



Groß & Partner

Konzernabschluss 2017





Inhaltsverzeichnis	Seite
Konzernlagebericht 2017.....	4
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	16
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017.....	17
2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	19
3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	20
4. Konzernkapitalflussrechnung.....	22
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	23
Anlagen zum Konzernanhang.....	73
Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2017.....	74
Erstkonsolidierte Gesellschaften in 2017.....	76
At Equity bilanzierte Unternehmen in 2017.....	78
Endkonsolidierte Gesellschaften in 2017.....	79
Konzern-Rückstellungsspiegel 2017.....	81



Konzernlagebericht 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 Konzernjahresüberschuss von T€ 18.931 das Vorjahresergebnis (T€ 8.399) deutlich steigern. Die erfolgreiche Vermarktung des Projektes 99 West 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. Diese komplexen Maßnahmen 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 unstrittig 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 ein 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 Anlagen 1 und 2 zum Konzern-Anhang.



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

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

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.

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

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Trotz der derzeitigen Vorbereitung von zukünftigen Projekten (FOUR, ONE FORTY WEST) sowie der Abwicklung von Projekten im Rahmen von Joint-Ventures sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr (T€ 34.139) um T€ 56.948 auf T€ 91.087 angestiegen. Diese enthalten größtenteils die Verkäufe der Projekte 99 West, Dock 2.0 und Riedberg Wohnen sowie die laufenden Erträge aus dem Projekt Lyoner Str. 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.

Die Vorräte sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49.368 angestiegen und beinhalten im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für die Projekte FOUR, The Spin (Güterplatz), Hampton by Hilton (Grusonstraße), 21 West und Riedberg Wohnen. 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 Konzernabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die vom Konzern gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Die nachfolgend beschriebenen wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres führten zu Umsatzerlösen:

Das Projekt 99 West konnte bereits zu Beginn der Realisierung an einen Projektpartner veräußert werden und hat so zu mehr als einem Drittel zu den Umsatzerlösen beigetragen.

Groß & Partner konnte aus der Veräußerung des unter den Investment Properties ausgewiesenen Gebäudes Dock 2.0 in der Lindleystraße Umsatzerlöse in Höhe von T€ 12.139 erwirtschaften.

Im Rahmen der weiteren Fertigstellung des Wohnprojektes Lyoner Straße wurden rund T€ 9.059 erwirtschaftet.

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 Erträgen Wertaufholungen von T€ 1.860 ausgewiesen werden. In den Gewinnen aus der Equity-Bewertung ist das Projekt mit T€ 8.500 enthalten, da die Joint-Venture-Gesellschaft nach den Verlusten der vergangenen Jahren wieder über ein positives Eigenkapital verfügt, das in 2018 an Groß & Partner ausgeschüttet wurde.

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.

Das auf Basis eines Anteilskaufvertrages veräußerte Projekt Riedberg Wohnen ist mit rund T€ 7.376 in den Umsatzerlösen enthalten.

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 vierten 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 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 an den ist im Juni 2018 erfolgt, die ertragswirksame Veräußerung der Gesellschaft erfolgt voraussichtlich im Oktober 2018.

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. Die Fertigstellung des gesamten Projektes ist im Sommer 2018 erfolgt. Der Büroneubau verfügt 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 Hafensstraße 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 langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte

Da die Gesellschaft über in den Vorjahren eingeführte und ständig weiterentwickelte, leistungs-fähige 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€ 584 (Vorjahr: T€ 186).

3.6 Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte

Langfristige finanzielle Vermögenswerte umfassen Finanzanlagen, at-equity bilanzierte Beteiligungen sowie Ausleihungen gegenüber nicht konsolidierten Schwestergesellschaften, die unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen sind.

Die Gruppe gewährt zur Finanzierung von laufenden Projekten den entsprechenden Joint-Venture Gesellschaften Darlehen. Wir verweisen auf unsere ergänzenden Darstellungen im Konzernanhang.

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 gestellten Betriebsmittellinien wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 3.000 in Anspruch genommen. Im Rahmen der Auskehrung der verbliebenen Liquidität beim Projekt Überseequartier sind die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierte Unternehmen angestiegen, ebenso wurden weitere Finanzierungstranchen bei den Darlehensgebern für das Projekt FOUR abgerufen, so dass die sonstigen kurzfristigen finanziellen Schulden sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten angestiegen sind.

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 166 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 140) 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 betragen 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 des Konzerns

Als zentralen steuerungsrelevanten finanziellen Leistungsindikator sieht der Konzern das Vorsteuerergebnis an. Hierbei ist die Steuerung und Überwachung des Deckungsbeitrags der einzelnen Projektergebnisse von besonderer Bedeutung. Als zentrale nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden die qualitative sowie die quantitative Anforderungen an in Planung befindliche Projekte gesehen. Der Konzern muss über ausreichend große Projektvolumina verfügen, die eine ausreichende Projektrendite versprechen.

4.1 Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 74.422 auf T€ 372.007 erhöht. Dies ist im Wesentlichen zum einen auf einen Anstieg des Vorratsvermögens und zum anderen auf einen stichtagsbedingten Anstieg der liquiden Mittel zurückzuführen. Zudem haben sich die Anteile an at-equity-bilanzierten Beteiligungen erhöht, während der Bestand an Investment Properties auf Grund der Veräußerung des Projektes Dock 2.0 abgenommen hat.

Die weitere Aktivierung von Aufwendungen für die verschiedenen Projekte hat zu einem Anstieg des Vorratsvermögens, das zu 80% auf das Projekt FOUR entfällt, geführt. Die nächste ertragswirksame und



somit bestandsmindernde Veräußerung ist im Sommer 2018 beim Projekt Hampton by Hilton (Grusonstraße) erfolgt.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Konzernjahresüberschusses von T€ 18.931 und abzüglich einer Ausschüttung von T€ 1.000 auf T€ 61.528 erhöht, was erneut einen Rekordwert in der Unternehmensgeschichte darstellt. Die Eigenkapitalquote liegt mit 16,5 % leicht über dem Niveau des Vorjahreswerts von 14,5 %.

Die langfristigen Schulden haben sich im Wesentlichen in Folge der Auflösung der Gewährleistungsrückstellung leicht reduziert. Der Anstieg der kurzfristigen Schulden um T€ 54.487 auf T€ 269.414 entfällt größtenteils auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, da die Finanzierung der Vorräte größtenteils über Fremdkapital und Mezzanine-Kapital erfolgt.

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

Zur Geschäftsentwicklung verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.2. Das Vorsteuerergebnis des Konzerns lag im Jahr 2017 mit T€ 22.468 deutlich oberhalb des Werts des Vorjahres (T€ 9.910). Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis von rund 6 Millionen EUR wurde auf Grund des nicht absehbaren frühzeitigen Erfolgs beim Projekt 99 West sowie des Verkaufs des Projektes Dock 2.0 übertroffen. Die Erwartungen in qualitativer und quantitativer Ansicht an die Projekte in Planung haben sich erfüllt.

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf das zu Beginn des Geschäftsjahres eingesetzte Eigenkapital, betrug 43,4 % (Vorjahr: 23,4 %).

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 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.

Im Zentrum der Vergabestrategie steht weiterhin die Vergabe von Einzelgewerken an qualifizierte Unternehmen, mit denen wir meist langjährige Geschäftsbeziehungen pflegen. Um unabhängiger vom begrenzten Kreis an Generalunternehmern agieren zu können, wurde Ende 2016 die GP Con GmbH als Konzerntochter 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 ein Vorsteuerergebnis, das 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 höheres Ergebnis mit Gewinnen aus der frühzeitigen Veräußerung von Teilprojekten des Areals realisiert werden kann.

(Frankfurt am Main, 04. Oktober 2018)



Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. Langfristige Vermögenswerte		
I. Immaterielle Vermögenswerte	153.205,46	123.706,97
II. Sachanlagen	850.200,48	574.368,86
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	607.503,75	10.954.389,75
IV. Ausleihungen und übrige Beteiligungen	14.264.458,84	22.798.277,90
V. At-equity bilanzierte Beteiligungen	24.881.831,45	12.397.116,99
VI. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	84.041,92	89.655,23
VII. Latente Steuerforderungen	2.973.868,19	2.062.444,54
	43.815.110,09	48.999.960,24
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Vorräte	276.524.114,90	227.155.683,13
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	12.192.243,05	14.028.933,73
III. Laufende Ertragsteueransprüche	13.847,65	96.038,63
IV. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	39.461.568,39	10.304.277,13
	328.191.773,99	251.584.932,62
	372.006.884,08	300.584.892,86



	Passiva	
	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.742.000,00	2.742.000,00
II. Kapitalrücklage	966.000,00	966.000,00
III. Gewinnrücklage	6.068.829,35	6.068.829,35
IV. Konzernbilanzgewinn	51.750.693,17	33.819.997,10
	61.527.522,52	43.596.826,45
B. Langfristige Schulden		
I. Sonstige Rückstellungen	4.442.645,42	4.937.926,14
II. Sonstige finanzielle Schulden	0,00	0,00
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	36.283.175,47	37.001.206,99
IV. Latente Steuerschulden	339.965,11	122.100,69
	41.065.786,00	42.061.233,82
C. Kurzfristige Schulden		
I. Sonstige Rückstellungen	931.088,30	844.219,09
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.378.951,90	124.015.593,38
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	121.974.255,35	86.253.242,63
IV. Laufende Ertragsteuerschulden	3.129.280,01	3.813.777,49
	269.413.575,56	214.926.832,59
	372.006.884,08	300.584.892,86



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2016
	€	€
1. Umsatzerlöse	91.086.637,08	34.138.682,68
2. Bestandsveränderungen	48.964.625,98	39.116.419,05
3. Sonstige Erträge	5.371.342,60	2.153.118,52
4. Materialaufwand	-94.099.692,23	-45.343.232,53
5. Personalaufwand	-16.610.092,91	-13.927.046,18
6. Abschreibungen	-728.250,44	-550.492,70
7. Sonstige Aufwendungen	-13.978.830,96	-8.206.661,16
8. Betriebsergebnis	20.005.739,12	7.380.787,68
9. Erträge aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	14.621.736,67	11.774.523,61
10. Erträge aus sonstigen Finanzanlagen	24.507,83	64.195,63
11. Finanzerträge	273.407,69	1.553.224,89
12. Finanzaufwendungen	-12.457.312,76	-10.862.959,97
13. Finanzergebnis	2.462.339,43	2.528.984,16
14. Ertragssteuern	-3.537.382,48	-1.510.641,88
15. Konzern-Jahresüberschuss	18.930.696,07	8.399.129,96
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	33.819.997,10	26.120.865,67
17. Gewinnausschüttung	-1.000.000,00	-699.998,53
18. Konzernbilanzgewinn	51.750.693,17	33.819.997,10



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2015	2.742.000,00	966.000,00	6.068.829,35	26.120.865,68	35.897.695,03
Ausschüttungen				(699.998,53)	(699.998,53)
Jahresüberschuss				8.399.129,95	8.399.129,95
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2016	2.742.000,00	966.000,00	6.068.829,35	33.819.997,10	43.596.826,45
Ausschüttungen				(1.000.000,00)	(1.000.000,00)
Jahresüberschuss				18.930.696,07	18.930.696,07
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2017	2.742.000,00	966.000,00	6.068.829,35	51.750.693,17	61.527.522,52



Nicht beherrschende Anteile			Konzerneigenkapital
Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	35.897.695,03
			(699.998,53)
			8.399.129,95
0,00	0,00	0,00	43.596.826,45
			(1.000.000,00)
			18.930.696,07
0,00	0,00	0,00	61.527.522,52



Konzern-Kapitalflussrechnung

		2017	2016	
		TEUR	TEUR	
1.	-	Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	16.344	(4.447)
2.	-	Gezahlte / erhaltene Ertragsteuern	(4.231)	(2.534)
3.	-	Gezahlte Zinsen	(12.457)	(10.863)
4.	+	Erhaltene Zinsen	273	1.553
5.	+	Sonstige finanzielle Erträge	24	64
6.	=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(47)	(16.227)
7.	-	Investitionen in immaterielle Vermögenswerte/Sachanlagen/Anlageimmobilien	(733)	(253)
8.	+	Einnahmen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten/Sachanlagen/Anlageimmobilien	12.139	16
9.	-	Investitionen in Finanzanlagen	(590)	(60)
10.	+	Einnahmen aus Abgängen von Finanzanlagen	25	0
11.		Cashflow aus der Investitionstätigkeit	10.841	(297)
12.	-	Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	(1.000)	(700)
13.	+/-	Aufnahme (+)/Tilgung (-) von kurzfristigen (Finanz-) Krediten	19.363	13.347
14.		Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.363	12.647
15.	+/-	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	29.157	(3.877)
16.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.304	0
17.		Finanzmittelfonds am Ende der Periode	39.461	(3.877)



Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

1 Grundlegende Informationen

Die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im folgenden „Groß & Partner“ oder „die Gesellschaft“) ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen „der Groß & Partner Konzern“ oder „der Konzern“) deutschlandweit auf die Standortentwicklung sowie die Errichtung und den Betrieb von hochwertigen Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien sowie Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert, wobei sich die Schwerpunkte der Tätigkeit im Rhein-Main Gebiet sowie im Großraum Hamburg befinden.

