



Groß & Partner

Konzernabschluss 2018





Inhaltsverzeichnis	Seite
Konzernlagebericht 2018.....	4
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	16
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018.....	17
2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	19
3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	20
4. Konzernkapitalflussrechnung.....	22
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	23
Anlagen zum Konzernanhang.....	77
Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2018.....	78
At Equity bilanzierte Unternehmen in 2018.....	79
Konzern-Rückstellungsspiegel 2018.....	80



Konzernlagebericht

der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

für das Geschäftsjahr 2018

1 Überblick

1.1 Geschäftsentwicklung

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

Groß & Partner konnte mit einem Konzernjahresüberschuss von T€ 24.914 (Vorjahr: T€ 18.931) ein Ergebnis erreichen, das noch einmal das bereits zufriedenstellende Vorjahresergebnis übertrifft. Während im Vorjahr die erfolgreiche Vermarktung des Projektes 99West auf dem ehemaligen AfE-Areal und die erfolgreich abgeschlossene Restrukturierung des Projektes Überseequartier mit den daraus resultierenden Wertaufholungen die Ertragslage im Wesentlichen geprägt hatten, sind im Geschäftsjahr 2018 verschiedene Projekte erfolgreich realisiert worden. Im Einzelnen handelte es sich hierbei um die Projekte Bürogebäude SAP Eschborn, „Hampton by Hilton“-Hotels Grusonstraße und Gateway Gardens, Bürogebäude Lindbergh Parkside Office (MK 15.2) und Wohnprojekt Lyoner Straße. Daneben konnte ein im Eigentum einer Joint-Venture Gesellschaft gehaltenes Vorratsgrundstück veräußert werden. Die maßgeblichen Ergebnisbeiträge haben die Projekte ONE FORTY WEST (Erreichung weiterer Meilensteine) sowie Grand Central (Verkauf „VGW“-Grundstück) geliefert.

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

Beim Projekt Four sind die oberirdischen Abbrucharbeiten abgeschlossen. Die denkmalgeschützte Fassade entlang der Junghofstraße ist gesichert, der unterirdische Abbruch ist in großen Teilen erfolgt. Die Arbeiten zur Herstellung der Gründung und des Verbaus verlaufen planmäßig. Der Bebauungsplan B702 Ä2 ist am 05.02.2019 durch Veröffentlichung in Kraft getreten, die Bauanträge für die zu errichtenden Hochhäuser wurden im Mai/Juni 2019 eingereicht. Im Juni 2019 wurde außerdem die bestehende Ankaufsfinanzierung für das Areal durch vier individuelle Hochbaufinanzierungen abgelöst und somit auch die Fälligkeitsvoraussetzungen für den Vollzug des Anteilskaufvertrages (mit der Union Investment Real Estate) beim Teilprojekt Aqua herbeigeführt.

Das Projekt ONE FORTY WEST verläuft ebenfalls planmäßig. Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Baugenehmigung erteilt und die Untergeschosse im Rohbau fertiggestellt. Bis Ende August 2019 wurden alle 41 Obergeschosse im Rohbau fertiggestellt, in den unteren Geschossen wurde mit dem Innenausbau begonnen. Der Investor Commerz Real hat zwischenzeitlich mit der Vermarktung von zunächst 99 Eigentumswohnungen begonnen.



Bei der ebenfalls bedeutenden Hochhausentwicklung „The Spin“ wurde Ende März 2019 ein wichtiger Zwischenschritt erreicht: Die Auszahlungsvoraussetzungen der finanzierenden Bank für das zu errichtende Gebäude mit Hotel- und Büronutzung wurden erfüllt, so dass auch hier die weitere planmäßige Errichtung gesichert ist. Im August 2019 konnte für das Projekt ein Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung mit einem Endinvestor abgeschlossen werden, so dass bereits heute gute Aussichten für einen erfolgreichen Projektabschluss bestehen.

1.2 Wirtschaftliches Umfeld

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

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

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

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

Der Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

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

Zum überwiegenden Teil werden die Projekte von Groß & Partner über eigens dafür gegründete Tochtergesellschaften abgewickelt. Hinsichtlich der Konzernverhältnisse verweisen wir auf die Anlagen 1 und 2 zum Konzern-Anhang.

3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Branche

Der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich mit einem Wachstum des BIP in Höhe von 1,5% im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr auf einem leicht geringeren Niveau fortgesetzt. Für das Jahr 2019



wird entgegen den ursprünglichen Annahmen mit einem deutlich geringeren Wachstum in Höhe von rund 0,8% gerechnet.¹ Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dagegen ist weiterhin positiv, so hat sich die Arbeitslosenquote erneut verringert und liegt mit 5,2% um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahrswert von 5,7%.²

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

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

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

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die positive Marktentwicklung des Jahres 2018 auf konstantem Niveau auch im Gesamtjahr 2019 anhalten wird.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Während sich im Vorjahr sämtliche direkt von Groß & Partner bearbeiteten Projekte noch in der Erstellungsphase befanden, konnten zwei dieser Projekte im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellt und an die Auftraggeber (bzw. Investoren) übergeben werden. Es handelt sich um das „Hampton by Hilton“-Hotel in der Grusonstraße und um das Wohnprojekt Lyoner Straße. Hierdurch sind die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr deutlich um T€ 23.088 auf T€ 114.174 angestiegen. Des Weiteren konnten im Rahmen von Joint-Ventures die Projekte Bürogebäude SAP Eschborn sowie Bürogebäude Lindbergh Parkside Office (MK 15.2) und „Hampton by Hilton“ Gateway Gardens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



fertiggestellt werden. Die Gewinne aus diesen Projekten sind in den Erträgen aus at-Equity bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Projekte Wohnprojekt Riedberg, Bürogebäude Dock 3.0 und 4.0 sowie der Rohbau für das Projekt Grand Central Bürogebäude DB Netz werden im Jahr 2019 fertiggestellt und übergeben. Dabei konnten auf Grund der Anwendung des IFRS 15 für die Projekte Wohnprojekt Riedberg, Bürogebäude Dock 3.0, Mainpark sowie für den Rohbau bei Grand Central Bürogebäude DB Netz bereits Teilgewinne mit den entsprechenden Umsatzerlösen realisiert werden.

Die Vorräte sind im Vergleich zum Vorjahr erneut angestiegen und belaufen sich auf T€ 348.135. Diese entfallen größtenteils auf das Projekt Four. Zudem ist zu beachten, dass die Veränderung der Leistung aufgrund von Joint-Venture-Strukturen und der daraus resultierenden Vergütung über Dienstleistungsverträge grundsätzlich stärkeren Schwankungen unterworfen ist. Da ein wesentlicher Teil der derzeit in Bearbeitung befindlichen Projekte (ONE FORTY WEST, Grand Central, Bürogebäude Cirrus Gateway Gardens) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Konzernabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die von der Gesellschaft gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

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

Das Hotelprojekt in der Grusonstraße konnte im Jahr 2018 erfolgreich an den Investor übergeben werden und hat somit auf Basis des Grundstückkaufvertrages insgesamt T€ 24.447 an Umsatzerlösen generiert.

In Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG errichtet Groß & Partner auf dem Frankfurter Riedberg ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Fertigstellung ist im Jahr 2019 erfolgt. Das Gebäude verfügt über einen Supermarkt im Erdgeschoss, was die Nahversorgung in diesem wachsenden Stadtteil nachhaltig verbessern wird. Im Geschäftsjahr konnten auf Basis des mit der ABG geschlossenen GÜ-Vertrages insgesamt T€ 28.017 an Umsatzerlösen generiert werden. Im Gegensatz zum Einzelabschluss wendet Groß & Partner hier die Regelungen nach IFRS 15 an, nach denen eine Teilgewinnrealisierung vor Übergabe möglich ist (Umsatzrealisierung „over time“).

Beim Neubau der Zentrale für die DB Netz AG im Rahmen des Projektes Grand Central erhält Groß & Partner zum einen Vergütungen für das Projektmanagement. Damit konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.790 generiert werden. Zum anderen erstellt der Konzern über seine Tochtergesellschaft GP Con den Rohbau für die zu errichtenden Gebäude, womit auf Basis von IFRS 15 bereits T€ 23.026 an Umsatzerlösen erwirtschaftet wurden.

Die Fertigstellung des Wohnprojektes Lyoner Straße hat mit insgesamt T€ 13.742 zu den Umsatzerlösen beigetragen. Auch hier wurde auf Basis des GÜ-Vertrages bereits in Vorjahren eine Teilgewinnrealisierung vorgenommen.

Im Rahmen von Joint-Ventures konnten wesentliche Umsatzerlöse aus den Projekten ONE FORTY WEST (T€ 13.336), Cirrus (T€ 177), Lindbergh Parkside Office (T€ 131), SAP Eschborn (T€ 157) und „Hampton by Hilton“ Gateway Gardens (T€ 163) erwirtschaftet werden.

Beim Projekt Dock 3.0 konnten insgesamt T€ 1.767 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden. Dazu konnten durch das auf Ebene der GP Con durchgeführte Projekt Mainpark weitere T€ 1.222 an Umsatzerlösen generiert werden.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung des Areals Gateway Gardens nördlich des Frankfurter Flughafens konnten insgesamt T€ 289 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden.

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



Ergänzend zum bereits fertiggestellten Bürogebäude Dock 2.0 wird Groß & Partner bis zum Jahr 2019 das Projekt Dock 4.0 in der Lindleystraße realisieren. Das Gebäude, das über eine Mietfläche von rund 8.800 qm verfügen und bis Q4-2019 errichtet wird, ist zu ca. 96% vermietet. Ein Kaufvertrag für das Gebäude konnte im August 2019 bereits mit einem Investor abgeschlossen werden.

