



Groß & Partner

Jahresabschluss 2018





Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2018.....	4
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	16
1. Bilanz zum 31. Dezember 2018.....	17
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	19
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018.....	20
Anlagenspiegel.....	35
Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB.....	38



Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2018

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-, Wohnimmobilien und Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

Groß & Partner konnte mit einem Jahresüberschuss von T€ 8.322 (T€ 11.675) erneut ein zufriedenstellendes Ergebnis erreichen. Während im Vorjahr die erfolgreiche Vermarktung des Projektes 99West auf dem ehemaligen AfE-Areal und die erfolgreich abgeschlossene Restrukturierung des Projektes Überseequartier mit den daraus resultierenden Wertaufholungen die Ertragslage im Wesentlichen geprägt hatten, sind im Geschäftsjahr 2018 verschiedene Projekte erfolgreich realisiert worden. Im Einzelnen handelte es sich hierbei um die Projekte SAP, Hotel Grusonstraße, Lindbergh (MK 15.2) und Lyoner Straße. Daneben konnten weitere Meilensteine beim Projekt ONE FORTY WEST erreicht werden sowie ein im Eigentum einer Joint-Venture Gesellschaft gehaltenes Vorratsgrundstück veräußert werden.

Wie im Vorjahr standen aus Sicht der Gesellschaft zum einen die weitere Entwicklung der in Vorjahren begonnenen Projekte FOUR und ONE FORTY WEST im Vordergrund, zum anderen mussten bereits im Bau befindliche Projekte weiter vorangetrieben werden.

Beim Projekt FOUR sind die oberirdischen Abbrucharbeiten abgeschlossen. Die denkmalgeschützte Fassade entlang der Junghofstraße ist gesichert, der unterirdische Abbruch ist in großen Teilen erfolgt. Die Arbeiten zur Herstellung von Baugrube und Verbau verlaufen planmäßig. Der Bebauungsplan B702 Ä2 ist am 05.02.2019 durch Veröffentlichung in Kraft getreten, die Bauanträge für die zu errichtenden Hochhäuser werden voraussichtlich bis Mitte Juni 2019 eingereicht.

Das Projekt ONE FORTY WEST verläuft ebenfalls planmäßig. Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Baugenehmigung erteilt und die Untergeschosse fertiggestellt. Bis Ende April 2019 wurden von insgesamt 41 Obergeschossen bereits 26 Obergeschosse im Rohbau fertiggestellt, in den unteren Geschossen wurde mit dem Innenausbau begonnen. Der Investor hat bereits mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen begonnen.

Bei der ebenfalls bedeutenden Hochhausentwicklung „The Spin“ wurde Ende März 2019 ein wichtiger Zwischenschritt erreicht: Die Auszahlungsvoraussetzungen der finanzierenden Bank für das zu errichtende Gebäude mit Hotel- und Büronutzung konnten erfüllt werden, so dass auch hier eine planmäßige Entwicklung stattfindet.



1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hat sich in den letzten fünf Jahren insgesamt erfreulich entwickelt. Das Wachstum lag im Schnitt mit etwas mehr als 2% einen halben Prozentpunkt oberhalb des mittel- bis langfristigen Durchschnitts. Auch im Außenhandel waren bis zum Jahresende 2018 ungeachtet der seit einigen Jahren vielfach beklagten welt- und handelspolitischen Unwägbarkeiten bisher keine Bremsspuren auszumachen.

Zu Beginn des Jahres 2019 hat das Expansionstempo der deutschen Volkswirtschaft jedoch merklich nachgelassen. Unter anderem waren Produktionsprobleme in der für Deutschland wichtigen Automobilindustrie hierfür mitverantwortlich. Gleichzeitig hat sich die Grunddynamik der deutschen Wirtschaft verlangsamt. Nachfrageseitig geht dies vor allem auf eine deutlich schwächere Exportnachfrage aus wichtigen Absatzmärkten zurück. Angebotsseitig spielen die in vielen Branchen erreichten Kapazitätsgrenzen und bestehenden Arbeitskräfteengpässe eine Rolle. Der für das Finanzierungsumfeld wichtige Leitzins der EZB verbleibt wie in den Vorjahren bei 0%.

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.

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

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich mit einem Wachstum des BIP in Höhe von 1,5% im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr auf einem leicht geringeren Niveau fortgesetzt. Für das Jahr 2019 wird entgegen den ursprünglichen Annahmen mit einem deutlich geringeren Wachstum in Höhe von rund 0,8% gerechnet.¹ Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dagegen ist weiterhin positiv, so hat sich die Arbeitslosenquote erneut verringert und liegt mit 5,2% um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahrswert von 5,7%.²

¹ Vgl. Sachverständigenrat: Konjunkturprognose – März 2019, S. 1.

² Vgl. destatis: Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland, S. 33.



Im Bauhauptgewerbe lagen die Auftragseingänge um 4,4% über dem Vorjahreswert.³ Für das Jahr 2019 wird ein Umsatzwachstum von 4,2% erwartet.⁴

Der Flächenumsatz an den acht wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ist im Vergleich zum Rekordjahr 2018 um 7% zurückgegangen, befindet sich allerdings mit über 4 Mio. qm erneut auf einem sehr hohen Niveau und stellt somit das zweibeste Ergebnis aller Zeiten dar.⁵ Trotz der aufkommenden konjunkturellen Unsicherheit am Ende des Jahres 2018 konnte im Vierten Quartal 2018 das zweibeste Ergebnis der letzten 12 Jahre erreicht werden. Die Rahmenbedingungen im Büromarkt bleiben somit weiterhin positiv.⁶ Wie in den Vorjahren ist die Leerstandsquote auch 2018 gesunken und beträgt derzeit nur noch rund 4%, was einer Fläche von rund 4 Mio. qm entspricht.⁷ Während die Spitzenmiete in Essen unverändert geblieben ist, konnten an allen anderen Standorten im Vergleich zum Vorjahr höhere Mieten durchgesetzt werden, im Durchschnitt beläuft sich der Anstieg der Miete auf 7%.⁸