Die Projektentwicklung umfasst die Planung, Konzeption und Erstellung von Immobilien mit dem Ziel des Verkaufs. Entwickelt werden u. a. Büro- und Geschäftshäuser, Wohnungsbauten, Einzelhandelsflächen sowie Stadtentwicklungs- und Revitalisierungsprojekte.

Partner bzw. Auftraggeber sind Immobilienfonds, Kapitalanlagegesellschaften, Industrieunternehmen, private Investoren und Kommunen.

Die Gesellschaft ist seit Gründung am 6. Februar 1992 in Frankfurt am Main ansässig.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Siesmayerstr. 21, 60323 Frankfurt am Main, Deutschland.

Direkte und oberste Muttergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist die Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main.

2 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet worden sind, werden im Folgenden dargestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, wurden die beschriebenen Methoden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewandt.

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der vorliegende Konzernabschluss wurde in vollständiger Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) und deren Interpretationen durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt.

Bei der Erstellung wurden alle für den Erstellungszeitraum verbindlichen International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) – wie sie von der Europäischen Kommission für die Anwendung in der EU übernommen wurden –, die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), des Standing Interpretations Committee (SIC) und die zusätzlichen Anforderungen nach § 315e HGB beachtet. Die Erstellung dieses Abschlusses nach internationalen Standards erfolgte freiwillig im Sinne von § 315e Abs. 3 HGB.

Im Allgemeinen basieren die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten auf dem beizulegenden Zeitwert der im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.



Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Hierbei spielt es keine Rolle, ob der Preis direkt am Markt beobachtbar oder unter Anwendung einer bestmöglichen Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld wie beispielsweise Zustand und Standort des Vermögenswerts oder bestehende Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen, insofern als Marktteilnehmer diese Merkmale auch bei der Festlegung des Erwerbspreises eines Vermögenswerts oder der Übertragung einer Schuld zum Bilanzstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Der beizulegende Zeitwert welcher für Bewertung und/oder Angabepflichten heranzuziehen ist, wird im vorliegenden Konzernabschluss generell auf Basis der zuvor beschriebenen Grundlagen ermittelt. Hiervon ausgenommen sind:

- Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IAS 17 Leasingverhältnisse fallen, und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähnlich sind, diesem aber nicht entsprechen. Hierunter fallen z.B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 Vorräte oder der Nutzungswert in IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten.

Der beizulegende Zeitwert ergibt sich nicht immer auf Basis einer direkten Marktnotierung, was oftmals eine Ermittlung auf Grundlage verschiedener Bewertungsparameter notwendig macht. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Relevanz dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen, ist der beizulegende Zeitwert den Leveln 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Zuordnung auf diese Level erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßgabe:

- Level 1-Parameter sind notierte Preise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in aktiven Märkten.
- Level 2-Parameter: Hierbei erfolgt die Marktwertermittlung für Vermögenswerte und Schulden auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auch einem aktiven Markt zur Verfügung stehen.
- Level 3-Parameter sind nicht-beobachtbare Eingabeparameter, die weiterentwickelt werden müssen, um die Annahmen von Marktteilnehmern abzubilden, die diese bei der Ermittlung eines angemessenen Preises für den Vermögenswert/die Verbindlichkeit verwenden würden.

Groß & Partner hat – sofern im Folgenden nichts anderes angegeben ist – in seiner IFRS-Eröffnungsbilanz zum 31. Dezember 2005 und den folgenden Bilanzstichtagen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einheitlich angewandt.

Der Konzernabschluss ist in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge einschließlich der Vorjahreszahlen sind in TEUR angegeben.

Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität, oder Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Anhangangabe 4 aufgeführt.



Der vorliegende Konzernabschluss ist hiermit von der Geschäftsleitung zur Veröffentlichung genehmigt. Die Veröffentlichung erfolgt im Bundesanzeiger.

2.2 Neue Rechnungslegungsstandards

Das IASB und das IFRIC haben eine Reihe von Änderungen bei bestehenden Standards sowie einige neue IFRS und IFRIC verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2017 erstmals verpflichtend anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen die folgenden Standards und Interpretationen:

Mit der Änderung zu IAS 7 werden die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens verbessert. Das Unternehmen macht Angaben über die Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte werden ebenfalls in die Angaben einbezogen (zum Beispiel Vermögenswerte aus Absicherungsgeschäften). Es werden zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen, währungskursbedingte Änderungen, Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und übrige Änderungen angegeben. Die Angaben werden in Form einer Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand in der Bilanz bis zum Endbestand in der Bilanz dargestellt. Der Konzern stellt in einer Überleitungsrechnung die Veränderungen zwischen dem Anfangs- und Endbestand der betroffenen Finanzverbindlichkeiten dar.

Die Änderungen zu IAS 12 verdeutlichen die Bilanzierung der latenten Steueransprüche für nicht realisierte Verluste bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner.

Das IASB und das IFRIC haben weitere nachfolgend aufgeführte Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und auch nicht freiwillig angewendet wurden. Die überarbeiteten Standards sind erstmalig für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Anwendung dieser IFRS setzt voraus, dass die zum Teil noch ausstehende Anerkennung durch die EU erfolgt (endorsement). Des Weiteren wurden Standards bereits von der EU verabschiedet, sie sind aber erst zu einem späteren Zeitpunkt anzuwenden:

Bereits von der EU übernommene Rechnungslegungsvorschriften, die noch nicht angewendet werden müssen.

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 „Finanzinstrumente“ ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39. Die Klassifizierungs und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 sind retrospektiv anzuwenden. Eine Anpassung der Vorjahresperioden ist nicht erforderlich. Die Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) sind prospektiv anzuwenden.



IFRS 9 enthält drei wichtige Klassifizierungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“, „zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet“ sowie „zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet“. Der Standard eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39: „bis zur Endfälligkeit zu halten“, „Kredite und Forderungen“ sowie „zur Veräußerung verfügbar“. Groß & Partner erwartet aus der Anwendung der neuen Klassifizierungsanforderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung seiner finanziellen Vermögenswerte.

IFRS 9 wird sich bei Groß & Partner im Wesentlichen auf die Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auswirken. Während nach IAS 39 Wertberichtigungen lediglich für bereits eingetretene, aber noch nicht bekannte Wertminderungen zu berücksichtigen sind („Incurred-loss-Modell“), werden mit IFRS 9 die zukünftig erwarteten Kreditverluste maßgeblich für die Höhe der Wertberichtigung („Expected-loss-Modell“). Für diese werden die erwarteten Kreditausfälle aufgrund ihrer kurzfristigen Natur auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditausfälle ermittelt. Zur Bestimmung der erwarteten Kreditverluste werden Kunden in Gruppen ähnlicher Kreditrisiken zusammengefasst. Neben dieser kollektiven Beurteilung erfolgt eine individuelle Beurteilung der Kreditrisiken, falls sich das Ausfallrisiko zum Stichtag deutlich erhöht hat. Die Effekte zum Erstanwendungszeitpunkt zum 1. Januar 2018 sind erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen. Wir erwarten aus der Anwendung von IFRS 9 keine Veränderung der Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Nach IFRS 9 hat der Konzern sicherzustellen, dass die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen mit den Zielen und der Strategie des Konzernrisikomanagements in Einklang steht.

Im Mai 2014 hat das IASB den neuen Standard IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ veröffentlicht. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden.

Wir gehen derzeit davon aus, dass die Umstellung keine Effekte auf den Konzernabschluss von Groß & Partner haben wird.

IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell zur Erfassung von Leasingverhältnissen in der Bilanz des Leasingnehmers ein. Ein Leasingnehmer erfasst dabei sein Nutzungsrecht „right-of-use asset“ am zugrunde liegenden Vermögenswert sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu zukünftigen Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Ausnahmeregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse hinsichtlich geringwertiger Wirtschaftsgüter. Die Anforderungen an die Rechnungslegung beim Leasinggeber sind vergleichbar mit dem derzeitigen Standard – das heißt, Leasinggeber stufen Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse ein.

IFRS 16 ersetzt die bestehenden Leitlinien zu Leasingverhältnissen, darunter IAS 17 „Leasingverhältnisse“, IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“, SIC -15 „Operating-Leasingverhältnisse – Anreize“ und SIC-27 „Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen“.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewandt wird. Groß & Partner wird IFRS 16 nicht vorzeitig anwenden.



Der Konzern hat mit der Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf seinen Konzernabschluss begonnen. Bislang wurde als wesentlichste Auswirkung identifiziert, dass der Konzern neue Vermögenswerte und Schulden für seine Operating-Leasingverhältnisse erfassen wird. Darüber hinaus wird sich die Art der Aufwendungen ändern, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, da IFRS 16 die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse durch einen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (right-of-use assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt.

Groß & Partner geht davon aus, dass in Zukunft insbesondere Kfz-Leasing Verträge sowie bestehende Mietverträge über Büroflächen zu bilanzieren sind. Der Effekt beträgt auf die Bilanz wird im ersten Jahr der Anwendung etwa 9 Mio EUR betragen.

2.3 Konsolidierung

2.3.1 Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (einschließlich strukturierte Unternehmen), die vom Konzern beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt (Stimmrechtsmehrheit) über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der abgegebenen Vermögenswerte und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (date of exchange). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitsanteile. Ein eventuell verbleibender Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt. Dieser Goodwill wird jährlich oder häufiger, falls Ereignisse oder Umstände darauf hinweisen, auf Wertminderung geprüft. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag – nach erneuter Überprüfung der Identifizierung und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden – direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Erwerbszeitpunkt der von Groß & Partner konsolidierten Gesellschaften ist regelmäßig mit dem Gründungszeitpunkt identisch. Groß & Partner gründet bzw. erwirbt die einzelnen Objektgesellschaften



grundsätzlich vor Bildung stiller Reserven. Somit entsprechen die Anschaffungskosten bzw. der Zeitwert der Beteiligung grundsätzlich dem anteiligen Eigenkapital. Deshalb werden keine Goodwills im Konzernabschluss ausgewiesen.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Bei Vorhandensein von Verlusten aus konzerninternen Transaktionen wird dies jedoch als Indikator zur Notwendigkeit der Durchführung eines Wertminderungstest für den übertragenen Vermögenswert genommen. Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht diesem Konzern zuzurechnen ist.

2.3.2 Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Assoziierte Unternehmen sind solche Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausübt, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 Prozent. Ein Joint Venture ist eine vertragliche Vereinbarung, in der zwei oder mehrere Partner eine wirtschaftliche Tätigkeit durchführen, die einer gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und an Joint Ventures werden unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an assoziierten Unternehmen enthalten (nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). Die Anschaffungskosten von nach der Equity-Methode einbezogenen Gesellschaften werden jährlich um die Veränderungen des Eigenkapitals erhöht bzw. vermindert, soweit diese auf den Anteil von Groß & Partner entfallen.

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an – respektive der erstmaligen Qualifizierung des früheren Tochterunternehmens als assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen – in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen der Rücklagen in den Konzernrücklagen. Sofern die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen nicht rechtzeitig vorliegen, erfolgt die Berücksichtigung der anteiligen Gewinne oder Verluste auf der Basis einer zuverlässigen Schätzung. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen Zahlungen geleistet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen oder an dem Joint Venture eliminiert. Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.



2.3.3 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2017 32 Tochterunternehmen sowie 26 Gemeinschaftsunternehmen und 2 assoziierte Unternehmen.

	2016	Zugänge	Abgänge	2017
Vollkonsolidierte Unternehmen	32	4	4	32
Gemeinschaftsunternehmen	26	0	0	26
Assoziierte Unternehmen	2	0	0	2
Summe	60	4	4	60

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurden die in Anlage 1 benannten Tochtergesellschaften einbezogen. Es wurden vier Tochterunternehmen erstmalig vollkonsolidiert (Eigengründungen).

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurden die in Anlage 2 aufgeführten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

Endkonsolidiert wurden im Geschäftsjahr 2017 die in Anlage 3 aufgeführten Unternehmen.

Während zwei der entkonsolidierten Gesellschaften veräußert wurden, sind die restlichen beiden Gesellschaften konzernintern verschmolzen worden.

2.4 Währungsumrechnung

Die Einzelabschlüsse aller konsolidierten Gesellschaften sind in der Konzernwährung Euro aufgestellt. Es wurden keine Fremdwährungstransaktionen im Berichtsjahr getätigt, so dass die Grundsätze der Währungsumrechnung nicht zur Anwendung kamen.

