



Groß & Partner

Jahresabschluss 2017





Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2017.....	4
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	16
1. Bilanz zum 31. Dezember 2017.....	17
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	19
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2017.....	20
Anlagenspiegel.....	35
Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB.....	38



Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2017

1 Überblick

1.1 Geschäftsentwicklung

Als eine der führenden inhabergeführten Projektentwicklungsgesellschaften in Deutschland hat sich die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden: „Groß & Partner“) auf die Standortentwicklung sowie die Errichtung und den Betrieb von hochwertigen Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien sowie Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

Groß & Partner konnte mit einem Jahresüberschuss von T€ 11.675 das Vorjahresergebnis (T€ 7.003) deutlich steigern. Die erfolgreiche Vermarktung des Projektes 99West auf dem ehemaligen AfE-Areal sowie die erfolgreich abgeschlossene Restrukturierung des Projektes Überseequartier mit den daraus resultierenden Wertaufholungen haben die Ertragslage im Wesentlichen geprägt.

Im Jahr 2017 stand aus Sicht der Gesellschaft zum einen die weitere Entwicklung der in Vorjahren begonnenen Projekt FOUR und ONE FORTY WEST im Vordergrund, zum anderen mussten bereits im Bau befindliche Projekte weiter vorangetrieben werden.

Nachdem beim Projekt FOUR zu Beginn des Jahres 2017 der Realisierungswettbewerb abgeschlossen werden konnte, wurde der Abriss der Bestandsgebäude vorbereitet, bei dem die denkmalgeschützten Elemente wie Fassade und einzelne Gebäudeteile erhalten bleiben. Die Abbruchgenehmigung für die Bestandsgebäude wurde im März 2018 erteilt, die Arbeiten begannen im April 2018 mit der Entkernung. Die komplexen Arbeiten in dichtbesiedelter Innenstadtlage werden durch die Tochtergesellschaft GP Con GmbH durchgeführt und verlaufen bislang planmäßig.

Auf dem ehemaligen AfE-Areal wurde mit dem Bau des Hotel- und Wohnturms ONE FORTY WEST begonnen. Während im Jahr 2017 die Aushub der Baugrube begann, liegt nun mehr seit April 2018 die Baugenehmigung für das 140 Meter hohe Gebäude vor. Es wird dann auf 41 Obergeschossen und einer Fläche von 52.000 Quadratmetern ein 4-Sterne-Plus Hotel der Marke Meliá mit 430 Zimmern (bis 23. OG) sowie 187 Miet- und Eigentumswohnungen (24. Bis 40. OG) beherbergen.

Daneben konnte das Projekt Kion gegen Ende des Jahres 2017 erfolgreich an den Mieter sowie den Investor übergeben werden, die Arbeiten an den sonstigen Projekten verlaufen weitestgehend planmäßig.



1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Das in den Vorjahren dominierende Thema „Flüchtlingskrise“ wurde in Deutschland im Zuge der Bundestagswahl im September 2017 politisch erneut in den Vordergrund gerückt und trug unstreitig zu deren Ergebnis bei. Während zunächst alles auf ein Ende der bestehenden Regierungskonstellation hindeute, kam letztendlich erneut eine Große Koalition zu Stande. Dieses Ergebnis ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass sich Deutschland seit Jahren in einer wirtschaftlich hervorragenden Situation befindet, so dass es auf den ersten Blick wenige Gründe für einen Regierungswechsel gibt. Fraglich erscheint jedoch, wie lange diese Situation anhalten wird, da die deutsche Wirtschaft erheblich auf Exporte angewiesen ist. Der aufflammende Handelsstreit zwischen den USA und China und den damit einhergehenden Strafzölle könnte der deutschen Wirtschaft einen erheblichen Dämpfer versetzen.

Nach wie vor ist die Wirtschaftslage in Deutschland als sehr gut zu bezeichnen, Groß & Partner sieht sich den gleichen volkswirtschaftlichen Parametern wie im Vorjahr ausgesetzt. Der Leitzins der EZB liegt unverändert bei 0%, die Preissteigerungs- und Wachstumsraten auf dem Immobilienmarkt haben sich im Laufe des Jahres 2017 nicht wesentlich verändert und liegen auf hohem Niveau, das Umfeld für Neuvermietungen ist ebenfalls unverändert.

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

Die Gesellschafter von Groß & Partner sind neben der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH die Herren Peter Matteo und Nikolaus Bieber.

Der Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main mit einer in das Handelsregister eingetragenen Zweigniederlassung in Hamburg, welche im Geschäftsjahr die Betreuung der Projekte vor Ort ausübte. Die Zweigniederlassung in Hamburg wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2017 geschlossen.

Die Gesellschaft unterhält im Rahmen der Projektstätigkeit enge Geschäftsbeziehungen zu Investoren, Mietern, Banken und Joint Venture-Partnern.

Zum überwiegenden Teil werden die Projekte von Groß & Partner über eigens dafür gegründete Tochtergesellschaften abgewickelt. Hinsichtlich der Konzernverhältnisse verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste im Anhang zum Jahresabschluss.

3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Branche

Die seit 2014 anhaltende positive wirtschaftliche Erholung ist unverändert: Während sich das Wachstum im Vorjahr auf 1,9% belief, lag die Steigerungsrate im Jahr 2017 bei 2,2%.¹ Für das Jahr 2018 wird mit einem konstanten Wirtschaftswachstum von rund 2,2% gerechnet.² Ebenso ist die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ungebrochen, so dass sich Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7% verringert hat.³

¹ Vgl. destatis: Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland, S. 7.

² Vgl. Sachverständigenrat: Jahresgutachten 2017/2018, S. 1.

³ Vgl. destatis: Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland, S. 34.



Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe hat sich im Vergleich zum Jahr 2016 erneut erhöht und liegt 3,5% oberhalb des Vorjahreswertes.⁴ Für das Jahr 2018 wird eine ähnliche Steigerung wie im Vorjahr erwartet, so dass das Wachstum im Bereich von rund 4% liegen dürfte.⁵

Im Jahr 2017 wurde mit einem Flächenumsatz von rund 4,32 Mio. qm Bürofläche (Vorjahr: 3,72 Mio. qm) an den acht wichtigsten Standorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) erneut ein Rekordwert aufgestellt und das Vorjahresergebnis um 16% gesteigert.⁶ Hervorzuheben ist, dass gleich in vier Städten ein Rekordergebnis erzielt wurde, was für eine sehr breite Nachfragebasis spricht.⁷ Der Leerstand ist weiterhin rückläufig und beträgt nun rund 4,9 Mio. qm (Vorjahr: 5,6 Mio. qm), was den niedrigsten Wert seit 2001 darstellt.⁸ Die Durchschnitts- und Höchstmieten pro qm konnten, mit Ausnahme von Leipzig, an allen Standorten gesteigert werden.⁹

Der Frankfurter Büromarkt zeigt sich nach wie vor in einer sehr guten Verfassung, der Flächenumsatz konnte im Vergleich zum Vorjahr um 47% auf insgesamt rund 810.000 qm gesteigert werden.¹⁰ Positiv für Groß & Partner ist die Tatsache, dass Großabschlüsse über 10.000 qm einen im Verhältnis zu Vorjahren relativ großen Marktanteil besitzen und so gute Voraussetzungen für erfolgreiche Projektentwicklungen vorliegen.¹¹ Dabei tragen jedoch zum einen auch die anderen Größenklassen erheblich zum Flächenumsatz bei, zum anderen wird der Flächenumsatz von verschiedenen Branchen getragen und nicht wie in Vorjahren vorwiegend von Banken und Finanzdienstleistern.¹² Dabei konnte auch ein neuer Rekord bei der Höchstmiete im Frankfurter Büromarkt erzielt werden, diese liegt im Bankenviertel nun bei 41 €/qm.¹³ Der seit Jahren anhaltende Leerstandsabbau hat sich im Zuge des positiven Marktumfeldes beschleunigt.¹⁴

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die positive Marktentwicklung des Jahres 2017 auf konstantem Niveau anhalten wird.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Auf Grund der derzeitigen Vorbereitung von zukünftigen Projekten (FOUR, ONE FORTY WEST) sowie der Abwicklung von Projekten im Rahmen von Joint-Ventures sind die Umsatzerlöse auf T€ 27.933 zurückgegangen (Vorjahr: T€ 42.869). Während im Vorjahr zwei Projekte an Bauherrengesellschaften übergeben werden konnten, befand sich Groß & Partner während des Jahres 2017 in der Ausführung von laufenden Generalübernehmer-Verträgen (Riedberg Wohnen, Hampton by Hilton Grusonstraße, 21 West, Lyoner Straße, Dock 4.0).

Fertiggestellt und übergeben wurde das Projekt Kion im Rahmen eines Joint-Ventures, das Projekt 99 West wird in Zusammenarbeit mit einem Partner entwickelt und konnte bereits an diesen veräußert werden. Die Ergebnisse aus diesen Projekten sind in den Beteiligungserträgen enthalten. Für das Projekt Lindbergh (MK 15.2) konnte im Jahre 2017 ein Kaufvertrag abgeschlossen werden, die Übergabe im Rahmen eines Joint-Ventures wird im Jahr 2018 erfolgen.