Der Büromarkt in Frankfurt am Main konnte das Rekordergebnis des Vorjahres erwartungsgemäß nicht wiederholen, jedoch konnte mit einem Flächenumsatz von 678.000 qm das zweitbeste Ergebnis der letzten 15 Jahre erreicht werden.⁹ Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der überproportionale Anteil der Großabschlüsse über 10.000 qm Mietfläche, so dass das sehr gute Ergebnis des Frankfurter Büromarktes auf eine breite Nachfragebasis zurückzuführen ist.¹⁰ Der traditionelle Leerstand in Frankfurt war weiter rückläufig (-18% im Vergleich zum Vorjahr), dagegen konnte die erzielbare Spitzenmiete um 7% auf 44 €/qm erhöht werden.¹¹

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die positive Marktentwicklung des Jahres 2018 auf konstantem Niveau anhalten wird.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Während sich im Vorjahr sämtliche direkt von Groß & Partner bearbeiteten Projekte noch in der Erstellungsphase befanden, konnten zwei dieser Projekte im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellt und an die Auftraggeber übergeben werden. Es handelt sich um das Hampton by Hilton Hotel in der Grusonstraße und um das Wohnprojekt Lyoner Straße. Hierdurch sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr deutlich um T€ 30.109 auf T€ 58.041 angestiegen. Des Weiteren konnten im Rahmen von Joint-Ventures die Projekte SAP (Eschborn) sowie Lindbergh und Hampton by Hilton (jeweils Gateway Gardens) fertiggestellt werden. Die Fertigstellung bzw. Übergabe der Projekte SAP und Lindbergh sind dabei bereits in den Beteiligungserträgen des Geschäftsjahres 2018 enthalten, während die Fertigstellung des Hotels erst im Jahr 2019 zu einem wesentlichen Ergebnisbeitrag führen wird. Die Projekte Riedberg Wohnen und Dock 4.0 werden ebenfalls im Jahr 2019 fertiggestellt und übergeben.

3 Vgl. destatis: Pressemitteilung Nr. 66 vom 25. Februar 2019

4 Vgl. Bundesvereinigung Bauwirtschaft – Presseinformation vom 14. März 2019

5 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 4

6 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 4

7 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 5

8 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 7

9 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 23

10 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 23.

11 Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 24/25.



Die Vorräte sind im Vergleich zum Vorjahr erneut angestiegen und belaufen sich auf T€ 20.234. Diese entfallen größtenteils auf die Projekte Riedberg Wohnen, Dock 3.0 und Dock 4.0 sowie FOUR. 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, Grand Central, Cirrus) 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:

Die Fertigstellung des Wohnprojektes Lyoner Straße hat mit insgesamt T€ 24.240 zu den Umsatzerlösen beigetragen, im Wesentlichen umfasst dies die erste Teilschlussrechnung an den Auftraggeber, die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG. Des Weiteren konnte das Projekt Hotel Grusonstraße schlussgerechnet werden, die Umsatzerlöse aus diesem Projekt belaufen sich auf insgesamt T€ 17.203.

Beim Projekt Vista konnten unter anderem aus der Schlussrechnung insgesamt T€ 1.997 an Umsatzerlösen generiert werden. Beim Projekt Dock 4.0 und Dock 3.0 konnten insgesamt T€ 900 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden.

Im Rahmen von Joint-Ventures konnten wesentliche Umsatzerlöse aus den Projekten ONE FORTY WEST (T€ 3.672), Grand Central (T€ 2.790), Cirrus (T€ 177), Lindbergh (T€ 131), SAP (T€ 157) und Hampton by Hilton (Gateway Gardens/T€ 163) erwirtschaftet werden.

Das Projekt FOUR hat mit insgesamt T€ 2.717 zu den Umsatzerlösen beigetragen. Diese setzen sich aus der Abrechnung von Vorlaufkosten und Dienstleistungen zusammen.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung des Areals Gateway Gardens nördlich des Frankfurter Flughafens konnten insgesamt T€ 289 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:

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. 96% vermietet.

Angrenzend zum ONE FORTY WEST errichtet 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 wird im Jahr 2020 erfolgen. Groß & Partner konnte für das Projekt bereits im März 2018 einen Anteilskaufvertrag zum Verkauf des Projektes an einen Investor abschließen, der Vollzug des Vertrages wird mit Fertigstellung im Jahr 2020 erfolgen.

Für die NH Hotel Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Turm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 428 Zimmer und 2.000 qm Veranstaltungsfläche. Die Eröffnung ist für das Jahr 2022 vorgesehen, zudem stehen 10.000 qm modernste Büroflächen zur Verfügung.



Für die DB Netz AG, eine Tochter der Deutschen Bahn, realisiert Groß & Partner im Rahmen eines Joint-Ventures unter dem Projektnamen Grand Central eine neue Unternehmenszentrale in der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs. Zu diesem Zweck wurde das Grundstücksareal des ehemaligen Postverteilzentrums an der Hafenstraße 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.

In Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft 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.

Groß & Partner konnte im Jahr 2018 eine abschließende Vereinbarung mit dem ehemaligen Joint-Venture Partner beim Projekt Überseequartier treffen. Im Zuge der Vereinbarung wurden sämtliche Anteile an den verbliebenen Projektgesellschaften übernommen.

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, die beteiligten Ämter, die Realisierung der S-Bahn und auch den Vermarktungsprozess im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten.