2.5 Immaterielle Vermögenswerte

Die entgeltlich erworbenen Softwarelizenzen werden als immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter und bestimmter Nutzungsdauer zu ihren Anschaffungskosten zuzüglich der Kosten für die Versetzung in einen nutzungsbereiten Zustand aktiviert und über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben (Anschaffungskostenmodell). Die zum Jahresende 2008 erworbenen Erbbaurechte wurden ebenfalls mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und werden seit 2009 über die vertragsgemäße Dauer von 100 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende jeden Geschäftsjahres überprüft, d.h. insbesondere die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Übersteigt der Buchwert eines immateriellen Vermögenswertes dessen geschätzten erzielbaren Betrag, so wird er sofort auf letzteren abgeschrieben.

Kosten, die mit der Aufrechterhaltung der Software bzw. der Erbbaurechte verbunden sind, werden im Zeitpunkt ihres Anfalls als Aufwand erfasst.



Selbst geschaffene immaterielle Vermögenswerte bzw. aktivierte Entwicklungskosten liegen bei Groß & Partner nicht vor.

2.6 Sachanlagen

Die Sachanlagen von Groß & Partner betreffen hauptsächlich Mietereinbauten sowie – in geringerem Umfang – technische Anlagen und Büro- und Geschäftsausstattung.

Sachanlagen werden zu ihren um kumulierte Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet (Anschaffungskostenmodell). Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten die direkt dem Erwerb zurechenbaren Aufwendungen und in Einzelfällen eingegangene Verpflichtungen zum Abbau, Rückbau oder zur Beseitigung der Sachanlagen.

Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, z.B. aufgrund von Erweiterungs- oder Ersatzinvestitionen, werden nur dann als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Konzern zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten des Vermögenswerts zuverlässig ermittelt werden können. Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentliche Ersatzinvestition darstellen (day-to-day services) werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Die Abschreibung erfolgt linear, wobei die Anschaffungskosten bzw. die beizulegenden Zeitwerte über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

Mietereinbauten	Je nach Restlaufzeit des Mietvertrages
Kraftfahrzeuge	3 Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung:	3 bis 8 Jahre

Die Abschreibung der Anlage beginnt mit der Nutzungsbereitschaft. Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Übersteigt der Buchwert einer Sachanlage deren geschätzten erzielbaren Betrag, so wird er sofort auf letzteren abgeschrieben. Der Abschreibungsaufwand wird gegebenenfalls für jeden wesentlichen Teil der Sachanlage getrennt ermittelt.

Gewinne und Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten der Sachanlagen ermittelt und erfolgswirksam erfasst, gegebenenfalls abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten.

2.7 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Grundsätze der Bewertung von Sachanlagen werden auch auf Immobilien angewendet, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden.

Groß & Partner aktiviert unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien diejenigen Grundstücke bzw. Gebäude die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden.



Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei Zugang mit Ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (einschließlich eventueller Transaktionskosten und sonstiger direkt zurechenbarer Kosten) bewertet. Bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erstellung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Grundstücke bzw. Gebäude wie Sachanlagen behandelt. Für die Folgebewertung dieser Immobilien hat Groß & Partner das Anschaffungskostenmodell gewählt und bewertet daher die betreffenden Immobilien auch nach Abschluss der Erstellung wie Sachanlagen, d.h. mit ihren um kumulierte Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Abschreibung der als Finanzinvestition bilanzierten Gebäude erfolgt linear, bei Wohngebäuden wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und bei Gewerbeimmobilien von 33 Jahren angenommen.

2.8 Wertminderung nicht-monetärer Vermögenswerte (Außerplanmäßige Abschreibungen)

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar ist. Die Wertminderung wird in Höhe der Differenz zwischen dem tatsächlich erzielbaren Betrag und dem Buchwert erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Verkaufskosten und dem Nutzungswert. Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Zahlungsströme mit dem aktuellen Marktzinssatz, der die spezifischen Risiken des Vermögenswertes reflektiert, auf den Barwert abgezinst.

Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash-Flows separat identifiziert werden können (zahlungsmittelgenerierende Einheiten; diese entsprechen i.d.R. dem jeweiligen Grundstück). Mit Ausnahme eines ggf. vorhandenen Goodwill wird für nicht-monetäre Vermögenswerte, für die in der Vergangenheit eine Wertminderung gebucht wurde, zu jedem Bilanzstichtag überprüft, ob ggf. eine Wertaufholung zu erfolgen hat, falls die Gründe für eine in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.

Bei einer möglichen späteren Erhöhung des erzielbaren Betrages wird der Buchwert des Vermögenswertes (der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Die Erhöhung des Buchwerts beschränkt sich dabei auf den Wert, der angesetzt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Die Zuschreibung wird sofort erfolgswirksam erfasst.

2.9 At-Equity bilanzierte Beteiligungen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures wurden nach der Equity-Methode mit dem fortgeführten Buchwert berücksichtigt. Der Wertansatz der Anteile an diesen Unternehmen verändert sich ergebniswirksam um den Betrag der anteiligen Jahresergebnisse sowie der Ab- und Zuschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert; Dividendenausschüttungen und Abschreibungen auf den Firmenwert verringern den Wertansatz. Sofern die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen und Joint Ventures nicht rechtzeitig vorliegen, erfolgt die Berücksichtigung der anteiligen Gewinne oder Verluste auf der Basis einer zuverlässigen Schätzung.



2.10 Vorräte

Groß & Partner weist als fertige und unfertige Leistungen solche Vermögenswerte aus, die zum kurzfristigen Verkauf bzw. zur kurzfristigen Abrechnung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Hierbei handelt es sich typischerweise um Immobilien mit Entwicklungspotential zur späteren Veräußerung an Investoren.

Fertige und unfertige Leistungen werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. In die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden alle Kosten des Erwerbs bzw. der Herstellung einbezogen, die angefallen sind, um die unfertigen Leistungen in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Die Kosten der Herstellung der fertigen und unfertigen Leistungen umfassen die Kosten die den Produktions- bzw. Abrechnungseinheiten direkt zuzurechnen sind sowie systematisch zugerechnete fixe und variable Gemeinkosten. Die Herstellungskosten bestehen in erster Linie aus weiterbelastbaren Fremdkosten sowie Gehältern und sonstigen Kosten des Personals, das unmittelbar für die Leistungserbringung eingesetzt ist. Gehälter und sonstige Kosten des Vertriebspersonals und der allgemeinen Verwaltung werden nicht einbezogen, sondern in der Periode ihres Anfalls als Aufwendungen erfasst. Die Herstellungskosten umfassen außerdem weder Gewinnmargen noch nicht zuzurechnende Gemeinkosten.

Ist der Grund für eine Wertminderung nachträglich weggefallen, wird eine Zuschreibung bis maximal zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen.

2.11 Vorratsgrundstücke

Vorratsgrundstücke als Teil der Bilanzposition Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. In die Anschaffungskosten werden alle Kosten des Erwerbs bzw. der Herrichtung der Grundstücke sowie sonstige Kosten einbezogen, die angefallen sind, um die Grundstücke in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Die Kosten des Erwerbs der Vorratsgrundstücke umfassen den Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer sowie sonstige Transaktionskosten, die dem Erwerb unmittelbar zugerechnet werden können. Preisnachlässe und Erstattungen werden bei der Ermittlung der Kosten des Erwerbs der Grundstücke abgezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der notwendigen variablen Vertriebskosten.

Teile der Fremdkapitalkosten werden seit dem Geschäftsjahr 2009 unter bestimmten Voraussetzungen als Teil der Herstellungskosten aktiviert. Dies betrifft auch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und immaterielle Vermögenswerte. Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt ca. 2%.

Die Schätzungen des Nettoveräußerungspreises basieren auf den verlässlichsten substantiellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den voraussichtlich erzielbaren Nettoveräußerungswert verfügbar sind. Diese Schätzungen berücksichtigen Preisänderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Vorgängen nach der Berichtsperiode stehen insoweit, als diese Vorgänge Verhältnisse aufhellen, die bereits am Ende der Berichtsperiode bestanden haben. Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Wenn die Umstände die früher zu einer Wertminderung geführt haben, nicht länger bestehen, wird der Betrag der Wertminderung insoweit rückgängig gemacht, dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht.



2.12 Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument gemäß IAS 32 ist ein vertraglich vereinbarter Anspruch oder eine vertraglich vereinbarte Verpflichtung, aus dem bzw. aus der ein Zu- bzw. Abfluss von finanziellen Vermögenswerten oder die Ausgabe von Eigenkapitalrechten resultiert. Sie umfassen einerseits originäre Finanzinstrumente wie Forderungen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen, Wertpapiere oder auch Finanzforderungen und Finanzschulden; andererseits gehören hierzu auch die derivativen Finanzinstrumente, die ggf. zur Absicherung gegen Risiken aus Änderungen von Währungskursen und Zinssätzen eingesetzt werden.

IAS 39 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte,
- Ausleihungen und Forderungen,
- bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte,
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

IAS 39 unterteilt finanzielle Schulden in die folgenden Kategorien:

- zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Schulden,
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Schulden.

Die Kategorisierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Groß & Partner bestimmt die Kategorisierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz.

Groß & Partner hat weder in der Vergangenheit noch zum Bilanzstichtag finanzielle Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft. Das gleiche gilt für die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert einzustufenden Schulden.

Ausleihungen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Bei einer voraussichtlichen Realisation nach mehr als einem Jahr werden Vermögenswerte als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In der Bilanz werden Ausleihungen und Forderungen unter den Finanzanlagen sowie unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Konzern hat weder in der Vergangenheit noch zum Bilanzstichtag finanzielle Vermögenswerte, die der Kategorie „bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerte“ zuzuordnen sind.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern, und der Vermögenswert in diesem Zeitraum nicht fällig wird. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz unter den Finanzanlagen ausgewiesen.



Finanzielle Vermögenswerte, die nicht der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ angehören, werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Der beizulegende Zeitwert entspricht im Allgemeinen dem Markt- oder Börsenwert. Existiert kein aktiver Markt, wird der beizulegende Zeitwert mittels finanzmathematischer Methoden, zum Beispiel durch Diskontierung der erwarteten zukünftigen Zahlungsflüsse mit dem Marktzinssatz oder durch die Anwendung anerkannter Optionspreismodelle ermittelt. Derivative Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt, an dem die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswertes eingegangen wurde, dem Handelstag, angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zur Sicherung von zukünftigen Zahlungsströmen eingesetzt (Cash-Flow Hedge). Der volle beizulegende Zeitwert eines derivativen Sicherungsinstruments wird als langfristiger Vermögenswert bzw. Schuld eingestuft, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Instruments zwölf Monate übersteigt; andernfalls erfolgt eine Einstufung als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Schuld.

Der Ansatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Hedge-Accounting wendet der Groß & Partner Konzern nicht an.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Schulden umfassen alle nicht derivativen und nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Schulden. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bei Vertragsabschluss bewertet. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten auf Basis der Effektivzinsmethode angesetzt.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes wird am Handelstag bilanziert - dem Tag, an dem sich die Gruppe zum Kauf oder Verkauf des Vermögenswertes verpflichtet.

Eine Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt, sobald das Anrecht auf Cashflows aus der Beteiligung ausläuft oder übertragen wurde und Groß & Partner im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen hat.

2.13 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind originäre Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind und nicht zum Verkauf bestimmt sind. Sie werden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Kosten bewertet. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich erst dann erfasst, wenn die Vermögenswerte geliefert bzw. die geschuldete Leistung erbracht worden und damit die Gefahr übergegangen ist. Der beizulegende Zeitwert entspricht regelmäßig dem vereinbarten Entgelt (Nominalwert). Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Barwert der künftigen Zahlungen, auf Grundlage risiko- und fristadäquater Diskontierung, angesetzt.

Die Folgebewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. An jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Groß & Partner führt die Wertminderungstests außerdem beim Vorliegen



von besonderen Anhaltspunkten durch. Ausfallrisiken, welche zu einem geringeren Zahlungsmittelzufluss führen, äußern sich im Regelfall durch Zahlungsschwierigkeiten, Nichterfüllung, wahrscheinliche Insolvenz oder Vertragsbruch. Hierzu werden die diskontierten Cash-Flows auf Basis der erwarteten bzw. korrigierten Zahlungen geschätzt und mit dem Buchwert der Forderung verglichen (Einzelwertberichtigung).

Die sonstigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Anzeichen von Wertminderungen wird durch eine entsprechende außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren erzielbaren Betrag (beizulegender Zeitwert) Rechnung getragen (Einzelwertberichtigung).

