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere mittelständische Immobiliengesellschaften.

Von diesen versucht sich The Grounds durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte zu unterscheiden.

Darüber hinaus steht The Grounds im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren, was dazu führen kann, dass die Gesellschaft sich im Wettbewerb nicht behaupten oder hinreichend gegenüber ihren Mitbewerbern absetzen kann.

Das Risiko ist jedoch begrenzt, da das Management von The Grounds über jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche und daher über ein umfangreiches und bewährtes Netzwerk verfügt, das es erlaubt, Offmarket-Transaktionen zu sichern und nicht öffentlich mit anderen Wettbewerbern zu konkurrieren.

Zudem agiert die Gesellschaft aktuell beim Ankauf von Wohnportfolios/-objekten in einem Investitionsvolumenbereich, der für größere Konkurrenten zu klein ist und zugleich für kleinere Investoren das obere Ende des Investitionsvolumens darstellt. Nach Einschätzung der Gesellschaft gibt es unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandshaltung sowie Grundstücks- und Bestandsentwicklung 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.

4.2.1.2 Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht (Mietspiegel, Mieterschutz etc.), zur energetischen Beschaffenheit von Immobilien (Null-Emission-Standard etc.), Umweltschutzbestimmungen (Heizungsgesetz, CO₂-Abgabe etc.) oder steuerrechtlichen Vorgaben (Grunderwerbsteuer etc.). Derartige Regelungen haben sich in der Vergangenheit häufig geändert und werden das aller Voraussicht nach auch in Zukunft weiter tun.

Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage von The Grounds auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen und hierdurch hohe zusätzliche Kosten verursachen, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

In diesen Fällen wäre allerdings damit zu rechnen, dass alle Wettbewerber ähnlich betroffen wären, The Grounds also zumindest keinen Wettbewerbsnachteil im Markt erleiden würde.

Nachhaltigkeitsaspekte spielen eine immer wichtigere Rolle in der Wohnungswirtschaft. Die Europäische Union hat mit ihrer Taxonomie das klare Ziel formuliert, Investitionen stärker in weniger klimaschädliche Aktivitäten zu lenken. Das wird unter anderem durch die Vorgabe deutlich, dass alle Neugebäude spätestens 2030 klimaneutral sein müssen, während Bestandsgebäude bis zum Jahr 2050 in Nullemissionsgebäude umzubauen sind. Außerdem gibt die EU vor, dass Wohngebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen sollen. Investoren werden daher voraussichtlich verstärkt nach taxonomiekonformen Immobilien suchen. Deshalb ist damit zu rechnen, dass nicht-nachhaltige Immobilien absolut, auf jeden Fall aber relativ an Wert verlieren werden.

Die im Bestand befindlichen Wohneinheiten von The Grounds wurden bereits teilweise energetisch saniert. Zudem prüft die Gesellschaft Investitionen in weitere Dämmungsmaßnahmen oder den Einbau modernster CO₂-armer Heizsysteme sowie die Integration erneuerbarer Energien, um die energetische Effizienz der Gebäude zu verbessern und damit den EU-Vorgaben rechtzeitig zu entsprechen. Die Projektentwicklungen werden hauptsächlich auf Basis des Standard EH55 oder bereits nach dem Standard EH40 geplant bzw. entwickelt.

4.2.2 Unternehmensbezogene und operative Risiken

4.2.2.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg von The Grounds ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, dass The Grounds

die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände die anzukaufenden Objekte oder Portfolios betreffend falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolios nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandhaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

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

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum von The Grounds stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass The Grounds von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die Gesellschaft die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch The Grounds zu tragen. Es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit in Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von The Grounds 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.

Diesen Risiken begegnet The Grounds ebenfalls durch eine sorgfältige Analyse aller genannten Aspekte, wenn es um den Erwerb von Bauland oder eine bereits erstellte Immobilie geht.

4.2.2.3 Personal

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und andere Führungskräfte von The Grounds 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 Gesellschaft dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Die personellen Veränderungen des letzten Jahres zeigen, dass The Grounds in der Lage ist, diese Kompensation zu leisten und Personalwechsel in den Führungsetagen ohne Qualitätsverlust umzusetzen. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über entsprechende Anreize wie das im Geschäftsjahr 2020 eingeführte Aktienoptionsprogramm an den Konzern zu binden.

4.2.2.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

The Grounds benötigt für den im Rahmen ihres Geschäftsmodells geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Die Geschäftsentwicklung ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Gelingt das nicht, wäre The Grounds nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen.

Dazu prüft The Grounds grundsätzlich alle Möglichkeiten der Beschaffung von finanziellen Mitteln, die Stärkung der Eigenkapitalbasis ebenso wie die Aufnahme von marktgängigem Fremdkapital, Bankenfinanzierungen oder auch andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen.

In Zeiten rasch steigender Zinsen hat auch das Risiko zugenommen, dass Banken restriktiver in ihrer Kreditvergabe werden. Zudem würde eine weitere Krise an den Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung der The Grounds erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber als letzte Maßnahme zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für The Grounds führen. Um dieses Risiko zu minimieren, arbeitet The Grounds mit einer Vielzahl von Banken zusammen und sucht aktiv nach Wegen, den Kapitalmarkt für Finanzierungen zu nutzen oder sich Mittel über Eigenkapitalfinanzierung zu beschaffen. Dabei werden auch Joint-Venture-Partnerschaften nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus bestehen Finanzierungsverträge bei denen Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es, bei Nichtinanspruchnahme der Heilungsmöglichkeiten, zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

In der Bilanz existieren kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 61,9 Mio. EUR. Sofern die Rückführung nicht über bereits abgeschlossene Verkaufsverträge gesichert ist, besteht ein Refinanzierungsrisiko, das auch zu Liquiditätsproblemen führen könnte. The Grounds versucht vorzeitig bei Bedarf die Finanzierungen zu verlängern. Zum Veröffentlichungstichtag existieren keine fälligen Finanzverbindlichkeiten.

Für die Etablierung der Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt stellte die im Februar 2021 erfolgreich platzierte und später weiter aufgestockte Wandelanleihe einen wichtigen Meilenstein dar. Diese Wandelanleihe wurde 2024 in eine festverzinsliche Anleihe mit einer verlängerten Laufzeit bis mindestens 2027 umgewandelt.

2023 konnte zudem mit H.I.G. Capital ein Investor gewonnen werden, der nach Bereitstellung einer Bridgefinanzierung in Höhe von 10 Mio. EUR zudem die Bereitschaft geäußert hat, sich 2024 auch als Eigenkapitalgeber zu engagieren.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht bei Verträgen mit einer variablen Verzinsung und bei zukünftigen Refinanzierungen bei auslaufenden Krediten sowie in Bezug auf neue Kredite. Dabei können steigende Finanzierungskosten sich zukünftig negativ auf die Rentabilität von Projekten und auf die Cashflows auswirken.

4.2.2.5 Liquidität- und Finanzierungsrisiken

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt The Grounds ausreichende Liquidität. Das Liquiditätsmanagement steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um negative Entwicklungen aus einzelnen Geschäftsbereichen rechtzeitig zu erkennen und ihnen bei Bedarf entsprechend entgegenzuwirken. Damit dies auch kurzfristig geschehen kann, erhält der Vorstand monatlich einen Bericht über die laufende Liquidität. In diesem Bericht enthalten ist eine Liquiditätsvorschau, die auf Konzernebene alle laufenden Geschäftsvorgänge umfasst und mit den Plandaten spiegelt.

4.2.2.6 Steuern

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

Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen laufender und künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch The Grounds. 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.

The Grounds begegnet diesem Risiko durch eine enge Kooperation mit dem beauftragten Steuerberater und der Berücksichtigung aller steuerlichen Aspekte in allen Geschäftsvorfällen.