In Gateway Gardens, Frankfurts neuem Stadtteil, soll nach Fortschreibung des Businessplans auf Basis des neuer planungsrechtlicher Grundlagen bis etwa 2026 ein lebendiges Business Quartier mit ca. 740.000 qm BGF entstehen. Gateway Gardens wäre damit der wichtigste Bestandteil der Airport City am International Airport Frankfurt am Main. Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basierte seit 2005 auf dem Bebauungsplan Nr. 851. Der B-Plan Nr. 851 befindet sich derzeit in der finalen Etappe seines seit mehreren Jahren stetig fortlaufenden Änderungsverfahrens. Nach abgeschlossener Offenlage und erfolgter Freigabe aller beteiligten Ämter, hat der Magistrat der Stadt Frankfurt in seiner Sitzung im April 2019 seinen entscheidenden Annahmebeschluss gefasst. Mit der nachgelagerten finalen Freigabe des B-Plan Nr. 851-Ä durch die Stadtverordnetenversammlung im Mai 2019 und darauffolgender Veröffentlichung im Stadtanzeiger, wird der B-Plan Nr. 851 in seiner Änderungsfassung noch im Frühsommer 2019 rechtskräftig. Die Straßen zur inneren Erschließung des Areals sind bereits heute weitestgehend ausgebaut, so dass dort die verkehrs- und medientechnische Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Mit Fertigstellung des neuen S-Bahn-Tunnels inkl. S-Bahn-Halt Gateway Gardens zwischen den S-Bahnhöfen „Stadion“ und „Flughafen Regionalbahnhof“ und Aufnahme des regulären S-Bahnverkehrs zum Winterfahrplan 2019 kann so dann in Kürze auch noch die über dem fertigen S-Bahn-Tunnel liegende Bessie-Coleman-Straße als letzte fehlende interne Ost-West-Erschließungsachse



in Gateway Gardens mit Einbringen der noch zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen fertig gestellt werden.

Die Finanzierung der Grundstücksentwicklung wurde Ende 2017 mit der Landesbank Hessen-Thüringen bis zum 30.09.2019 neu vereinbart, derzeit finden Gespräche über eine Verlängerung statt. Aufbauend auf einer außerordentlich erfolgreichen Grundstücksvermarktung in 2019 mit einer Verkaufsquote von ca. 55.000 m² GF, kann für das Ende des laufenden Berichtszeitraumes bezogen auf die aktuell noch im Businessplan unterstellten 720.000 m² GF von einem Vermarktungsstand in Höhe von 50,5 % von 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 trägt damit maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter Bankenviertels durch die Errichtung moderner Büro-, Wohn-, Retail und Gastronomieflächen bei. 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 vergibt die Bauleistungen an leistungsstarke Unternehmen vergeben, die in der Lage sind, diese im Rahmen von Generalunternehmer- oder Einzelgewerkverträgen abzuwickeln. Auch im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen kann auf namhafte und leistungsfähige Unternehmen zurückgegriffen werden. 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

Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände betreffen zum einen Erweiterungen der bestehenden Controlling Systeme, mit deren Hilfe auch großvolumige Projekte wie das FOUR effizient und effektiv überwacht werden können. Weiterhin wurde eine Software zur elektronischen Verwaltung von Dokumentenvorlagen angeschafft, um auch bei einem wachsenden Unternehmen die gewohnte Reaktionsfähigkeit der Mitarbeiter beibehalten zu können.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 499 (Vorjahr: T€ 451), die insbesondere im Rahmen des Umzugs der Gesellschaft in die Siesmayerstraße angefallen sind.

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€ 27.910 (Vorjahr T€ 11.385) getätigt, die größtenteils Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 26.257; Vorjahr: T€ 7.248) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen (T€ 754; Vorjahr: T€ 1.887). 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, jedoch führt die anhaltende 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. Die von der Gesellschaft im Vorjahr in Höhe von T€ 3.000 in Anspruch genommene Betriebsmittellinie wurde aus laufenden Mittelzuflüssen getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich um T€ 398 auf T€ 17.227 angestiegen.



3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 153 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 140) zum 31. Dezember 2018 wie geplant erhöht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2019 die Anzahl der Mitarbeiter auf Grund der anstehenden großvolumigen Projekte nochmals leicht ansteigen wird.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 68 (Vorjahr: T€ 32).

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 Wohngebäude in der Lyoner Straße sowie auf dem Riedberg werden bzw. wurden im umweltfreundlichen Passivhausstandard errichtet.

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2018 hat sich die Vermögenslage der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um T€ 2.576 auf T€ 135.064 verringert. Das Anlagevermögen ist weitestgehend unverändert geblieben, die liquiden Mittel haben abgenommen, während beim Vorratsvermögen eine Zunahme zu verzeichnen ist.

Das Vorratsvermögen beinhaltet zum Jahresende im Wesentlichen die aktivierten Aufwendungen für die Projekte Riedberg Wohnen, Dock 3.0 und Dock 4.0 sowie FOUR. Es wurden zwei Projekte (Lyoner Straße und Hotel Grusonstraße) schluss- bzw. teilschlussgerechnet. Auf Basis geschlossener Generalübernehmer-Verträge bilanziert Groß & Partner die unfertigen Leistungen im Vorratsvermögen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Stichtag auf Grund erfolgter Rechnungsstellung angestiegen, während der Zahlungseingang erst zu Beginn des Jahres 2019 erfolgte. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich wie im Vorjahr größtenteils aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft, die Erträge aus den Projekten ONE FORTY WEST, Lindbergh, Hotel Grusonstraße sowie KVH abführt. Während die Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen des Vorjahres bezahlt wurden, bestehen zum 31.12.2018 die Forderungen gegenüber Gesellschaften, die die Projekten ma'ro und Grand Central realisieren.

Der am Vorjahresende auf Grund von Ausschüttungen hohe Bestand an liquiden Mitteln ist zum 31.12.2018 wieder zurückgegangen. Korrespondierend dazu haben sich die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls reduziert.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresüberschusses von T€ 8.322 und abzüglich einer Ausschüttung von T€ 450 auf T€ 77.333 erhöht, was erneut einen Rekordwert in der Unternehmensgeschichte darstellt. Die Eigenkapitalquote liegt mit 57,3 % um 6,8 Prozentpunkte über



dem Vorjahreswert von 50,5%. Dies ist zum einen auf den Jahresüberschuss, zum anderen aber auch auf den Rückgang der Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit T€ 12.509 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.686 angestiegen. Dies ist zum einen auf die Bildung von Rückstellungen für Verpflichtungen aus GÜ-Verträgen zurückzuführen (Hotel Grusonstraße und Lyoner Straße), zum anderen mussten Rückstellungen für zukünftige Mietzahlungen gebildet werden, die auf derzeit nicht genutzte Flächen entfallen.