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

Für die NH Hoteles Deutschland GmbH entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Turm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 416 Zimmer und 2.000 qm Veranstaltungsfläche. Die Eröffnung ist für das Jahr 2022 vorgesehen, zudem sind rd. 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen zur Vermietung bestimmt. Groß und Partner hat auch zu diesem Projekt im August 2019 bereits einen Kaufvertrag für das Projekt mit einem Investor abgeschlossen.

Für die DB Netz AG, eine Tochter der Deutsche Bahn AG, realisiert Groß & Partner im Rahmen eines Joint-Ventures unter dem Projektnamen Grand Central eine neue Unternehmenszentrale in der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs. Zu diesem Zweck wurde das Grundstücksareal des ehemaligen sog. Postverteilzentrums an der Hafensstraße erworben, auf dem sich u.a. 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 BGF verfügen. Die Fertigstellung soll bis zum Ende des Jahres 2020 erfolgen.

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

Bereits im Jahr 2004 wurde die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH, bestehend aus den Partnern Fraport AG, Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und 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 US-Air Force an die Stadt Frankfurt zurückgegeben und wird seither einer neuen, der Lage und Qualität angemessenen Nutzung als Teil der Frankfurter Airport-City zugeführt. Ebenfalls 2005 wurde die Gateway Gardens Projektentwicklung 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 Projektentwicklung GmbH ist es, die beteiligten Ämter, die Realisierung der S-Bahn-Linie zum Flughafen (inkl. den Bau der S-Bahnstation Gateway Gardens) und auch den Vermarktungsprozess des Grundstücksverkaufs im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten.

In Gateway Gardens soll nach zuletzt erfolgter Fortschreibung des Businessplans und auf Basis neuer planungsrechtlicher Grundlagen des geänderten B-Plans bis etwa 2026 ein lebendiges Business Quartier mit ca. 740.000 qm BGF entstehen. Gateway Gardens ist damit ein wichtiger Bestandteil der Airport City am Frankfurter Flughafen. Die Straßen zur inneren Erschließung des Areals sind bereits weitestgehend ausgebaut, so dass dort die verkehrs- und medientechnische Ver- und Entsorgung



sichergestellt ist. Mit Fertigstellung des neuen Verlaufs der S-Bahnstrecke inkl. S-Bahnstation Gateway Gardens zwischen den bestehenden S-Bahnstationen „Stadion“ und „Flughafen Regionalbahnhof“ sowie Aufnahme des regulären S-Bahnverkehrs zum Winterfahrplan 2019/2020 kann so dann in Kürze auch die über der S-Bahntrasse liegende Bessie-Coleman-Straße als letzte fehlende interne Erschließungsachse in Gateway Gardens fertig gestellt werden.

Die Finanzierung der Grundstücksentwicklung wurde Ende 2017 mit der Landesbank Hessen-Thüringen bis zum 30.09.2019 neu vereinbart, derzeit finden Gespräche über eine Verlängerung statt. Aufbauend auf einer außerordentlich erfolgreichen Grundstücksvermarktung in 2019 mit einer Verkaufsquote von ca. 55.000 m² BGF, kann für das Ende des laufenden Berichtszeitraumes bezogen auf die beabsichtigten 740.000 m² GF von einem Vermarktungsstand in Höhe von 49,1 % von aller zum Verkauf stehenden Flächen ausgegangen werden.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über eine umfangreiche Pipeline 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-, Wohn- und Hotelimmobilien. Mit Projekten wie dem ONE FORTY WEST, The Spin und Four zählt die Gesellschaft zu den führenden Entwicklern von Hochhäusern in Frankfurt am Main und trägt damit maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter CBD¹² bei. Im Rahmen dieser Projekte erlangt auch die Schaffung von Wohnraum einen immer größeren Stellenwert, darunter auch zahlreiche geförderte Wohnungen. Daneben partizipiert Groß & Partner mit mehreren Projekten im Frankfurter Stadtgebiet auch verstärkt vom attraktiven Markt für Hotelinvestments in Frankfurt am Main.

3.4 Beschaffungsmarkt

Die Gesellschaft vergibt die Bau- und Planungsleistungen an leistungsstarke Unternehmen, die in der Lage sind, diese im Rahmen von Generalunternehmer- oder Einzelgewerkverträgen zuverlässig abzuwickeln. Die Gesellschaft arbeitet dabei überwiegend nicht nur kurzfristig projektbezogen mit Geschäftspartnern zusammen, sondern strebt vielmehr langfristige Geschäftsbeziehungen an.

Die wirtschaftliche Erholung und die anhaltend hohe Nachfrage nach Bau- und Planungsdienstleistungen führen derzeit zu Preissteigerungen auf der Beschaffungsseite. 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 überwiegend stark ausgelasteter Anbieter, so dass Groß & Partner seit Ende 2016 mit der Tochtergesellschaft GP Con GmbH noch besser aufgestellt ist. Es ist dabei gelungen, ausgewiesene Rohbauspezialisten mit langjähriger Erfahrung – speziell im Hochhausbau – für die GP Con GmbH zu gewinnen. Durch diesen Schritt ist der Konzern nunmehr in der Lage, Rohbauarbeiten eigenständig auszuführen und kann auf Marktengpässe im Nachunternehmerbereich flexibel reagieren. Im Ergebnis realisiert die GP Con GmbH den Rohbau bei verschiedenen Projekten von Groß & Partner und akquiriert daneben erfolgreich auch bereits Drittgeschäft von externen Auftraggebern.

¹² Commercial Business District umfasst im Wesentlichen die Bereiche Bankenviertel, Westend und Messe



Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft weiterhin verstärkt mit Einzel- und Paketvergaben gearbeitet wird, um nicht nur flexibel auf die Wünsche der Mieter und Investoren eingehen zu können, sondern insbesondere auch das Einkaufspreisniveau und den Qualitätsstandard zu optimieren.

3.5 Investitionen in langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte

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

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 539 (Vorjahr: T€ 584), die insbesondere im Rahmen des Umzugs der Gesellschaft von der Bockenheimer Landstraße in die Siesmayerstraße angefallen sind.

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 auf Ebene des Konzerns, da den Auszahlungen an die bauausführenden Firmen die angeforderten Anzahlungen der Bauherren (Projektgesellschaften) gegenüberstehen. Sofern es sich bei den Bauherren um konsolidierte Projektgesellschaften des Groß & Partner-Konzerns handelt, haben diese in der Regel eine Projektfinanzierung abgeschlossen.

Das Umfeld für die Aufnahme von Projektfinanzierungen ist nach wie vor sehr gut: Zwar fordern die Banken unverändert einen wesentlichen Eigenmitteleinsatz im Rahmen der Finanzierung, jedoch führt die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB zu einem ausgeweiteten Liquiditätsangebot und expansiver Kreditvergabepraxis auf Seiten der Banken. Zudem können die Bankfinanzierungen heute strukturiert um nachrangig besicherte Finanzierungsbestandteile anderer Kapitalgeber ergänzt werden, im Markt besteht hierzu eine stetig steigende Angebotsvielfalt.

Die bisherigen Kreditlinien der Gesellschaft bestehen unverändert fort. Die von der Gesellschaft im Vorjahr in Höhe von T€ 3.000 in Anspruch genommene Betriebsmittellinie wurde aus laufenden Mittelzuflüssen getilgt. Des Weiteren wurde die Projektfinanzierung des Hotels in der Grusonstraße aus dem Verkaufserlös zurückgeführt, während für die laufenden Projekte weitere Fremdmittel in Anspruch genommen wurden. Unter anderem wurde eine langfristige Mezzanine-Finanzierung für das Projekt The Spin aufgenommen.



3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 208 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 166) zum 31. Dezember 2018 wie geplant erhöht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2019 die Anzahl der Mitarbeiter auf Grund der anstehenden großvolumigen Projekte nochmals leicht ansteigen wird.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 80 (Vorjahr: T€ 32).

3.9 Nachhaltigkeit

Im Rahmen seiner Projektentwicklungen ist es Groß & Partner ein Anliegen, seiner gesellschaftlichen Verantwortung sowie den Nachhaltigkeits-Anforderungen von Mietern und Investoren gerecht zu werden. Dies führt dazu, dass die Projekte regelmäßig modernen und umweltfreundlichen Standards insbesondere im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung zur Minimierung des Energieverbrauchs genügen. So werden für alle derzeit in der Realisierungsphase befindlichen Projekte eine Zertifizierung nach den gehobenen Standards des LEED sowie der DGNB angestrebt. Die Wohngebäude in der Lyoner Straße sowie auf dem Riedberg wurden darüber hinaus im umweltfreundlichen Passivhausstandard errichtet.

4 Darstellung der Lage

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

4.1 Vermögenslage

Durch den Jahresüberschuss 2018 hat sich die Vermögenslage der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich um T€ 104.922 auf T€ 476.929 erhöht. Während sich die langfristigen Vermögenswerte nicht wesentlich verändert haben, ist das Vorratsvermögen deutlich um T€ 71.611 auf T€ 348.135 angestiegen. Dies ist zum einen auf weitere aktivierte Herstellungskosten beim Projekt Four zurückzuführen, zum anderen wurden auch beim Projekt The Spin weitere Kosten der Projektentwicklung aktiviert. Der Anstieg der liquiden Mittel um T€ 20.164 auf T€ 59.625 ist stichtagsbegründet und resultiert aus Ausschüttungen bzw. Vergütungen unter anderem bei den Projekten ma'ro, ONE FORTY WEST und Lindbergh Parkside Office, die kurz vor dem Jahresende zugeflossen sind.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere in Folge des Konzernjahresüberschusses von T€ 24.914 und abzüglich einer Ausschüttung von T€ 450 auf T€ 86.233 erhöht, was erneut einen Rekordwert in der Unternehmensgeschichte darstellt. Die Eigenkapitalquote liegt mit 18,1 % leicht über dem Niveau des Vorjahreswerts von 16,5 %.