⁴ Vgl. destatis: Pressemitteilung Nr. 60 vom 23. Februar 2018

⁵ Vgl. Zentralverband Deutsches Baugewerbe und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Argumentationslinie zur Pressemitteilung 18. Januar 2018

⁶ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 4.

⁷ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 4.

⁸ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 5.

⁹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 6.

¹⁰ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 23.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 23.

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 24.

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 25.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2018, S. 24.



Die Vorräte sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.733 angestiegen und beinhalten im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für die Projekte Hampton by Hilton (Grusonstraße), Lyoner Straße, 21 West, Riedberg Wohnen und Dock 4.0. Zudem ist zu beachten, dass die Veränderung der Leistung aufgrund von Joint-Venture-Strukturen und der daraus resultierenden Vergütung über Dienstleistungsverträge grundsätzlich stärkeren Schwankungen unterworfen ist. Da ein wesentlicher Teil der derzeit in Bearbeitung befindlichen Projekte (ONE FORTY WEST, SAP, Kion, Lindbergh (MK15-2), Hampton by Hilton (Gateway Gardens)) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzelabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die von der Gesellschaft gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Zu den wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Aus einer weiteren Teilschlussrechnung beim Projekt Vista konnten T€ 5.840 an Umsatzerlösen generiert werden. Das Projekt mit dem Hauptmieter Beiten Burkhardt wurde bereits im Vorjahr übergeben und trug im Vorjahr mit insgesamt T€ 21.033 zu den Umsatzerlösen bei.

Im Rahmen der erfolgreichen Restrukturierung des Projektes Überseequartier standen Groß & Partner mit der Zahlung des Kaufpreises für den südlichen Teil erfolgsabhängige Vergütungen zu. Insgesamt konnten aus dem Projekt im Jahr 2017 T€ 5.194 an Umsatzerlösen generiert werden, darüber hinaus konnten in den sonstigen betrieblichen Erträge Wertaufholungen von T€ 3.860 ausgewiesen werden.

Das Projekt FOUR hat mit insgesamt T€ 4.457 zu den Umsatzerlösen beigetragen. Diese setzen sich aus der Abrechnung von Vorlaufkosten und Dienstleistungen zusammen.

Aus der Abrechnung von Dienstleistungsverträgen beim Projekt ma'ro konnten insgesamt T€ 6.033 erwirtschaftet werden. Diese waren bereits teilweise in Vorjahren als unfertige Leistungen aktiviert und hatten insoweit bereits das Vorjahresergebnis positiv beeinflusst.

Für den Hotel- und Wohnturm ONE FORTY WEST wurden insgesamt T€ 1.122 an Umsatzerlösen erwirtschaftet. Aus dem für das Projekt geltende Zahlungsplan sind noch weitere Zahlungen in Höhe von T€ 1.050 vereinnahmt worden, die jedoch erst in 2018 ertragswirksam vereinnahmt werden, da sich die Projektlaufzeit verlängert hat und die entsprechenden Leistungen erst im folgenden Geschäftsjahr erbracht werden.

Die weiteren wesentlichen Umsatzerlöse verteilen sich auf die Projekte Dock 4.0 (T€ 370), SAP (T€ 315), Hampton by Hilton (Grusonstr./T€ 298), Lindbergh und Kion (jeweils T€ 175) und Hampton by Hilton (Gateway Gardens/T€ 163).

Im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung des Areals Gateway Gardens nördlich des Frankfurter Flughafens konnten insgesamt T€ 325 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden.

Die Auslastung der beiden kommenden Jahre wird, neben den bereits erwähnten Großprojekten FOUR Frankfurt und ONE FORTY WEST insbesondere durch folgende Projekte gesichert:

Im Frankfurter Stadtteil Niederrad wurde Groß & Partner im Rahmen eines Generalübernehmervertrages mit dem Abriss eines leerstehenden Bürogebäudes und dem dortigen Neubau eines Wohngebäudes beauftragt. Auf Basis des geänderten Bebauungsplanes wurde mit dem Hochbau eines modernen



Wohngebäudes mit insgesamt 118 Wohneinheiten und rund 11.200 qm Wohnfläche begonnen. Die Fertigstellung soll im dritten Quartal 2018 erfolgen.

Nachdem Groß & Partner in unmittelbarer Nähe zu EZB in der Grusonstraße im Jahr 2012 den Flagshipstore des Outdoorspezialisten Globetrotter errichtet hat, wurde auf der verbliebenen Teilfläche des Areals die Errichtung eines Hotels der Marke Hampton by Hilton vorgenommen, das bei rund 8.600 qm Bruttogeschoßfläche (BGF) über voraussichtlich 182 Zimmer verfügen wird. Das Gebäude wurde im Mai 2018 an den Käufer übergeben, mit dem bereits im Dezember 2015 ein Kaufvertrag abgeschlossen worden war.

Der Softwarehersteller SAP konzentriert in Eschborn verschiedene hessische Standorte und hat dort zu diesem Zweck rund 9.000 qm in einem zu errichtenden Neubau samt Parkhaus angemietet. Groß & Partner errichtet den Neubau in Zusammenarbeit mit einem Partner, die Übergabe soll noch im Juni 2018 erfolgen.

Die Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schiff-Martini & Cie. GmbH erhält einen neuen Firmensitz in Gateway Gardens. Schiff-Martini wird in einem Neubau, der von Groß & Partner in Zusammenarbeit mit einem Partner errichtet wird, mehr als die Hälfte der zur Verfügung stehenden Mietfläche von rund 5.200 Quadratmetern mieten. Die Fertigstellung des gesamten Projektes ist für Sommer 2018 geplant. Der Büroneubau verfügt dann über sieben oberirdische Vollgeschosse, zwei Untergeschosse und rund 80 Tiefgaragen-Stellplätze.

Ergänzend zum bereits fertiggestellten Dock 2.0 wird Groß & Partner bis zum Jahr 2019 das Projekt Dock 4.0 in der Lindleystraße realisieren. Das Gebäude mit einer Mietfläche von rund 8.800 qm wird bis Mitte des Jahres 2019 errichtet und ist bereits zu ca. 37% vermietet.

Angrenzend zum ONE FORTY WEST realisiert Groß & Partner ein weiteres Bürogebäude auf dem zukünftigen Kulturcampus: es entsteht ein sechsstöckiges Bürogebäude (21 West), mit dessen Bau zu Beginn des Jahres 2018 begonnen wurde, die Fertigstellung soll im Jahr 2020 erfolgen. Groß & Partner konnte für das Projekt bereits im März 2018 einen Anteilskaufvertrag abschließen, der Vollzug des Vertrages wird mit Fertigstellung im Jahr 2020 erfolgen.

Für die NH Hotel Group wird Groß & Partner am Güterplatz einen neuen Standort errichten. Es ist ein 120 m hoher Turm (The Spin) geplant, in dem ein Hotel der Marke NH Collection mit 416 Zimmern und 2.000 qm Veranstaltungsfläche betrieben werden soll. Die Eröffnung ist für das Jahr 2021 vorgesehen, zudem plant Groß & Partner in diesem Gebäude die Vermietung von rund 8.200 qm Bürofläche.

Für die DB Netz AG, eine Tochter der Deutschen Bahn, wird Groß & Partner im Rahmen eines Joint-Ventures eine neue Unternehmenszentrale in der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs errichten. Zu diesem Zweck wurde das Grundstücksareal des ehemaligen Postverteilzentrums an der Hafestraße erworben, auf dem sich noch ein von der Commerzbank genutztes Hochhaus befindet. Für die DB Netz AG werden auf dem Grundstück zwei Gebäude errichtet, die über insgesamt rund 52.000 qm Bruttogeschoßfläche verfügen. Die Fertigstellung soll bis zum Ende des Jahres 2020 erfolgen. Auf dem Gelände, das unter der Bezeichnung Grand Central vermarktet wird, sind außerdem noch der Bau von Wohnhäusern und eines Büroturms möglich.

In Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnbaugesellschaft ABG errichtet Groß & Partner auf dem Frankfurter Riedberg ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Baugenehmigung für das Gebäude mit rund



10.600 qm Mietfläche wurde im April 2017 erteilt, die Fertigstellung wird im Jahr 2019 erfolgen. Das Gebäude wird über einen Supermarkt im Erdgeschoss verfügen und so die Nahversorgung in diesem wachsenden Stadtteil nachhaltig verbessern.

Im Jahr 2005 hatte Groß & Partner gemeinsam mit Propertize B.V. (ehemals SNS Property Finance B.V.), Utrecht/Niederlande (nachfolgend: „Propertize“) sowie der ING Real Estate B.V. (nachfolgend: „ING“) ein Joint-Venture gegründet, um ein Areal von ca. 7,9 ha in der HafenCity Hamburg, einem der gegenwärtig wohl größten zusammenhängenden Entwicklungsgebiete in Europa, zu bebauen. Nach dem Austritt der ING im Oktober 2012 wurde das Projekt von den verbleibenden Partnern Propertize und Groß & Partner erfolgreich restrukturiert.