4.2.2.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessant zu bleiben. Vor allem aber bei ihren Projektentwicklungen ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Neubau- oder 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 Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund (vorzeitig) kündigen. 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 nicht durchsetzbar sind.

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

4.2.2.8 Mieteinnahmen

The Grounds bezieht einen Teil ihrer Umsatzerlöse aus der Vermietung der Wohnimmobilien des Bestandsportfolios. Entsprechend hängt der wirtschaftliche Erfolg zum Teil davon ab, dass diese Mieteinnahmen auf dem bestehenden Niveau gehalten oder sogar gesteigert werden können. Dafür ist es nötig, attraktive Immobilien an guten Standorten zu besitzen und solvente Mieter zu finden, die bereit sind, Mietverträge zu für The Grounds attraktiven Konditionen abzuschließen.

The Grounds beugt dem Risiko von Leerstand und Mietausfällen dadurch vor, dass bereits beim Erwerb von Immobilien Leerstandsreduktionen oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden und dass Verträge mit neuen Mietern nur bei entsprechend guter Bonität abgeschlossen werden. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf niedrigem Niveau gehalten.

4.2.3 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus können unvorhersehbare und von der Gesellschaft nicht kontrollierbare Ereignisse den Geschäftsverlauf negativ beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege oder Terroranschläge.

4.2.4 Gesamtbetrachtung der Risiken

Im Berichtsjahr 2023 sind viele der genannten Risiken in einem größeren Maß sichtbar geworden als in den Jahren zuvor. Zinserhöhungen, hohe Inflation, gesamtwirtschaftliche Rezession und ein Einbrechen der Immobilienbranche – soweit Neubau und Transaktionen betroffen sind – haben die Geschäftsaussichten eingetrübt, Finanzierungsbedingungen erschwert und in der Branche sogar zu etlichen Geschäftsaufgaben geführt. In diesem Umfeld hat The Grounds sich bewährt, alle Risiken abgedeckt und insbesondere einen neuen Finanzierungspartner gewonnen, der wie das Management darauf setzt, dass jetzt die beste Zeit ist, sich für die erwartete Wiederbelebung der Branche neu und gut zu positionieren.

4.3 Chancenbericht

Chancen im Zusammenhang mit gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen

Für das Jahr 2024 erwarten Wirtschaftsexperten zumindest eine geringfügige Wiederbelebung der allgemeinen Wirtschaftstätigkeit, auch wenn diese sich voraussichtlich unter einem Prozent bewegen wird. Gleichzeitig schwächt sich die Inflation weiter ab, was die Erwartung nährt, dass die Europäische Zentralbank die Leitzinsen nicht weiter erhöhen wird und damit die Zinsen ganz generell auf dem Niveau von 2023 bleiben werden. Nicht auszuschließen ist sogar eine leichte Zinssenkung. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld hellt sich also auf. Das verbessert auch die Aussichten für die Immobilienbranche, da damit zu rechnen ist, dass die Baupreise nicht mehr so stark steigen und die Finanzierungsbedingungen stabil oder wenigstens vorhersehbarer werden.

Da gleichzeitig die Bewertungen von Immobilien im Verlauf des letzten Jahres nach unten angepasst worden sind, stehen die Aussichten gut, dass sich der Transaktionsmarkt wieder belebt und sich auch die Nachfrage im Neubau stabilisiert.

Auf dem Mietmarkt ist auch 2024 mit weiteren Anpassungsspielräumen zu rechnen, da der unverändert hohen Nachfrage ein nur geringes Angebot an Neubau entgegensteht, woran sich wegen der langen Vorlaufzeiten auch in den nächsten Jahren wohl nichts ändern wird.

The Grounds sieht in dieser Konstellation Chancen für das eigene Geschäft, sei es in Form von Mieterhöhungen im eigenen Bestand, Veräußerungen im Privatisierungsgeschäft oder einer Belebung der Projektentwicklungen.

Chancen aus der Finanzierung

2023 hat The Grounds eine Finanzierungsvereinbarung mit einem Investor geschlossen, die der Absicht nach 2024 in eine Eigenkapitalbeteiligung im Rahmen einer Kapitalerhöhung münden soll. Damit sind viele Vorteile verbunden. Zunächst steht die Gesellschaft damit auf einer langfristig gesicherten finanziellen Grundlage. Die Veränderungen in der Bilanzstruktur werden sich positiv auf wichtige Kennzahlen wie den LTV auswirken und damit weitere Finanzierungsspielräume eröffnen. Das Finanzergebnis wird zudem in korrespondierendem Umfang von Zinsaufwand entlastet, was sich positiv auf die Ergebnissituation auswirken wird.

Insgesamt dürfte eine Eigenkapitalerhöhung die Kapitalmarktfähigkeit verbessern und damit ganz generell die Wettbewerbsfähigkeit von The Grounds in ihrem Geschäftsfeld.

Unternehmensbezogene Chancen

The Grounds erwartet, dass sich einige unternehmensspezifische Themen vorteilhaft entwickeln werden, so etwa die lang erwartete, bisher aber nicht abgeschlossene Vereinbarung für einen Besserungsschein im Zusammenhang mit dem Projekt in Hangelsberg, der Verkauf des Projekts Central Offices in Magdeburg, der zwar aussichtsreich verhandelt, aber bisher nicht abgeschlossen werden konnte, und auch der erneute Globalverkauf des Projekts in Erkner.

5 Prognosebericht

5.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Wirtschaftsforschungsinstitute und die deutsche Bundesregierung erwarten, dass sich die Wirtschaftstätigkeit wieder leicht erholt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt 2023 saison- und kalenderbereinigt um 0,1 Prozent zurückgegangen war, wird für 2024 mit einem geringen Zuwachs in der Größenordnung von etwa 0,2 Prozent gerechnet. Das bedeutet, die deutsche Wirtschaft kommt nur sehr langsam aus der Rezession heraus. Gleichzeitig wird erwartet, dass sich die Inflationsrate weiter abschwächt und im Jahresvergleich unter drei Prozent liegen wird, während die verfügbaren Einkommen als Folge der vergleichsweise hohen Tarifabschlüsse in vielen Branchen stärker zunehmen werden. Mit einer Verbesserung der Reallöhne ist also zu rechnen. Gleichzeitig wird erwartet, dass der Arbeitsmarkt insgesamt robust bleibt, die Arbeitslosigkeit also nicht oder nur unwesentlich zunimmt. Das alles lässt ein insgesamt stabiles, sich leicht verbesserndes gesamtwirtschaftliches Umfeld erwarten.

Für die Immobilienbranche besonders bedeutsam ist die Erwartung, dass die Zinsen voraussichtlich nicht weiter steigen werden. Aussagen der Europäischen Zentralbank deuten darauf hin, dass die Leitzinsen stabil bleiben oder sogar im Laufe des Jahres leicht zurückgenommen werden könnten. Ein stabiles Zinsumfeld wiederum ist wichtig, weil es Planungssicherheit schafft – eine Sicherheit, die in den letzten beiden Jahren nicht gegeben war.

Das kann dazu führen, dass sich der Transaktionsmarkt erholt und sich die Nachfrage nach Bauleistungen stabilisiert.

5.2 Branchensituation

Deutsche Baubranche

Der Zentralverband des deutschen Baugewerbes (ZDB) erwartet, dass 2024 der Umsatz im Bauhauptgewerbe real um 3 Prozent sinken wird. Für den Wirtschaftsbau und den öffentlichen Bau werden zwar leichte Zuwächse erwartet, der Wohnungsbau wird hingegen rückläufig bleiben. Dabei rechnet der ZDB mit der Fertigstellung von rund 235.000 Wohnungen. Das wären gut 13 Prozent weniger als 2023 gebaut worden sind. Der Wohnungsbau leidet am stärksten unter den veränderten gesamtwirtschaftlichen Bedingungen mit einer seit 2022 rückläufigen Auftragslage.