Die sonstigen Rückstellungen (lang- und kurzfristige) sind mit T€ 11.615 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6.241 angestiegen. Dies ist zum einen auf die Bildung von Rückstellungen für Verpflichtungen aus GÜ-Verträgen zurückzuführen (Hotel Grusonstraße und Wohnprojekt Lyoner Straße), zum anderen



mussten Rückstellungen für zukünftige Mietzahlungen gebildet werden, die auf derzeit nicht von der Gesellschaft genutzte Mietflächen entfallen.

Der Anstieg der langfristigen Schulden resultiert zum einen durch die Aufnahme von Bankdarlehen für die Projekte Dock 4.0 sowie 21West, zum anderen wurde für das Projekt The Spin eine Mezzaninefinanzierung abgeschlossen, die ebenfalls zum Anstieg der langfristigen finanziellen Schulden geführt hat. Die kurzfristigen Schulden sind zum einen durch weitere Abrufe beim Projekt Four angestiegen, während die Projektfinanzierung für das Hotel Grusonstraße zurückgeführt werden konnte.

4.2 Finanzlage

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

Die wesentlichen Liquiditätszuflüsse wurden zum einen durch die vollzogene Mezzaninefinanzierung beim Projekt The Spin sowie die Kaufpreiszahlung und der damit einhergehenden Tilgung des Gesellschafterdarlehens beim Projekt Hotel Grusonstraße erzielt. Weitere Liquiditätszuflüsse entstanden bei den Projekten 21West (erstmaliger Mittelabruf aus der Bankfinanzierung) sowie SAP Eschborn (Eingang des Verkaufspreises).

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2019 und 2020 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 2018 mit T€ 27.355 deutlich oberhalb des Werts des Vorjahres (T€ 22.468). Das im Vorjahr prognostizierte Ergebnis von rund 4 Millionen EUR wurde übertroffen, da zum einen ein Vorratsgrundstück in Eschborn, das seinerzeit im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts Deutsche Börse Eschborn erworben wurde, veräußert werden konnte. Zum anderen konnten zusätzliche Vergütungen beim Projekt ONE FORTY WEST im Zusammenhang mit der Bauerrichtung und Vermarktung vereinbart werden. Den höchsten, nicht absehbaren, Ergebnisbeitrag hat die Veräußerung des sog. VGW-Gebäudes beim Projekt Grand Central beigesteuert. 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 40,5 % (Vorjahr: 43,4 %).

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, Technischem Projektmanagement, Controlling



und Geschäftsführung notwendig. Der Informationsfluss erfolgt hierbei durch etablierte Berichtswege und regelmäßige Gesprächskreise.

5.2 Risiken

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

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

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

Die hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien hat zu einem sehr starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Durch den hohen Bedarf an Bau- und Planungsleistungen sind die am Markt verfügbaren Kapazitäten in hohem Maße ausgeschöpft, der seit Jahren zu verzeichnende Anstieg der Preise hält daher weiter an. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con GmbH auch z.B. mit der Verstärkung der Vergabe-Abteilung reagiert. Weiterhin wurden neue Geschäftsbeziehungen zu leistungsfähigen Nachunternehmern im inner- und außereuropäischen Ausland aufgenommen, um den Kreis der qualifizierten Unternehmen für die Vergabe von Einzelgewerken zu erweitern.

Zinsänderungsrisiken können durch marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus entstehen. Aufgrund der Projektbearbeitungszeit von in der Regel unter drei 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, Versorgungswerken oder Versicherungen handelt. Weiterhin können diese Risiken durch Kaufpreissicherungsbürgschaften und Zug-um-Zug Geschäfte bei der Übergabe reduziert 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 vor dem Hintergrund langjähriger vertrauensvoller Zusammenarbeit 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 Zentralität aus, so dass von den potentiellen Nutzern häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau bzw. eine Projektentwicklung bevorzugt wird. Das Interesse an Immobilieninvestments ist wie im Vorjahr durch das niedrige Zinsniveau positiv beeinflusst. Die Verzinsung von Alternativ-Kapitalanlagen wie z.B. von Staatsanleihen bietet nach wie vor kein attraktives Niveau mehr, so dass die Investition in Immobilien für Versicherungen und andere institutionelle Investoren (trotz zuletzt gesunkener Renditen bzw. gestiegener Kaufpreise) weiterhin eine vergleichsweise rentable Option darstellt. Zum anderen stellt sich der im europäischen Vergleich sehr stabile deutsche Immobilienmarkt als attraktives Anlageziel auch 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 für unsere Gesellschaft. Die Kernkompetenz liegt dabei in der Errichtung qualitativ hochwertiger Büroimmobilien unter vermarktungsbedingt häufig anspruchsvollen Zeitvorgaben. Der gestiegenen Nachfrage nach Wohn- und Hotelimmobilien wird durch Projekte wie z.B. ONE FORTY WEST, „Hampton by Hilton“-Hotels Grusonstraße und Gateway Gardens sowie The Spin Rechnung getragen. Darüber hinaus ist es Groß & Partner im Rahmen einer breiten Ausschreibung auch gelungen, als Generalübernehmer beim Projekt der neuen DFB-Akademie zum Zuge zu kommen, womit bei diesem Projekt das sonst bei Projektentwicklungen übliche Grundstücks-, Finanzierungs- und Vermarktungsrisiko entfällt.

Derzeit sind in der Frankfurter Innenstadt kaum Grundstücke für die Entwicklung von Büroflächen für Großmieter verfügbar, auch besteht derzeit nur selten die Möglichkeit für die Entwicklung hochwertiger Mietwohnprojekte. Mit dem Projekt Four ist Groß & Partner jedoch in den nächsten Jahren in der Lage, attraktive Flächen für anspruchsvolle Büro- und Wohnungsnutzer mit dem Alleinstellungsmerkmal eines absolut zentral gelegenen Hochhausquartiers anzubieten.

5.4 Ausblick

Die allgemeinen Konjunkturaussichten in Deutschland haben sich während des ersten Quartals 2019 eingetrübt. Es ist möglich, dass nach Jahren eines anhaltenden Wirtschaftsaufschwungs ein Rückgang der Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr zu verzeichnen sein wird. Auch die internationalen Handelshemmnisse haben aktuell wieder zugenommen, wie die Erhöhung der durch die USA verhängen Importzölle zeigen. Dabei ist Deutschland mit seinem Handelsüberschuss sowie seiner Automobilindustrie in besonderem Maße von möglichen Handelsbeschränkungen betroffen. Der nach wie vor nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union trägt ebenfalls nicht zu verlässlichen Rahmenbedingungen und politischer Stabilität bei. Ein möglicher Effekt des –wie auch immer letztlich ausgestalteten- Brexits auf den Frankfurter Immobilienmarkt kann derzeit nicht seriös vorhergesagt werden.

Wie im Vorjahr gilt, dass die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB zu einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments führt. So konnten im 3. Quartal 2019 für die Projekte Dock 4.0 und The Spin Kaufverträge mit Investoren abgeschlossen werden. Zudem sind potentielle Mieter derzeit (unabhängig von den Verhandlungen zum Brexit) bereit, auch großflächige Mietverträge einzugehen, so dass Groß



& Partner davon ausgeht, dass für die derzeit in Realisierung befindlichen Projektentwicklungen zeitnah positive Vermietungsquoten erreicht werden können. So konnte für das Projekt Dock 4.0 z.B. bereits mehrere Monate vor Fertigstellung annähernd eine Vollvermietung erreicht werden, die den Verkauf maßgeblich positiv beeinflusst hat.

Für das Jahr 2019 erwartet Groß & Partner einen Konzernjahresüberschuss, der nach derzeitiger Planung ca. 25 Millionen Euro betragen sollte. Die bis zum heutigen Tage erreichten Meilensteine, nämlich die erfolgreiche Übergabe eines Teilprojektes an den Investor beim Projekt Four (Verkauf des Turmes Aqua) sowie den Abschluss eines Kaufvertrages für die Projekte Dock 4.0 und The Spin lassen diese Erwartung realistisch erscheinen. Das Projekt ONE FORTY WEST wird bei pünktlicher Erreichung des vereinbarten Projektfortschritts ebenfalls einen wesentlichen Ergebnisbeitrag liefern. Im Jahr 2020 werden dann voraussichtlich die Projekte ONE FORTY WEST und Grand Central fertiggestellt, so dass für das Jahr 2020 ein Konzernjahresüberschuss erwartet wird, der bei mindestens ca. 25 Millionen Euro liegt.