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€ 598 auf T€ 15.733 zurückgeführt werden. Daneben beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten ein Darlehen von einer Gesellschaft aus der erweiterten Groß & Partner Gruppe in Höhe von T€ 17.425. Im Zuge der Übernahme der Anteile an der Überseequartier Beteiligung GmbH konnten die gegenüber der Gesellschaft bestehenden Verbindlichkeiten vollständig getilgt werden, so dass die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, im Jahresverlauf um T€ 9.291 auf T€ 1.067 zurückgegangen sind.

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 zum einen durch die erfolgreiche Mezzanine-Kapital Aufnahme beim Projekt Güterplatz sowie die Kaufpreiszahlung und der damit einhergehenden Tilgung des Gesellschafterdarlehens beim Projekt Hotel Grusonstraße erzielt. Weitere Zahlungszuflüsse entstanden bei den Projekten 21West (Erstmaliger Abruf der Fremdfinanzierung) sowie SAP (Verkauf).

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2019 und 2020 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

4.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug T€ 8.322 (Vorjahr: T€ 11.675).

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf die planmäßige Erreichung weiterer Meilensteine beim Projekt ONE FORTY WEST, dem Verkauf der Projekte SAP, Lindbergh sowie Hotel Grusonstraße zurückzuführen. Darüber hinaus ist es gelungen, ein Vorratsgrundstück in Eschborn zu veräußern, das im Rahmen eines Joint-Ventures für das Projekt Börse erworben wurde. Auf Grund der im Vorjahr nicht absehbaren Veräußerung des Grundstücks in Eschborn sowie zusätzlicher Vergütungen beim Projekt ONE FORTY WEST, konnte der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss übertroffen werden.



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.

Die hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien hat zu einem sehr starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Durch den hohen Bedarf an Bauleistungen sind die am Markt verfügbaren Kapazitäten auf der Nachunternehmerseite weitgehend ausgeschöpft, der seit Jahren zu verzeichnende Anstieg der Preise hält weiter an. Die Auswahl von leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, ihre Gewerke in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, wird immer geringer. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con mit einer Verstärkung der Vergabeabteilung reagiert. Weiterhin wurden neue Geschäftsbeziehungen zu leistungsfähigen Nachunternehmern im inner- und außereuropäischen Ausland aufgenommen, um den Kreis der qualifizierten Unternehmen für die Vergabe von Einzelgewerken zu erweitern.

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 Effekte 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. Darüber hinaus ist es Groß & Partner auch gelungen, als Generalübernehmer beim Projekt DFB zum Zuge zu kommen. Mit seiner Akademie errichtet der Deutsche Fußball-Bund (DFB) auf dem Gelände der ehemaligen Frankfurter Galopprennbahn einen Gebäudekomplex mit einer Fläche von insgesamt 49.228 qm. In diesem Projekt werden Sport und Verwaltung unter einem Dach zusammengefasst, um die erfolgreiche Entwicklung des deutschen Fußballs zu fördern.

Derzeit sind in der Frankfurter Innenstadt weder Grundstücke für die Entwicklung von Büroflächen für Großmieter verfügbar, noch besteht die Möglichkeit für die Entwicklung weiterer hochwertiger Wohnhochhäuser. Mit dem Projekt FOUR ist Groß & Partner in der Lage, attraktive Flächen für anspruchsvolle Büro- und Wohnungsnutzer mit dem Alleinstellungsmerkmal eines grandiosen Ausblicks in zentraler Lage anzubieten.

5.4 Ausblick

Die allgemeinen Konjunkturaussichten in Deutschland haben sich während des ersten Quartals 2019 eingetrübt. Es ist möglich, dass nach Jahren eines anhaltenden Wirtschaftsaufschwungs ein Rückgang der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen sein wird. Auch die internationalen Handelshemmnisse haben aktuell wieder zugenommen, wie die Erhöhung der durch die USA verhängen Importzölle zeigen. Dabei ist Deutschland mit seinem Handelsüberschuss sowie seiner Automobilindustrie in besonderem Maße von möglichen Handelsbeschränkungen betroffen. Der nach wie vor nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union trägt ebenfalls nicht zu



verlässlicheren Rahmenbedingungen bei. Ein möglicher Effekt des Brexits auf den Frankfurter Immobilienmarkt kann derzeit nicht seriös vorhergesagt werden.

Wie im Vorjahr gilt, dass die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB zu einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments führt. Groß & Partner sieht sich in diesem Marktumfeld verschiedenen Interessenten gegenüber, die in die aktuellen Projektentwicklungen investieren möchten. Es ist davon auszugehen, dass für verschiedene Projekte noch im Jahr 2019 Investoren gefunden werden können. 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. So konnte für das Projekt Dock 4.0 annähernd eine Vollvermietung erreicht werden.

Für das Jahr 2019 erwartet Groß & Partner einen Jahresüberschuss, der nach derzeitiger Planung bis zu 30 Millionen Euro betragen kann. Dies tritt unter der Voraussetzung ein, dass insbesondere beim Projekt FOUR ein sich noch in der Anfangsphase befindliches Teilprojekt ertragswirksam an den Investor übergeben werden kann. Ein weiterer Ergebnisbeitrag kann beim Projekt The Spin erreicht werden, sofern Groß & Partner erfolgreich der frühzeitige Abschluss eines Kaufvertrages für dieses bereits teilvermietete Projekt gelingt. Zudem wird davon ausgegangen, dass durch die erfolgreiche Vermietung beim Projekt Dock 4.0 ein wesentlicher Ergebnisbeitrag erzielt werden kann. Das Projekt ONE FORTY WEST wird bei pünktlicher Erreichung der gesetzten Meilensteine ebenfalls einen wesentlichen Ergebnisbeitrag liefern. Im Jahr 2020 werden voraussichtlich die Projekte ONE FORTY WEST und Grand Central fertiggestellt, so dass für das Jahr 2020 ein Jahresüberschuss erwartet werden kann, der oberhalb von 20 Millionen Euro liegt.