Ende des Jahres 2014 konnten die verbliebenen Gebäude des nördlichen Bauabschnitts im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses in Gänze an einen amerikanischen Investor veräußert werden.

Für das noch zu entwickelnde Areal im Süden des Überseequartiers konnte die Projektgesellschaft mit Unibail-Rodamco ebenfalls einen Investor finden. Der Übergang von Nutzen und Lasten des südlichen Grundstücksteils hat im ersten Quartal 2017 stattgefunden. Im Zuge der vollständigen Kaufpreiszahlung wurde nach Rückführung der Bankverbindlichkeiten eine Liquiditätsauskehrung an die Gesellschafter vorgenommen. Groß & Partner erhielt im Juli 2017 eine Zahlung in Höhe von rund 28 Mio. EUR, mit der die bestehenden Darlehen und Forderungen zurückgezahlt bzw. beglichen wurden. Der übersteigende Betrag in Höhe von 8,5 Mio EUR wurde als Darlehen passiviert und wird zum Bilanzstichtag als Verbindlichkeit gegenüber assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Auf Basis der mit dem Joint-Venture-Partner bestehenden Verträge wurde im Jahr 2018 eine Ausschüttung in gleicher Höhe beschlossen, so dass die Darlehensverbindlichkeit zwischenzeitlich vollständig getilgt werden konnte. Es bestehen somit keine wesentlichen Forderungen oder Verbindlichkeiten mehr aus dem Projekt Überseequartier.

Im Jahr 2004 wurde die „Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH“, bestehend aus den privatwirtschaftlichen Partnern Fraport AG, der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und der OFB Projektentwicklung GmbH, die je zu einem Drittel an der Gesellschaft beteiligt sind, gegründet. Gateway Gardens ist das ehemalige Wohngebiet der Angehörigen der US-Air-Force direkt am Frankfurt International Airport, das Gesamtareal wurde im Jahr 2005 von der Air Force an die Stadt Frankfurt zurück gegeben und wird einer neuen, der Lage und Qualität angemessenen Nutzung zugeführt. Ebenfalls 2005 wurde die „Gateway Gardens Projektentwicklungs-GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens mit jeweils 50 Prozent beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft kümmert sich um die unmittelbare Entwicklung und die Erschließung des Gesamtareals sowie um die Vermarktung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke. Aufgabe der Gateway Gardens Projektentwicklungs-GmbH ist es, den Vermarktungsprozess auch im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten.

Gateway Gardens, neuer Stadtteil Frankfurts, soll bis etwa 2025 ein lebendiges Business Quartier mit ca. 740.000 qm BGF und wichtiger Bestandteil der Airport City am International Airport Frankfurt am Main werden. Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basiert auf dem 2008 genehmigten Bebauungsplan Nr. 851. Der B-Plan befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren, die Offenlage ist abgeschlossen, mit dem entsprechenden Satzungsbeschluss wird für Ende 2018 gerechnet. Die Straßen des Areals sind weitestgehend ausgebaut, so dass dort die verkehrs- und medientechnische Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Der Bau der neuen S-Bahnlinie zwischen den S-Bahnhöfen „Stadion“ und „Flughafen Regionalbahnhof“ inkl. S-Bahn-Halt Gateway Gardens, ist in fortgeschrittener Umsetzung. Planmäßiger Baubeginn war 2016, im Berichtszeitraum erfolgt



fortlaufend der Aushub und Bau des S-Bahntunnels, inkl. Querung der A5. Die ersten S-Bahnen sollen mit dem Winterfahrplan 2019 verkehren. Ab Inbetriebnahme der S-Bahn kann die über dem fertigen S-Bahn-Tunnel liegende Bessie-Coleman-Straße als letzte fehlende interne Erschließungsachse in Gateway Gardens fertig gestellt werden. Die Finanzierung der Grundstücksentwicklung wurde mit der Landesbank Hessen-Thüringen bis 30. Juni 2019 neu vereinbart, wobei die hierin vereinbarte Kreditlinie in der Höhe von T€ 28.134 aufgrund der derzeit hohen Liquidität zum aktuellen Zeitpunkt nicht in Anspruch genommen wird. Aufbauend auf einem erfolgreichen Vorjahr kann für das Ende des laufenden Berichtszeitraumes von einer Verkaufsquote in Höhe von ca. 46 % aller zum Verkauf stehenden Flächen ausgegangen werden.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase.

3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft lag, wie in den Vorjahren, auf der Errichtung von Büro- und Hotelimmobilien. Mit Projekten wie dem ONE FORTY WEST, The Spin und FOUR zählt die Gesellschaft nun zu den führenden Entwicklern von Hochhäusern in Frankfurt am Main und wird damit maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter Bankenviertels durch die Errichtung moderner Büro-, Wohn-, Retail und Gastronomieflächen beitragen. Im Rahmen dieser Projekte bekommt die Schaffung von Wohnraum einen immer größeren Stellenwert. Daneben partizipiert Groß & Partner mit mehreren Projekten im Frankfurter Stadtgebiet auch vom attraktiven Markt für Hotelstandorte in Frankfurt am Main.

3.4 Beschaffungsmarkt

Die Gesellschaft hat die Bauleistungen an leistungsstarke Unternehmen vergeben, die in der Lage waren, diese im Rahmen von Generalunternehmer- oder Einzelgewerkverträgen abzuwickeln. Auch im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen hat die Gesellschaft auf namhafte und leistungsfähige Unternehmen zurückgegriffen. Die Gesellschaft arbeitet überwiegend nicht nur kurzfristig projektbezogen mit Geschäftspartnern zusammen, sondern strebt vielmehr langfristige Geschäftsbeziehungen an.

Bei den durchgeführten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde die Vergabe im Rahmen von Einzelgewerken durchgeführt, um generell auf örtliche und preisliche Gegebenheiten reagieren zu können.

Die wirtschaftliche Erholung und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen führen derzeit zu Preissteigerungen auf der Einkaufsseite. Im Rahmen der hohen Auslastung der Nachunternehmer müssen zudem Kompromisse in Bezug auf terminliche Aspekte gemacht werden. Insbesondere die Rohbauerstellung für Hochhäuser ist auf Grund der Konsolidierung innerhalb der Branche in der Hand sehr weniger Anbieter, so dass Groß & Partner Ende 2016 eine eigene Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) gegründet hatte. Es ist dabei gelungen, ausgewiesene Rohbauspezialisten mit langjähriger Erfahrung – speziell im Hochhausbau – für die GP Con zu gewinnen. Durch diesen Schritt ist die Gruppe nunmehr in der Lage, Rohbauarbeiten eigenständig auszuführen und kann auf Marktengpässe im Nachunternehmerbereich flexibel reagieren. Weiterhin lassen sich durch die frühe Einbindung der GP Con bereits in der Planungsphase der Projekte durch die Auswahl des wirtschaftlichsten Bauverfahrens erhebliche Optimierungseffekte in preislicher und zeitlicher



Hinsicht erzielen. Im Ergebnis realisiert die GP Con inzwischen den Rohbau bei verschiedenen Projekten von Groß & Partner und akquiriert daneben auch Drittgeschäft von externen Auftraggebern.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft weiterhin verstärkt auf Einzel- und Paketvergaben zurückgegriffen wird, um sowohl flexibel auf die Wünsche der Mieter eingehen zu können, als auch das Einkaufspreisniveau und den Qualitätsstandard auf einem angemessenen Stand zu halten. Hierfür steht ein zentralisierter Einkauf zur Verfügung.

3.5 Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Da die Gesellschaft über in den Vorjahren eingeführte und ständig weiterentwickelte, leistungsfähige integrierte Software mit den Modulen Rechnungswesen, Immobilienverwaltung und Kostenrechnung verfügt, waren im abgelaufenen Geschäftsjahr in diesem Bereich keine nennenswerten Ersatz- oder Erweiterungsinvestitionen bei den immateriellen Vermögensgegenständen notwendig. Um den organisatorischen Anforderungen in einem wachsenden Unternehmen gerecht zu werden, wurde eine Software Dokumentenmanagement angeschafft.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 451 (Vorjahr: T€ 156).

3.6 Finanzanlagen

Die Gesellschaft hält Anteile an Projektgesellschaften als Alleingesellschafter und in der Form von Gemeinschaftsunternehmen. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Finanzanlagen in Höhe von T€ 11.385 (Vorjahr T€ 30.763) getätigt, die größtenteils Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 7.248; Vorjahr: T€ 26.340) sowie Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 2.205; Vorjahr: T€ 500) betreffen. Die Ausleihungen wurden im Wesentlichen zum Erwerb von Grundstücken und zur Finanzierung von laufenden Baumaßnahmen verwendet. Wir verweisen auf unsere ergänzenden Darstellungen im Anhang.

3.7 Finanzierung

Für die Ausführung der Generalübernehmerverträge bedarf es in der Regel keiner gesonderten Bereitstellung von Liquidität bei der Gesellschaft, da den Auszahlungen an die bauausführenden Firmen die angeforderten Anzahlungen der Bauherren gegenüberstehen. Sofern es sich bei den Bauherren um Projektgesellschaften der Groß & Partner-Gruppe handelt, haben diese in der Regel eine projektspezifische Finanzierung abgeschlossen.