Frankfurt am Main, 26. September 2019



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



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Langfristige Vermögenswerte		
I. Immaterielle Vermögenswerte	234.869,46	153.205,46
II. Sachanlagen	956.902,96	850.200,48
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	591.277,75	607.503,75
IV. Ausleihungen und übrige Beteiligungen	10.738.820,02	14.264.458,84
V. At-equity bilanzierte Beteiligungen	22.296.092,28	24.881.831,45
VI. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	125.008,21	84.041,92
VII. Latente Steuerforderungen	6.910.574,88	2.973.868,19
	41.853.545,56	43.815.110,09
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
I. Vorräte	348.134.862,73	276.524.114,90
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	12.849.682,23	12.192.243,05
III. Vertragsvermögenswerte	10.499.482,94	0,00
IV. Laufende Ertragsteueransprüche	3.966.022,99	13.847,65
V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59.625.241,34	39.461.568,39
	435.075.292,23	328.191.773,99
	476.928.837,79	372.006.884,08



Passiva

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.742.000,00	2.742.000,00
II. Kapitalrücklage	1.206.000,00	966.000,00
III. Gewinnrücklage	6.055.829,35	6.068.829,35
IV. Konzernbilanzgewinn	76.214.507,95	51.750.693,17
	86.218.337,30	61.527.522,52
Ausgleichsposten für Anteile V. anderer Gesellschafter	14.250,00	0,00
	86.232.587,30	61.527.522,52
B. Langfristige Schulden		
I. Sonstige Rückstellungen Verbindlichkeiten gegenüber	7.774.051,52	4.442.645,42
II. Kreditinstituten	19.581.341,06	0,00
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	561.420,00	627.200,00
IV. Finanzielle Schulden	63.750.261,92	35.655.975,47
V. Latente Steuerschulden	1.177.597,88	339.965,11
	92.844.672,38	41.065.786,00
C. Kurzfristige Schulden		
I. Sonstige Rückstellungen	3.841.100,97	931.088,30
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.542.732,76	143.378.951,90
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	23.464.486,39	29.928.957,71
IV. Vertragsschulden	2.820.591,80	13.146.578,79
V. Finanzielle Schulden	96.869.521,99	78.898.718,85
VI. Laufende Ertragsteuerschulden	7.313.144,20	3.129.280,01
	297.851.578,11	269.413.575,56
	476.928.837,79	372.006.884,08



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse	114.174.421,65	91.086.637,08
2. Bestandsveränderungen	69.668.215,49	48.964.625,98
3. Sonstige Erträge	7.328.017,50	5.371.342,60
4. Materialaufwand	-133.288.289,97	-94.099.692,23
5. Personalaufwand	-18.707.851,28	-16.610.092,91
6. Abschreibungen	-553.969,14	-728.250,44
7. Sonstige Aufwendungen	-20.364.396,85	-13.978.830,96
8. Betriebsergebnis	18.256.147,40	20.005.739,12
9. Erträge aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	23.140.926,41	14.621.736,67
10. Erträge aus sonstigen Finanzanlagen	1.349.019,59	24.507,83
11. Finanzerträge	368.475,42	273.407,69
12. Finanzaufwendungen	-15.759.954,45	-12.457.312,76
13. Finanzergebnis	9.098.466,97	2.462.339,43
14. Ertragssteuern	-2.440.799,59	-3.537.382,48
15. Konzern-Jahresüberschuss	24.913.814,78	18.930.696,07
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	51.750.693,17	33.819.997,10
17. Gewinnausschüttung	-450.000,00	-1.000.000,00
18. Konzernbilanzgewinn	76.214.507,95	51.750.693,17



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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
Eigenkapitalausschüttungen	0,00	0,00	0,00	(1.000.000,00)	(1.000.000,00)
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	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
Eigenkapitalausschüttungen	0,00	0,00	0,00	(450.000,00)	(450.000,00)
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften	0,00	240.000,00	0,00	0,00	240.000,00
Erstanwendung IFRS 9 und 15	0,00	0,00	(13.000,00)	0,00	(13.000,00)
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	24.913.814,78	24.913.814,78
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2018	2.742.000,00	1.206.000,00	6.055.829,35	76.214.507,95	86.218.337,30



Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	43.596.826,45
0,00	0,00	0,00	(1.000.000,00)
0,00	0,00	0,00	18.930.696,07
0,00	0,00	0,00	61.527.522,52
0,00	0,00	0,00	(450.000,00)
14.250,00	0,00	14.250,00	254.250,00
0,00	0,00	0,00	(13.000,00)
0,00	0,00	0,00	24.913.814,78
14.250,00	0,00	14.250,00	86.232.587,30



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Konzern-Kapitalflussrechnung

		2018	2017	
		TEUR	TEUR	
1.	-	Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	1.564	16.344
2.	-	Gezahlte / erhaltene Ertragsteuern	(5.535)	(4.231)
3.	-	Gezahlte Zinsen	(15.760)	(12.457)
4.	+	Erhaltene Zinsen	368	273
5.	+	Sonstige finanzielle Erträge	1.349	24
6.	=	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(18.014)	(47)
7.	-	Investitionen in immaterielle Vermögenswerte/Sachanlagen/Anlageimmobilien	(726)	(733)
8.	+	Einnahmen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten/Sachanlagen/Anlageimmobilien	0	12.139
9.	-	Investitionen in Finanzanlagen	(646)	(590)
10.	+	Einnahmen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	25
11.		Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(1.372)	10.841
12.	+	Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung	254	0
13.	-	Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	(450)	(1.000)
14.	+/-	Aufnahme (+)/Tilgung (-) von kurzfristigen (Finanz-) Krediten	20.164	19.363
15.	-/+	Tilgung (-)/Aufnahme (+) von langfristigen (Finanz-) Krediten	19.581	0
16.		Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	39.549	18.363
17.	+/-	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	20.163	29.157
18.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	39.462	10.304
19.		Finanzmittelfonds am Ende der Periode	59.625	39.461



Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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“) als inhabergeführte Projektentwicklungsgesellschaft auf die Standortentwicklung sowie die Errichtung und den Betrieb von hochwertigen Büro- und Wohnimmobilien sowie Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

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 2018 erstmals verpflichtend anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen die folgenden Standards und Interpretationen:

Die Änderungen zu IFRS 2 betreffen die Berücksichtigung von Ausübungsbedingungen im Rahmen der Bewertung anteilsbasierter Vergütungen mit Barausgleich, die Klassifizierung von anteilsbasierten Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzubehaltende Steuern vorsehen, sowie die Bilanzierung bestimmter Änderungen von Bedingungen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner.

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. IFRS 9 übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39. Die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS wurden von Groß & Partner retrospektiv zum 1. Januar 2018, in Einklang mit den Übergangsbestimmungen und dem Wahlrecht, die Vorjahresperioden nach IAS 39 darzustellen, angewandt. Bilanzielle Sicherungsbeziehungen in Form der Anwendung von Hedge Accounting liegen bei Groß & Partner nicht vor.

Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten: IFRS 9 enthält vier 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“ (unterschiedlich differenziert zwischen EK-Instrumenten und FK-Instrumenten). Der Standard ersetzt die bestehenden Kategorien des IAS 39: „bis zur Endfälligkeit zu halten“, „Kredite und Forderungen“, „zur Veräußerung verfügbar“ sowie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“. Die Zuordnung der Finanzinstrumente zu den IFRS-9-Kategorien erfolgt auf Basis des Geschäftsmodells, innerhalb dessen die Finanzinstrumente gehalten werden, sowie auf Basis der vertraglichen Zahlungsströme. Die Finanzinstrumente, die von Groß & Partner unter IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, werden auch unter IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Zahlungsströme dieser Finanzinstrumente bestehen ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen und werden von Groß & Partner in einem Geschäftsmodell gehalten, das vorsieht, die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen.

IFRS 9 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung der finanziellen Verbindlichkeiten im Groß & Partner-Konzern.

Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten: Während nach IAS 39 Wertberichtigungen lediglich für bereits eingetretene Wertminderungen zu berücksichtigen sind („Incurred-loss-Modell“), werden mit IFRS 9 die zukünftig erwarteten Kreditverluste maßgeblich für die Höhe der



Wertberichtigung („Expected-loss-Modell“). Wertberichtigungen werden für sämtliche zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte, für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schuldinstrumente sowie für Vertragsvermögenswerte erfasst.

Aus der Anwendung des vereinfachten Wertminderungsmodells auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergaben sich bei Groß & Partner keine wesentlichen Auswirkungen. Wesentliche Wertberichtigungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und auf sonstige finanzielle Vermögenswerte haben sich ebenfalls nicht ergeben. Weiterführende Erläuterungen zum vereinfachten Wertberichtigungsmodell im Groß & Partner Konzern finden sich unter der Anhangangabe 3.2 Quantitative Angaben.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 hatte Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner. Die Auswirkungen sind aus der Überleitungstabelle zu entnehmen.

Bilanzierung von Sicherungsgeschäften: Groß & Partner wird die neuen Regelungen des IFRS 9 hinsichtlich der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften anwenden, sofern entsprechende Geschäfte abgeschlossen werden.

Die nachfolgende Übersicht stellt eine Überleitung der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von den Bewertungskategorien des IAS 39 zu den Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 zum 1. Januar 2018 dar:

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert 31.12.2017	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 01.01.2018
Aktiva				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	39.462	AC	39.462
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	10.850	AC	10.832
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.342	AC	1.342
Derivative Finanzinstrumente (mit Hedge-Beziehung)	n.a.	-	n.a.	-
Passiva				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.902	AC	7.902
Finanzielle Schulden	FLAC	114.555	AC	114.555
Derivative Finanzinstrumente (mit Hedge-Beziehung)	n.a.	-	n.a.	-
Derivative Finanzinstrumente (ohne Hedge-Beziehung)	FVPL	-	FVPL	-

LaR = Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); FLAC = Financial Liabilities Measured at Amortized Cost (originäre Verbindlichkeiten); AC = Amortized Costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten); FVPL = Fair Value through Profit or Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert)

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. Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse nur dann erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass keine wesentliche Korrektur der kumulativ erfassten Umsatzerlöse stattfindet. Es wird geregelt, dass mit der Übertragung der Verfügungsmacht an Gütern beziehungsweise Immateriellen Vermögenswerten an einen Kunden oder der Erbringung von Dienstleistungen der erwartete Gegenwert für die Übertragung beziehungsweise Erbringung als Umsatzerlös zu erfassen ist.