2.14 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (liquiden Mittel) umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und unterliegen nur unwesentlichen Wertschwankungen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

2.15 Eigenkapital

Als Eigenkapital wurden nur solche Finanzinstrumente ausgewiesen, die keine vertragliche Verpflichtung enthalten, flüssige Mittel oder andere finanzielle Vermögenswerte an ein anderes Unternehmen abzugeben oder finanzielle Vermögenswerte oder Schulden zu für Groß & Partner potentiell nachteiligen Bedingungen zu tauschen.

2.16 Schulden

Schulden aus Lieferungen und Leistungen sind Zahlungsverpflichtungen für Güter und Leistungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben wurden. Die Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Schulden klassifiziert, wenn die Zahlungsverpflichtung innerhalb von einem Jahr oder weniger fällig ist. Andernfalls werden sie als langfristige Schulden bilanziert.

Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sonstige finanzielle Schulden werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert und nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt.

In den Folgeperioden werden die Schulden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei sonstigen finanziellen Schulden wird jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag über die Laufzeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.17 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, soweit der Konzern eine gegenwärtig rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten hat, die aus einem vergangenen Ereignis resultiert, die



Wahrscheinlichkeit, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einer Vermögensbelastung führen wird, über 50% liegt und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden konnte. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Erfüllungsbetrags mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit (Einzelrisiken) bzw. mit dem Erwartungswert der Erfüllungsbeträge (Massenrisiken).

Bei Groß & Partner werden die branchenüblichen Gewährleistungsvereinbarungen über 5 Jahre für die Bauleistung und über 10 Jahre für Dach & Fassade abgeschlossen. Für die daraus resultierenden Massenrisiken wird bis zum Ende der Gewährleistungsfrist eine Rückstellung gebildet. Die Bewertung der Verpflichtung erfolgt zu produktionsbezogenen Vollkosten. Sofern es sich um einen einzelnen Gewährleistungsfall handelt, wird die Verpflichtung zum wahrscheinlichsten Erfüllungsbetrag bewertet. Die Erfahrungswerte der Vergangenheit werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die langfristigen Rückstellungen werden zum Barwert der erwarteten Ausgaben bewertet. Aus der reinen Aufzinsung resultierende Erhöhungen der Rückstellungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Zinsaufwendungen erfasst.

In den Regelkreis von IAS 37 fallende unwiderrufliche Kreditzusagen (loan commitments) wurden von Groß & Partner nicht abgegeben.

2.18 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Im Konzern existieren beitragsorientierte Altersversorgungssysteme. Groß & Partner leistet die gesetzlichen Beiträge zur Rentenversicherung der Arbeitnehmer. Der Konzern hat über die Zahlung der Beiträge hinaus keine weiteren Zahlungsverpflichtungen. Die Beiträge werden bei Fälligkeit im Personalaufwand erfasst.

2.19 Latente Steuerforderungen und latente Steuerschulden

Die latenten Steuern umfassen zu erwartende Steuerzahlungen oder -erstattungen aus temporären Bewertungsunterschieden zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen sowie ggf. aus der Nutzung von Verlustvorträgen.

Latente Steuern werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Steuerwert der Vermögenswerte bzw. Schulden und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt (Verbindlichkeiten-Methode). Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung zum Zeitpunkt des Erstansatzes. Die aktiven und passiven latenten Steuern werden mit den zukünftig gültigen Steuersätzen bewertet, wobei Steuersatzänderungen grundsätzlich erst zum Zeitpunkt des effektiven Inkrafttretens der Gesetzesänderung berücksichtigt werden.

Latente Steuerforderungen werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuernder Gewinn verfügbar sein wird, gegen den die temporäre Differenz bzw. der Verlustvortrag verwendet werden kann.



Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen sowie assoziierten Unternehmen und Joint Ventures entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern bestimmt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit aufgrund dieses Einflusses nicht umkehren werden.

2.20 Laufende Ertragsteuerschulden

Als Ertragsteuern werden die steuerlichen Aufwendungen und Erstattungen erfasst, die vom Einkommen und Ertrag abhängig sind.

2.21 Ertragsrealisation

(a) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse umfassen den beizulegenden Zeitwert der durch die Entwicklung von Immobilienprojekten und immobilienbezogene Dienstleistungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhaltenen bzw. zu beanspruchenden Gegenleistung. Die Umsatzerlöse werden bereinigt um Umsatzsteuer und Preisnachlässe und nach Eliminierung konzerninterner Verkäufe ausgewiesen.

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Projektentwicklungen werden erfasst, wenn die maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer übergehen, die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft Groß & Partner zufließt und die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können.

Erträge aus Auftragsfertigung werden gemäß IAS 11 nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades erfasst, wenn die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft Groß & Partner zufließt, der Fertigstellungsgrad verlässlich bestimmt werden kann und die angefallenen bzw. bis zur vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bestimmt werden können. Der Fertigstellungsgrad wird auf der Grundlage der angefallenen Aufwendungen („Cost-to-Cost-Methode“) ermittelt.

Erträge aus Mieteinnahmen werden in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Vereinbarungen periodengerecht erfasst.

(b) Zinserträge

Zinserträge werden zeitanteilig unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

(c) Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zum Zeitpunkt des Entstehens des rechtlichen Anspruchs erfasst.



2.22 Leasingverhältnisse

Groß & Partner hat weder als Leasinggeber noch als Leasingnehmer Sale-and-Lease-Back-Transaktionen, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, abgeschlossen.

Groß & Partner ist weder als Leasinggeber noch als Leasingnehmer Finanzierungs-Leasingverhältnisse eingegangen, bei denen wirtschaftlich der Vertrag als Darlehen des Leasinggebers an den Leasingnehmer anzusehen ist und die Übertragung des Eigentums lediglich als Sicherheit dient.

Leasingverhältnisse bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.23 Dividendenausschüttungen

Ansprüche der Anteilseigner auf Dividendenausschüttungen werden grundsätzlich in der Periode als Verbindlichkeit erfasst, in der die entsprechende Beschlussfassung erfolgt ist. In der Berichtsperiode wurde eine Ausschüttung über T€ 1.000 beschlossen und auch durchgeführt.

3 Finanzrisikomanagement

3.1 Qualitative Angaben

Auf die Risikoberichterstattung im Lagebericht wird ergänzend verwiesen.

Als Grundlage für die externe Risikoberichterstattung werden die Informationen herangezogen, die intern an die Mitglieder der Geschäftsleitung des Unternehmens zur Risikosteuerung weitergeleitet werden (Management Approach). Das von der Geschäftsführung eingerichtete Risikomanagementsystem gewährleistet die Erkennung, Analyse und Kommunikation der Risiken. Durch das Risikomanagement wird sichergestellt, dass durch die eingegangenen und künftig anfallenden Risiken der Konzern nicht nachhaltig in seinen Aktivitäten geschwächt wird. Die Steuerung von Risiken wird insbesondere durch eine klare Trennung von ausführenden und überwachenden Funktionen gewährleistet. Der implementierte Risikomanagementprozess umfasst neben der Projektplanung insbesondere die interne Berichterstattung in Form von Soll-/Ist-Vergleichen. Die Steuerung der Mittelbeschaffung am Kapitalmarkt erfolgt grundsätzlich projektbezogen. Im Rahmen der Risikoidentifikation wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der finanziellen Risikopositionen vorgenommen. Die identifizierten Risiken wurden im Rahmen einer Risikoanalyse aufbereitet und an die verantwortlichen Stellen weitergeleitet. Die Risiken wurden bewertet, um für die folgenden Geschäftsperioden Vergleichszahlen zu erhalten und Prognosen zu ermöglichen. Hierzu wurden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt. Die Geschäftsführung hat auf Basis der Risikotragfähigkeit eine klare Definition der Strategie, der Geschäftsarten sowie der akzeptierbaren und nicht akzeptierbaren Risiken vorgegeben und das vertretbare Gesamtrisiko definiert.



Zur Vermeidung überhöhter Risikokonzentration werden die Risiken auf voneinander unabhängige Zahlungsströme verteilt.

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken und Marktrisiken ausgesetzt.

Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Immobilien- und Geldmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement erfolgt durch die kaufmännische Abteilung (Konzernfinanzabteilung) entsprechend der von der Geschäftsleitung verabschiedeten Leitlinien. Die Konzernfinanzabteilung identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns. Die Geschäftsleitung gibt die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement vor, als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche.

(a) Marktrisiko

Das Marktrisiko beinhaltet insbesondere das zinsbedingte Risiko aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts (insbesondere bei verzinslichen Vermögenswerten und Schulden) und das Marktpreisrisiko (insbesondere bei Grundstücken und Gebäuden).

(i) Fremdwährungsrisiko

Der Konzern ist nahezu ausschließlich in Deutschland tätig und in Folge dessen keinem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt.

(ii) Kurs- bzw. Preisrisiko

Der Konzern ist grundsätzlich keinem Kursänderungsrisiko seiner Eigenkapitalbeteiligungen ausgesetzt, da es sich bei den vom Konzern gehaltenen wesentlichen Beteiligungen um nicht notierte Eigenkapitaltitel handelt. Der Konzern ist jedoch dem Risiko der Baupreisänderungen auf den Beschaffungsmärkten ausgesetzt.

(b) Kreditrisiko (Ausfallrisiko)

Das Kreditrisiko liegt in der Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse von Kreditnehmern oder Kontrahenten des Unternehmens begründet. Daraus resultiert die Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen bzw. Leistungen. Außerdem können sich bonitätsbedingte Wertminderungen bei Finanzinstrumenten ergeben. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Projektentwicklungen bzw. Verkäufe werden in der Regel nur getätigt, wenn ausreichende Kenntnis über die Bonität des Auftraggebers bzw. Kunden besteht. Verträge über Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Der Konzern hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt.



(c) Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko wird das Risiko verstanden, dass das Unternehmen nicht über genügend Finanzierungsmittel verfügt, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsverpflichtungen resultieren dabei sowohl aus Zins- und Tilgungsleistungen als auch aus neuen Investments. Das Liquiditätsrisiko umfasst auch das Risiko, dass bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschafft werden kann (Refinanzierungsrisiko) oder aufgrund unzulänglicher Marktliquidität Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten aufgelöst werden können (Marktliquiditätsrisiko). Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an Zahlungsmitteln bzw. Zahlungsmitteläquivalenten sowie die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien ein. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem der Konzern operiert, ist es Ziel der Konzernfinanzabteilung, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung beizubehalten, indem ausreichend ungenutzte Kreditlinien bestehen. Der erwartete Liquiditätsbedarf soll durch frühzeitige Prognose unter normalen Marktbedingungen zu marktüblichen Konditionen finanziert werden. Es sollen sowohl Verluste aus der Aufnahme von Geldern zu überhöhten Zinsen als auch die Anlage zu unter dem Marktniveau liegenden Zinssätzen vermieden werden.

(d) Cash-Flow- und Fair-Value-Zinsrisiko

Der Konzern finanziert seine Projektentwicklungen nahezu ausschließlich kurzfristig und ist insofern dem Risiko der Zinsänderung ausgesetzt. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bedient sich der Konzern derivativer Finanzinstrumente um die Risiken aus Zinsänderungen zu minimieren.

3.2 Quantitative Angaben

Risikokonzentrationen im Bereich Beschaffung derart, dass besondere Abhängigkeiten vorliegen bzw. dass bestimmte Vorleistungen lediglich von ausgewählten Geschäftspartnern erbracht werden können, liegen bei Groß & Partner nicht vor.

Ebenso liegen keine Risikokonzentrationen im Bereich Absatz derart vor, dass bedeutende Forderungspositionen gegenüber einem bestimmten Kunden bestehen. Im Hinblick auf die geografische Verteilung hat Groß & Partner besondere Tätigkeitsschwerpunkte in Frankfurt.

Hinsichtlich der Forderungen an Kunden stellt der in der Bilanz ausgewiesene Buchwert das maximale Ausfallrisiko dar. Ein Ausfallrisiko aus derivativen Kontrakten besteht ebenso wenig wie ein Risiko aus der Inanspruchnahme aus finanziellen Garantien. Kreditzusagen wurden von Groß & Partner nicht gewährt. Somit besteht auch diesbezüglich kein Ausfallrisiko.

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:



31.12.2017	bis ein Jahr	mehr als
	überfällig	ein Jahr
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.192	24
Forderungen gegenüber assoz. Unternehmen und JV	0	60
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen	0	0
Sonstige Forderungen	0	0
	1.192	84

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag des Vorjahres überfällig, aber nicht wertgemindert:

31.12.2016	bis ein Jahr	mehr als
	überfällig	ein Jahr
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	769	22
Forderungen gegenüber assoz. Unternehmen und JV	0	7.100
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen	0	63
Sonstige Forderungen	19	0
	788	7.185

Hinsichtlich Wertberichtigungen bei finanziellen Vermögenswerten am Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen unter 5.7 verwiesen.