Das Umfeld für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen ist nach wie vor sehr gut: Zwar fordern die Banken unverändert einen wesentlichen Eigenmitteleinsatz im Rahmen der Finanzierung, zum anderen führt aber die Niedrigzinspolitik der EZB zu einem ausgeweiteten Liquiditätsangebot. Zudem können die Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz reduziert werden kann. Aus diesem Grund ist die Gesellschaft nach wie vor in der Lage, auf verschiedene handlungsfähige Finanzierungspartner zurückzugreifen, so dass Neuprojekte über Projektgesellschaften finanziert werden können.

Die bisherigen Kreditlinien bestehen unverändert fort. Eine der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Betriebsmittellinien wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 3.000 in Anspruch genommen. Die



Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 18.873 auf T€ 16.829 zurückgegangen. Die Liquidität resultierte unter anderem aus der Auskehrung beim Projekt Überseequartier und wurde zur Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten verwendet.

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 140 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 127) zum 31. Dezember 2017 wie geplant deutlich erhöht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2018 die Anzahl der Mitarbeiter auf Grund der anstehenden großvolumigen Projekte weiter ansteigen wird.

Die Aufwendungen für Schulungen betrugen im Geschäftsjahr T€ 32 (Vorjahr: T€ 30).

3.9 Nachhaltigkeit

Im Rahmen seiner Projektentwicklungen versucht Groß & Partner seiner gesellschaftlichen Verantwortung sowie den Anforderungen der Investoren gerecht zu werden. Dies führt dazu, dass aktuelle und zukünftige Projekte modernen und umweltfreundlichen Standards im Bereich der Technik zur Minimierung des Energieverbrauchs genügen sollen. So werden für alle derzeit in der Bauphase befindlichen Büroobjekte eine LEED Zertifizierung in Gold angestrebt. Die sich derzeit im Bau bzw. der Projektierung befindlichen Wohngebäude in der Lyoner Straße bzw. auf dem Riedberg werden im umweltfreundlichen Passivhausstandard errichtet.

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2017 hat sich die Vermögenslage der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 15.082 auf T€ 137.640 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf einen stichtagsbedingten Anstieg der liquiden Mittel zurückzuführen, da im Dezember Gewinnentnahmen und Ausschüttungen aus verschiedenen Projektgesellschaften verreinnahmt wurden.

Das Vorratsvermögen beinhaltet zum Jahresende im Wesentlichen die aktivierten Aufwendungen für die Projekte Therapoda/21 West, Riedberg Wohnen, Hampton by Hilton Grusonstr., Dock 4.0 und Güterplatz. Es wurden keine Projekte übergeben, lediglich bei den Projekten Vista und ma'ro wurden aktivierte Leistungen teilschluss- bzw. abgerechnet. Auf Basis geschlossener Generalübernehmer-Verträge bilanziert Groß & Partner die unfertigen Leistungen im Vorratsvermögen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich nicht wesentlich verändert, während die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückgegangen sind. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich größtenteils aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritten Grundbesitzgesellschaft, die Erträge aus den Projekten 99 West, KVH und ma'ro abführt. Während die Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen im Vorjahr noch größtenteils gegenüber der Überseequartier Beteiligungs GmbH bestanden, beinhalten diese zum 31.12.2017 überwiegend Forderungen gegenüber der GÜ-Gesellschaft für das Projekt ma'ro, die zu Beginn des Jahres 2018 vollständig bezahlt wurden.



Wie beschrieben haben sich die liquiden Mittel stichtagsbedingt auf Grund von Ausschüttungen erhöht.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresüberschusses von T€ 11.675 und abzüglich einer Ausschüttung von T€ 1.000 auf T€ 69.461 erhöht, was erneut einen Rekordwert in der Unternehmensgeschichte darstellt. Die Eigenkapitalquote liegt mit 50,5 % in etwa auf Niveau des Vorjahreswerts von 48,0 %.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit T€ 9.822 im Vergleich zum Vorjahr im Saldo fast unverändert geblieben. Wesentliche Auflösungen gab es im Bereich der Rückstellungen für Nebenkosten und Gewährleistungsverpflichtungen, während die Prämienrückstellungen um T€ 522 und die Rückstellungen für Prozessrisiken um T€ 330 aufgestockt wurden.

Die Finanzierung der Projekte erfolgte zum einen durch Eigenkapital, zum anderen konnten die durch die Mehrheitsgesellschafterin Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH zur Verfügung gestellten Darlehen um T€ 9.045 auf T€ 16.331 zurückgeführt werden. Daneben beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten ein Darlehen von einer Gesellschaft aus der erweiterten Groß & Partner Gruppe in Höhe von T€ 19.325.

4.2 Finanzlage

Groß & Partner verfügte während der Berichtsperiode, die unverändert durch eine hohe Auslastung auf Grund der laufenden Bautätigkeit sowie Vorbereitung weiterer Projekte gekennzeichnet war, jederzeit über ausreichend Liquidität.

Die wesentlichen Liquiditätszuflüsse wurden im Rahmen der Abwicklung des Projektes Überseequartier sowie des Verkaufs des Projektes 99 West erwirtschaftet.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2018 und 2019 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

4.3 Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern betrug T€ 11.686 (Vorjahr: T€ 7.006).

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf die Abwicklung des Projektes Überseequartier sowie die Veräußerung des Projektes 99 West zurückzuführen. Auf Grund des im Vorjahr nicht absehbaren Erfolges beim Projekt 99 West wurde der prognostizierte Jahresüberschuss übertroffen.

5 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

5.1 Risikomanagement

Ziel des eingerichteten Risikomanagementsystems ist die rechtzeitige Identifikation und Bewertung von Risiken, die insbesondere die weitere Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können, sowie gegebenenfalls die Einleitung adäquater Maßnahmen zur Risikosteuerung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklung, Technischer Abteilung, Controlling und Geschäftsführung notwendig. Der Informationsfluss erfolgt hierbei durch etablierte Berichtswege und regelmäßige Gesprächskreise.



5.2 Risiken

Die von der Geschäftsführung gesehenen Risiken werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben.

Mögliche Risikoquellen können risikobehaftete Geschäfte, Projekte mit großem Investitionsvolumen und Schadenspotenzial, Unrichtigkeiten der Rechnungslegung und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ auswirken, sein.

Risiken können sich insbesondere aus einzelnen Projektentwicklungsmaßnahmen ergeben. Diesbezüglich verfügt die Gesellschaft über ein Projektcontrollingsystem, das negative Entwicklungen, beispielsweise Kostenüberschreitungen, identifiziert, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Zinsänderungsrisiken können durch marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus entstehen. Aufgrund der Projektbearbeitungszeit von in der Regel deutlich unter zwei Jahren und der Struktur der Projektfinanzierung, bei der die Gesamtfinanzierung in mehrere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufgeteilt werden kann, verfügt die Gesellschaft über genügend Flexibilität, um die Auswirkungen von Zinsschwankungen zu begrenzen.

Forderungsausfallrisiken in Bezug auf Endinvestoren sind aufgrund des Geschäftes der Groß & Partner-Gruppe von untergeordneter Bedeutung. Die Projektgesellschaften veräußern ihre Projekte an bonitätsmäßig einwandfreie institutionelle Anleger, bei denen es sich in der Regel um Tochtergesellschaften von Banken, Pensionskassen oder Versicherungen handelt. Weiterhin können diese Risiken durch Kaufpreissicherungsbürgschaften und Zug-um-Zug Geschäfte bei der Übergabe eliminiert werden.

Durch die gute Planbarkeit der Liquiditätsströme, die vorhandene Eigenkapitalausstattung sowie die zur Verfügung stehenden Kreditlinien auf Ebene der Gesamtgruppe werden die Liquiditätsrisiken beherrscht.

Die für Projektentwicklungen wichtigen Finanzierungspartner bieten derzeit unter den gestiegenen Anforderungen in Bezug auf Eigenkapital und Risikominimierung ausreichende Finanzierungsmöglichkeiten an. Groß & Partner kann dabei auf einen Kreis namhafter und verlässlicher Banken zurückgreifen.

5.3 Chancen

Die von der Geschäftsführung gesehenen Chancen werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben.

Unverändert geht Groß & Partner von steigenden Anforderungen an Gebäudeeffizienz und Erreichbarkeit aus, so dass häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau bevorzugt wird. Das Interesse an Immobilien-Investments ist wie im Vorjahr durch das niedrige Zinsniveau beeinflusst, mit dem sich die Versicherungswirtschaft konfrontiert sieht. Die notwendige Verzinsung der Kapitalanlagen kann durch klassische Staatsanleihen seit längerem nicht mehr sichergestellt werden, so dass die Investition in Immobilien für Versicherungen derzeit und wahrscheinlich auch in Zukunft eine



wichtige Alternative zu Wertpapieren darstellt. Zum anderen stellt sich der im europäischen Vergleich sehr stabile deutsche Immobilienmarkt als attraktives Anlageziel für internationale Investoren dar.