Die Kehrseite dieser Entwicklung dürfte jedoch für alle verbliebenen Bauherren positive Auswirkungen haben. Denn wenn die Nachfrage zurückgeht, verbessert sich die Verfügbarkeit von Handwerkern und der Preisdruck nimmt ab.

Transaktionsmarkt

Der Transaktionsmarkt hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr praktisch halbiert. Wesentliche Gründe dafür lagen darin, dass sich alle Marktteilnehmer nach den raschen Zinsänderungen der letzten beiden Jahre zunächst einmal neu positionieren mussten. Mittlerweile dürfte größere Klarheit über den zinspolitischen Kurs der EZB herrschen, was dazu führen sollte, dass sich der Transaktionsmarkt erholt. Wie rasch und wie deutlich ist schwer zu prognostizieren. Einig sind sich die Marktteilnehmer aber darin, dass die Talsohle bereits durchschritten ist oder zumindest im Laufe des Jahres 2024 erreicht wird.

The Grounds, deren Geschäftsentwicklung vom Transaktionsmarkt abhängig ist, teilt diese Auffassung. Zumindest befindet sich die Gesellschaft in aussichtsreichen Gesprächen über den Verkauf einiger Projekte. Das trifft zumindest auf das Projekt Central Offices und die Quartiersentwicklung Börde Bogen (beide in Magdeburg) zu.

5.3 Unternehmen

The Grounds erwartet, 2024 wieder an den Erfolg des Jahres 2022 anschließen zu können und rechnet mit einem Umsatz zwischen 48 und 52 Mio. EUR. Gegenüber 2023 wäre das eine deutliche, gegenüber 2022 eine moderate Steigerung. Dabei soll das Konzern-EBIT ausgeglichen sein. Wesentlich für die Erreichung des Ziels sind die Verkäufe der Quartiersentwicklung Börde Bogen sowie der Reihenhäuser in Erkner. Darüber hinaus plant The Grounds mit ersten Vertriebsumsätzen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem im Anlagevermögen befindlichen Objekten im Berliner Umland. In die Prognose des Konzern-EBIT ist ein kleiner Bruttoergebnisbeitrag aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg in Höhe von 2,5 Mio. EUR eingeflossen, dessen Zahlung im ersten Halbjahr 2024 erwartet wird.

Wie bereits beschrieben, rechnet The Grounds 2024 zudem mit der Möglichkeit einer Kapitalerhöhung, die, wenn umgesetzt, sich positiv auf das Zinsergebnis, die Bilanzstruktur und insgesamt auf die zukünftige Kapitalmarktfähigkeit auswirken wird.

6 Vergütungsbericht

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

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

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

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

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

Zudem haben beide Vorstände Aktienoptionsrechte für je 700.000 Stück als langfristige Vergütungskomponente erhalten. Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode und der Bewertungsparameter wird auf den Anhang verwiesen.

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

Wie im Abschnitt 1.4 erläutert, fungiert seit dem 1. Mai 2023 Jacopo Mingazzini als alleiniger Vorstand von The Grounds. Arndt Krienen, bis dahin ebenfalls Mitglied des Vorstands, hatte den Aufsichtsrat gebeten, seine Tätigkeit aus persönlichen Gründen vorzeitig zu beenden. Die bezahlte fixe und variable Vergütung belief sich im Geschäftsjahr auf 154 TEUR. Die Aktienoptionsrechte in Höhe von 700.000 Stück sind innerhalb der in den Optionsbedingungen geregelten Sperrfrist verfallen.

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

Berlin, 26. April 2024

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini



KONZERNABSCHLUSS

64 — Bilanz

66 — Gewinn- und Verlustrechnung

68 — Eigenkapitalveränderungsrechnung

70 — Kapitalflussrechnung

72 — Konzern-Anhang

132 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2023

	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
		TEUR	TEUR
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	8.1	15	16
Geschäfts- oder Firmenwert	8.1	1.942	1.942
Sachanlagen	8.1	180	231
Nutzungsrechte	8.2	240	315
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.6	34.821	35.769
Beteiligungen	8.4	2	152
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8.5	2.279	2.316
Übrige Finanzanlagen	8.7	145	23
Latente Ertragsteuerforderungen	8.23	3.818	2.465
Summe langfristiges Vermögen		43.442	43.230
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	8.8	91.480	82.838
Vertragsvermögenswerte	8.9	169	979
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.10	2.568	1.821
Sonstige Forderungen	8.11	7.129	6.479
Liquide Mittel	8.12	3.028	2.273
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.13	0	660
Summe kurzfristiges Vermögen		104.374	95.050
Bilanzsumme		147.816	138.279

	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
		TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.14	17.806	17.806
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	8.14	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	8.14	3.011	3.111
Gewinnrücklagen	8.14	155	155
Bilanzgewinn	8.14	10.488	17.563
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		19.007	26.182
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		5.826	6.387
Summe Eigenkapital		24.833	32.569
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	8.15	10.823	27.658
Anleihen	8.16	0	16.351
Leasingverbindlichkeiten	8.17	121	207
Sonstige Verbindlichkeiten	8.21	134	19
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.23	5.443	6.683
Summe langfristige Schulden		16.520	50.918
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	8.18	5.012	1.399
Finanzverbindlichkeiten	8.15	61.856	35.719
Anleihen	8.16	27.269	376
Leasingverbindlichkeiten	8.17	148	142
Erhaltene Anzahlungen	8.20	1.474	4.489
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.22	2.765	4.393
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.19	4.993	1.660
Sonstige Verbindlichkeiten	8.21	2.946	6.616
Summe kurzfristige Schulden		106.463	54.793
Bilanzsumme		147.816	138.279

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anhang	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.24	23.896	36.751
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.6	-1.279	865
Sonstige betriebliche Erträge	8.28	593	875
Bestandsveränderungen	8.25	829	932
Materialaufwand	8.26	-20.634	-31.864
Personalaufwand	8.27	-1.834	-2.143
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.1	-184	-198
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.29	-6.144	-1.869
EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-4.757	3.349
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.5	-37	9
EBIT		-4.794	3.359
Ergebnis aus Beteiligungen	8.30	0	104
Zinserträge	8.30	133	609
Zinsaufwendungen	8.30	-4.437	-2.488
Finanzergebnis		-4.304	-1.775
Ergebnis vor Ertragsteuern		-9.098	1.584
Ertragsteuern	8.31	1.512	-398
Konzernergebnis		-7.586	1.186
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		-558	16
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-7.028	1.170
Ergebnis je Aktie (in EUR)	8.32	-0,39	0,07



KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unternehmens- erwerb	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2023	17.806	-12.453	3.111	155	17.563	6.387	32.569
aktienbasierte Vergütungen			-100				-100
Konzern- Gesamtergebnis					-7.028	-558	-7.586
Abgang von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter					3	-3	0
Gewinn- ausschüttungen					-50		-50
Stand 31.12.2023	17.806	-12.453	3.011	155	10.488	5.826	24.833

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs-posten aus Unternehmens-erwerb	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Bilanz-gewinn/-verlust	Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2022	17.806	-12.453	2.837	155	16.393	599	25.337
aktienbasierte Vergütungen			274				274
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						5.773	5.773
Konzern-Gesamtergebnis					1.170	16	1.186
Stand 31.12.2022	17.806	-12.453	3.111	155	17.563	6.387	32.569

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-7.586	1.186
+ Abschreibungen Anlagevermögen	39	56
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	145	142
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen / Beteiligungserträge	37	-113
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	3.613	533
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	-100	10.167
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.279	-865
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-22	4
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-24
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.041	-32.073
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.287	6.398
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	4.304	1.879
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	-1.512	398
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-2.778	-140
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14.907	-12.453