Dieses Prinzip wird in fünf Schritten umgesetzt. In Schritt 1 wird der Vertrag mit einem Kunden identifiziert. In Schritt 2 werden die im Vertrag enthaltenen eigenständigen Leistungsverpflichtungen ermittelt. In Schritt 3 wird der Transaktionspreis bestimmt, der im 4. Schritt auf die separaten Leistungsverpflichtungen aufgeteilt wird. In Schritt 5 erfolgt bei Erfüllung der identifizierten eigenständigen Leistungsverpflichtungen schließlich die Umsatzrealisierung entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg.

Zielsetzung des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 „Umsatzerlöse“, IAS 11 „Fertigungsaufträge“ und IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“. Darüber hinaus wurden im April 2016 einige Klarstellungen zum IFRS 15 veröffentlicht, die vornehmlich die Identifizierung von separaten Leistungsverpflichtungen sowie die Abgrenzung zwischen Prinzipal und Agent betreffen.

Durch IFRS 15 ergeben sich im Konzernabschluss von Groß & Partner Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns durch die zeitraumbezogene Realisierung von Umsatzerlösen.

Groß & Partner wendet die modifiziert rückwirkende Übergangsmethode an, wonach die kumulierten Effekte aus der erstmaligen Anwendung als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der sonstigen Rücklagen zu erfassen sind. Die Vorjahreszahlen in der Bilanz wurden nicht angepasst. Der Standard ist nur auf die Verträge rückwirkend anzuwenden, die zum Erstanwendungszeitpunkt noch nicht vollumfänglich erfüllt waren.

Der Anpassungsbedarf pro Abschlussposten aus der Erstanwendung von IFRS 15 und 9 ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Überleitung Anpassungseffekte IFRS 15 / IFRS 9 zum 01. Januar 2018 (in T €)

	31.12.2017	IFRS 9 Anpassung	IFRS 15 Anpassung	01.01.2018
Konzernbilanz				
Aktiva				
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.192	(18)	0	12.174
Latente Steueransprüche	2.974	5	0	2.979
Passiva				
Eigenkapital				
Gewinnrücklage	6.069	(13)	0	6.420



Auswirkung IFRS 15 / IFRS 9 zum 31. Dezember 2018 (in T €)

	31.12.2018	IFRS 9 Anpassung	IFRS 15 Anpassung	31.12.2018
Konzernbilanz				
Aktiva				
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.969	(4)	0	4.965
Vorräte	375.033	0	(26.898)	348.135
Vertragsvermögenswerte	2.792	(47)	7.754	10.499
Latente Steueransprüche	6.898	13	0	6.911
Passiva				
Vertragsschulden	23.193	0	(20.372)	2.821
Latente Steuerschulden	786	0	392	1.178
Eigenkapital				
Bilanzgewinn	75.416	(38)	837	76.215

IFRIC 22 adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“. Dabei wird klargestellt, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in fremder Währung zu bestimmen ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Die Klarstellung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner.

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2014–2016) wurden drei IFRSs geändert, von denen nur die zwei folgenden im Jahr 2018 anzuwenden waren: In IFRS 1 wurden die verbliebenen befristeten Erleichterungsvorschriften in IFRS 1. Appendix E für erstmalige Anwender gestrichen.

In IAS 28 wurde zudem klargestellt, dass das Wahlrecht zur Bewertung einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, das von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, je Beteiligung unterschiedlich ausgeübt werden kann. Beide Änderungen führten zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner.

Das IASB und das IFRIC haben weitere nachfolgend aufgeführte Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2018 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 2019 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.

Die am 26. März 2018 veröffentlichten Änderungen an IFRS 9 betreffen eine begrenzte Anpassung der für die Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten relevanten Beurteilungskriterien. Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung dürfen zu fortgeführten Anschaffungskosten oder anstatt erfolgswirksam erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bilanziert werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die Änderungen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner haben.

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 Vermögenswerte. 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 hat IFRS 16 nicht vorzeitig angewandt.

Groß & Partner wird von den Erleichterungsvorschriften für kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte Gebrauch machen und bei entsprechenden Leasingverhältnissen auf einen Bilanzansatz verzichten.

Der Konzern wird zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS 16 neue Vermögenswerte und Schulden für seine Operating-Leasingverhältnisse ansetzen. Dabei handelt es sich vor allem um Bürogebäude und -einrichtungen sowie PKW. Der erwartete Bilanzansatz wird basierend auf den derzeit verfügbaren Informationen auf 12,3 Mio. Euro geschätzt mit entsprechenden Folgewirkungen auf bilanzbezogene Kennzahlen wie die Eigenkapitalquote.

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 linearen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte („right-of-use assets“) und degressiv verlaufende Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt. Die im Rahmen der Anwendung von IFRS 16 anfallenden Aufwendungen sind somit nicht mehr ausschließlich Bestandteil des betrieblichen Ergebnisses.

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finance- Leasingverhältnisse des Konzerns erwartet.

Groß & Partner wird IFRS 16 retrospektiv nach IFRS 16.C5(b) anwenden. Der Effekt, der aus der erstmaligen Anwendung des Standards resultieren wird, wird in den Gewinnrücklagen erfasst. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen wird unterbleiben.

Groß & Partner beabsichtigt, die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung zu nutzen. Dies bedeutet, dass Groß & Partner IFRS 16 auf alle Verträge anwenden wird, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden sind und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind.

Die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen ist mitunter von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängig. IAS 12 „Ertragsteuern“ regelt dabei, wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind. Der vom IFRS Interpretations Committee am 24. Oktober 2018 veröffentlichte IFRIC 23 ergänzt die Regelungen in IAS



12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen. Die Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Groß & Partner haben.

Rechnungslegungsvorschriften, deren Übernahme in geltendes Recht von der EU noch aussteht und somit noch nicht angewendet werden müssen.

	Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach beginnen
Rahmenkonzept (Amendment)	1. Januar 2020
IAS 1 und IAS 8 (Amendment) „Definition von wesentlich“	1. Januar 2020
IAS 19 (Amendment) „Planänderung, -kürzung oder -abgeltung“	1. Januar 2019
IAS 28 (Amendment) „Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1. Januar 2019
IFRS 3 (Amendment) „Definition eines Geschäftsbetriebs“	1. Januar 2020
Improvements to IFRSs 2015–2017	1. Januar 2019

Diese Standards und Änderungen zu bestehenden Standards werden von Groß & Partner ab dem Geschäftsjahr 2019 oder später angewandt werden. Eine abschließende Einschätzung bezüglich der Auswirkungen ist dabei nicht möglich.

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 derzeit 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, falls diese wesentlich sein sollten. 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 2018 46 Tochterunternehmen sowie 23 Gemeinschaftsunternehmen und 2 assoziierte Unternehmen.

	2017	Zugänge	Abgänge	2018
Vollkonsolidierte Unternehmen	32	14	0	46
Gemeinschaftsunternehmen	25	0	2	23
Assoziierte Unternehmen	2	0	0	2
Summe	59	14	2	71

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurden die in Anlage 1 benannten Tochtergesellschaften einbezogen. Es wurden vierzehn Tochterunternehmen erstmalig vollkonsolidiert (10 Eigengründungen, 4 Unternehmenserwerbe mit Übergang von At-equity zu Vollkonsolidierung).

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurden die in Anlage 2 aufgeführten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Unternehmen endkonsolidiert.

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-finanzieller 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 IFRS 9 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.

IFRS 9 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet,
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet,
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. (unterschiedlich differenziert zwischen EK-Instrumenten und FK-Instrumenten)

IFRS 9 unterteilt finanzielle Schulden in die folgenden Kategorien:

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

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Groß & Partner bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz. Groß & Partner bewertet finanzielle Vermögenswerte auf Grund ihrer Zweckbestimmung regelmäßig zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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. bestimmbareren 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 finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

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 finanzielle Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind originäre Finanzinstrumente. Sie werden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich 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 werden die zukünftig erwarteten Kreditverluste für die Bewertung der Wertberichtigungen („Expected-loss-Modell“) berücksichtigt. Groß & Partner führt 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.

Die sonstigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Aktuell werden Zahlungsmittelsalden mangels Wertminderungen nicht wertberichtigt.



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 IFRS 15 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. In der Regel sind die Leistungsverpflichtungen der nach IFRS 15 bilanzierten Verträge mit Abnahme der zu errichtenden Gebäude bzw. Bauwerke erfüllt. Die Zahlungsbedingungen sehen in der Regel eine laufende Abrechnung der Selbstkosten vor, so dass Abschlagszahlungen geleistet werden. Alternativ liegen auch definierte Zahlungspläne vor, die sich am Fertigstellungsgrad orientieren. Der Fertigstellungsgrad wird auf der Grundlage der angefallenen Aufwendungen („Cost-to-Cost-Methode“) ermittelt. Da Groß & Partner Gebäude und Bauwerke in der Regel auf fremden bzw. veräußerten Grundstücken errichtet, ist der Auftraggeber in der Regel ständig im Besitz der Verfügungsmacht über die zu erbringenden Leistungen.

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 TEUR 450 (Vorjahr TEUR 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 (weitere Erläuterungen unter 3.2.).

(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 soweit erforderlich 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.