Im Zuge der erfreulichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland sehen wir somit in der Entwicklung leistungsfähiger und effizienter Immobilien ein unverändert hohes Ertragspotential. Die Kernkompetenzen liegen dabei in der Errichtung qualitativ hochwertiger Büroimmobilien unter zum Teil anspruchsvollen Zeitvorgaben. Die steigende Nachfrage nach Wohn- und Hotelimmobilien wird ebenfalls berücksichtigt, wie die Projekte ONE FORTY WEST, Hampton by Hilton Grusonstraße sowie The Spin zeigen.

Im Zentrum der Vergabestrategie steht weiterhin die Vergabe von Einzelgewerken an qualifizierte Unternehmen, mit denen wir meist langjährige Geschäftsbeziehungen pflegen. Um in Zukunft unabhängiger vom begrenzten Kreis an Generalunternehmern agieren zu können, wurde Ende 2016 die GP Con GmbH gegründet, die bereits Rohbauleistungen bei verschiedenen Projekten erbringt. In vielen Projekten können die von Mietern geforderten Zeitpläne nur gehalten werden, wenn bereits parallel zu den Mietvertragsverhandlungen mit vorbereitenden Maßnahmen hinsichtlich Planung und Vergabe begonnen wird.

5.4 Ausblick

Die Konjunkturaussichten in Deutschland sind unverändert als gut zu bezeichnen. Allerdings ist nicht abzusehen, wie sich die USA und China in Bezug auf mögliche Handelsbeschränkungen einigen werden und welchen Einfluss dies auf Deutschland mit seiner exportorientierten Wirtschaft haben könnte. Während sich der Konflikt zwischen den USA und Nordkorea derzeit entspannt hat, haben die USA das Atomabkommen mit dem Iran gekündigt. Welche Auswirkungen daraus entstehen könnten, bleibt abzuwarten. In Europa sind die Verhandlungen zwischen der EU mit Großbritannien über den beschlossenen Austritt nicht wesentlich vorangekommen, so dass dessen Auswirkungen ebenfalls unsicher sind. Es bleibt auch abzuwarten, ob die prognostizierten positiven Auswirkungen auf den Frankfurter Immobilienmarkt wirklich spürbar sein werden.

Unverändert gilt, dass die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB zu einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments führt. Groß & Partner ist in diesem Marktumfeld gelungen, das noch unvermietete Projekt 21 West an eine Versicherung zu veräußern. Zudem sind die potentiellen Mieter derzeit bereit großflächige Mietverträge einzugehen, so dass Groß & Partner davon ausgeht, dass für die derzeit angestoßenen Projektentwicklungen auch die notwendigen Vermietungsquoten erreicht werden können.

Für das Jahr 2018 erwartet Groß & Partner einen Jahresüberschuss, der nach derzeitiger Planung rund 4 Millionen betragen kann. Dies tritt unter der Voraussetzung ein, dass die für 2018 geplanten Projekte pünktlich und ohne Kostensteigerungen fertiggestellt werden können. Dies betrifft im Wesentlichen die Projekte SAP, die beiden Hampton by Hilton Hotels, das Projekt Lindbergh und Lyoner Straße. Im Jahr 2019 werden voraussichtlich nur die Projekte Riedberg Wohnen und Dock 4.0 fertiggestellt, so dass das Jahr 2019 ein Übergangsjahr darstellt und unter Umständen mit einem nur ausgeglichenen Jahresergebnis abgeschlossen werden wird. In Abhängigkeit des weiteren Verlaufs des Projektes FOUR ist es jedoch ebenfalls möglich, dass ein deutlich positives Ergebnis mit Gewinnen aus der frühzeitigen Veräußerung von Teilprojekten des Areals realisiert werden kann.

Frankfurt am Main, 21. Juni 2018



**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Software	102.118,00	45.759,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	16.352,00	8.503,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	528.551,47	357.203,12
	544.903,47	365.706,12
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.986.167,59	855.855,09
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.490.385,88	43.528.518,74
3. Beteiligungen	12.116.334,17	12.273.567,92
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.704.029,42	19.683.041,96
	70.296.917,06	76.340.983,71
	70.943.938,53	76.752.448,83
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	40.131.187,31	15.423.892,91
2. Geleistete Anzahlungen	6.196.608,60	3.442,00
	46.327.795,91	15.427.334,91
3. Abzüglich darauf erhaltene Anzahlungen	-33.730.865,87	-6.563.893,87
	12.596.930,04	8.863.441,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.203.526,82	1.358.264,17
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.718.205,07	22.695.775,49
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.399.188,69	7.055.483,66
4. Sonstige Vermögensgegenstände	947.441,10	213.882,07
	26.268.361,68	31.323.405,39
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	26.100.632,90	3.713.786,60
	64.965.924,62	43.900.633,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten	299.842,90	247.455,28
D. Aktive latente Steuern	1.430.549,48	1.658.004,83
	137.640.255,53	122.558.541,97



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	2017	2016
	€	€
1. Umsatzerlöse	27.932.843,05	42.869.438,79
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	24.707.294,40	3.485.930,77
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.568.052,22	1.856.275,58
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-38.624.546,70	-30.893.544,48
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-12.946.983,35	-12.766.092,27
b) Soziale Abgaben	-1.364.114,26	-1.160.953,91
	-14.311.097,61	-13.927.046,18
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-305.170,49	-172.431,05
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.682.618,22	-6.517.474,46
8. Erträge aus Beteiligungen	1.421.413,27	64.195,63
(davon aus verbundenen Unternehmen € 1.229.830,19; Vorjahr € 64.195,63)		
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.639.857,73	2.057.950,22
(davon aus verbundenen Unternehmen € 1.089.464,69; Vorjahr € 528.305,05)		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.944,72	5.682,84
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-4.715.503,93
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	14.149.241,92	17.607.581,14
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-56.309,59	-2.102.444,74
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.922.054,09	-2.067.731,67
(davon an verbundene Unternehmen € -1.616.592,92; Vorjahr € -1.235.853,91) (davon Aufwendungen aus Aufzinsung € -167.706,92; Vorjahr € -219.921,22)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.841.789,26	-544.483,14
(Verlust (Vorjahr: Ertrag) aus der Veränderung latenter Steuern € -348.604,20; Vorjahr € 1.357.217,54)		
16. Ergebnis nach Steuern	11.686.061,35	7.006.395,32
17. Sonstige Steuern	-11.063,00	-3.123,57
18. Jahresüberschuss	11.674.998,35	7.003.271,75
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	55.078.478,53	48.775.205,31
20. Gewinnausschüttung	-1.000.000,00	-699.998,53
21. Bilanzgewinn	65.753.476,88	55.078.478,53



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden: Groß & Partner) ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 und Abs. 4 HGB mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist unter HR B 37060 im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung der Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die entgeltlich von Dritten erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der gesetzlich zulässigen Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Zugrundelegung der betriebsnotwendigen Nutzungsdauer vorgenommen. Bei unterjährigen Zugängen erfolgt eine monatsgenaue Abschreibung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu € 150,00 werden sofort in voller Höhe abgeschrieben. Bei Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 bis zu € 1.000,00 erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2008 die Einstellung in einen Sammelposten, der über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben wird. Scheidet ein Wirtschaftsgut vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden zusätzlich vorgenommen, wenn eine Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Wertaufholungen nehmen wir vor, wenn die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen.



2.2 Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Sämtliche Ausleihungen sind zum Nominalwert zzgl. Zinsen bewertet. Wertaufholungen nehmen wir vor, wenn die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen.

2.3 Vorräte

Die Bewertung der Bauleistungen auf fremden Grundstücken erfolgte zu den Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Die von den Subunternehmern an die Gesellschaft erbrachten Leistungen stellen die den Aufträgen direkt zurechenbaren Aufwendungen dar. Die Personalkosten der technischen Abteilung, die direkt dem Herstellungsprozess zugeordnet werden können, werden zuzüglich anteiliger Gemeinkosten aktiviert. Noch nicht abgerechnete Leistungen von Nachunternehmern werden in die Vorratsbewertung aufgenommen, auf der Passivseite wird in entsprechender Höhe eine Rückstellung gebildet. Sofern die im Rahmen eines Werkvertrages beauftragte Leistung noch nicht vollständig erbracht worden ist, werden die geleisteten Anzahlungen unter den Vorräten ausgewiesen. Zinsen für Fremdkapital werden in die Herstellungskosten miteinbezogen, soweit sie auf aktivierungsfähige Bauleistungen im Herstellungszeitraum entfallen. Erhaltene Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert und aktivisch von den Vorräten abgesetzt.

2.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Zur Deckung des allgemeinen Kreditrisikos wurde bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine Pauschalwertberichtigung von 2 % vorgenommen.

Forderungen bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.5 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt und bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen, erfasst. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.



2.7 Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert und beträgt T€ 2.742.