Fortsetzung auf Seite 71

Fortsetzung von Seite 70

	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	66	21
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	150	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	660	1.324
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–1	–3
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–31	–44
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–123	–8
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–331	–5.815
+ erhaltene Zinsen	14	0
+ erhaltene Dividenden	0	104
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	405	–4.421
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	28.547	35.225
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–8.986	–15.868
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–149	–137
– gezahlte Zinsen	–4.155	–2.488
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.257	16.732
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	755	–141
+ Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	29
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.273	2.385
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.028	2.273

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.33

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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

1 Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The 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 werden unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

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

2 Grundsätze der Berichterstattung

Für das Geschäftsjahr 2023 ist die The 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 The Grounds AG hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB sinngemäß angewendet. Dementsprechend wurde der Konzernabschluss auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS),

wie sie in der Europäischen Union (EU) für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der The Grounds AG (nachfolgend: „The Grounds-Konzern“). Einzelne Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

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

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

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen in allen wesentlichen Punkten bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zugrunde lagen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 waren nach Übernahme durch die EU folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtenangewendung in der EU
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und an IFRS Practice Statement 2: Angabe von Rechnungslegungsmethoden	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Latente Steuern betreffend Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion sowie Änderungen an IAS 12 Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	1. Januar 2023
IFRS 17 „Versicherungsverträge“ einschließlich Änderungen an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	1. Januar 2023

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

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und – soweit dargestellt – von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind unter der Voraussetzung der Übernahme durch die EU (eventuell nach erfolgten Anpassungen) erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der The Grounds AG nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung nach IASB	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1. Januar 2024	1. Januar 2024
Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion	1. Januar 2024	1. Januar 2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 „Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen“	1. Januar 2024	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 21 „Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung“	1. Januar 2025	Noch unbekannt
IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Januar 2016	Keine EU-Anerkennung

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss der The Grounds AG wurde freiwillig erstellt und am 26. April 2024 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

3 Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die The 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 The 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 abgegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (Date of Exchange). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der

Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäftswert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Anteilsenerwerb 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 The 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 Vermögenswerts 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 The 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 anstelle 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 Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

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

4.4 Konsolidierungskreis

4.4.1 Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der The Grounds AG zum 31.12.2023 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	75 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH	Berlin	100 %
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH	Berlin	100 %
Grundstücksentwicklung Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Grounds App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
BORBICO GmbH ³⁾	Zossen	100 %
Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH	Berlin	100 %
Capstone Opportunities AG	Berlin	89,9 %
CS1 GmbH	Berlin	100 %
CSO Verwaltung GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH ¹⁾	Berlin	100 %
Wohnen am Haseknie GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin	100 %
WMKG GmbH	Berlin	100 %
Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG ⁴⁾	Berlin	94,9 %
The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH	Berlin	100 %

Fortsetzung auf Seite 80

Liste der Tochtergesellschaften (Fortsetzung)

Firma	Sitz	Kapitalanteil
The Grounds Bernau GmbH	Berlin	100 %
The Grounds App 2 GmbH & Co. KG	Berlin	51 %
Börde Bogen Management GmbH	Berlin	51 %
HIM 5 GmbH	Berlin	51 %
TG Margaretenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	100 %

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss folgende assoziierte Unternehmen:

Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH ²⁾	Berlin	50,0 %
CS2 GmbH	Berlin	49,0 %

¹⁾ mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG

²⁾ mittelbar gehalten über die TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH

³⁾ mittelbar gehalten über TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH

⁴⁾ teilweise unmittelbar gehalten und teilweise mittelbar gehalten über Capstone Opportunities AG

Schließlich hielt die The Grounds AG zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

Beteiligungsliste

Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG ⁵⁾	Stuttgart	10,1 %	-2.797	-2.556
PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG ⁶⁾	Berlin	3,4 %	-4	16

Alle Beteiligungen wurden unmittelbar gehalten.

⁵⁾ Daten gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2022.

⁶⁾ Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2022.

4.4.2 Veränderungen in der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31.12.2022 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- ▶ Es wurden die Tochtergesellschaften CS1 GmbH, CS0 Verwaltung GmbH und WMKG GmbH und das assoziierte Unternehmen CS2 GmbH von der Capstone Opportunities AG an die The Grounds Real Estate Development AG verkauft. Die Beteiligungsquoten haben sich dabei nicht geändert.

5 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind einheitlich nach den folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen worden. Soweit in den Einzelabschlüssen der assoziierten Unternehmen wesentliche Abweichungen zu den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns identifiziert wurden, ist dahingehend ebenfalls eine Anpassung erfolgt.

5.1 Immaterielles Vermögen

5.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

Für Zwecke der Konzernrechnungslegung für die Berichtsperiode 2023 war von keinen Wertminderungen des ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerts auszugehen, der aus der als umgekehrtem Unternehmenserwerb abgebildeten Einbringung der Aktien an der The Grounds Real Estate AG im Jahr 2017 entstanden ist. Bei dem Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb der Capstone Opportunities AG ergab sich ebenfalls kein Wertberichtigungsbedarf.

5.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

5.2 Sachanlagevermögen

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

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

5.3.1 Vertragsverhältnisse als Leasingnehmer

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

- ▶ Geschäfts- und Büroräume;
- ▶ Kraftfahrzeuge;
- ▶ (sonstige) Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen bilanziert der The Grounds-Konzern für alle identifizierten Leasingverhältnisse, bei denen er Leasingnehmer ist, einen Vermögenswert für das Nutzungsrecht an dem betreffenden Leasinggegenstand und eine Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen.

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

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

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

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

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

Für Zwecke der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der geleisteten Leasingzahlungen fortgeschrieben. Außerdem wird das Nutzungsrecht bei etwaigem Wertminderungsbedarf außerplanmäßig abgeschrieben und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit fortlaufend angepasst.

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

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

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

5.3.2 Vertragsverhältnisse als Leasinggeber

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

Die als Leasingverhältnisse anzusehenden Verträge des The Grounds-Konzerns mit Mietern sind durchweg als Operate-Leasing einzustufen. Sie betreffen überwiegend Privatisierungsprojekte des Konzerns, teilweise aber auch als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die daraus vereinnahmten monatlichen Mietzahlungen werden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen ertragswirksam in den Umsatzerlösen erfasst, soweit nicht eine lineare Ertragsverteilung über die Vertragslaufzeit des Leasingverhältnisses sachgerechter erscheint. Soweit eine Vereinbarung neben der Leasing- auch Nichtleasingkomponenten beinhaltet, erfolgt eine Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts gemäß den Regelungen des IFRS 15.

5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Objekte, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Realisierung 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 Zeitwerts resultieren, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung der Periode erfasst, in der sie entstehen.

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

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

5.5 Wertminderungen von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren

Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung, ob eine Wertminderung vorliegt, werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

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

5.6 Finanzinstrumente

5.6.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Direkt zurechenbare Transaktionskosten erhöhen den Zugangswert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

5.7 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert für die sich im The 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 kostenbasiereten Ansatzes oder des einkommensbasiereten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende hierarchische Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ **Stufe 1:** Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- ▶ **Stufe 2:** Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- ▶ **Stufe 3:** Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

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

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

5.8 Vorräte

Die Vorräte des The 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.

5.9 Zahlungsmittel

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

5.10 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe werden zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

5.11 Aktienbasierte Vergütungen

Für aktienbasierte Vergütungszusagen (Optionsrechte), die in der Berichtsperiode von der The Grounds AG erstmals eingeräumt wurden, ist ein Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktien) vorgesehen, wobei die Gesellschaft alternativ auch die Möglichkeit besitzt, die Verpflichtung durch Barausgleich zu erfüllen. Der beizulegende Zeitwert wird zum Ausgabezeitpunkt der Optionen ermittelt und anteilig über die Wartezeit der Begünstigten unter entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals als Aufwand erfasst. Im Hinblick auf kapitalmarktabhängige Leistungsbedingungen der Vergütungszusagen wird der beizulegende Zeitwert der gewährten Optionen zum Ausgabebetrag unter Berücksichtigung dieser Bedingungen über ein anerkanntes mathematisches Bewertungsmodell (Black-Scholes-Modell) ermittelt und unverändert fortgeführt. Für solche kapitalmarktabhängigen Leistungsbedingungen erfolgt somit keine Anpassung zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen. Bei Änderungen der gewährten Optionsanzahl wird dagegen der als Aufwand erfasste Betrag angepasst. Solche Änderungen können auch in der erwartungsgemäßen Erfüllung von Dienst- und/oder kapitalmarktunabhängigen Leistungsbedingungen begründet liegen.