Der in der Bilanz ausgewiesene Buchwert der finanziellen Vermögenswerte und Zahlungsmittel stellt 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 in IFRS 9 enthaltenen neuen Regelungen zur Erfassung von Wertminderungen stellen künftig auf erwartete Ausfälle ab ("expected lossmodel"). Für die Ermittlung des Umfangs der Risikovorsorge ist grundsätzlich ein Drei-Stufen-Modell vorgesehen. Eine bilanzielle Vorsorge für erwartete Kreditverluste wird für zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte erfasst. Für "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" und "Vertragsvermögenswerte" wird im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise auf die über die Laufzeiten erwarteten Kreditverluste abgestellt. Für die Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" sowie "Vertragsvermögenswerte" auf Basis gemeinsamer Risikomerkmale unter Einbeziehung entsprechender Branchen- und Länderrisiken ermittelt. Für die Berechnung der erwarteten Kreditverluste werden historische Verlustraten in Bezug auf die Branchen- und Länderrisiken ermittelt, welche anhand zukünftiger makroökonomischer Daten angepasst werden.

Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert hauptsächlich aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich aus Verträgen mit Kunden. Die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge verstehen sich abzüglich der Wertminderungen auf künftig erwartete Ausfälle ("Expected-Loss-Model"). Die Wertberichtigungen des Vorjahres wurden auf Basis der Anforderungen des IAS 39 und der in 2017 gültigen Policy durchgeführt. Bei den Vertragsvermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht abgerechnete unfertige Leistungen, welche die gleichen Risikomerkmale wie die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, aufgrund derselben Vertragsarten aufweisen.

Zum 1.1.2018 wurde im Zuge der durchgeführten IFRS 9 Analyse die Vorgehensweise zur Ermittlung von Wertberichtigung auf Forderungen folgendermaßen angepasst:

Für nicht fällige Forderungen und solche, die zwischen 0-12 Monate überfällig sind, wird eine Abwertung in Höhe von 0,45 Prozentpunkten auf Basis des historischen Ausfallrisikos der Real Estate Branche (Quelle S&P) als Risikovorsorge für erwartete Kreditverluste vorgenommen.

Das Management überprüft in regelmäßigen Abständen die Werthaltigkeit von überfälligen Forderungen und nimmt in Abhängigkeit der Wesentlichkeit und Durchsetzbarkeit gegebenenfalls Einzelwertberichtigungen vor. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Forderung als uneinbringlich gilt. Sollten Wiedereinzahlungen nach Abschreibung einer Forderung erfolgen, werden diese in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Altersstruktur der Forderungen ist im Konzern



als nicht bedenklich einzustufen. Die Ausfallquote wird unter Berücksichtigung der Branchen- und Länderrisiken zu jedem Stichtag neu beurteilt.

Auf dieser Grundlage wurde die Wertberichtigung zum 31. Dezember 2018 sowie 1. Januar 2018 sowohl für "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" und "Vertragsvermögenswerte" ermittelt.

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

31.12.2018	bis ein Jahr überfällig	mehr als ein Jahr überfällig
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.002	14
Forderungen gegenüber assoz. Unternehmen und JV	0	0
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen	0	0
Sonstige Forderungen	0	0
	1.002	14

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag des Vorjahres überfällig:

31.12.2017	bis ein Jahr überfällig	mehr als ein Jahr überfällig
	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

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



Groß & Partner hat im Geschäftsjahr 2018 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.

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

31.12.2018	bis zu einem	von einem	über fünf
	Jahr	Jahr bis zu	
	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.543	19.581	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	10.178	8	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	1.067	0	0
Vertragsschulden	2.821	0	0
Sonstige finanzielle Schulden	96.870	63.750	0
	274.479	83.339	0

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

31.12.2017	bis zu einem	von einem	über fünf
	Jahr	Jahr bis zu	
	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.379	0	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	7.902	0	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	10.358	0	0
Vertragsschulden	13.147	0	0
Sonstige finanzielle Schulden	78.900	35.656	0
	253.686	35.656	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:

31.12.2018	Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet	zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	10.739	0	0	10.739
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	12.850	0	0	12.850
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	59.625	0	0	59.625
	83.214	0	0	83.214

31.12.2018	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	183.124	183.124
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0	10.178	10.178
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	0	0	1.067	1.067
Sonstige finanzielle Schulden	0	0	160.620	160.620
	0	0	354.989	354.989



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

31.12.2017	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet	zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	
Finanzanlagen	14.264	0	0	14.264
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	12.192	0	0	12.192
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	39.462	0	0	39.462
	65.918	0	0	65.918

31.12.2017	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Für Sicherungszwecke eingesetzte Derivate	Sonstige finanzielle Schulden	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	143.379	143.379
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0	7.902	7.902
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	0	0	10.358	10.358
Sonstige finanzielle Schulden	0	0	114.556	114.556
	0	0	276.195	276.195

Der Fair Value der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen 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 31.12.2018 bestehen keine für Sicherungsgeschäfte etc. abgeschlossenen Derivate im Konzern.

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

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Gesamtzinserträge und Gesamtzinsaufwendungen betreffen sowohl im Geschäftsjahr 2018 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 2018 noch im Vorjahr ein Ergebnis aus Gebühren oder Provisionen erzielt.

3.4 Kapitalmanagement

Der Konzern verfolgt erfolgreich 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 (1,11 % p.a.) und die Restlaufzeit als Wert bestimmende Parameter zu Grunde. Bei Erhöhung bzw. Verminderung des Rechnungszinses um jeweils einen Prozentpunkt auf 2,11 % bzw. 0,11 % würde sich die Höhe der Gewährleistungsrückstellung um rd. TEUR 59 reduzieren bzw. um TEUR 62 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 2018 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 Anhangangaben (Punkt 5 ff.) entnommen werden.

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

5.1 Immaterielle Vermögenswerte

	Erbbaurechte	Sonstiges	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
01.01.2017	28	300	328
Sonstige Zugänge	0	98	98
Abgänge	-15	0	-15
31.12.2017 / 01.01.2018	13	397	410
Sonstige Zugänge	0	167	167
Abgänge	0	0	0
31.12.2018	13	564	577
Abschreibungen			
01.01.2017	3	201	204
Zugänge	0	54	54
Abgänge	(1)	0	(1)
31.12.2017 / 01.01.2018	2	255	257
Zugänge	0	85	85
Abgänge	0	0	0
31.12.2018	2	340	342
Buchwert			
31.12.2017	11	142	153
31.12.2018	11	224	235



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 TEUR	Technische Anlagen TEUR	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung TEUR	Anlagen im Bau TEUR	Summe TEUR
Anschaffungskosten					
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 / 01.01.2018	31	275	2.963	37	3.305
Zugänge	68	0	471	0	539
Abgänge	0	0	0	37	37
31.12.2018	99	275	3.434	0	3.807
Abschreibungen					
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 / 01.01.2018	15	223	2.218	0	2.456
Zugänge	8	16	371	37	432
Abgänge	0	0	0	37	37
31.12.2018	23	239	2.589	0	2.850
Buchwert					
31.12.2017	16	52	745	37	850
31.12.2018	76	36	845	0	957

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 3.061 (Vorjahr TEUR 2.485)
- länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren TEUR 9.222 (Vorjahr TEUR 6.634)
- länger als fünf Jahre TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0).

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



Aus Leasingverhältnissen wurden in der Berichtsperiode TEUR 2.858 (Vorjahr: TEUR 2.117) in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden keine Mindestleasingzahlungen (Mieten) auf Grund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen erwartet.

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			
31.12.2016 / 01.01.2017	141	12.103	12.244
Sonstige Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	11.301	11.301
31.12.2017 / 01.01.2018	141	802	943
Sonstige Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
31.12.2018	141	802	943
Abschreibungen			
31.12.2016 / 01.01.2017	0	1.290	1.290
Abschreibungen	0	339	339
Abgänge	0	(1.293)	(1.293)
31.12.2017 / 01.01.2018	0	336	336
Abschreibungen	0	17	17
Abgänge	0	0	0
31.12.2018	0	353	353
Buchwert			
31.12.2017	141	467	607
31.12.2018	141	450	591

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31.12.2018 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 2018 keine Mieteinnahmen (Vorjahr TEUR 939) erzielt, es werden insofern auch keine Nebenkostenabrechnungen für das Objekt erstellt. Ab dem Jahr 2019 wird das Objekt voraussichtlich konzernintern genutzt.

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
	2018	2017	
Mainzer Landstr. 96 *	676	676	37

* 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	Sonstige Ausleihungen	übrige Beteiligungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR

Anschaffungskosten

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 / 01.01.2018	13.442	724	98	14.264
Sonstige Zugänge	3.883	734	0	4.617
Abgänge	8.054	0	0	8.054
31.12.2018	9.271	1.458	98	10.827

Abschreibungen

01.01.2017	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2017 / 01.01.2018	0	0	0	0
Zugänge	0	0	88	88
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2018	0	0	88	88

Buchwert

31.12.2017	13.442	724	98	14.264
31.12.2018	9.271	1.458	10	10.739

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

Gesellschaft	Projekt	31.12.2018	31.12.2017
		TEUR	TEUR
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	Gateway Gardens	4.267	4.267
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	Eschborn	1.245	2.841
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	Schiff Martini	0	2.170
G&O Alpha Erste Hotel GmbH & Co. KG	Cirrus	1.592	1.680
GOB E+A VII Rhein Main KG	SAP	0	1.343
GOB PE Fünfte GmbH & Co. KG	Sonstiges	2.147	1.118
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	Sonstiges	0	21
G & L Danaos GmbH	Sonstiges	0	2
G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Sonstiges	20	0
Summe		9.271	13.442



5.5 At-Equity-bilanzierte Beteiligungen

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Beginn des Jahres	24.882	12.397
Erwerb von at-Equity-bilanzierte Beteiligungen	0	43
Anteil am Gewinn/Verlust	16.353	12.642
Ausschüttungen	(18.939)	(200)
Ende des Jahres	22.296	24.882