Frankfurt am Main, 6. Juni 2019



**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Software	187.474,00	102.118,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	76.443,00	16.352,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	636.901,88	528.551,47
	713.344,88	544.903,47
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.712.132,28	2.986.167,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	55.412.081,67	43.490.385,88
3. Beteiligungen	2.046.911,10	12.116.334,17
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.573.509,97	11.704.029,42
	69.744.635,02	70.296.917,06
	70.645.453,90	70.943.938,53
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	66.412.632,69	40.131.187,31
2. Geleistete Anzahlungen	2.370.432,43	6.196.608,60
	68.783.065,12	46.327.795,91
3. Abzüglich darauf erhaltene Anzahlungen	-48.548.887,54	-33.730.865,87
	20.234.177,58	12.596.930,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.302.182,61	2.203.526,82
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.958.752,01	16.718.205,07
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.347.729,98	6.399.188,69
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.215.159,20	947.441,10
	26.823.823,80	26.268.361,68
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.637.488,72	26.100.632,90
	61.695.490,10	64.965.924,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten	156.905,41	299.842,90
D. Aktive latente Steuern	2.566.118,96	1.430.549,48
	135.063.968,37	137.640.255,53



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse	58.041.460,19	27.932.843,05
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	26.281.445,38	24.707.294,40
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.209.722,83	8.568.052,22
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-68.125.067,59	-38.624.546,70
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.409.906,18	-12.946.983,35
b) Soziale Abgaben	-1.664.570,85	-1.364.114,26
	-15.074.477,03	-14.311.097,61
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-390.770,11	-305.170,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.321.277,74	-8.682.618,22
8. Erträge aus Beteiligungen	6.447.908,00	1.421.413,27
(davon aus verbundenen Unternehmen € 3.297.908,00; Vorjahr € 1.229.830,19)		
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.555.944,15	2.639.857,73
(davon aus verbundenen Unternehmen € 1.264.521,53; Vorjahr € 1.089.464,69)		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.710,36	10.944,72
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-370.951,45	0,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	14.206.211,31	14.149.241,92
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-161.257,86	-56.309,59
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.905.529,59	-2.922.054,09
(davon an verbundene Unternehmen € -896.991,38; Vorjahr € -1.616.592,92)		
(davon Aufwendungen aus Aufzinsung € -19.173,47; Vorjahr € -167.706,92)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.073.962,07	-2.841.789,26
(Ertrag (Vorjahr: Verlust) aus der Veränderung latenter Steuern € 973.784,97; Vorjahr € -348.604,20)		
16. Ergebnis nach Steuern	8.334.108,78	11.686.061,35
17. Sonstige Steuern	-12.265,00	-11.063,00
18. Jahresüberschuss	8.321.843,78	11.674.998,35
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	65.753.476,88	55.078.478,53
20. Gewinnausschüttung	-450.000,00	-1.000.000,00
21. Bilanzgewinn	73.625.320,66	65.753.476,88



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 € 250,00 werden sofort in voller Höhe abgeschrieben. Bei Anschaffungskosten von mehr als € 250,00 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€ 499 (Vorjahr: T€ 451) betreffen im abgelaufenen Geschäftsjahr Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen ist fast ausschließlich auf den Erwerb der restlichen Anteile an der Überseequartier Beteiligungs GmbH zurückzuführen. Im Vorjahr wurde die Beteiligung unter den Anteilen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen.

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 2018 weitere Ausleihungen getätigt und teilweise auch zurückgeführt. Im Einzelnen setzten sich die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Four Frankfurt	22.424	12.228	10.195
Sonstiges (u.a. Dritte Grundbesitz)	9.345	2.203	7.142
The Spin/Güterplatz	8.537	16.502	-7.966
Dock 4.0	6.426	416	6.010
21 West/Therapoda	5.537	4.871	666
SAP 2. BA	2.100	2.470	-370
Neu-Isenburg	1.044	0	1.044
Hotel Grusonstraße	0	4.800	-4.800
	55.412	43.490	11.922

Der Zugang beim Projekt FOUR Frankfurt resultiert aus dem weiteren Fortschritt des Projektes sowie des damit verbundenen Eigenmitteleinsatzes. Der Anstieg der sonstigen Ausleihungen betrifft zum einen eine Zwischenfinanzierung einer Tochtergesellschaft (G&P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH), zum anderen sind dort Finanzierungen von Alt- und Bestandsfinanzierung enthalten. Der Rückgang der Ausleihungen beim Projekt The Spin resultiert aus der erfolgreichen Aufnahme einer Mezzanine-Finanzierung auf Ebene der Projektgesellschaft, so dass der von Groß & Partner zu erbringende Eigenmitteleinsatz reduziert werden konnte. Nach der erfolgreichen Realisierung des Projektes SAP konnten die im Projekt gebundenen Eigenmittel zurückgeführt werden, die verbliebenen T€ 2.100 entfallen auf den noch nicht entwickelten 2. Bauabschnitt des Grundstücks in Eschborn. Des Weiteren wird derzeit eine Grundstücksakquisition in Neu-Isenburg betrieben, für die rund T€ 1.044 an Darlehen bereitgestellt wurden.



Die Anteile an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben sich im Laufe des Jahres insbesondere auf Grund der vollständigen Übernahme der Anteile an der Überseequartier Beteiligungs GmbH verringert. Daneben wurden die Anteile an der Projektgesellschaft SAP veräußert.