Es gibt keine Anzeichen für eine eingeschränkte Bonität der Schuldner hinsichtlich der finanziellen Vermögenswerte, die weder überfällig noch wertgemindert sind. Im Konzern gibt es keine finanziellen Vermögenswerte, die eigentlich überfällig oder wertgemindert wären, über deren Konditionen aber neu verhandelt wurde.

Groß & Partner hat im Geschäftsjahr 2017 und im Vorjahr an keinem finanziellen oder nicht-finanziellen Vermögenswert Eigentum erlangt, den es als Sicherheit gehalten oder durch den Abruf sonstiger Bonitätsverbesserungen bekommen hat.

Zur Beurteilung der Bonität der Vertragsparteien nimmt Groß & Partner eine Einteilung in Risikoklassen vor. Vertragsverhältnisse werden grundsätzlich nur nach ausreichender Recherche hinsichtlich der Bonität der anderen Vertragspartei eingegangen. Regelmäßig handelt es sich hierbei um Initiatoren von Immobilienfonds mit erstklassiger Bonität. Groß & Partner hat keine Sicherheiten in Form von Garantien, Kreditderivaten und anderen Vermögenswerten erhalten. Eigentumsvorbehaltsklauseln bestehen grundsätzlich nicht.

Die Restlaufzeiten der finanziellen Schulden stellen sich - bezogen auf die vertraglichen und undiskontierten Zahlungsströme – wie folgt dar:



31.12.2017	bis zu einem	von einem	über fünf Jahre
	Jahr	Jahr bis zu fünf Jahren	
	TEUR	TEUR	TEUR
sonstige Schulden	0	35.656	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.379	0	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	13.197	0	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	10.358	0	0
	166.934	35.656	0

Die Restlaufzeiten der finanziellen Schulden des Vorjahres stellten sich - bezogen auf die vertraglichen und undiskontierten Zahlungsströme – wie folgt dar:

31.12.2016	bis zu einem	von einem	über fünf Jahre
	Jahr	Jahr bis zu fünf Jahren	
	TEUR	TEUR	TEUR
sonstige Schulden	0	36.240	0
Schulden gegenüber Kreditinstituten	124.016	0	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	4.388	0	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	2.073	0	0
	130.477	36.240	0

Soweit die Wahl des Zahlungszeitpunktes eines Betrages beim Vertragspartner liegt, wurde die Verbindlichkeit dem frühesten Laufzeitband zugeordnet bzw. auf der Grundlage des frühesten Termins erfasst, zu dem das Unternehmen die Zahlung zu leisten hat.

3.3 Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Finanzlage und den Unternehmenserfolg

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Finanzinstrumente wurden bei den hier dargestellten Einzelposten angewendet:



31.12.2017	Ausleihungen und Forderungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögens-werte	Für Sicherungs- zwecke eingesetzte Derivate	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögens-werte	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	14.166	0	0	98	14.264
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	12.206	0	0	0	12.206
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläqui- valente	39.462	0	0	0	39.462
	65.834	0	0	98	65.932

31.12.2017	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Für Sicherungs- zwecke eingesetzte Derivate	Sonstige	finanzielle Schulden	Gesamt
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0		143.379	143.379
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	0	0		158.257	158.257
	0	0		301.636	301.636



Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Finanzinstrumente wurden bei den hier dargestellten Einzelposten im Vorjahr wie folgt angewendet:

31.12.2016	Ausleihungen und Forderungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	Für Sicherungszwecke eingesetzte Derivate	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	22.675	0	0	124	22.799
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	14.119	0	0	0	14.119
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.304	0	0	0	10.304
	47.098	0	0	124	47.222

31.12.2016	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Für Sicherungszwecke eingesetzte Derivate	Sonstige finanzielle Schulden	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzschulden	0	0	124.016	124.016
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	0	0	123.494	123.494
	0	0	247.510	247.510

Der Fair Value der Vermögenswerte und Schulden entspricht in etwa dem Buchwert. Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind dem Level 2 zugeordnet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte dem Level 3. Sämtliche Finanzschulden werden dem Level 2 zugeordnet.

Zum 31.12.2017 bestehen keine für Sicherungsgeschäfte etc. abgeschlossenen Derivate im Konzern.

Groß & Partner hat keine Ausleihungen als erfolgswirksam zum Zeitwert zu bewertenden eingestuft.



Groß & Partner hat insgesamt TEUR 250 als Sicherheit an eine finanzierende Bank verpfändet, die Groß & Partner zum Bilanzstichtag eine Betriebsmittlinie von TEUR 10.000 zur Verfügung gestellt hat.

Groß & Partner hat keine Sicherheiten gehalten (finanzielle oder nicht-finanzielle Vermögenswerte), bei denen es gestattet ist, diese Sicherheiten bei nicht gegebenem Ausfall des Inhabers der Sicherheiten zu veräußern oder erneut zu besichern.

Soweit finanzielle Vermögenswerte durch Kreditausfälle gemindert werden, mindert der Konzern direkt den Buchwert des Vermögenswertes, d.h. gesonderte Wertberichtigungskonten werden nicht genutzt.

Weder im Geschäftsjahr 2017 noch im Vorjahr wurde ein Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erzielt.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Gesamtzinserträge und Gesamtzinsaufwendungen betreffen sowohl im Geschäftsjahr 2017 als auch im Vorjahr lediglich solche finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert einzustufen sind.

Groß & Partner hat weder im Geschäftsjahr 2017 noch im Vorjahr ein Ergebnis aus Gebühren oder Provisionen erzielt.

Weder im Geschäftsjahr 2017 noch im Vorjahr sind Zinserträge auf wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte angefallen.

3.4 Kapitalmanagement

Der Konzern verfolgt das Ziel die Eigenkapitalbasis nachhaltig zu sichern. Dieses Ziel wird indirekt gesteuert, nämlich über den Eingang von profitablen Projekten. Hinzu kommt, dass die Projekt-Pipeline stetig vom Management überwacht wird.

4 Annahmen, Schätzungen und Ermessensausübungen des Managements bei der Bilanzierung

Zur ordnungsgemäßen und vollständigen Erstellung des Konzernabschlusses ist es erforderlich, dass das Management bei verschiedenen Positionen zukunftsbezogene Annahmen trifft und Schätzungen vornimmt, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen, der Eventualforderungen und -schulden und die Angaben im Anhang auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den Schätzungen abweichen. Die folgenden Schätzungen und Annahmen bringen nach Auffassung der Geschäftsführung ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich:

- Ermittlung des Fertigstellungsgrades bei Umsatzerlösen aus Dienstleistungen und Fertigungsaufträgen



- Bewertung von Vorratsgrundstücken
- Bemessung von Gewährleistungsrückstellungen

Der Berechnung der Rückstellungen für Gewährleistungen liegen u.a. der Zinssatz (1,43 % p.a.) und die Restlaufzeit als Wert bestimmende Parameter zu Grunde. Bei Erhöhung bzw. Verminderung des Rechnungszinses um jeweils einen Prozentpunkt auf 2,43 % bzw. 0,43 % würde sich die Höhe der Gewährleistungsrückstellung um rd. TEUR 43 reduzieren bzw. um TEUR 45 erhöhen.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist nicht von einer wesentlichen Änderung der zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen auszugehen, so dass aus gegenwärtiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2017 zu erwarten ist.

Ermessenausübungen des Managements bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Wesentlichen bei folgenden Sachverhalten erforderlich:

- In Fällen, in denen IFRS Bewertungsmöglichkeiten zulässt,
- In Fällen, in denen die Zuordnung zur Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ einer gesonderten Beurteilung bedarf,
- Bei der Frage, ob alle wesentlichen mit dem rechtlichen Eigentum verbundenen Chancen und Risiken des Leasingvermögens auf den Vertragspartner übertragen werden.

Welche Entscheidungen im Konzern im Hinblick auf die jeweiligen Sachverhalte getroffen wurden, kann den Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entnommen werden (vgl. Punkt 2). Die Buchwerte der betroffenen Bilanzpositionen können den jeweiligen Anhangsangaben (Punkt 5 ff.) entnommen werden.



5 Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Immaterielle Vermögenswerte

	<u>Erbbaurechte</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
01.01.2016	28	238	266
Sonstige Zugänge	0	62	62
Abgänge	0	0	0
31.12.2016 / 01.01.2017	28	300	328
Sonstige Zugänge	0	98	98
Abgänge	-15		-15
31.12.2017	13	397	410
Abschreibungen			
01.01.2016	2	177	179
Zugänge	0	24	24
Abgänge	0	0	0
31.12.2016 / 01.01.2017	3	201	204
Zugänge	0	54	54
Abgänge	-1	0	(1)
31.12.2017	2	255	257
Buchwert			
31.12.2016	25	99	124
31.12.2017	11	142	153

Groß & Partner gründet die einzelnen Objektgesellschaften regelmäßig selbst bzw. erwirbt diese grundsätzlich vor Anschaffung von immateriellen Vermögenswerten. Insofern ergeben sich keine Zugänge aus Erstkonsolidierung.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen zum Erwerb von immateriellen Vermögenswerten, keine Verfügungsbeschränkungen sowie als Sicherheiten für Schulden verpfändete immaterielle Vermögenswerte.



5.2 Sachanlagen

	Mieter- einbauten	Technische Anlagen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten					
01.01.2016	21	293	2.263	0	2.576
Zugänge	0	0	151	36	187
Abgänge	0	42	0	0	42
31.12.2016 / 01.01.2017	21	251	2.414	36	2.721
Zugänge	10	24	549	1	584
Abgänge	0	0	0	0	0
31.12.2017	31	275	2.963	37	3.305
Abschreibungen					
01.01.2016	9	207	1.789	0	2.004
Zugänge	4	23	140	0	167
Abgänge	0	24	0	0	24
31.12.2016 / 01.01.2017	13	206	1.929	0	2.147
Zugänge	2	17	289	0	308
Abgänge	0	0	0	0	0
31.12.2017	15	223	2.218	0	2.456
Buchwert					
31.12.2016	8	45	485	36	574
31.12.2017	16	52	745	37	850

Die von Groß & Partner abgeschlossenen Operating-Leasingverhältnisse betreffen im Wesentlichen die Anmietung von gewerblichen Flächen bzw. Betriebseinrichtungen.

Beim operating lease liegt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber, die Leasingraten sind laufender Aufwand.

Zum Bilanzstichtag betrug die Summe der künftig zu zahlenden Mindestleasingzahlungen auf Grund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen:

- bis zu einem Jahr TEUR 2.485 (Vorjahr TEUR 2.180)
- länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren TEUR 6.634 (Vorjahr TEUR 7.364)
- länger als fünf Jahre TEUR 0 (Vorjahr TEUR 109).

Zum Bilanzstichtag sind aus Untermietverhältnissen keine künftigen Mindestzahlungen auf Grund von unkündbaren Untermietverhältnissen zu erwarten.

Aus Leasingverhältnissen wurden in der Berichtsperiode TEUR 2.117 (Vorjahr: TEUR 1.925) in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden keine Mindestleasingzahlungen (Mieten) auf Grund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen erwartet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Groß & Partner die Renditeliegenschaft in der Lindleystraße (Dock 2.0) zum Jahresende veräußert hat. Zum anderen wurde



das Objekt in der Mainzer Landstraße entmietet, um es im Rahmen des Projektes FOUR selbst zu nutzen oder Nachunternehmern gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen. Zum 31.12.2016 wurden die folgenden Zahlungen erwartet:

- bis zu drei Monaten (inkl. Laufzeitende offen): TEUR 292
- länger als drei Monate bis zu einem Jahr: TEUR 852
- länger als ein Jahr: TEUR 7.005

Es werden branchenübliche Vereinbarungen getroffen, d.h. es werden weder bedeutsame bedingte Mietzahlungen vereinbart noch außergewöhnliche Verlängerungs- oder Kaufoptionen und Preisanpassungsklauseln bzw. Beschränkungen, wie solche, die Dividenden, zusätzliche Schulden und weitere Leasingverhältnisse betreffen.

Die Mietereinbauten betreffen im Wesentlichen Kantineinrichtungen.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen, keine Verfügungsbeschränkungen sowie als Sicherheiten für Schulden verpfändete Sachanlagen.

5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Grundstücke	Gebäude	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
31.12.2015 / 01.01.2016	141	12.103	12.244
Sonstige Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
31.12.2016 / 01.01.2017	141	12.103	12.244
Sonstige Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	11.301	11.301
31.12.2017	141	802	943
Abschreibungen			
31.12.2015 / 01.01.2016	0	936	936
Abschreibungen	0	354	354
31.12.2016 / 01.01.2017	0	1.290	1.290
Abschreibungen	0	339	339
Abgänge	0	(1.293)	(1.293)
31.12.2017	0	336	336
Buchwert			
31.12.2016	141	10.814	10.954
31.12.2017	141	467	608



Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31.12.2017 entfällt ausschließlich auf das Grundstück mitsamt aufstehendem Gebäude in der Mainzer Landstr. 96 in Frankfurt am Main.

Aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2017 Mieteinnahmen von TEUR 939 (Vorjahr TEUR 924) erzielt.

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, mit denen in der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, wurden im Geschäftsjahr 2017 TEUR 229 an Nebenkostenvorauszahlungen erwirtschaftet, denen Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 286 gegenüberstehen. Während für das Objekt Dock 2.0 eine Nebenkostenabrechnung erstellt wurde, entfällt diese für das Objekt Mainzer Landstr. 96.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden mit sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt. Das Objekt Mainzer Landstr. 96 stand während des Jahres 2017 größtenteils leer, da derzeit in erheblichem Maße Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, die bis zum Jahr 2018 anhalten werden. Bislang ist nicht über die weitere Nutzung des Objekts entschieden worden.

Hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien existieren keine Beschränkungen. Vertragliche Verpflichtungen als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln existieren ebenfalls nicht.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich folgendermaßen zusammen.

Objekt	Beizulegender Zeitwert in TEUR		Restnutzungsdauer in Jahren
	2017	2016	
Mainzer Landstr. 96 *	676	676	38

* derzeit leerstehend

Die Bewertung wurde von Groß & Partner selbst vorgenommen. Das Objekt Mainzer Landstr. 96 wird seit dem Jahr 2016 saniert und erzielt auf Grund der nicht verlängerten Mietverträge derzeit keine wesentlichen Mieterträge. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund des höheren Standards in Zukunft ein höherer Mietzins angesetzt werden kann, der einen positiven Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben wird. Mangels des erfolgten Umbaus und des derzeitigen Leerstands wird der Zeitwert des Vorjahres angesetzt. Die Bewertung der Immobilien erfolgte mit einem Liegenschaftszins von 5,5 % und den angegebenen Restnutzungsdauern.



5.4 Ausleihungen und übrige Beteiligungen

	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und JV TEUR	Sonstige Ausleihungen TEUR	übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
--	--	----------------------------------	---------------------------------	---------------

Anschaffungskosten

31.12.2015 / 01.01.2016	30.508	47	124	30.679
Sonstige Zugänge	6.757	60	0	6.817
Abgänge	14.698	0	0	14.698
31.12.2016 / 01.01.2017	22.567	107	124	22.798
Sonstige Zugänge	1.167	723	0	1.890
Abgänge	10.292	106	26	10.424
31.12.2017	13.442	724	98	14.264

Abschreibungen

01.01.2016	0	0	0	0
Zugänge durch Erstkonsolidierung	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2016 / 01.01.2017	0	0	0	0
Zugänge durch Erstkonsolidierung	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2017	0	0	0	0

Buchwert

31.12.2016	22.567	107	124	22.798
31.12.2017	13.442	724	98	14.264

Zum besseren Verständnis werden nachfolgend die Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Joint-Ventures mit den dazugehörigen Projekten dargestellt:



Gesellschaft	Projekt	31.12.2017	31.12.2016
		TEUR	TEUR
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	Gateway Gardens	4.267	4.267
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	SAP u.a.	2.841	2.687
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	Schiff Martini	2.170	1.162
G&O Alpha Erste Hotel GmbH & Co. KG	Cirrus	1.680	3.954
GOB E+A VII Rhein Main KG	SAP u.a.	1.343	1.769
GOB PE Fünfte GmbH & Co. KG	Sonstiges	1.118	1.114
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	Sonstiges	21	21
G & L Danaos GmbH	Sonstiges	2	2
ÜSQ Beteiligungs GmbH	Überseequartier	0	4.702
G&O MK 1.3 Bauherren GmbH & Co. KG	Hampton by Hilton	0	1.633
NM 80 GmbH & Co. KG	ma'ro	0	1.063
G&O Gateway Gardens Dritte	Sonstiges	0	149
GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH	Sonstiges	0	23
GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH	Sonstiges	0	22
Summe		13.442	22.567

5.5 At-Equity-bilanzierte Beteiligungen

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Beginn des Jahres	12.397	4.298
Erwerb von at-Equity-bilanzierte Beteiligungen	43	155
Anteil am Gewinn/Verlust	12.642	11.774
Ausschüttungen	(200)	(3.830)
Ende des Jahres	24.882	12.397

Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen die nach at-Equity bilanzieren werden, bezieht sich ausschließlich auf die Projektentwicklung.

Zum Bilanzstichtag beinhalten die at-Equity-bilanzierte Beteiligungen keinen Goodwill.

Zum Bilanzstichtag und zum Vorjahresstichtag waren dem Konzern für keine assoziierte Gesellschaft oder Joint Venture Verlustanteile zuzurechnen, die deshalb nicht angesetzt wurden, weil keine Verpflichtung bestand für diese Verlustanteile einzustehen.

Die Erwerbe von Anteilen an at-Equity bilanzierten Beteiligungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	16	0
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	15	0
Germanica S.à.r.l.	10	50
GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG	2	0
Grand Central Frankfurt GmbH	0	105
Summe	43	155



Die Ausschüttungen der at-Equity bilanzierten Beteiligungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Erste Europa Alle GmbH & Co. KG	0	2.750
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	0	1.013
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	0	67
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	200	0
Summe	200	3.830

Die Anteile am Gewinn und Verlust der at-Equity-bilanzierten Beteiligungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Verluste		
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	(193)	442
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	(130)	16
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG	(91)	(29)
Germanica S.a.r.L.	(14)	(46)
Sonstige	(2)	(21)
Grand Central Frankfurt GmbH	0	(105)
Summe der Verluste	(430)	257

Gewinne

Überseequartier Beteiligungs GmbH	8.500	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	1.179	(284)
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG (KVH)	1.137	2.798
NM 74 GmbH & Co. KG (ma'ro)	946	5.285
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	540	0
NM 80 GmbH & Co. KG (ma'ro)	324	3.226
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	273	189
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	74	0
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	53	299
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	41	0
Sonstige	5	4
Summe der Gewinne	13.072	11.517
Anteile am Gewinn/Verlust (Saldo):	12.642	11.774

Die assoziierten Unternehmen wiesen zum 31. Dezember 2017 Vermögenswerte von TEUR 80.742 (Vorjahr TEUR 87.524), Schulden von TEUR 78.475 (Vorjahr TEUR 85.264), Erlöse von TEUR 22.946 (Vorjahr TEUR 11.728), aggregierte Periodenverluste von TEUR -2 (Vorjahr TEUR 854) und aggregierte Periodengewinne von TEUR 3.538 (Vorjahr TEUR 0) aus.



Die Joint Ventures wiesen zum 31. Dezember 2017 Vermögenswerte von TEUR 204.179 (Vorjahr TEUR 306.424), Schulden von TEUR 181.501 (Vorjahr TEUR 297.743), Erlöse von TEUR 126.608 (Vorjahr TEUR 250.744), aggregierte Periodenverluste von TEUR 2.456 (Vorjahr TEUR 963) und aggregierte Periodengewinne von TEUR 27.355 (Vorjahr TEUR 25.273) aus.

5.6 Vorräte

	Unfertige Leistungen	Fertige Leistungen	Vorrats- grundstücke	geleistete Anzahlungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR
Zum 31. Dezember 2016					
Anschaffungs-/Herstellungskosten	18.400	0	209.169	3	227.572
kumulierte Abwertungen	0	0	(416)	0	(416)
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0	0
Buchwert	18.400	0	208.753	3	227.156
Zum 31. Dezember 2017					
Anschaffungs-/Herstellungskosten	53.246	0	223.287	407	276.940
kumulierte Abwertungen	0	0	(416)	0	(416)
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0	0
Buchwert	53.246	0	222.871	407	276.524

Im Geschäftsjahr wurden – wie im Vorjahr – keine Abwertungen auf Vorräte vorgenommen.

Die bestehenden Abschreibungen entfallen auf das Grundstück „An der Kühruh“ in Neu-Isenburg, welches in Vorjahren wertberichtigt wurde.

Im Rahmen der verpflichtenden Anwendung des IAS 23 wurden im Berichtsjahr TEUR 9.502 (Vorjahr TEUR 3.797) als Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung entfällt fast ausschließlich auf das Projekt FOUR Frankfurt.

Der Gesamtbetrag der Vorräte setzt sich im Einzelnen aus den folgenden Projekten zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Four Frankfurt	215.664	194.849
The Spin - Güterplatz	17.534	14.291
Hampton by Hilton Grusonstraße	14.228	4.064
21 West - Therapoda	11.760	4.841
Riedberg Wohnen	10.165	1.595
Dock 4.0/3.0	3.434	1.118
Sonstiges	2.124	1.082
Cinnamon	1.000	1.000
ma'ro	615	4.317
Summe	276.524	227.156



5.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Forderungen</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	0	14
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	0	14
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	0	1
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	0	1
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen - brutto	61	61
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen - netto	61	61
sonstige Forderungen - brutto	23	14
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	23	14
	84	90

Groß & Partner besitzt noch Restanteile an der Gesellschaft, die das Wohnprojekt in der Poststraße/Niddastraße realisiert hat. Gegenüber der Gesellschaft besteht ein langfristiges Darlehen über TEUR 61, welches unter den Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen ausgewiesen wird.

Die sonstigen langfristigen Forderungen betreffen an Vermieter gezahlte Kautionen.

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
<u>kurzfristige Forderungen</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	4.525	2.281
abzüglich Wertberichtigung	(73)	(80)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	4.452	2.201
Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden - netto	0	1.819
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	6.399	10.916
abzüglich Wertberichtigung	0	(1.861)
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	6.399	9.055
sonstige Forderungen - brutto	1.342	954
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	1.342	954
	12.193	14.029



Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus dem Projekt 99West und beinhalten Kaufpreiseinbehalte, die im 2. Quartal 2018 zur Auszahlung gekommen sind (TEUR 2.010). Daneben bestehen Restforderungen aus dem Projekt Vista, die im Vorjahr unter den Fertigungsaufträgen ausgewiesen wurden.

Die kurzfristigen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	5.782	666
GC TÜ-GmbH (Grand Central)	486	718
Überseequartier Beteiligungs GmbH	60	7.240
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG (Schiff-Martini)	52	182
Sonstige	19	249
Summe	6.399	9.055

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen (nicht finanzielle Forderungen) betreffen im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt, vorausgezählte bzw. abgegrenzte Bearbeitungsgebühren für laufende Kreditverträge sowie debitorische Kreditoren.

Im Berichtsjahr wurden keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr TEUR 2) wertberichtigt und keine Wertaufholungen (Vorjahr TEUR 0) vorgenommen. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber assoziierten Unternehmen vorgenommen. Die Wertberichtigung gegenüber der Überseequartier Beteiligungs GmbH konnte aufgelöst werden, da die Forderungen im Geschäftsjahr vollständig bezahlt wurden.

	01.01.2017	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wertberichtigungen der Forderungen					
- aus Lief. und Leist.	80	0	7	0	73
- ggü. assoz. Untern.	1.861	0	1.861	0	0



5.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Kassenbestand	0	2
Kontokorrent und Tagesgeld	39.462	10.302
	<u>39.462</u>	<u>10.304</u>

Auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase konnte mit den Kontokorrentguthaben wie im Vorjahr keine Verzinsung erwirtschaftet werden.

5.9 Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 2.742, ist voll eingezahlt und hat sich während des Geschäftsjahres nicht verändert. Gesellschafter sind die Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH (75 %), Herr Peter Matteo (12,5 %) und Herr Nikolaus Bieber (12,5 %). Es existieren sechs Geschäftsanteile, deren Nennwerte relativ zur Beteiligungsquote festgelegt sind.

Als **Kapitalrücklage** wird der Betrag ausgewiesen, der bei der Ausgabe von Anteilen über den Nennbetrag hinaus erzielt wurde.

Die **Gewinnrücklage** hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Das **Konzernbilanzergebnis** umfasst die in den Vorjahren von Groß & Partner und den einbezogenen Tochterunternehmen erwirtschafteten und noch nicht ausgeschütteten Gewinne sowie Konsolidierungseffekte.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden, wie im Vorjahr, keine Transaktionskosten für die Beschaffung von Eigenkapital verrechnet.

Sämtliche Tochtergesellschaften werden zu 100% gehalten. Nicht beherrschende Anteile sind deshalb nicht auszuweisen.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Hinsichtlich der Entwicklung der Rückstellungen wird auf Anlage 4 verwiesen.