2.8 Rückstellungen

Rückstellungen wurden für ungewisse und unbestimmte Verbindlichkeiten in der Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Gewährleistungsrückstellung wird nach der folgenden Methodik berechnet: Zunächst wird aus geleisteten Gewährleistungsaufwendungen der vergangenen vier Jahre sowie den aktuellen Personal- und Gemeinkosten der Gewährleistungsabteilung ein Durchschnittskostensatz ermittelt. Dieser wird anschließend mit der durchschnittlichen restlichen Gewährleistungsfrist der bereits übergebenen Projekte multipliziert.

2.9 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.10 Latente Steuern

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Aktive und passive latente Steuern werden unsaldiert ausgewiesen.

Nach der formalen Betrachtungsweise ist alleinige Steuerschuldnerin die Gesellschaft als Organträgerin, d.h. auch tatsächliche und latente Steuern der Organgesellschaften sind vollständig in dem Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie alleine die Besteuerungsfolgen treffen. Dementsprechend werden die temporären Differenzen der Organgesellschaften im Abschluss der Gesellschaft erfasst.

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist der Anlage 1 zum Anhang zu entnehmen.



Die Zugänge im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Anschaffung einer Dokumentenmanagement-Software. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 451 (Vorjahr: T€ 156) betreffen im abgelaufenen Geschäftsjahr Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen zum einen die Einlage von Vermögensgegenständen (T€ 1.455) in die Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH im Zuge der weiteren Entwicklung des Projektes „The Docks“, zum anderen wurden drei weitere Generalübernehmer-Gesellschaften für das Projekt „FOUR“ gegründet (insg. T€ 750).

Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben sich aus der Gruppenfinanzierung. Hierbei stellt die Gesellschaft den verbundenen Unternehmen jeweils Darlehen zur Deckung des sich aus der jeweiligen Geschäftstätigkeit ergebenden mittelfristigen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Liquiditätsüberschüsse der verbundenen Unternehmen werden jeweils zur Tilgung eingesetzt.

Im Zuge der Akquisition und Vorbereitung der zukünftigen Projekte wurden im Geschäftsjahr 2017 weitere Ausleihungen getätigt und teilweise auch zurückgeführt. Im Einzelnen setzten sich die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Güterplatz	16.502	14.238	2.264
Four Frankfurt	12.228	8.823	3.405
Therapoda	4.871	4.666	205
Hotel Grusonstraße	4.800	4.266	534
SAP	2.470	2.924	-454
Sonstiges	2.203	3.868	-1.665
Dock 4.0	416	0	416
Riedberg Wohnen	0	676	-676
Dock 2.0	0	4.068	-4.068
	43.490	43.529	-38

Die Zugänge bei den Projekten Güterplatz und FOUR Frankfurt resultieren aus dem weiteren Fortschritt der Projekte. Der Rückgang der Ausleihungen beim Projekt Riedberg Wohnen resultiert aus der Veräußerung der Projektgesellschaft und der damit einhergehenden Tilgung der Gesellschafterdarlehen. Als Minderheitsgesellschafter ist Groß & Partner trotzdem weiterhin finanziell an dem Projekt beteiligt, so dass die verbliebenen Ausleihungen mittlerweile unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesen werden. Die Ausleihungen beim Projekt Dock 2.0 konnten zum Ende des Geschäftsjahres vollständig getilgt werden, da die Projektgesellschaft die Immobilie veräußern und somit ihre Verbindlichkeiten tilgen konnte.

Die Anteile an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben sich im Laufe des Jahres nur unwesentlich verändert.



Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzen sich folgendermaßen zusammen:

Projekt	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Gateway Gardens	5.946	4.267	1.679
SAP	2.841	2.687	154
Schiff Martini	2.170	1.162	1.008
Riedberg Wohnen	723	0	723
Überseequartier	0	4.702	-4.702
Kion	0	3.954	-3.954
Hampton by Hilton Gateway Gardens	0	1.633	-1.633
ma'ro	0	1.063	-1.063
Sonstiges	25	216	-191
Summe	11.704	19.683	-7.979

Die Ausleihung für das Projekt Überseequartier wurde im Zuge der in den Vorjahren erfolgreich begonnenen Umstrukturierung des Projektes vollständig zurückgezahlt. Die im Vorjahr unter dem Projekt Kion ausgewiesenen Ausleihungen in Höhe von T€ 3.954 entfielen vollständig auf die das Projekt Kion realisierende Gesellschaft. Die Darlehen wurden auf Grund der erfolgreichen Übergabe des Projektes im Jahr 2017 zum Teil getilgt; der verbliebene Restbetrag in Höhe von T€ 1.680 wird jetzt unter Gateway Gardens ausgewiesen, da die Gesellschaft noch über unbebaute Grundstücksflächen verfügt, auf denen zeitnah ein weiteres Projekt realisiert werden soll. Während für das Projekt Schiff Martini im Jahr 2017 die vertraglich geschuldeten Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen erbracht wurden, konnten die Eigenmittel für das Projekt Hampton by Hilton Gateway Gardens zurückgeführt werden, da das Projekt bereits an einen Investor veräußert wurde und der Kaufvertrag eine Ratenzahlung vorsieht. Die verbliebenen Eigenmittel beim Projekt ma'ro konnten im Laufe des Jahres 2017 ebenfalls vollständig zurückgeführt werden.



3.2 Vorräte

Die Vorräte betreffen fast ausschließlich Leistungen aus Generalübernehmerverträgen und betreffen die folgenden Projekte:

	31.12.2017			
	unfertige Erzeugnisse	geleistete Anzahlungen	erhaltene Anzahlungen	Vorräte gesamt
	T€	T€	T€	T€
Therapoda	7.299	0	-630	6.669
Riedberg Wohnen	4.111	5.799	-7.118	2.792
Grusonstraße Hotel	12.337	0	-10.204	2.133
Dock 4.0	1.271	394	0	1.665
Güterplatz	1.444	0	0	1.444
Four Frankfurt	962	0	0	962
Dock 3.0	713	0	0	713
Cinnamon	628	0	0	628
ma'ro	615	0	0	615
Dock 2.0	508	0	0	508
Vista	0	0	0	0
Lyoner Straße	9.641	0	-15.778	-6.137
Übrige	602	3	0	605
	40.131	6.196	-33.730	12.597

Die von Auftraggebern erhaltenen Anzahlungen werden gemäß § 268 Abs. 5 S. 2 HGB aktivisch von den Vorräten abgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden unverändert zum Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten miteinbezogen.



3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.204	1.358
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	14.139	14.372
Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	11	3.236
G & P Hermes Projektentwicklungsges. mbH & Co. KG	0	1.520
G & P Aer Grundst.entw. GmbH & Co. KG	0	1.353
G & P Aqua Grundst.entw. GmbH & Co. KG	223	497
G & P Ignis Grundst.entw. GmbH & Co. KG	0	355
G & P Terra Grundst.entw. GmbH & Co. KG	0	296
G & P Erste Management GmbH	1.556	0
GP Con GmbH	51	0
Sonstige	738	1.067
	16.718	22.696
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Überseequartier Beteiligungs GmbH	60	5.240
GC TÛ-GmbH	486	718
NM Schiller Service GmbH	5.782	666
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	52	182
Sonstige	19	249
	6.399	7.055
Sonstige Vermögensgegenstände	947	214
	26.268	31.323

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen gegen Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen mit Kapitalgesellschaften (T€ 14.149 Vorjahr: T€ 17.608), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 2.432; Vorjahr: 4.951) sowie Gewinnansprüche gegenüber den Kommanditgesellschaften (T€ 137 Vorjahr: T€ 137).

Von den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind wie im Vorjahr sämtliche Forderungen den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zuzuordnen.

Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Körperschaftsteuerguthaben nach § 37 KStG wurde im Geschäftsjahr vollständig zurückerstattet (Vorjahr: T€ 89).

Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.



3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind wie im Vorjahr fast ausschließlich vorausgezahlte Versicherungsbeiträge enthalten.

3.5 Aktive latente Steuern

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 32,63 % zugrunde (15,83 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 16,80 % für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem durchschnittlichen Gewerbesteuerhebesatz von 480 %.

Der in der Bilanz unsaldiert und gesondert ausgewiesene Posten "Aktive latente Steuern" resultiert aus folgenden temporären Differenzen bzw. steuerlichen Verlustvorträgen auf Ebene der Gesellschaft als Organträgerin oder der im Rahmen der steuerlichen Organschaft einbezogenen Organgesellschaften:

	31.12.2017		31.12.2017
	Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	Aktive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.977	32,63%	971
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.238	15,83%	196
Forderungen gegenüber verbundenen			
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59	32,63%	19
Sonstige Rückstellungen	746	32,63%	244

	Verlust- vorträge Gesamt T€	Im 5-Jahres- Zeitraum voraussichtlich nutzbar		
Steuerliche Verlustvorträge				
Körperschaftsteuer	0	0	15,83%	0
Gewerbesteuer	36.350	0	16,80%	0
				459

	31.12.2016	Zugang	Abgang	31.12.2017
Aktive latente Steuern	1.658	209	-437	1.430

Die Differenzen resultieren im Wesentlichen zum einen aus unterschiedlichen steuerlichen Wertansätzen von Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Anteilen an Personengesellschaften. Zum anderen sind handelsrechtlich gebildete Drohverlustrückstellungen steuerlich nicht ansatzfähig. Die steuerlichen Verlustvorträge auf die Gewerbesteuer wurden nicht bewertet, da diese innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums voraussichtlich nicht genutzt werden können.