Gesellschaft	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	997	836	161
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	332	332	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	301	301	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	100	100	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	66	66	0
NM Schiller Service GmbH	50	50	0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co KG	50	189	-139
NM Schiller Verwaltungs GmbH	14	14	0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	13	13	0
ÜSQ Beteiligungs GmbH	0	8.829	-8.829
Siebte Rhein-Main Projektentwicklung GmbH	0	985	-985
Sonstige	125	403	-278
	2.047	12.116	-10.069

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

Projekt	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Gateway Gardens*	4.267	5.946	-1.680
Cirrus	1.593	0	1.593
Riedberg Wohnen	1.457	723	734
SAP bzw. Restfläche Eschborn Plaza	1.238	2.841	-1.603
Schiff Martini	0	2.170	-2.170
Sonstiges	20	25	-5
Summe	8.574	11.704	-3.130

* Enthielt in 2017 Cirrus

Das Projekt Cirrus befindet sich derzeit in der Entwicklung, das dazugehörige Grundstück wurde bereits in Vorjahren erworben. Das Projekt SAP wurde in 2018 erfolgreich veräußert, die verbliebenen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen die Finanzierung für eine derzeit als Parkplatz genutzte Restfläche. Die Ausleihung für das Projekt Schiff Martini konnte im Geschäftsjahr auf Grund des erfolgreichen Verkaufs vollständig zurückgezahlt werden.



3.2 Vorräte

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

	31.12.2018				31.12.2017
	unfertige Erzeugnisse	geleistete Anzahlungen	erhaltene Anzahlungen	Vorräte gesamt	Vorräte gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
Riedberg Wohnen	26.898	0	-20.372	6.526	2.792
Four Frankfurt	3.830	0	0	3.830	962
Dock 3.0	2.480	1.334	0	3.814	713
Dock 4.0	11.251	0	-9.033	2.218	1.665
Therapoda	12.099	1.016	-11.402	1.713	6.669
Güterplatz	9.469	18	-7.742	1.745	1.444
Agfa-Areal	378	0	0	378	267
Übrige	8	2	0	10	338
Grusonstraße Hotel	0	0	0	0	2.133
Cinnamon	0	0	0	0	628
ma'ro	0	0	0	0	615
Dock 2.0	0	0	0	0	508
Lyoner Straße	0	0	0	0	-6.137
	66.413	2.370	-48.549	20.234	12.597

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

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



3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.302	2.204
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	14.206	14.139
Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	0	11
Groß & Omikron (Hotel Grusonstraße)	1.770	0
G & P Therapoda (21West)	464	8
G & P Aqua Grundst.entw. GmbH & Co. KG	0	223
G & P Erste Management GmbH	0	1.556
GP Con GmbH	202	51
Sonstige	317	730
	16.959	16.718
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
GC TÜ-GmbH	486	486
NM Schiller Service GmbH	782	5.782
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	0	52
Sonstige	80	79
	1.348	6.399
Sonstige Vermögensgegenstände	4.215	947
	26.824	26.268

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen gegen Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen mit Kapitalgesellschaften (T€ 14.206 Vorjahr: T€ 14.149), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 2.615; Vorjahr: 2.432) 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.

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:

	31.12.2018 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2018 Aktive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.991	32,63%	976
Anteile an assoziierten Unternehmen	385	15,83%	61
Forderungen gegenüber verbundenen			
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59	32,63%	19
Sonstige Rückstellungen	3.264	32,63%	1.066

	Verlust- vorträge Gesamt T€	Im 5-Jahres- Zeitraum voraussichtlich nutzbar		
Steuerliche Verlustvorträge				
Körperschaftsteuer	2.802	2.802	15,83%	444
Gewerbesteuer	38.730	0	16,80%	0
				2.566

	31.12.2017	Zugang	Abgang	31.12.2018
Aktive latente Steuern	1.430	1.321	-185	2.566

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€ 2.250 einer Ausschüttungssperre i.S.d. § 268 Abs. 8 HGB.



3.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	2.742	2.742
Kapitalrücklage	966	966
Gewinnvortrag	65.753	55.078
Ausschüttung	-450	-1.000
Jahresüberschuss	8.322	11.675
	77.333	69.461

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

	31.12.2018	31.12.2017
	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€ 2.116 (Vorjahr T€ 790) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Tantiemen und Prämien	2.246	4.485
Gewinnansprüche	2.355	2.085
Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen	1.509	135
Nebenkosten und Mietgarantien	2.890	135
Gewährleistungen	1.768	1.486
Resturlaub	566	483
Rechtsstreitigkeiten	350	385
Archivierungskosten	250	296
Erstellung & Prüfung Jahresabschluss	113	106
Übrige	462	226
	12.509	9.822

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei (Vorjahr: keine) Objekte an Investoren übergeben, während für drei Objekte die Gewährleistungsfristen endeten. Im Saldo hat sich die durchschnittliche



Restlaufzeit der Gewährleistungsverpflichtung verlängert, so dass die Höhe der Gewährleistungsrückstellung zugenommen hat. Die Rückstellung für Gewinnansprüche eines Projektpartners wurden auf Basis der langfristigen Verpflichtung aufgezinnt und zugeführt. Die Rückstellungen für Nebenkosten und Mietgarantien sind angestiegen, da auf Grund des Umzugs in die Siesmayerstraße Räumlichkeiten derzeit nicht genutzt werden und somit der zukünftige Mietaufwand sowie diverse Rückbaukosten zurückgestellt wurden.

3.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 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>	0 <i>(3.000)</i>	0 <i>(3.000)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(Vorjahr)</i>	5.336 <i>(2.983)</i>	5.336 <i>(2.983)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(Vorjahr)</i>	17.227 <i>(16.829)</i>	17.227 <i>(16.829)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <i>(Vorjahr)</i>	15.733 <i>(16.331)</i>	15.733 <i>(16.331)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht <i>(Vorjahr)</i>	1.067 <i>(10.358)</i>	1.067 <i>(10.358)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(Vorjahr)</i>	19.160 <i>(23.192)</i>	19.160 <i>(23.192)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
	42.790 <i>(56.362)</i>	42.790 <i>(56.362)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>



Die Verbindlichkeiten beinhalten im Einzelnen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	3.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.336	2.983
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH (Darlehen)	15.603	16.331
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	0	347
GP Con	1.287	0
Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	0	0
Sonstige	337	151
	17.227	16.829
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH (Darlehen)	866	866
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG (Darlehen)	201	212
Überseequartier Beteiligungs GmbH	0	9.280
	1.067	10.358
Sonstige Verbindlichkeiten		
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Darlehen)	17.425	19.325
aus Steuern	1.732	3.852
Sonstige	3	15
	19.160	23.192
	42.790	56.362

3.9 Passive latente Steuern

	31.12.2018 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2018 Passive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an verbundenen Unternehmen - GmbH*	-25	1,63%	0
Anteile an verbundenen Unternehmen - PersG	1.999	15,83%	316
			316

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

	31.12.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2018
Passive latente Steuern	155	161	0	316



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 enthielt eine Abgrenzung von bereits vereinnahmten Zahlungen, die im Geschäftsjahr umsatzwirksam erfasst wurde.