Die Rückstellungen für **Gewährleistungsverpflichtungen** dienen zur Deckung von Risiken, die aus den Gewährleistungsvereinbarungen, die bei Groß & Partner über 5 Jahre für die Bauleistung und über 10 Jahre für Dach & Fassade abgeschlossen wurden, resultieren. Dabei konnten im Geschäftsjahr TEUR 741 der Gewährleistungsrückstellung auf Grund des Ablaufs von Fristen aufgelöst werden.

Die Rückstellungen für **Nachlaufkosten** stehen im Zusammenhang mit bereits empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Leistungen von Nachunternehmern.



Die Rückstellung für **Nebenkosten** konnte in Höhe von TEUR 543 aufgelöst werden.

Die **übrigen Rückstellungen** entfallen im Wesentlichen auf zukünftige Vergütungen eines Projektpartners sowie strittige Zuschusszahlungen.

5.11 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	0	0
	0	0
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	143.379	124.016
	143.379	124.016

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus den Projektfinanzierungen FOUR Frankfurt (TEUR 130.560) und Hampton by Hilton Grusonstraße (TEUR 9.819). Darüber hinaus wurde ein kurzfristiges Darlehen in Form einer Betriebsmittellinie bei einer Bank über TEUR 3.000 aufgenommen, das im Januar 2018 getilgt wurde. Die bestehenden Projektfinanzierungen sind über Grundpfandrechte bzw. Grundschulden besichert, für die Betriebsmittellinie bestehen Bürgschaften und Grundpfandrechte, die durch nahestehende Personen gewährt wurden (vgl. Erläuterungen unter Punkt 6).

Im Einzelnen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten folgendermaßen entwickelt (Verbindlichkeitspiegel)

	01.01.2017	Aufnahme	Tilgung	Umgliederung	31.12.2017
Langfristiger Anteil	0	0	0	0	0
Kurzfristiger Anteil	124.016	19.363	0	0	143.379
Summe	124.016	19.363	0	0	143.379



5.12 Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
sonstige Schulden	35.656	36.239
Passivische Abgrenzungen	627	762
	<u>36.283</u>	<u>37.001</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
erhaltene Anzahlungen/erhaltene Kautionen	7.902	43
Fertigungsaufträge mit passivischen Saldo (POC)	5.295	3.254
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	7.903	1.134
Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen und JV	10.358	2.072
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	1.372	1.735
sonstige Schulden	78.900	72.993
Verbindlichkeitenrückstellungen	9.195	5.022
Passivische Abgrenzungen	1.050	0
	<u>121.975</u>	<u>86.253</u>
	<u>158.258</u>	<u>123.254</u>

Die sonstigen finanziellen Schulden enthalten im Einzelnen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
<u>langfristige sonstige Schulden</u>		
Darlehen Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH	16.331	25.376
Darlehen Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH	19.325	10.863
Summe	<u>35.656</u>	<u>36.239</u>
<u>kurzfristige sonstige Schulden</u>		
Versorgungswerk Ärztekammer Westfalen Lippe (Four Frankfurt)	78.899	72.992
Sonstige	1	1
Summe	<u>78.900</u>	<u>72.993</u>
Summe sonstige Schulden	114.556	109.232

Die langfristigen passivischen Abgrenzungen entfallen auf einen Zuschuss für die Kantinenausstattung beim Projekt Condor, der über die Nutzungsdauer der Kantine verteilt aufgelöst wird. Die kurzfristige passivische Abgrenzung entfällt auf bereits gezahlte Dienstleistungsvergütungen beim Projekt 140West, bei denen die Leistungserbringung auf Grund von Verzögerungen erst im Jahr 2019 erfolgt.



Die Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen beinhalten im Wesentlichen ein im Rahmen der Abwicklung des Projektes Überseequartier gewährtes Darlehen (TEUR 9.280) sowie zwei weitere Darlehen von Projektgesellschaften (TEUR 866 bzw. TEUR 212).

Die Verbindlichkeitenrückstellungen entfallen größtenteils auf den Personalbereich (TEUR 5.284) in Form von Prämien- und Urlaubsrückstellungen, zum anderen enthalten diese die Rückstellungen für noch ausstehende Lieferantenrechnungen und Jahresabschlusskosten (TEUR 3.911). Darin ist insbesondere eine Rückstellung für zukünftige zu zahlende Maklerprovisionen für den Abschluss eines Mietvertrages beim Projekt FOUR enthalten.

5.13 Laufende Ertragssteuerschulden

Unter dieser Position sind Rückstellungen für Ertragsteuern ausgewiesen. Sie erfassen vor allem Nachveranlagungsrisiken und entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	01.01.2017	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ertragsteuerrückstellungen	3.814	3.160	0	2.475	3.129

5.14 Aufwand und Ertrag aus laufenden Steuern

	2017	2016
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Ertragssteuern:</u>		
tatsächlicher Ertragsteueraufwand der Periode	3.643	2.150
Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	613	566
Erstattung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	(25)	(182)
Gesamt laufende Ertragssteuern	4.231	2.534
<u>Latente Steuern:</u>		
Einbuchung und Auflösung temporärer Differenzen	(694)	(1.023)
Gesamte latente Steuern	(694)	(1.023)
Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	3.537	1.511

Die Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern entfällt auf eine rückwirkende Änderung der Steuererklärung des Jahres 2015 im Zuge des Projektes One Forty West. Das Projekt wurde im Rahmen eines Share-Deals veräußert, im Zuge der Erreichung diverser Meilensteine erhält Groß & Partner weitere Kaufpreise für die ehemaligen Anteile an der Projektgesellschaft, die steuerlich als nachträgliche Änderung des Kaufpreises behandelt werden. Aus diesem Grund weist Groß & Partner den Steueraufwand als periodenfremden Ertragsteueraufwand aus.



5.15 Aufwand und Ertrag aus latenten Steuern

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich per Saldo ein latenter Steuerertrag aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 694 (Steueraufwand von TEUR 353 bzw. Steuerertrag von TEUR 1.047). Der latente Steueraufwand berechnet sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 27,15%. Zum 31. Dezember 2017 werden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerforderungen von TEUR 2.974 und latente Steuerschulden von TEUR 340 ausgewiesen:

31.12.2017	latente	latente
	Steuerforderung	Steuerschuld
	TEUR	TEUR
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte		
Sachanlagen	13	
Investment Property	25	
At-Equity-Beteiligungen		51
Vorräte	2.936	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		229
Passiva		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden		60
	<u>2.974</u>	<u>340</u>

Für das Vergleichsjahr 2016 ergab sich per Saldo ein latenter Steuerertrag aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 1.023 (Steueraufwand von TEUR 284 bzw. Steuerertrag von TEUR 1.307). Der latente Steueraufwand berechnete sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 27,15%. Zum 31. Dezember 2016 wurden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerforderungen von TEUR 2.062 und latente Steuerschulden von TEUR 122 ausgewiesen:

31.12.2016	latente	latente
	Steuerforderung	Steuerschuld
	TEUR	TEUR
Aktiva		
Immaterielle Vermögenswerte	0	1
Sachanlagen	13	
Investment Property	7	
At-Equity-Beteiligungen		12
Vorräte	1.957	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		85
Passiva		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	0	109
	<u>2.062</u>	<u>122</u>

Es wird erwartet, dass latente Steuerforderungen von TEUR 2.974 (Vorjahr: TEUR 2.062) und latente Steuerschulden von TEUR 340 (Vorjahr: TEUR 122) mehr als zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag realisiert bzw. erfüllt werden. Die Einordnung in kurz- und langfristige latente Steuern erfolgt aus Vereinfachungsgründen gemäß IAS 12.75 in Anlehnung an die Fristigkeit der Bilanzposten für die sie gebildet wurden.



Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 36.350 (Vorjahr: TEUR 29.249) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese bei den betroffenen Konzerngesellschaften bzw. im steuerlichen Organkreis innerhalb eines Prognosezeitraums von fünf Jahren wahrscheinlich nicht genutzt werden können. Ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag der Muttergesellschaft besteht nicht.

Die Steuer auf den Gewinn vor Steuern weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des gewichteten durchschnittlichen Konzernsteuersatzes (Berichtsjahr 27,15%; Vorjahr 27,15%) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	3.537	1.511
Ergebnis vor Steuern	22.468	9.909
Steuer, die sich bei Anwendung des durchschnittlichen Konzernsteuersatzes ermittelt	6.100	2.690
Verlustvorträge	0	(252)
Steuereffekt Wertberichtigungen	(505)	1.280
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (KapG)	(2.997)	(2.432)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (PersG)	(537)	0
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen; Außerbilanzielle Hinzurechnung	152	224
Konsolidierungsbedingte Steuereffekte	1.245	0
Sonstige Steuereffekte	79	(28)
Sonstiges	0	29
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	3.537	1.511

5.16 Eventualschulden und -forderungen

Groß & Partner haftet bei mehreren Gesellschaften als Komplementär.

Der Konzern hat Eventualschulden aus Bank- und anderen Garantien sowie aus verschiedenen anderen Geschäftsvorfällen im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit. Es ist nicht zu erwarten, dass aus diesen Eventualschulden wesentliche tatsächliche Schulden entstehen werden. Der Konzern hat im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit zum Bilanzstichtag Garantien i.H.v. TEUR 82.047 (Vorjahr: TEUR 84.048) gegenüber fremden Dritten abgegeben.

Weder zum Bilanzstichtag noch zum Vorjahresstichtag lagen wesentliche Eventualforderungen vor.



5.17 Umsatzerlöse

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (POC)	12.566	13.195
Erlöse aus Bauleistungen	7.890	729
Dienstleistungen	12.067	6.094
Mieteinnahmen und Nebenkostenabrechnungen	2.846	6.614
Projektentwicklung und sonstiges	55.718	7.507
	<u>91.087</u>	<u>34.139</u>
Erlösschmälerungen	0	0
	<u>91.087</u>	<u>34.139</u>

Im Jahr 2017 wendete Groß & Partner die POC-Methode bei den Projekten Vista und Lyoner Straße an. Auf Basis der angefallenen Selbstkosten von TEUR 11.879 wurden TEUR 12.566 an Umsatzerlösen generiert. Es wurden für das Projekt Lyoner Straße weitere TEUR 11.100 an Anzahlungen vereinnahmt, so dass sich zum Stichtag bei diesem Projekt ein passivischer Saldo von TEUR 5.295 ergeben hat. Das Projekt Vista wurde im Rahmen einer 3. Teilschlussrechnung abgerechnet, es werden sich im Jahr 2018 vermutlich noch unwesentliche Erlöse aus der Schlussrechnung ergeben.

5.18 Sonstige Erträge

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Wertaufholung Forderungen Überseequartier	1.861	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.284	1.112
Übrige sonstige Erträge	1.079	935
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	992	0
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeitenrückstellungen	156	104
Erstattungen Versicherungen	0	2
	<u>5.372</u>	<u>2.153</u>

Die Wertaufholung der Forderungen aus dem Projekt Überseequartier ist entstanden, da im Rahmen der Abwicklung des Projektes sämtliche Forderungen aus den Dienstleistungsverträgen beglichen wurden.

Die Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen entfallen auf die vollständige Veräußerung der restlichen Anteile an den Bauherrengesellschaften für die Projekte Condor und Siesmayerstraße.



5.19 Materialaufwand

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Baukosten	(93.261)	(43.787)
Bewirtschaftungskosten	(1.975)	(1.374)
Sonstige bezogene Leistungen	(182)	(182)
Gewährleistung	0	0
	(95.418)	(45.343)

5.20 Personalaufwand

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	(14.996)	(12.792)
Abfindungen	0	0
Sozialabgaben	(1.614)	(1.135)
<i>davon für Altersvorsorge (Rentenversicherungsbeiträge)</i>	<i>676</i>	<i>570</i>
	(16.610)	(13.927)

Groß und Partner beschäftigte zum Jahresende einschließlich Geschäftsführung und freien Mitarbeiter 166 (Vorjahr: 127) Mitarbeiter. Es bestehen keine Versorgungspläne.

5.21 Sonstige Aufwendungen

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Raumkosten	(2.734)	(2.600)
Fremdpersonal	(2.701)	(1.930)
Maklerkosten	(2.168)	0
Sonstige Verwaltungskosten	(1.213)	(749)
Reise- und Kfz-Kosten	(1.178)	(795)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(924)	(468)
Marketing	(320)	(222)
Personalbezogene sonstige betriebl. Aufwendungen	(307)	(211)
Substanzsteuern/operative Steuern	(133)	(94)
Wertberichtigung auf Forderungen	0	(202)
Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	(2.301)	(936)
	(13.979)	(8.207)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, was im Bereich der Raum, Reise- und Kfz-Kosten insbesondere auf die Gründung der GP Con zurückzuführen ist. Darüber hinaus wurde ein Mietvertrag beim Projekt FOUR über einen Makler vermittelt, so dass die dazugehörigen Kosten im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden.