Auf Grund des aktiven latenten Steuerüberhangs unterliegen zum Stichtag T€ 1.394 einer Ausschüttungssperre i.S.d. § 268 Abs. 8 HGB.

3.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	2.742	2.742
Kapitalrücklage	966	966
Gewinnvortrag	55.078	48.775
Ausschüttung	-1.000	-700
Jahresüberschuss	11.675	7.003
	69.461	58.786

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft wurde voll eingezahlt. Die Anteile werden von den Gesellschaftern zum Jahresende wie folgt gehalten:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH	2.056	2.056
Peter Matteo	343	343
Nikolaus Bieber	343	343
	2.742	2.742

3.7 Rückstellungen

Zum Stichtag waren Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 790 (Vorjahr T€ 3.165) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Tantiemen und Prämien	4.485	3.964
Gewährleistungen	1.486	2.221
Gewinnansprüche	2.085	1.762
Nebenkosten und Mietgarantien	135	772
Resturlaub	483	324
Archivierungskosten	296	296
Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen	135	135
Erstellung & Prüfung Jahresabschluss	106	106
Rechtsstreitigkeiten	385	55
Übrige	226	296
	9.822	9.931

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine (Vorjahr: Zwei) Objekte an Investoren übergeben, so dass sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Gewährleistungsverpflichtung verkürzt hat und dementsprechend Rückstellungen aufgelöst werden konnten. Die Rückstellung für Gewinnansprüche



eines Projektpartners wurden auf Basis der langfristigen Verpflichtung aufgezinnt und zugeführt. Die Rückstellungen für Nebenkosten und Mietgarantien konnten aufgelöst (T€ 543) bzw. verbraucht (T€ 95) werden.

3.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>(Vorjahr)</i>	3.000 <i>(0)</i>	3.000 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(Vorjahr)</i>	2.983 <i>(738)</i>	2.983 <i>(738)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(Vorjahr)</i>	16.829 <i>(35.701)</i>	16.829 <i>(35.701)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <i>(Vorjahr)</i>	16.331 <i>(25.376)</i>	16.331 <i>(25.376)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht <i>(Vorjahr)</i>	10.358 <i>(2.073)</i>	10.358 <i>(2.073)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(Vorjahr)</i>	23.192 <i>(12.131)</i>	23.192 <i>(12.131)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
	56.362 (50.643)	56.362 (50.643)	0 (0)	0 (0)



Die Verbindlichkeiten beinhalten im Einzelnen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.983	738
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH (Darlehen)	16.331	25.376
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	347	5.220
Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	0	3.002
Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	0	2.098
Sonstige	151	5
	16.829	35.701
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH (Darlehen)	866	1.778
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG (Darlehen)	212	295
Überseequartier Beteiligungs GmbH	9.280	0
	10.358	2.073
Sonstige Verbindlichkeiten		
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Darlehen)	19.325	10.863
aus Steuern	3.852	1.253
Sonstige	15	15
	23.192	12.131
	56.362	50.643

3.9 Passive latente Steuern

	31.12.2017 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2017 Passive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an verbundenen Unternehmen - GmbH*	-24	1,63%	0
Anteile an verbundenen Unternehmen - PersG	228	15,83%	36
			36

* Gemäß § 8b KStG steuerfrei, es gelten 5% als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe

	31.12.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
Passive latente Steuern	33	22	-19	36

Die Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die durch die einkommen- bzw. körperschaftsteuerlichen Hinzurechnungen entstanden sind. Darüber hinaus sind Wertberichtigungen auf Beteiligungen an Kapitalgesellschaften in der Steuerbilanz nicht nachvollzogen worden.



3.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft eine Abgrenzung im Rahmen eines Projektes.

3.11 Sicherheiten

Als Sicherheiten bestehen gegenüber der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, Grundschulden auf Liegenschaften in Höhe von T€ 1.534 (Vorjahr: T€ 1.534) sowie eine unbefristete und selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft von Herrn Jürgen Groß in Höhe von T€ 10.000 (Vorjahr: T€ 10.000).

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die geschäftsüblichen Eigentumsvorbehalte.

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftsanteile an der Hofgarten Projektgesellschaft mbH an die FAAG verpfändet. Die Mitgliedschaftsrechte, insbesondere das Stimmrecht sowie der Empfang ausgekehrter Gewinnausschüttungen durch die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, bleiben hiervon jedoch unberührt.

3.12 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr.3a HGB beträgt T€ 7.464 (Vorjahr: T€ 9.654). Dabei handelt es sich zum 31.12.2017 hauptsächlich um Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen.

Diese Angaben entfallen auf einen Zeitraum innerhalb der nächsten fünf Jahre.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Die Miet-, Pacht- und Leasingverträge betreffen die beiden Verwaltungsgebäude in Frankfurt am Main, den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker). In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.



3.13 Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gegenüber der Commerzbank, Frankfurt am Main, sowie weiteren Bürgschaftsgebern für mögliche Rückgriffansprüche aus ausgelegten Bürgschaften. Der Betrag dieser Bürgschaften beläuft sich auf insgesamt T€ 6.290 (Vorjahr: T€ 2.492). Weiterhin hat die Gesellschaft von Nachunternehmern zu ihren Gunsten bestellte Bankbürgschaften an Abnehmer in Höhe von T€ 5.483 (Vorjahr: T€ 5.150) abgetreten. Für den Fall, dass die Ziehung dieser Bürgschaften trotz berechtigter Ansprüche des Abnehmers nicht möglich sein sollte, hat die Gesellschaft die Haftung bis zur Höhe des jeweiligen Bürgschaftsbetrages übernommen.

Weiterhin hat die Gesellschaft gegenüber Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgegeben. Diese eingegangenen Verpflichtungen gegenüber Dritten waren nicht zu passivieren, da keine Anzeichen für entsprechende Bonitätsprobleme vorliegen bzw. die Garantien erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 27.933 (Vorjahr: T€ 42.869) wurden ausnahmslos in Deutschland erzielt. Sie wurden im Wesentlichen mit der Erbringung von Generalübernehmerleistungen (T€ 8.933; Vorjahr: T€ 31.963) und Projektmanagementverträgen (T€ 13.782; Vorjahr T€ 9.801) erbracht. Die übrigen Umsatzerlöse resultieren aus sonstigen Tätigkeiten (T€ 4.846; Vorjahr: T€ 1.106). Es wurden im Geschäftsjahr keine Bauvorhaben an Bauherrengesellschaften übergeben, während im Vorjahr zwei Projekte (Vista und Cinnamon) fertiggestellt und übergeben wurden. Der Großteil der Umsätze entfällt auf die Projekte Ma'ro (T€ 6.033), Vista (T€ 5.840), Überseequartier (T€ 5.194), FOUR (T€ 4.457), Grand Central (T€ 2.449) und 140West (T€ 1.122).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten größtenteils periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen beim Projekt Überseequartier (T€ 3.861), Veräußerungsgewinne aus der vorläufigen Abrechnung des Anteilskaufvertrages beim Projekt Riedberg Wohnen (T€ 1.976) sowie Gewinne aus dem Verkauf der Restanteile an der Projektgesellschaft, die das Projekt Siesmayer Carré realisiert hat (T€ 662). Darüber hinaus konnten Erträge aus der Auflösung von nicht benötigten Rückstellungen in Höhe von T€ 1.285 erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdpersonal, Mieten, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Leasing, Zuführungen zu Rückstellungen, Versicherungsprämien, Reisekosten sowie sonstige Verwaltungskosten. Der Anstieg in Höhe von T€ 2.153 resultiert hauptsächlich aus erhöhten Aufwendungen für Fremdpersonal (+ T€ 771), der Bildung von Rückstellungen für Prozessrisiken und nachlaufenden Vergütungen (+ T€ 520) sowie gestiegenen Kfz- und Reisekosten (+ T€ 315).

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren in erster Linie aus dem Projekt Kion (T€ 1.292) sowie aus Ausschüttungen und Gewinnansprüchen von bzw. gegenüber diversen Projektgesellschaften.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten im Wesentlichen eine Zuschreibung auf eine Ausleihung, die im Rahmen einer Neustrukturierung beim Projekt Dock 2.0 zurückgeführt werden konnte.



Die Gewinne sowie Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen entfallen auf diverse Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wurde. Diese resultieren insbesondere aus den Projekten 99 West, KVH und ma'ro.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen aus Steuernachzahlungen in Höhe von T€ 613 (Vorjahr: T€ 566) enthalten.

5. Sonstige Angaben

5.1 Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren bei der Gesellschaft durchschnittlich 111 Mitarbeiter (Vorjahr: 99) und 11 Aushilfen (Vorjahr: 6) angestellt. Zum 31. Dezember 2017 waren 121 (Vorjahr: 108) Mitarbeiter und 11 Aushilfen (Vorjahr 9) beschäftigt.