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).

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€ 11.431 (Vorjahr: T€ 7.464). Dabei handelt es sich zum 31.12.2018 hauptsächlich um Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Anmietung des Erdgeschosses in der Siesmayerstraße sowie aus der Verlängerung der Festmietzeit.

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€ 11.182 (Vorjahr: T€ 6.290). Weiterhin hat die Gesellschaft von Nachunternehmern zu ihren Gunsten bestellte Bankbürgschaften an Abnehmer in Höhe von T€ 4.109 (Vorjahr: T€ 5.483) 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€ 58.041 (Vorjahr: T€ 27.933) wurden ausnahmslos in Deutschland erzielt. Sie wurden im Wesentlichen mit der Erbringung von Generalübernehmerleistungen (T€ 46.548; Vorjahr: T€ 8.933) und Projektmanagementverträgen (T€ 9.074; Vorjahr T€ 13.782) erbracht. Die übrigen Umsatzerlöse resultieren aus sonstigen Tätigkeiten (T€ 2.419; Vorjahr: T€ 5.218). Es wurden im Geschäftsjahr zwei Bauvorhaben an Bauherrengesellschaften übergeben (Lyoner Straße und Hotel Grusonstraße), während im Vorjahr keine Bauvorhaben fertiggestellt und übergeben wurden. Der Großteil der Umsätze entfällt entsprechend auf diese beiden Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten größtenteils periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 839) sowie eine Versicherungserstattung (T€ 490) im Rahmen des Projektes Überseequartier.

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€ 4.639 resultiert größtenteils aus der Bildung von Rückstellungen für nicht mehr benötigte Leerstandsflächen sowie damit verbundenen Rückbaukosten.

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren in erster Linie aus dem Projekt SAP (T€ 3.298) sowie dem Verkauf eines nicht benötigten Grundstücks in Eschborn (T€ 2.500).

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens betreffen im Wesentlichen die Projekte Campus Niederrad (T€ 144) sowie Gateway Gardens (T€ 139).

Die Gewinne sowie Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen entfallen auf diverse Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wurde. Diese resultieren insbesondere aus den Projekten ONE FORTY WEST (T€ 9.497), Lindbergh (T€ 2.100) und Hotel Grusonstraße (T€ 1.400)).



In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen aus Steuernachzahlungen in Höhe von T€ 2.169 (Vorjahr: T€ 613) enthalten. Dies resultiert aus der steuerlichen Rückwirkung des Anteilskaufvertrages beim Projekt ONE FORTY WEST.

5. Sonstige Angaben

5.1 Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren bei der Gesellschaft durchschnittlich 135 Mitarbeiter (Vorjahr: 111) und 12 Aushilfen (Vorjahr: 11) angestellt. Zum 31. Dezember 2018 waren 139 (Vorjahr: 121) Mitarbeiter und 12 Aushilfen (Vorjahr 11) beschäftigt.

5.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet waren während des gesamten Geschäftsjahres:

Herr Jürgen Groß, Frankfurt am Main	Projektentwicklung und Strategie
Herr Peter Matteo, Rödermark	Projektmanagement
Herr Nikolaus Bieber, Bad Homburg	Verkauf
Herr Martin Hahn, Frankfurt am Main	Kaufmännischer Bereich
Herr Jens Hausmann (seit 01.12.2018), Frankfurt am Main	Kaufmännische Projektentwicklung

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

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen in 2018 T€ 2.495 (Vorjahr: T€ 1.850).

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€ 102 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)

Der Deutsche Fußballbund (DFB) hat am 08. März 2019 Groß & Partner mit dem Neubau der geplanten DFB Zentrale und Akademie in Frankfurt-Niederrad beauftragt. Groß & Partner übernimmt als Generalübernehmer die Planung und den Bau des 150 Millionen teuren Projektes, das auf dem Gelände der ehemaligen Galopprennbahn in Frankfurt-Niederrad entstehen wird.

Frankfurt am Main, 06. Juni 2019



Anlagenspiegel



Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	31.12.2018
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Software	335.904,34	145.086,32	0,00	0,00	480.990,66
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.162,10	67.760,01	0,00	0,00	98.922,11
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.717.446,46	431.721,19	0,00	0,00	3.149.167,65
	2.748.608,56	499.481,20	0,00	0,00	3.248.089,76
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.261.328,30	717.564,69	8.400,00	0,00	4.987.292,99
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	46.868.825,10	26.256.646,35	0,00	14.707.615,51	58.417.855,94
3. Beteiligungen	16.496.336,17	181.760,30	-8.400,00	14.481.535,37	2.188.161,10
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.704.029,42	754.113,58	0,00	3.884.633,03	8.573.509,97
	79.330.518,99	27.910.084,92	0,00	33.073.783,91	74.166.820,00
	82.415.031,89	28.554.652,44	0,00	33.073.783,91	77.895.900,42



Abschreibungen			Restbuchwerte		
01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	€	€	€
233.786,34	59.730,32	0,00	293.516,66	187.474,00	102.118,00
14.810,10	7.669,01	0,00	22.479,11	76.443,00	16.352,00
2.188.894,99	323.370,78	0,00	2.512.265,77	636.901,88	528.551,47
2.203.705,09	331.039,79	0,00	2.534.744,88	713.344,88	544.903,47
1.275.160,71	0,00	0,00	1.275.160,71	3.712.132,28	2.986.167,59
3.378.439,22	15.266,87	387.931,82	3.005.774,27	55.412.081,67	43.490.385,88
4.380.002,00	355.684,58	4.594.436,58	141.250,00	2.046.911,10	12.116.334,17
0,00	0,00	0,00	0,00	8.573.509,97	11.704.029,42
9.033.601,93	370.951,45	4.982.368,40	4.422.184,98	69.744.635,02	70.296.917,06
11.471.093,36	761.721,56	4.982.368,40	7.250.446,52	70.645.453,90	70.943.938,53