5.12 Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

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

5.13 Rückstellungen

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

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

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

5.14 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.

5.15 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist dadurch gekennzeichnet, dass ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei den im The Grounds-Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

5.16 Ertragsrealisation

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

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

Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen beinhalten überwiegend eine einzige Leistungsverpflichtung i. S. v. IFRS 15. Bei Immobilienverkäufen ohne wirtschaftlich relevante Bauverpflichtung liegt in der Regel eine zeitpunktbezogene Leistungsverpflichtung vor. Die Verfügungsmacht über die Immobilie geht dabei grundsätzlich mit dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Mit diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Zahlungsanspruch. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt mit dem dinglichen Vollzug der Anteilsübertragung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem für die Transaktion in Rechnung gestellten Betrag. Da die Gegenleistung grundsätzlich mit dem Übergang des Rechtstitels fällig ist, enthält dieser keine wesentliche Finanzierungskomponente. Soweit mit dem Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Aufbesserungs- oder Sanierungsarbeiten übernommen werden, werden daraus resultierende Erlöse erst mit deren Erfüllung realisiert, da diese als separierbare Leistungsverpflichtung zu betrachten sind.

Geht die Erfüllung von Immobilienkaufverträgen mit Kunden mit erheblichen Bauverpflichtungen einher, erfolgt die Erlösrealisation in der Regel zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kundenvertrags. Zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads wird grundsätzlich auf das Verhältnis der bereits angefallenen Baukosten zu den erwarteten Gesamtkosten des Projekts abgestellt (Cost-to-Cost-Methode). Die sich daraus ergebenden Umsatzerlöse werden auf der Grundlage der in dem Kundenvertrag geregelten Gegenleistung bestimmt. Sind vertragliche Abschlagszahlungen vereinbart, die nach leistungsbezogenen Meilensteinen bezüglich des Baufortschritts berechnet bzw. vereinnahmt werden, wird für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen ein Vertragsvermögenswert aktiviert und in der

Konzernbilanz gesondert ausgewiesen. Übersteigt die Meilensteineinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit angesetzt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen Umsatzrealisation und der jeweiligen Meilensteineinzahlung weniger als ein Jahr beträgt.

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

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

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

5.17 Vergütungen für Geschäftsvermittlung

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

6 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds AG das Ziel, die Liquidität und die Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinan-

ziertes 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 The Grounds-Konzern absatzseitige Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei ein.

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.
- ▶ Schätzung des (höheren) marktkonformen Zinssatzes für eine der ausgegebenen Wandelanleihe vergleichbare Anleihe ohne Wandlungsrecht.
- ▶ Schätzung der aufzudeckenden stillen Reserven im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben.
- ▶ Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten.
- ▶ Schätzung der erwarteten Gesamtkosten zur Bestimmung des Leistungsfortschritts im Rahmen der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei Bauleistungen nach der Cost-to-Cost-Methode.

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

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.941	20	21	346	333
Kumulierte Abschreibungen	0	0	4	6	115	67
Buchwert zum 1. Januar	1.942	1.941	16	15	231	266
Zugänge (+)	0	1	1	0	30	44
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	5	0	0
Abgänge (-)	0	0	-1	-6	-107	-31
Abschreibungen (-)	0	0	-2	-1	-37	-55
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	-2	0	0
Abgänge Abschreibungen (-)	0	0	-1	-5	-63	-7
Buchwert zum 31. Dezember	1.942	1.942	15	16	180	231
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.942	20	20	269	346
Kumulierte Abschreibungen	0	0	5	4	89	115

8.2 Nutzungsrechte

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

	Geschäfts- und Büroräume		Kraftfahrzeuge		Sonstige BuG*	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten	447	447	147	124	12	12
Kumulierte Abschreibungen	201	112	81	32	9	6
Buchwert zum 1. Januar	246	335	66	92	3	6
Zugänge (+)	0	0	69	23	0	0
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen (-)	-89	-89	-53	-49	-3	-3
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
Buchwert zum 31. Dezember	157	246	83	66	0	3
Anschaffungskosten	447	447	216	147	12	12
Kumulierte Abschreibungen	290	201	134	81	12	9

* Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

8.3 Leasinggeberverhältnisse

Die als Operate-Leasing einzustufenden Mietverträge des The Grounds-Konzerns haben in der Berichtsperiode zu Mieteinnahmen von 1.972 TEUR (Vj.: 1.885 TEUR) geführt. Davon entfallen 179 TEUR (Vj.: 297 TEUR) auf Vorrats- bzw. Projektimmobilien und 1.793 TEUR (Vj.: 1.588 TEUR) auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Operate-Leasingverhältnisse des The Grounds-Konzerns betreffen im Jahr 2023 im Wesentlichen die Vermietung von Wohnimmobilien mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus den bestehenden Mietverträgen betreffend den derzeitigen Immobilienbestand werden im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich

Mindestleasingzahlungen in Höhe von circa 432 TEUR erzielt, wovon 39 TEUR auf die Vorratsimmobilien entfallen, die im Rahmen der Einzelprivatisierung veräußert werden sollen. Die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für die unkündbare Grundmietzeit aus der längerfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien sind von untergeordneter Bedeutung.

8.4 Beteiligungen

Bei den ausgewiesenen Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 10,1 % an der ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG, Stuttgart, und einen Anteil in Höhe von 3,4 % an der PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co. KG, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind. Der Anteil in Höhe von 1,2 % an der ERIC Group GmbH, Berlin, wurde im Geschäftsjahr 2023 verkauft. Mangels Unterschieden zwischen den Beteiligungsbuchwerten nach IFRS und den Steuerwerten waren keine latenten Steuern abzugrenzen.

8.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	2.316	5.441
Anteilsabgänge aufgrund des Übergangs zur Vollkonsolidierung	0	-3.134
Anteile an Gewinnen und Verlusten	-37	9
Ende des Geschäftsjahrs	2.279	2.316

8.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	35.769	31.050
Zugänge (+)	331	5.814
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (-)	0	-660
Abgänge (-)	0	-1.300
Aufwertungen (+)	0	865
Abwertungen (-)	-1.279	0
Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	34.821	35.769

Der Zugang im Jahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Objekt Margaretenstraße und im Berliner Umlandportfolio.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 18.802 TEUR (Vj: 18.759 TEUR) belastet.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Abschlussstichtag wurden unabhängige Sachverständigengutachten eingeholt. In die Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten ein. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt 34.821 TEUR.

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

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	%	4,17 %	0,95 %–6,34 %
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m ²	6,70	4,64–9,13
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	24,15 %	16,4 %–31,12 %

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert	Spanne
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	16,3	8,1–34,1
Marktwert pro m ²	EUR/m ²	1.313	460–3.683

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 31.841 TEUR ergeben. Wäre umgekehrt der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt 38.361 TEUR betragen. Die Verringerung der Marktmiete um 10 % hätte einen Zeitwert der Immobilien von 31.011 TEUR zur Folge. Wäre umgekehrt die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 38.861 TEUR betragen. Bei Verringerung der Leerstandsquote um 1 % hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 35.411 TEUR betragen. Im Gegenzug verringert sich der Zeitwert der Immobilien auf 34.491 TEUR, sofern die Leerstandsquote sich um 1 % erhöht hätte.