5.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet sind:

Herr Jürgen Groß, Frankfurt am Main	Projektentwicklung und Strategie
Herr Peter Matteo, Rödermark	Technik
Herr Nikolaus Bieber, Bad Homburg	Verkauf
Herr Martin Hahn, Frankfurt am Main	Kaufmännischer Bereich

Gesamtprokura wurde Herrn Michael Stapf, Herrn Frank Peter Meßmer, Herrn Jens Hausmann, Herrn Marcus Pfeifer, Herrn Tobias Sauerbier, Herrn Boris Kupke sowie Herrn Boris Pohl erteilt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen in 2017 T€ 1.850 (Vorjahr: T€ 1.014).

5.3 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen (Anteilsbesitz)

Der Anteilsbesitz sowie die abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH können der Anlage 2 zum Anhang entnommen werden. Die Gesellschaft stellt einen konsolidierten Abschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Dieser wird an ihrem Sitz in Frankfurt am Main offengelegt. Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen sind zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden.

5.4 Abschlussprüferhonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf T€ 97 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



5.5 Haftung als Komplementär

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter folgender Unternehmen:

Name des Unternehmens	Sitz	Rechtsform
- Jürgen Groß Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Projektentwicklung Frankfurt am Main KG	Frankfurt am Main	Kommanditgesellschaft
- Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Wohnpark KG	Frankfurt am Main	Kommanditgesellschaft
- Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Rhein-Main KG	Frankfurt am Main	Kommanditgesellschaft

Ereignisse, die zu einer persönlichen Haftung führen können, sind bis zum heutigen Tage nicht bekannt geworden.

5.6 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Frankfurt am Main, 21. Juni 2018



Anlagenspiegel



Entwicklung des Anlagevermögens 2017

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Software	245.737,64	90.166,70	0,00	335.904,34
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.137,11	10.024,99	0,00	31.162,10
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.276.911,31	440.535,15	0,00	2.717.446,46
	2.298.048,42	450.560,14	0,00	2.748.608,56
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.131.015,80	2.205.000,00	74.687,50	4.261.328,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	48.244.022,67	7.248.250,01	11.228.162,11	44.264.110,57
3. Beteiligungen	16.653.569,92	44.266,25	201.500,00	16.496.336,17
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.683.041,96	1.887.120,89	9.866.133,43	11.704.029,42
	86.711.650,35	11.384.637,15	21.370.483,04	76.725.804,46
	89.255.436,41	11.925.363,99	21.370.483,04	79.810.317,36



Abschreibungen			Restbuchwerte		
01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	€	€	€
199.978,64	33.807,70	0,00	233.786,34	102.118,00	45.759,00
12.634,11	2.175,99	0,00	14.810,10	16.352,00	8.503,00
1.919.708,19	269.186,80	0,00	2.188.894,99	528.551,47	357.203,12
1.932.342,30	271.362,79	0,00	2.203.705,09	544.903,47	365.706,12
1.275.160,71	0,00	0,00	1.275.160,71	2.986.167,59	855.855,09
4.715.503,93	0,00	3.941.779,24	773.724,69	43.490.385,88	43.528.518,74
4.380.002,00	0,00	0,00	4.380.002,00	12.116.334,17	12.273.567,92
0,00	0,00	0,00	0,00	11.704.029,42	19.683.041,96
10.370.666,64	0,00	3.941.779,24	6.428.887,40	70.296.917,06	76.340.983,71
12.502.987,58	305.170,49	3.941.779,24	8.866.378,83	70.943.938,53	76.752.448,83



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB

Name des Unternehmens		Sitz	Eigenkapital T€	ausstehendes Eigenkapital T€	Anteil %	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres T€
Gesellschaften mit Gewinnabführungsvertrag						
1	Groß Atum Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	24	0	100	0
2	Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
3	Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	-3	0	100	0
4	G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	75	0	100	0
5	Jürgen Groß Bauen und Wohnen GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
Gesellschaften ohne Gewinnabführungsvertrag						
1	Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	57	0	100	32
2	Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt a.M.	-321	0	100	-27
3	G & O Verwaltungsgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	26	0	50	3
4	Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH**	Frankfurt a.M.	2.352	0	50	62
5	Groing GmbH**	Frankfurt a.M.	138	0	50	-2
6	Groing GmbH & Co. Zweite Campus KG**	Frankfurt a.M.	237	0	50	-2
7	Groing GmbH & Co. Dritte Campus KG**	Frankfurt a.M.	180	0	50	-3
8	GOB Projektentwicklungsgesellschaft E & A mbH**	Frankfurt a.M.	36	0	50	0
9	Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-374	0	100	-9
10	Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	6.928	0	33	2.656
12	Überseequartier Beteiligungs GmbH**	Hamburg	-9.327	0	50	-509
13	Überseequartier Service GmbH**	Hamburg	6	0	50	-5
14	Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	1.430	0	100	4.989
16	G & L Danaos GmbH	Frankfurt a.M.	18	0	50	-3
17	GOB Dritte E & A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	-3.675	0	50	-247
18	NM 80 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	4.107	0	50	655
19	GIP WestSite-Entwicklung GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	219	0	100	-7
20	Hofgarten Projektgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	-31	0	50	-59
21	NM 74 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	5.461	0	50	1.892
22	Germanica S.à.r.l.*	Luxemburg	13	0	50	-12
23	Erste Europa-Allee GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	2.373	0	50	2.880
24	G & O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co.KG**	Frankfurt a.M.	5	0	50	-5
26	NM Schiller Verwaltungs GmbH**	Frankfurt a.M.	681	0	50	598
27	G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	27	0	50	0
28	G & O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	828	0	50	3.346
29	NM Schiller Service GmbH	Frankfurt a.M.	838	0	50	581
Gesellschaften mit mittelbarer Beteiligung						
1	G & O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	108	0	50	6
2	G & O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	127	0	50	-4
3	G & P Restaurant GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-32	0	100	-11
4	Groß & Omikron Zweite GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-140	0	100	-8
6	G & O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	212	0	50	-4
7	G & P Themis GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-3	0	100	-10
8	G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	11	0	100	-3
9	G&P Kalypso GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	0	0	100	-33
10	G & O Gateway Gardens Erste GmbH & Co.KG**	Frankfurt a.M.	531	0	50	379
11	ÜSQ Holding GmbH**	Hamburg	88.826	0	50	0
12	ÜSQ Neptun GmbH**	Hamburg	19	0	50	0
13	G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Gewerbepark KG	Frankfurt a.M.	-158	0	100	-39



14	G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG**	Frankfurt a.M.	-2.123	0	100	-277
15	G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Zweite Lindleystraße KG**	Frankfurt a.M.	-454	0	100	53
16	G&P Karpo GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	85	0	100	127
17	G&P Hermes Projektentw. GmbH & Co.KG**	Frankfurt a.M.	6	0	100	-7
18	G&L Danaos Grundstücksentw. GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	18	0	50	-7
19	GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	2.862	0	45	1.302
20	GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	2.637	0	45	1.177
21	GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	15	0	50	-10
22	GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Sechste Rhein-Main KG**	Frankfurt a.M.	1.022	0	45	22
23	GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Siebte Rhein-Main KG	Frankfurt a.M.	5.084	0	50	-230
24	G&O Alpha Erste Hotel GmbH & Co.KG**	Frankfurt a.M.	-1.754	0	50	-301
25	G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	-52	0	50	-75
26	Rotex Bauherren GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	465	0	50	-95
27	Groing GmbH & Co. Campus I KG**	Frankfurt a.M.	-820	0	47	-32
28	G & P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-638	0	100	106
29	G & P Aqua Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	319	0	100	61
30	G & P Galatea Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-59	0	100	-72
31	G & P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-621	0	100	-51
32	G & O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	-7	0	50	-27
33	G & P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-302	0	100	-51
34	G & P Therapoda Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-36	0	100	-55
35	GP Con GmbH*	Frankfurt a.M.	517	0	100	277
36	G&P Erste Management GmbH	Frankfurt a.M.	247	0	100	-3
37	G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt a.M.	247	0	100	-3
38	G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt a.M.	247	0	100	-3
39	G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt a.M.	247	0	100	-3
40	G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	1.926	0	100	10.676
41	Grand Central Frankfurt GmbH**	Frankfurt a.M.	160	0	50	-50
42	GC DB I GmbH**	Frankfurt a.M.	-595	0	50	-620
43	GC DB II GmbH**	Frankfurt a.M.	-694	0	50	-719
44	GC VGW GmbH**	Frankfurt a.M.	-147	0	50	-172
45	GC P I GmbH**	Frankfurt a.M.	-89	0	50	-110
46	GC P II GmbH**	Frankfurt a.M.	-51	0	50	-76
47	GC P III GmbH**	Frankfurt a.M.	-91	0	50	-116
48	GC TÜ-GmbH GmbH**	Frankfurt a.M.	14	0	50	-11

* vorläufiges Ergebnis 2017

** Ergebnis 2016



Groß & Partner
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Siesmayerstraße 21
60323 Frankfurt am Main

T +49 (0)69 - 36 00 95 100
@ info@gross-partner.de
W www.gross-partner.de

Sitz: Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt a.M.
Handelsregister 37060
Int. USt-IdNr. DE 159194046