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.	79	0	100	23
2 Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt a.M.	-513	0	100	-191
3 G & O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	28	0	50	2
4 Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH*	Frankfurt a.M.	1.845	0	50	-14
5 Groing GmbH*	Frankfurt a.M.	132	0	50	-5
6 Groing GmbH & Co. Zweite Campus KG*	Frankfurt a.M.	2	0	50	-2
7 Groing GmbH & Co. Dritte Campus KG*	Frankfurt a.M.	1	0	50	-3
8 GOB Projektentwicklungsgesellschaft E & A mbH*	Frankfurt a.M.	42	0	50	3
9 Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-384	0	100	-10
10 Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	2.865	0	33	-4.063
11 Überseequartier Beteiligungs GmbH*	Hamburg	-87	0	100	-1.052
12 Überseequartier Service GmbH*	Hamburg	3	0	100	2
13 Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	1.575	0	100	802
14 G & L Danaos GmbH*	Frankfurt a.M.	740	0	50	7.102
15 GOB Dritte E & A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	101	0	50	9.777
16 NM 80 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	4.107	0	50	655
17 GIP WestSite-Entwicklung GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	219	0	100	7
18 Hofgarten Projektgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	-48	0	50	-17
19 NM 74 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	5.461	0	50	1.892
20 Erste Europa-Allee GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	2.642	0	50	2.542
21 G & O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	225	0	50	352
22 NM Schiller Verwaltungs GmbH**	Frankfurt a.M.	29	0	50	1
23 G & L Verwaltungsgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	26	0	50	-1
24 G & O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	-13	0	50	-616
25 NM Schiller Service GmbH	Frankfurt a.M.	786	0	50	105
26 G&P Quartiersmanagement GmbH	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
Gesellschaften mit mittelbarer Beteiligung					
1 G & O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	114	0	50	7
2 G & O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	115	0	50	-3
3 G & P Restaurant GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-52	0	100	-20
4 Groß & Omikron Zweite GmbH & Co.KG**	Frankfurt a.M.	-140	0	100	-8
5 G & O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	639	0	50	346
6 G & P Themis GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	13	0	100	-4
7 G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	8	0	100	-3
8 G&P Kalypso GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	91	0	100	91
9 G & O Gateway Gardens Erste GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	1.839	0	50	1.052
10 ÜSQ Holding GmbH*	Hamburg	89.693	0	100	866
11 ÜSQ Neptun GmbH*	Hamburg	19	0	100	0
12 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Gewerbepark KG	Frankfurt a.M.	-190	0	100	-32
13 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Lindleystraße	Frankfurt a.M.	-2.631	0	100	-223
14 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Zweite Lindleystraße	Frankfurt a.M.	350	0	100	210
15 G&P Karpo GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	80	0	100	-4
16 G&P Hermes Projektentw. GmbH & Co.KG**	Frankfurt a.M.	-39	0	100	-45
17 GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	390	0	50	365
18 GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	363	0	50	338
19 GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-71	0	50	-39
20 GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Sechste Rhein-Main	Frankfurt a.M.	1.140	0	50	27



<u>Name des Unternehmens</u>	<u>Sitz</u>	<u>Eigenkapital</u> T€	<u>ausstehendes</u> <u>Eigenkapital</u> T€	<u>Anteil</u> %	<u>Ergebnis des letzten</u> <u>Geschäftsjahres</u> T€
21 G&O Cirrus GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	-251	0	50	-356
22 G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	3.795	0	50	4.007
23 Rotex Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	436	0	50	4
24 Groing GmbH & Co. Campus I KG*	Frankfurt a.M.	24	0	47	-41
25 G & P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-1.887	0	100	-1.249
26 G & P Aqua Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-3.025	0	100	-3.419
27 G & P Galatea Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-232	0	100	-173
28 G & P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-1.262	0	100	-641
29 G & O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	432	0	50	4.714
30 G & P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	98	0	100	-674
31 G & P Therapoda Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	4	0	100	-35
32 GP Con GmbH**	Frankfurt a.M.	517	0	100	277
33 G&P Erste Management GmbH*	Frankfurt a.M.	233	0	100	-7
34 G&P Zweite Management GmbH*	Frankfurt a.M.	245	0	100	-2
35 G&P Dritte Management GmbH*	Frankfurt a.M.	245	0	100	-2
36 G&P Vierte Management GmbH*	Frankfurt a.M.	232	0	100	-15
37 G&P Zelos GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	236	0	100	-14
38 Grand Central Frankfurt GmbH**	Frankfurt a.M.	-2.961	0	50	-3.121
39 GC DB I GmbH**	Frankfurt a.M.	-2.505	0	50	-1.910
40 GC DB II GmbH**	Frankfurt a.M.	-2.898	0	50	-2.204
41 GC P I GmbH**	Frankfurt a.M.	-1.193	0	50	-1.108
42 GC P II GmbH**	Frankfurt a.M.	-537	0	50	-486
43 GC P III GmbH**	Frankfurt a.M.	-881	0	50	-790
44 GC TÜ-GmbH GmbH**	Frankfurt a.M.	-22	0	50	-36
45 G & O MK 14.3 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	24	25	50	-1
46 G & O MK 17.7 Süd Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	24	25	50	-1
47 G & O MK 17.7 Nord Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	24	25	50	-1
48 G&P Siderium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
49 G&P Trias GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
50 G&P Perm GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
51 G&P Karbon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
52 G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
53 G&P Stenium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
54 G&P Silur GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
55 G&P Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2
56 G&P Tonium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2

* vorläufiges Ergebnis 2018

** Ergebnis 2017



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