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	1.792	1.588
Materialaufwand	-411	-382
Instandhaltungsaufwand	-183	-108
Summe	1.198	1.098

8.7 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Genossenschaftsanteile	145	23
Summe	145	23

8.8 Vorräte

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	1.149	994
Immobilien im Bau	81.331	71.135
Verkaufsfertige Immobilien	6.348	8.243
Geleistete Anzahlungen	2.652	2.466
Summe	91.480	82.838

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

8.9 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte in Höhe von 169 TEUR (Vj.: 979 TEUR) sind als kurzfristig einzustufen. Sie betreffen in vollem Umfang bereits erbrachte Bauleistungen für zwei Wohnungsbauprojekte in Magdeburg und Berlin. Der aktuelle Erfüllungsstand der Entwicklung beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf 20.372 TEUR. Die saldierten erhaltenen Anzahlungen von Kunden auf Projektebene beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf 20.202 TEUR. Aus dem Saldo dieser Posten ergeben sich Vertragsvermögenswerte in Höhe von 169 TEUR.

8.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	2.675	1.870
Wertberichtigungen	-107	-49
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	2.568	1.821

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.568	1.821
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	2.050	803
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	25	910
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tagen	30	28
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	3	12
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	409	38
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	34	16
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	18	14
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107	49

Das Ausfallrisiko der zum Abschlussstichtag um mehr als 30 Tage überfälligen Forderungen wird als unwesentlich eingeschätzt.

8.11 Sonstige Forderungen

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	610	0
Andere Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	744
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	10	233
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	60	61
Forderungen aus Darlehen an Dritte	1.809	1.763
Geleistete Vertragserlangungskosten	726	2.535
Forderungen aus Umsatzsteuer	484	323
Steuererstattungsansprüche	109	43
Kautionen	108	36
Verpfändete Bankguthaben	2.918	340
Übrige sonstige Forderungen	295	401
Summe	7.129	6.479

Die ausgewiesenen Darlehen an nahestehende Unternehmen werden in Höhe von 10 TEUR (Vj.: 233 TEUR) wie im Vorjahr mit einem Zinssatz von 5 % p. a. verzinst.

Das Darlehen an Dritte über 1.500 TEUR (Vj.: 1.500 TEUR) wird wie im Vorjahr mit 3 % p. a. verzinst und ist über eine Grundschuld abgesichert.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

8.12 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

8.13 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit Vertrag vom 28. April 2022 und Nachtrag vom 24. November 2022 wurde das Grundstück Karlstraße 10 in Bidefeld mit Wirkung zum 1. Januar 2023 verkauft.

Mit Vertrag vom 10. November 2022 wurde das Grundstück Charlottenhof 5 a und b in Wittenberge mit Wirkung zum 17. Februar 2023 verkauft.

Zum 31. Dezember 2023 sind keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte enthalten.

8.14 Eigenkapital

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Beginn des Geschäftsjahrs	17.805.517	17.805.517
Sachkapitalerhöhung	0	0
Ende des Geschäftsjahrs	17.805.517	17.805.517

Die (Sach-)Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 erfolgte auf der Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15. Juli 2020 unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals. Gegenstand der Kapitalerhöhung war die Einbringung von 89,9 % der Aktien der Capstone Opportunities AG, Berlin, wofür 2,7 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie gewährt wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27. August 2021 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 26. August 2026 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 8.902.758 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2020 zur Erfüllung eines Aktienoptionsprogramms für die Mitglieder des Vorstands und andere Führungskräfte um bis zu 1.750 TEUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

Darüber hinaus ist das Grundkapital auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 2. August 2018 (nebst Änderungsbeschluss vom 28. August 2020) um bis zu 7.152.758 EUR zwecks Bedienung von Wandel- und/oder Optionsanleihen und/oder Genussrechten bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018).

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

Im Berichtsjahr wurden der Kapitalrücklage insgesamt 216 TEUR als Folge der Ausgabe aktienbasierter Vergütungen (Optionsrechte) i. S. d. IFRS 2 zugeführt. Aufgrund des Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds innerhalb der in den Optionsbedingungen geregelten Sperrfrist wurde aus der Kapitalrücklage insgesamt ein Betrag von 316 TEUR erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

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

8.15 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	10.823	27.658
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	10.823	27.658
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	61.856	35.719
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	61.856	35.719
Summe Finanzverbindlichkeiten	72.679	63.377

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Nachrangdarlehen in Höhe von nominal 67.325 TEUR (Vj.: 58.912 TEUR) sind mit Grundschulden besichert. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten durch Bankkontenverpfändungen, Abtretung von Schadensersatzansprüchen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert. Zusätzlich hat die The Grounds Real Estate Development AG für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von nominal 56.064 TEUR Bürgschaften, harte Patronatserklärungen sowie Schuldübernahmen für die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 24.570 TEUR abgegeben. Für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von nominal 19.153 TEUR wurden zudem die Gesellschaftsanteile verpfändet.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 18.829 TEUR (Vj.: 21.215 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf das sogenannte Loan to Value (Verhältnis zwischen Schuldsaldo und Marktwert des Beleihungsobjekts) sowie auf das Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

In den Finanzverbindlichkeiten befinden sich Nachrangdarlehen in Höhe von 1.577 TEUR, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden und zwischen 0 % und 7 % p.a. verzinst werden. Darüber hinaus beinhalten die Finanzverbindlichkeiten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.745 TEUR von Mitgesellschaftern aus Joint-Venture-Projekten.

Alle Kredite lauten auf Euro.

8.16 Anleihen

Die The Grounds AG hat im Februar 2021 eine endfällige Wandelanleihe mit einer dreijährigen Laufzeit und einem Gesamtnennbetrag von 12,0 Mio. EUR ausgegeben, die im Oktober 2021 um 4,8 Mio. EUR auf insgesamt 16,8 Mio. EUR aufgestockt wurde. Die Anleihe wurde mit einer Nennbetrags-Stückelung von jeweils 1.000 EUR begeben. Dieser Nennbetrag von 1.000 EUR berechtigt zu einer Wandlung in auf den Namen lautende Stückaktien der The Grounds AG in einem Umfang, der sich aus der Division durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis ermittelt. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 3,20 EUR je Aktie. Das Wandlungsverhältnis liegt damit bei 312 Aktien pro Anleihe zum jeweiligen Nennbetrag von 1.000 EUR. Das Wandlungsrecht für die Wandelanleihe kann mit bestimmten Einschränkungen jederzeit während der Laufzeit ausgeübt werden. Die Anleihe ist mit einer Nominalverzinsung von 6,0 % p.a. ausgestattet. Die Zinszahlungen erfolgen jeweils halbjährlich am 18. August und 18. Februar eines jeden Jahres.

Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zum Erwerb von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Bilanziell wird die Wandelschuldverschreibung in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente gegliedert. Der Wert der Eigenkapitalkomponente zum Ausgabebetrag wurde unter Berücksichtigung von Emissionskosten und eines angemessenen Nominalzinsabschlags für das Wandlungsrecht aus den zu leistenden Zahlungen mit 568 TEUR ermittelt. Dieser Betrag ist in der Kapitalrücklage erfasst. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe beinhaltet die fortgeschriebene Leistungsverpflichtung der Fremdkapitalkomponente zum jeweiligen Abschlussstichtag.

Die The Grounds AG hat im Oktober 2023 eine endfällige Anleihe mit einer einjährigen Laufzeit und einem Gesamtnennbetrag von 10,0 Mio. EUR ausgegeben. Die Anleihe ist mit einer Nominalverzinsung von 20,0 % p.a. ausgestattet. Darüber hinaus bestehen vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen und die Anleihe ist besichert über Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen sowie durch Abtretungen von Gesellschafterdarlehen und Verkaufsforderungen.

Für die Berichtsperiode wurde für die Anleihen ein Zinsaufwand von insgesamt 1.820 TEUR ausgewiesen.