5.22 Abschreibungen und Wertminderungen

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	(54)	(24)
Abschreibungen auf Sachanlagen	(308)	(167)
Abschreibungen auf GWGs	(26)	(5)
Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(340)	(354)
Summe Abschreibungen und Wertminderungen	(728)	(550)

5.23 Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Anteile am Gewinn (ohne Ausschüttungen)	13.072	9.443
Erträge aus Ausschüttungen	1.980	2.817
Anteile am Verlust	(430)	(485)
Aufwendungen aus Wertminderungen	0	0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	14.622	11.775

5.24 Finanzaufwendungen und -erträge

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Finanzerträge		
Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungen	130	1.445
Zinserträge aus Steuerrückerstattungen	0	5
Sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge	143	104
Summe Finanzerträge	273	1.554
Finanzaufwendungen		
Zinsaufwendungen aus Ausleihungen von Beteiligungen	(297)	(55)
Zinsaufwendungen aus sonstigen Ausleihungen	(2.166)	(1.497)
Zinsaufwendungen aus Aufzinsungen	(180)	(232)
Zinsaufwendungen aus Steuernachzahlungen	0	0
Sonstige Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen	(9.814)	(9.079)
Summe Finanzaufwendungen	(12.457)	(10.863)
Netto-Finanzergebnis	(12.184)	(9.309)

Der Anstieg der sonstigen Zinsaufwendungen resultiert daraus, dass weitere Tranchen der Projektfinanzierungen FOUR abgerufen wurden.



6 Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Der Kreis der nahe stehenden Personen und Unternehmen umfasst:

- Herrn Jürgen Groß sowie von diesem beherrschte Bestandsgesellschaften, außer der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH sowie der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- die Muttergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH) sowie deren Tochter- und Enkelgesellschaften
- die Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH sowie deren Tochtergesellschaften und Beteiligungen
- assoziierte Gesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen
- die Geschäftsführer der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- weitere Personen mit familiären Beziehungen zu Gesellschaftern oder Management

Jürgen Groß beherrscht den Konzern indirekt über eine bzw. mehrere Zwischenstufen.

Die folgenden Geschäftsvorfälle wurden mit nahe stehenden Personen getätigt:

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die restlichen Anteile (6%) an der G & P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Siesmayerstraße KG an Herrn Jürgen Groß, Herrn Peter Matteo, Herrn Nikolaus Bieber und einen fremden Dritten veräußert.

Käufer	Anteil	Buchwert	Kaufpreis
Jürgen Groß	2,50%	1	276
Peter Matteo	1,25%	0	137
Nikolaus Bieber	1,25%	0	137
Sonstige	1,00%	0	110
Summe	6,00%	1	660

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende neue Ausleihungen - ohne Verzinsung bestehender Ausleihungen und abzüglich unterjähriger Tilgungen - bzw. Kapitalerhöhungen an nahestehende Personen gewährt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.925	7.568
	1.925	7.568



Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge aus Lieferungen und Leistungen für nahe stehende Personen oder Unternehmen erzielt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	835	607
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	17	20
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	5.435	14.750
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	20.825	2.517
	<u>27.112</u>	<u>17.894</u>

Die Erlöse gegenüber der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft und deren Töchter resultieren im Wesentlichen aus der Generalübernehmertätigkeit für das Projekt Vista. Die Erlöse gegenüber assoziierten Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus den Projekten ma'ro und Überseequartier.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende selbstschuldnerische Bürgschaften von nahe stehenden Personen oder Unternehmen zugunsten von Groß & Partner gewährt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	13.612	13.612
	<u>13.612</u>	<u>13.612</u>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Grundschulden von nahe stehenden Personen oder Unternehmen als Sicherheiten zugunsten von Groß & Partner gestellt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.534	1.534
	<u>1.534</u>	<u>1.534</u>



Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Bürgschaften zugunsten von nahe stehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner gewährt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	700	700
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	4.200	4.200
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	3.775	36.882
	<u>8.675</u>	<u>41.782</u>

Im Geschäftsjahr 2017 sowie im Vorjahr wurden keine Grundschulden zugunsten von nahe stehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner übernommen.

Im Geschäftsjahr 2017 sowie im Vorjahr wurden weder Verbindlichkeiten zugunsten von nahe stehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner noch Verbindlichkeiten zugunsten von Groß & Partner durch nahe stehende Personen oder Unternehmen erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Zahlungen aufgrund von Miet- bzw. Leasingverhältnissen an nahe stehende Personen oder Unternehmen geleistet:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	61	58
	<u>61</u>	<u>58</u>

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestanden folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahe stehenden Personen oder Unternehmen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	5	21
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	4	4
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	2.011	1.187
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	6.399	9.055
	<u>8.419</u>	<u>10.267</u>



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestanden keine Schulden aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahe stehenden Personen oder Unternehmen:

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestehen keine Darlehensverhältnisse mit Herrn Jürgen Groß sowie von diesen beherrschten Bestandsgesellschaften.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH bzw. deren Töchtern:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	TEUR	TEUR
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	27.365	27.365
erhaltene Darlehen (Valutierung)	16.331	25.376

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	10.886	19.848
gewährte Darlehen (Valutierung)	13.443	22.567
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	10.671	2.150
erhaltene Darlehen (Valutierung)	10.358	2.073

Während der Berichtsperiode und im Vorjahr wurde kein Aufwand für zweifelhafte Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen erfasst.

Die Geschäftsführung (Key Management Personnel) hat im Geschäftsjahr die nachfolgende Vergütung erhalten.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	TEUR	TEUR
Gehalt und Sachbezüge	1.850	1.014
Direkt- und Unfallversicherungen	24	24
	<u>1.874</u>	<u>1.038</u>

Nahe stehende Personen haben weder Lizenzen noch sonstige Rechte gewährt oder erhalten.



Die Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Personen wurden zu Bedingungen abgeschlossen, wie sie unter unabhängigen Dritten üblich sind („at-arms-length“), für gewährte bzw. erhaltene Darlehen wurden marktübliche Zinsen geleistet.

7 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Die Ermittlung des Cash-Flow aus operativer Tätigkeit erfolgt hauptsächlich nach der indirekten Methode.



Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel setzen sich wie folgt zusammen:

		2017	2016
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis (einschliesslich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	18.931	8.399
2.	-/+ Ertragsteuern	3.537	1.511
3.	Periodenergebnis vor Ertragsteuern	22.468	9.910
4.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	728	550
5.	- Abnahme der sonstigen Rückstellungen	(408)	(1.270)
6.	+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	(2.118)	1
7.	- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(48.355)	(34.454)
8.	+ Abnahme der Aktiva entkonsolidierter Gesellschaften	0	0
9.	+ Abnahme/Zunahme der Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	34.536	10.705
10.	- Abnahme der Passiva entkonsolidierter Gesellschaften	0	0
11.	-/+ Zunahme/Abnahme bei Projektentwicklungsgesellschaften	(3.360)	(158)
12.	+/- Abgrenzung latenter Steuern	694	1.023
13.	+ Zinsergebnis	12.184	9.310
14.	- Sonstige finanzielle Erträge	(25)	(64)
15.	+ sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen		
16.	- Außerordentliche Posten		0
17.	Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	16.344	(4.447)

Die in der Kapitalflussrechnung erfassten Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen umfassen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Nettobuchwert verkaufter Sachanlagen	10.021	17
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	2.118	(1)
Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen	12.139	16

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben und entspricht der Bilanzposition „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“.



8 Honorar des Abschlussprüfers

Das im Aufwand des Geschäftsjahres 2017 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 97 (Vorjahr TEUR 97) und entfällt ausschließlich auf die Abschlussprüfung.

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 haben die folgenden wesentlichen Ereignisse stattgefunden:

- Vertragsabschluss über den Verkauf des ersten („Aqua“) von vier Hochhäusern beim Projekt FOUR im Rahmen eines Share-Deals

Frankfurt am Main, den 5. Oktober 2018



Anlagen zum Konzernanhang



Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2017

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- quote %
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbepark KG	Frankfurt am Main	100,00
Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Jürgen Groß Bauen und Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Omikron Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Atum Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
Groß Castor Grundstücksentw. GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Zweite Lindleystraße KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Hermes Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Partner Restaurant GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
GIP Westsite Entwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Karpo GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Themis GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Kalypso GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00

**Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2017**

G&P Therapoda GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Aer GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Aqua GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Ignis GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Terra GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Galateia GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
GP Con GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Erste Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00



Erstkonsolidierte Gesellschaften in 2017

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- quote %	Akquisitions- datum	Anschaffungs- kosten TEUR	Jahres- ergebnis 2017 TEUR	Jahres- ergebnis ab Akquisitions- datum TEUR
G & P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00	17.01.2018	250	10.676	10.676
G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00	13.11.2018	250	-3	-3
G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00	13.11.2018	250	-3	-3
G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00	13.11.2018	250	-3	-3



Anlage 2 zum Konzernanhang

Umsatz-erlöse 2017	Ausstehende Einlagen	Vorräte	Forderungen	Liquide Mittel	Kommandit- /Stammkapital	Komplementär- Kapital	Rück- stellungen	Verbindlich- keiten
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
38.090	0	0	2.010	3.091	250	0	0	3.175
0	0	0	0	284	250	0	0	2
0	0	0	0	284	250	0	0	2
0	0	0	0	284	250	0	0	2



At Equity bilanzierte Unternehmen zum 31. Dezember 2017

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Vermögenswerte TEUR	Schulden TEUR	Erlöse TEUR
G&O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	26	28	2	2
Überseequartier Beteiligungs GmbH **	Hamburg	50,0	10.419	21.201	10.781	96.849
Überseequartier Service GmbH **	Hamburg	50,0	1	10	8	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH**	Frankfurt a.M.	33,3	2.022	80.489	78.466	22.946
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	1.077	22.303	21.226	12
Groing GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	136	141	4	2
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	1.859	1.903	44	0
Groing GmbH & Co. Zweite Campus KG**	Frankfurt a.M.	50,0	243	253	9	0
Groing GmbH & Co. Dritte Campus KG**	Frankfurt a.M.	50,0	178	187	9	0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH**	Frankfurt a.M.	50,0	39	41	2	2
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	(3.675)	2.039	5.715	0
G&O Alpha Verwaltungs GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	108	110	3	8
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	688	1.527	839	0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	118	122	4	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	293	8.501	8.207	24.427
Hofgarten Projektgesellschaft GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	(31)	385	416	70
G & L Danaos GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	(1.363)	27	1.389	0
G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	27	28	1	2
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	153	9.310	9.156	960
NM Schiller Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	29	31	2	3
NM 74 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	5.461	24.489	19.028	2.124
NM 80 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	4.107	14.886	10.780	742
NM Schiller Service GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	786	60.016	59.231	839
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	2.373	8.740	6.367	526
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	(82)	9.058	9.140	31
G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	(212)	18.582	18.793	3
Grand Central Frankfurt GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	160	514	354	6

*Abschluss 2016

**vorläufige Daten 2017



Endkonsolidierte Gesellschaften in 2017

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- quote %	Datum der Beendigung der Beherrschung
Groß Ares Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	30.11.2016
G & P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Science KG	Frankfurt am Main	100	13.06.2017
IGB 13. ÜSQ GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	01.01.2017
G & P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Dritte Lindleystraße KG	Frankfurt am Main	100	27.11.2017

¹⁾ Anwachsung/Verschmelzung auf Groß & Partner



Anlage 3 zum Konzernanhang

Erlös aus der Veräußerung des Tochterunternehmens	Buchwert des Tochterunternehmens	Gewinn / Verlust aus dem Abgang des Tochterunternehmens	Jahresergebnis bis zur Beendigung der Beherrschung
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
13	12	1	0
2.000	-238	2.238	-14
			1)
			1)



Rückstellungsspiegel für 2017

	01.01.2017	Bildung	Inanspruchnahme
	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.218		
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	2.390	0	36
Rückstellung für Nachlaufkosten Objekte	135	0	0
Rückstellung für Nebenkosten	542	0	0
Rückstellung für belastende Verträge	230	0	95
Rückstellung für Altlasten	0		
Rückstellung für Prozessrisiken	55	330	0
Übrige sonstige Rückstellungen	2.430	629	0
Summe Rückstellungen	5.782	959	131
Langfristig	4.938	329	36
Kurzfristig	844	630	95
Sonstige Rückstellungen	5.782	959	131



Anlage 4 zum Konzernanhang

Auflösung	Aufzinsung / Zinssatz- änderungen	Umgliederung	31.12.2017	
T€	T€	T€	T€	
			3.218	
741	35	0	1.648	
0	0	0	135	
542	0	0	0	
0	0	0	135	
			0	
0	0	0	385	
0	12	0	3.071	
1.283	47	0	5.374	
741	47	95	4.632	
542	0	(95)	742	
1.283	47	0	5.374	



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