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:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	0	16
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	0	15
Germanica S.à.r.l.	0	10
GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG	0	2
Summe	0	43

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Erste Europa Alle GmbH & Co. KG	1.136	0
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	995	0
Überseequartier Beteiligungs GmbH	8.500	0
Überseequartier Service GmbH	8	0
NM 74 GmbH & Co. KG	5.300	0
NM 80 GmbH & Co. KG	3.000	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	0	200
Summe	18.939	200



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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Verluste		
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	(968)	1.179
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG	0	(91)
Germanica S.a.r.L.	0	(14)
Sonstige	(81)	(2)
Summe der Verluste	(1.049)	1.072
Gewinne		
Grand Central Frankfurt GmbH	12.682	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	1.360	540
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG (KVH)	1.271	1.137
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	362	(130)
NM 80 GmbH & Co. KG (ma'ro)	340	324
G&L Danaos GmbH	335	0
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	323	273
NM 74 GmbH & Co. KG (ma'ro)	255	946
G&O MK 15 Bauherren GnbH & Co. KG	216	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	173	41
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	38	(193)
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	36	74
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	5	53
Überseequartier Beteiligungs GmbH	0	8.500
Sonstige	6	5
Summe der Gewinne	17.402	11.570
Anteile am Gewinn/Verlust (Saldo):	16.353	12.642

Die assoziierten Unternehmen wiesen zum 31. Dezember 2018 Vermögenswerte von TEUR 88.318 (Vorjahr TEUR 80.742), Schulden von TEUR 85.662 (Vorjahr TEUR 78.475), Erlöse von TEUR 11.920 (Vorjahr TEUR 22.946), aggregierte Periodenverluste von TEUR -2.906 (Vorjahr TEUR -2) und aggregierte Periodengewinne von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 3.538) aus.

Die Joint Ventures wiesen zum 31. Dezember 2018 Vermögenswerte von TEUR 94.763 (Vorjahr TEUR 204.179), Schulden von TEUR 37.777 (Vorjahr TEUR 181.501), Erlöse von TEUR 204.031 (Vorjahr TEUR 126.608), aggregierte Periodenverluste von TEUR 744 (Vorjahr TEUR 2.456) und aggregierte Periodengewinne von TEUR 73.408 (Vorjahr TEUR 27.355) aus.



5.6 Vorräte

	Unfertige Leistungen	Fertige Leistungen	Vorrats- grundstücke	geleistete Anzahlungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR
<u>Zum 31. Dezember 2017</u>					
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
<u>Zum 31. Dezember 2018</u>					
Anschaffungs-/Herstellungskosten	113.288	0	232.497	2.350	348.135
kumulierte Abwertungen	0	0	0	0	0
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0	0
Buchwert	113.288	0	232.497	2.350	348.135

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

Die Abwertungen auf das Grundstück „An der Kühruh“ in Neu-Isenburg wurden im Geschäftsjahr rückgängig gemacht, da im Aufstellungszeitraum des Konzernabschlusses das Grundstück zu einem Kaufpreis veräußert werden konnten, der oberhalb der historischen Anschaffungskosten liegt.

Im Rahmen der verpflichtenden Anwendung des IAS 23 wurden im Berichtsjahr TEUR 13.217 (Vorjahr TEUR 9.502) als Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung entfällt auf die Projekte Four Frankfurt, 21 West und The Spin.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Four Frankfurt	272.447	215.664
The Spin - Güterplatz	37.448	17.534
21 West - Therapoda	18.959	11.760
Dock 4.0/3.0	15.400	3.434
Sonstiges	2.881	2.124
Cinnamon	1.000	1.000
Hampton by Hilton Grusonstraße	0	14.228
Riedberg Wohnen	0	10.165
ma'ro	0	615
Summe	348.135	276.524



5.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Forderungen</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	0	0
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	0	0
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	0	0
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen - brutto	61	61
abzüglich Wertberichtigung	(60)	0
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen - netto	1	61
sonstige Forderungen - brutto	124	23
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	124	23
	125	84

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. Da auf Grund der Überschuldung der Gesellschaft nicht davon ausgegangen werden kann, dass ausreichend Liquidität zur Rückzahlung generiert wird, wurde die Ausleihung im Geschäftsjahr wertberichtigt.

Die sonstigen langfristigen Forderungen betreffen an Vermieter gezahlte Kautionen.



	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<u>kurzfristige Forderungen</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	6.454	4.525
abzüglich Wertberichtigung	(1.489)	(73)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	<u>4.965</u>	<u>4.452</u>
Vertragsvermögenswerte	10.546	0
abzüglich Wertberichtigung	(47)	0
Vertragsvermögenswerte - netto	<u>10.499</u>	<u>0</u>
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	1.343	6.399
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	<u>1.343</u>	<u>6.399</u>
sonstige Forderungen - brutto	4.322	1.342
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	<u>4.322</u>	<u>1.342</u>
Umsatzsteuerforderungen	2.220	0
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Umsatzsteuerforderungen - netto	<u>2.220</u>	<u>0</u>
	<u>23.349</u>	<u>12.193</u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Restforderungen der Projekte Vista sowie Lyoner Straße. Auf Grund der Insolvenz einer Nachunternehmers wurden zudem Schadensersatzansprüche geltend gemacht, bei denen das Risiko des Ausfalls als fast sicher eingestuft werden muss und somit in voller Höhe wertberichtigt wurden.

Die kurzfristigen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	782	5.782
GC TÜ-GmbH (Grand Central)	540	486
Überseequartier Beteiligungs GmbH	0	60
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG (Schiff-Martini)	0	52
Sonstige	20	19
Summe	<u>1.342</u>	<u>6.399</u>

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

Im Berichtsjahr wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr TEUR 0) in Höhe von T€ 1.489 wertberichtigt und keine Wertaufholungen (Vorjahr TEUR 0) vorgenommen. Die in Vorjahren wertberichtigten Forderungen (T€ 73) wurden während des Geschäftsjahres ausgebucht. 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 im Vorjahr konnte aufgelöst werden, da die Forderungen vollständig bezahlt wurden.

	01.01.2018	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wertberichtigungen der Forderungen					
- aus Lief. und Leist.	73	73	0	1.489	1.489
- ggü. assoz. Untern.	0	0	0	0	0

Die Erläuterung der Wertberichtigung für "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" nach IFRS 9 erfolgt unter der Anhangangabe 3.2 Quantitative Angaben.

5.8 Vertragvermögenswerte

Die Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden werden auf Basis des IFRS 15 bilanziert und resultieren im Wesentlichen aus Bauwerk- und GÜ-Verträgen, bei denen der Konzern von Dritten mit der Errichtung eines Gebäudes oder Bauwerks errichtet wurde. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die folgenden Projekte.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Dock 3.0 (Gebäudeerrichtung)	2.480	0
Wohn- und Geschäftshaus Riedberg (Gebäudeerrichtung)	7.754	0
Mainpark Offenbach (Rohbau)	312	0
.J. Wertberichtigung	(47)	0
Summe	10.499	0

5.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Kontokorrent und Tagesgeld	59.625	39.462
	59.625	39.462

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



5.10 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 Erhöhung um 240 T€ im Geschäftsjahr 2018 resultiert aus dem Verkauf von 1%-Anteilen an Tochtergesellschaften.

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

Durch die Anwendung des neuen Standards IFRS 9 wurde ein kumulierter Effekt der erstmaligen Anwendung von TEUR 13 in der Gewinnrücklage erfasst.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden, wie im Vorjahr, keine Transaktionskosten für die Beschaffung von Eigenkapital verrechnet.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden nicht mehr sämtliche Tochtergesellschaften zu 100% gehalten. Nicht beherrschende Anteile werden im Eigenkapital ausgewiesen.

5.11 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 mussten im Geschäftsjahr TEUR 336 im Rahmen von neu begonnenen Fristen für Gewährleistungsverpflichtungen zugeführt werden.

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

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



5.12 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	19.581	0
	<u>19.581</u>	<u>0</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	163.543	143.379
	<u>163.543</u>	<u>143.379</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren mit T€ 163.532 fast ausschließlich aus den Projektfinanzierungen Four Frankfurt (Vorjahr: TEUR 130.560). Im Vorjahr bestand daneben noch eine Finanzierung im Rahmen des Projektes Hampton by Hilton Grusonstraße (TEUR 9.819), diese wurde im Rahmen der Kaufpreiszahlung vollständig getilgt. Darüber hinaus bestand im Vorjahr ein kurzfristiges Darlehen in Form einer Betriebsmittellinie bei einer Bank über TEUR 3.000, 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)

	01.01.2018	Aufnahme	Tilgung	Umgliederung	31.12.2018
Langfristiger Anteil	0	19.581	0	0	19.581
Kurzfristiger Anteil	143.379	32.982	12.818	0	163.543
Summe	143.379	52.563	12.818	0	183.124



5.13 Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	0
Passivische Abgrenzungen	552	627
	<u>560</u>	<u>627</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Erhaltene Kautionen	21	51
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	10.178	7.902
Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen und JV	1.067	10.358
Schulden gegenüber sonstigen Beteiligungen		
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	316	1.372
sonstige Schulden	(12)	0
Verbindlichkeitenrückstellungen	11.897	9.195
Passivische Abgrenzungen	0	1.050
	<u>23.467</u>	<u>29.928</u>
	<u>24.027</u>	<u>30.555</u>

Die sonstigen finanziellen Schulden enthalten im Einzelnen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<u>langfristige sonstige Schulden</u>		
Darlehen Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH	15.733	16.331
Darlehen Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH	17.425	19.325
Mezzanine-Kapital Güterplatz	28.092	0
Stille Beteiligung Güterplatz	2.500	0
Summe	<u>63.750</u>	<u>35.656</u>
<u>kurzfristige sonstige Schulden</u>		
Versorgungswerk Ärztekammer Westfalen Lippe (Four Frankfurt)	95.962	78.899
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	827	0
Sonstige	80	1
Summe	<u>96.869</u>	<u>78.900</u>
Summe sonstige Schulden	<u>160.619</u>	<u>114.556</u>

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 wurde aufgelöst, da der Dienstleistungsvertrag beim Projekt ONE FORTY WEST angepasst wurde.