8.17 Leasingverbindlichkeiten

Die aus Leasingverhältnissen erfassten Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	bis 1 Jahr		> 1 Jahr bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zahlungen	158	156	131	218	0	0
Zinsanteil	10	15	10	10	0	0
Tilgungsanteil	148	142	121	207	0	0

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

8.18 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Gewährleistungen	Andere	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2023	142	1.168	86	0	3	1.399
Verbrauch	132	1.136	58	0	0	1.326
Auflösung	0	56	34	0	2	92
Zuführung	73	1.268	77	100	3.513	5.031
31. Dezember 2023	83	1.244	71	100	3.514	5.012

In den anderen Rückstellungen befindet sich im Wesentlichen eine Rückstellung aus einer Schuldübernahme der The Grounds Real Estate Development AG aus einem Darlehensvertrag in der At-Equity-Projektgesellschaft HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit gesamtschuldnerischer Haftung.

8.19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.993	1.660

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag beinhalten maßgeblich ausstehende Rechnungen für Bau- und Baunebenkosten. Für Baunebenkosten in Höhe von 900 TEUR haftet die The Grounds Real Estate Development AG gesamtschuldnerisch.

8.20 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen	1.474	4.489

8.21 Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	97	29
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	56	706
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.529	3.277
Sicherungseinbehalte	180	72
Umsatzsteuer	23	64
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	1.080
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	195	1.407
Sonstige Verbindlichkeiten	3.080	6.635

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer.

8.22 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 2.765 TEUR (Vj.: 4.393 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 591 TEUR (Vj.: 1.641 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 2.174 TEUR (Vj.: 2.752 TEUR).

8.23 Latente Steuern

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	2.465	1.768
Latente Steuerverbindlichkeiten	-6.683	-5.506
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-4.218	-3.738
Latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	0	-18
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	0	0
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	2.593	-462
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-1.625	-4.218
Latente Steuerforderungen	3.818	2.465
Latente Steuerverbindlichkeiten	-5.443	-6.683

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapitalbeschaffungskosten	Steuerliche Verlustvorräge	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2023	334	4	2.127	2.465
Erfolgswirksam erfasste Beträge	755	0	598	1.353
Stand 31. Dezember 2023	1.089	4	2.725	3.818

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorräten werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorräten betreffen diverse Tochterunternehmen. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, die sich ergebenden Verlustvorräte in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können. Für bestimmte gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 1.024 TEUR (Vj.: 828 TEUR) und bestimmte körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 200 TEUR (Vj.: 153 TEUR) wurden keine latenten Steuerforderungen angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Finanzanlagen	Aus Differenzen bei Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	Aus Differenzen bei Vorräten	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei Vertragsvermögenswerten	Aus Differenzen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2023	-278	-455	-3.294	-592	-746	-1.318	-6.683
Erfolgswirksam erfasste Beträge	5	-8	329	400	441	73	1.240
Stand 31. Dezember 2023	-273	-463	-2.965	-192	-305	-1.245	-5.443

8.24 Umsatzerlöse

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	21.458	33.277
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	450	1.323
Mieterträge	1.972	1.872
Dienstleistungen	0	257
Sonstige	16	22
Summe	23.896	36.751

Die ausgewiesenen Mieterträge betreffen die Nettokaltmieten aus Operate-Leasingverhältnissen des The Grounds-Konzerns i. S. d. IFRS 16.

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

	Immobilienverkäufe		Dienstleistungen	
	2023	2022	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zeitpunktbezogene Leistungen	2.783	13.921	0	0
Zeitraumbezogene Leistungen	19.125	20.679	0	257
Gesamterlöse aus Kundenverträgen	21.908	34.600	0	257

8.25 Bestandsveränderungen

Bei den Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2023 handelt es sich um unfertige Leistungen in Höhe von 829 TEUR (Vj.: 932 TEUR).

8.26 Materialaufwand

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten aus dem Vorratsvermögen	12.493	26.071
Wertberichtigung auf Vorratsimmobilien	3.250	0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	450	1.300
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.467	1.297
Bezogene Leistungen	2.974	3.196
Summe	20.634	31.864

8.27 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	1.632	1.953
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	202	190
Summe	1.834	2.143

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung von 0 TEUR (Vj.: 1 TEUR) enthalten.

Für im Geschäftsjahr 2023 an Führungskräfte gewährte aktienbasierte Vergütungen wurde ein Aufwand in Höhe von 216 TEUR im Posten Gehälter, sonstige Leistungen erfasst. Für weitere Ausführungen zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente wird auf Abschnitt 10.2 Aktienbasierte Vergütungen verwiesen. Mangels steuerlicher Abzugsfähigkeit der Aufwendungen aus den aktienbasierten Vergütungen wurden darauf keine latenten Ertragsteuern abgegrenzt.

8.28 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Neubewertung Altanteile	0	554
Auflösung Kapitalrücklage	316	0
Auflösung von Rückstellungen	92	88
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22	0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	163	233
Summe	593	875

8.29 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Raumkosten	64	42
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	127	48
Reparaturen und Instandhaltung	56	60
Fahrzeugkosten	75	67
Werbe- und Reisekosten	307	325
Rechts- und Beratungskosten	590	210
Abschluss- und Prüfungskosten	181	135
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	4
Entschädigungskosten	190	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	246	225
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	20	52
Börsenkosten	68	81
Aufsichtsratsvergütungen	68	68
Forderungsverluste	62	51
Aufwendungen aus Schuldübernahme	3.500	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	590	501
Summe	6.144	1.869

8.30 Finanzergebnis

In den Zinsaufwendungen sind Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 20 TEUR (Vj.: 25 TEUR) enthalten.

8.31 Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-1.081	64
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.593	-462
Summe	1.512	-398

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

Steuerüberleitungsrechnung	2023	2022
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	-9.098	1.584
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	2.745	-478
Effekt aus		
... steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-1.056	0
... Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-91	-64
... erstmaligem Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	0	49
... erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	0	84
... sonstigen Ursachen	-86	11
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.512	-398

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

8.32 Ergebnis je Aktie

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

	2023	2022
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	-7.028	1.170
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	17.805.517	17.805.517
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,39	0,07

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausbezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2023 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

8.33 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 -14.907 TEUR (Vj.: -12.453 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 2.778 TEUR (Vj.: 140 TEUR) enthalten.

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Anfangsbestand Bilanz	80.104	60.747
Zahlungswirksame Veränderungen	19.843	-8.398
Nicht zahlungswirksame Veränderungen		
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	27.755
Endbestand Bilanz	99.947	80.104

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

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	3.028	2.273
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.028	2.273

8.34 Haftungsverhältnisse, Eventualverbindlichkeiten und andere finanzielle Verpflichtungen

Im Juli 2018 hat die The Grounds App 1 GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag über ein Projektentwicklungsgrundstück in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m² geschlossen, deren Kaufpreiszahlung an einen Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans und dem Eintritt der Bauantragsreife gekoppelt ist. Hieraus ergibt sich zum 31. Dezember 2023 eine Verpflichtung in Höhe von 14.459 TEUR. Im Jahr 2021 wurden in einem Nachtrag zum Kaufvertrag beiderseitige Rücktrittsrechte vereinbart, welche nach Eintritt des Baurechts ausgeübt werden können.

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in den Abschnitten 8.15 Finanzverbindlichkeiten, 8.16 Anleihen sowie 8.19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dargestellt.

8.35 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
31.12.2023	FVTPL*-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	2	0	0	2	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.568	0	2.568	2.568
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	7.129	0	7.129	7.129
Summe finanzieller Vermögenswerte	2	9.697	0	9.699	9.699
Finanzverbindlichkeiten	0	0	72.678	72.678	72.678
Anleihen	0	0	27.269	27.269	27.269
Erhaltene Anzahlungen	0	0	1.474	1.474	1.474
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	4.993	4.993	4.993
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	3.080	3.080	3.080
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	0	109.494	109.494	109.494

* Fair value through profit or loss: beizulegender Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2022	FVTPL*- Eigen- kapital- instru- mente	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaf- fungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	152	0	0	152	152
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.821	0	1.821	1.821
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	6.479	0	6.479	6.479
Summe finanzieller Vermögenswerte	152	8.300	0	8.452	8.452
Finanzverbindlichkeiten	0	0	63.377	63.377	63.377
Anleihen	0	0	16.727	16.727	16.727
Erhaltene Anzahlungen	0	0	4.489	4.489	4.489
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.660	1.660	1.660
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	6.635	6.635	6.635
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	0	92.888	92.888	92.888

* Fair value through profit or loss: beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

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 602 TEUR (Vj.: 752 TEUR) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2023 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2023	2022	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	133	609	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-4.437	-2.488
Nettoergebnis	133	609	-4.437	-2.488

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

b) Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

31.12.2023	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	99.947	89.125	2.500	8.322
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.993	4.993	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.080	2.946	134	0
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.073	7.939	134	0
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	108.020	97.064	2.634	8.322

31.12.2022	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	80.104	36.095	36.320	7.689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.660	1.660	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.635	6.616	0	19
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.295	8.276	0	19
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	88.399	44.371	36.320	7.708

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 The Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von 3.028 TEUR (Vj.: 2.273 TEUR) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des The 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 The 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 2023 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 500 TEUR geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis als moderat eingeschätzt.

9 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Im Februar 2024 wurde der am 19. Dezember 2023 durch die Anleihegläubiger gefasste Beschluss zur Umwandlung der Unternehmenswandelanleihe in eine Unternehmensanleihe mit einer Verlängerung der Laufzeit der Anleihe von mindestens drei Jahren zu modifizierten Bedingungen abgeschlossen.

Am 31. Januar 2024 hat die Capstone Opportunities AG mit Kaufvertrag 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH und damit mittelbar die Geschäftsanteile an der At-Equity-Beteiligung an der HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH veräußert. Mit dem Kaufvertrag hat sich die The Grounds AG in Höhe von 3.500 TEUR gesamtschuldnerisch zur Rückzahlung eines Darlehens verpflichtet.

10 Sonstige Angaben

10.1 Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

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

- ▶ Arndt Krienen, Remscheid, Rechtsanwalt (bis 30.04.2023)
- ▶ Jacopo Mingazzini, Berlin, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 509 TEUR (Vj.: 736 TEUR). Sie betreffen in Höhe von 394 TEUR (Vj.: 506 TEUR) kurzfristige fällige fixe und variable Vergütungen für die laufende Vorstandstätigkeit und in Höhe von 115 TEUR (Vj.: 230 TEUR) Aufwendungen aus in der Berichtsperiode gewährten aktienbasierten Vergütungen. Im Abschluss wurden keine Rückstellungen für Tantieme aufwandswirksam erfasst. Die aktienbasierte Vergütung war im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig.

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

- ▶ Timo Tschammler, Berlin, Diplom-Betriebswirt und Unternehmer, Vorsitzender (bis 3. Juli 2023)
- ▶ Dr. Peter Maser, Stuttgart, Rechtsanwalt, Vorsitzender (seit 4. Juli 2023)
- ▶ Armin H. Hofmann, Frankfurt am Main, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender (bis 30. November 2023)
- ▶ Thomas Bergander, Berlin, Betriebswirt und Finanzökonom, stellvertretender Vorsitzender (seit 1. Dezember 2023)
- ▶ Eric Mozanowski, Stuttgart, Kaufmann

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 70 TEUR (Vj.: 68 TEUR). Dabei handelt es sich ausschließlich um kurzfristig fällige Vergütungen für die laufende Aufsichtsratsstätigkeit.

10.2 Aktienbasierte Vergütungen

Im Oktober 2020 hat die The Grounds AG ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt, davon 1.400.000 auf den Vorstand und 350.000 auf Arbeitnehmer entfallend. Die unentgeltlich ausgegebenen Optionsrechte gewähren den begünstigten Mitarbeitern jeweils einen Anspruch auf Erwerb einer Stückaktie der Gesellschaft je Option zu einem Ausübungspreis von 2,00 EUR je Aktie. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann nach Ermessen der Gesellschaftsorgane durch Kapitalerhöhung, eigene Aktien oder durch Barausgleich erfolgen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen sind.

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

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

Aufgrund des Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds innerhalb der in den Optionsbedingungen geregelten Sperrfrist sind insgesamt 700.000 Optionen verfallen.

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

Optionsanzahl	zum 1.1. ausstehend	im Berichtsjahr ausgegeben/verfallen	zum 31.12. ausstehend	Restlaufzeit bis Ausübbarkeit (Monate)
Tranche 2020	1.400.000	-700.000	700.000	9
Tranche 2021	200.00	0	200.000	12
Gesamt	1.600.000	-700.000	900.000	

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

Optionsbewertungsparameter	Tranche 2020	Tranche 2021
Beizulegender Zeitwert am Ausgabetag (in EUR)	0,66	1,11
Aktienkurs am Ausgabetag (in EUR)	2,04	2,85
Ausübungspreis (in EUR)	2,00	2,00
Ausübungshürde (in EUR)	2,40	2,40
Erwartete Volatilität (in %)	49,35 %	32,30 %
Erwartete Laufzeit (in Jahren)	4	4
Erwartete Dividende (in EUR)	0,00	0
Risikoloser Zinssatz (in %)	-0,045 %	-0,174 %

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

Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode wird auf Abschnitt 8.27 Personalaufwand verwiesen. Zu detaillierten Angaben zum Vergütungsbericht wird auf den Konzernlagebericht, Abschnitt 6 verwiesen.

10.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören alle in Abschnitt 4.4.1 genannten Tochterunternehmen sowie die assoziierten Unternehmen der The Grounds AG. Nahestehende Personen sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die als Mitglieder des Managements in Schlüsselposition anzusehen sind, und deren nahe Angehörige. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen solche Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder oder deren nahe Angehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

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

	Wert der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2023	2022	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Forderungen				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	0	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	12	12
gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Verbindlichkeiten				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	18	48	8	29
Aus Finanzierungsvereinbarungen – Verbindlichkeiten				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	6	6	56	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	119	25	7.134	1.061
gegenüber assoziierten Unternehmen	84	100	2.529	3.277
Aus Finanzierungsvereinbarungen – Forderungen				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	5	10	10	233
gegenüber assoziierten Unternehmen	20	503	603	744

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

10.4 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 14 (Vj.: 15) Angestellte.

10.5 Honorare des Konzernabschlussprüfers

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

	2023	2022
Art der Leistung	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	25	25
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Summe	25	25

Berlin, den 26. April 2024

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG
 Jacopo Mingazzini



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümer 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 Darstellung, den Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 26. April 2024

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer



FINANZKALENDER

2024

Termin wird noch festgelegt Ordentliche Hauptversammlung

26. September Veröffentlichung Halbjahresbericht 2024

Diese Termine sind vorläufig. Bitte informieren Sie sich über alle endgültigen Termine sowie weitere IR-Aktivitäten auf unserer Website:

<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzkalender>

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwarteten 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.

IMPRESSUM

Herausgeber

The Grounds Real Estate Development AG
Charlottenstraße 79–80
10117 Berlin

Vorstand

Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Peter Maser, Stuttgart

Kontakt

Telefon: +49 (0) 30 2021 6866
Telefax: +49 (0) 30 2021 6849
E-Mail: info@tgd.ag
www.thegroundsag.com

Layoutdesign:

racken GmbH, Berlin
www.racken.de

Redaktion, Layoutsatz:

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Fotos:

The Grounds Real Estate Development AG
Vorstandsfotos: Die Hoffotografen



THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

The Grounds Real Estate Development AG • Charlottenstraße 79–80 • 10117 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 2021 6866 • www.thegroundsag.com