Die Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen beinhalteten im Vorjahr ein im Rahmen der Abwicklung des Projektes Überseequartier gewährtes Darlehen (TEUR 9.280), das zurückgezahlt wurde. Daneben bestehen zum Bilanzstichtag zwei weitere Darlehen von Projektgesellschaften (TEUR 866 bzw. TEUR 201).

Die Verbindlichkeitenrückstellungen entfallen größtenteils auf den Personalbereich (TEUR 3.268) in Form von Prämien- und Urlaubsrückstellungen, zum anderen enthalten diese die Rückstellungen für noch ausstehende Lieferantenrechnungen und Jahresabschlusskosten (TEUR 8.629). Darin ist insbesondere eine Rückstellung für zukünftige zu zahlende Maklerprovisionen für den Abschluss eines Mietvertrages beim Projekt Four enthalten.

5.14 Laufende Ertragsteuerschulden

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

	01.01.2018	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Zugang Kon- solidierung	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ertragsteuer- rückstellungen	3.129	2.577	268	5.599	1.430	7.313

5.15 Aufwand und Ertrag aus laufenden Steuern

	2018	2017
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Ertragssteuern:</u>		
tatsächlicher Ertragsteueraufwand der Periode	3.495	3.643
Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	2.169	613
Erstattung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	(129)	(25)
Gesamt laufende Ertragssteuern	5.535	4.231
<u>Latente Steuern:</u>		
Einbuchung und Auflösung temporärer Differenzen	(2.650)	(694)
Einbuchung latenter Steuern auf Verlustvorträge	(444)	0
Gesamte latente Steuern	(3.094)	(694)

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.



5.16 Aufwand und Ertrag aus latenten Steuern

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich per Saldo ein latenter Steuerertrag aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 2.650 (Steueraufwand von TEUR 1.088 bzw. Steuerertrag von TEUR 3.738). Der latente Steueraufwand berechnet sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 31,93%. Zum 31. Dezember 2018 werden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden TEUR 6.467 sowie aufgrund von voraussichtlichen nutzbaren Verlustvorträgen TEUR 444 an latenten Steuerforderungen ausgewiesen. Des Weiteren resultieren aus temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerschulden in Höhe von TEUR 1.178:

31.12.2018	latente	latente
	Steuerforderung	Steuerschuld
	TEUR	TEUR
Aktiva		
Investment Property	29	0
At-Equity-Beteiligungen	0	236
Vorräte	3.326	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	18	0
Vertragsvermögenswerte	0	433
Passiva		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	0	509
Laufende Ertragsteuerschulden	3.094	0
	<u>6.467</u>	<u>1.178</u>

Für das Vergleichsjahr 2017 ergab 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 berechnete sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 27,15 %. Zum 31. Dezember 2017 wurden 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>

Es wird erwartet, dass latente Steuerforderungen von TEUR 6.467 (Vorjahr: TEUR 2.974) und latente Steuerschulden von TEUR 1.178 (Vorjahr: TEUR 340) 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 38.730 (Vorjahr: TEUR 36.350) 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. Auf den körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag der Muttergesellschaft (TEUR 2.802) wurden entsprechend des Steuersatzes von 15,83% latente Steuerforderungen in Höhe von TEUR 444 gebildet.

Die Steuer auf den Gewinn vor Steuern weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des gewichteten durchschnittlichen Konzernsteuersatzes (Berichtsjahr 31,93%; Vorjahr 27,15%) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	2.441	3.537
Ergebnis vor Steuern	27.356	22.468
Steuer, die sich bei Anwendung des durchschnittlichen Konzernsteuersatzes ermittelt	8.735	6.100
Nutzung Verlustvorträge	(918)	0
Steuereffekt Wertberichtigungen	0	(505)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (KapG)	(4.484)	(2.997)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (PersG)	(408)	(537)
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen; Außerbilanzielle Hinzurechnung	854	152
Konsolidierungsbedingte Steuereffekte	29	1.245
Steuerfreie Ausschüttungen aus Kapitalgesellschaften	(1.387)	0
Sonstige Steuereffekte	20	79
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	2.441	3.537

5.17 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 27.009 (Vorjahr: TEUR 82.047) gegenüber fremden Dritten abgegeben.

Weder zum Bilanzstichtag noch zum Vorjahresstichtag lagen wesentliche Eventualforderungen vor.



5.18 Umsatzerlöse

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (revenue over time/IFRS 15)	67.882	12.566
Erlöse aus Bauleistungen	11.337	7.890
Dienstleistungen	7.528	12.067
Mieteinnahmen und Nebenkostenabrechnungen	296	2.846
Projektentwicklung und sonstiges	27.136	55.718
	<u>114.179</u>	<u>91.087</u>
Erlösschmälerungen	(5)	0
	<u>114.174</u>	<u>91.087</u>

Im Jahr 2018 wendete Groß & Partner die POC-Methode gemäß IFRS 15 bei den Projekten Dock 3.0, Riedberg Wohnen, Mainpark Offenbach sowie Rohbau Grand Central an (Revenue over time). Auf Basis der angefallenen Selbstkosten von TEUR 63.951 wurden TEUR 67.882 an Umsatzerlösen generiert. Darin enthalten ist außerdem das Projekt Lyoner Straße, das im Jahr 2018 schlussgerechnet wurde. Die restlichen Umsatzerlöse werden Point-in-Time vereinnahmt.

Ohne Berücksichtigung von IFRS 15 lägen die Umsatzerlöse bei TEUR 86.047 und wären damit TEUR 28.127 niedriger ausgefallen.

5.19 Sonstige Erträge

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Wertaufholung Forderungen Überseequartier	0	1.861
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.474	1.284
Übrige sonstige Erträge	3.322	1.079
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	74	992
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeitenrückstellungen		156
Schadensersatzansprüche	1.510	0
Wertaufholung Vorräte	416	0
Erstattungen Versicherungen	532	0
	<u>7.328</u>	<u>5.372</u>

5.20 Materialaufwand

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Baukosten	(131.594)	(91.942)
Bewirtschaftungskosten	(1.512)	(1.975)
Sonstige bezogene Leistungen	(182)	(182)
	<u>(133.288)</u>	<u>(94.099)</u>



5.21 Personalaufwand

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	(16.621)	(14.996)
Sozialabgaben	(2.087)	(1.614)
davon für Altersvorsorge (Rentenversicherungsbeiträge)	1.042	676
	(18.708)	(16.610)

Groß und Partner beschäftigte zum Jahresende einschließlich Geschäftsführung und freien Mitarbeiter 208 (Vorjahr: 166) Mitarbeiter. Es bestehen keine Versorgungspläne.

5.22 Sonstige Aufwendungen

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	(5.387)	(2.301)
Raumkosten	(3.373)	(2.734)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(3.114)	(924)
Fremdpersonal	(3.080)	(2.701)
Wertberichtigung auf Forderungen	(1.710)	0
Sonstige Verwaltungskosten	(1.301)	(1.213)
Reise- und Kfz-Kosten	(1.183)	(1.178)
Marketing	(591)	(320)
Personalbezogene sonstige betriebl. Aufwendungen	(405)	(307)
Substanzsteuern/operative Steuern	(220)	(133)
Maklerkosten	0	(2.168)
	(20.364)	(13.979)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, was im Bereich der Raum, Reise- und Kfz-Kosten auf das Unternehmenswachstum zurückzuführen ist. Für derzeit ungenutzte Flächen mussten Rückstellungen für belastende Verträge gebildet werden, was zu einem Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen geführt hat. Groß & Partner weist seit dem Geschäftsjahr 2018 Maklerkosten, die zur Gewinnung von Mietverträgen angefallen sind, im Materialaufwand aus.

5.23 Abschreibungen und Wertminderungen

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	(85)	(54)
Abschreibungen auf Sachanlagen	(432)	(308)
Abschreibungen auf GWGs	(21)	(26)
Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(16)	(340)
Summe Abschreibungen und Wertminderungen	(554)	(728)



5.24 Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Anteile am Gewinn (ohne Ausschüttungen)	17.403	13.072
Erträge aus Ausschüttungen	6.787	1.980
Anteile am Verlust	(1.049)	(430)
Aufwendungen aus Wertminderungen	0	0
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	23.141	14.622

5.25 Finanzaufwendungen und -erträge

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Finanzerträge		
Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungen	215	130
Zinserträge aus Steuerrückerstattungen	0	0
Sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge	154	143
Summe Finanzerträge	369	273
Finanzaufwendungen		
Zinsaufwendungen aus Ausleihungen von Beteiligungen	0	(297)
Zinsaufwendungen aus sonstigen Ausleihungen	(1.653)	(2.166)
Zinsaufwendungen aus Aufzinsungen	(32)	(180)
Zinsaufwendungen aus Steuernachzahlungen	(8)	0
Bankzinsen, sonstige Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen	(14.067)	(9.814)
Summe Finanzaufwendungen	(15.760)	(12.457)
Netto-Finanzergebnis	(15.391)	(12.184)

Der Anstieg der Bankzinsen und sonstigen Zinsaufwendungen resultiert wie im Vorjahr 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 Vorjahr 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 2018 wurden folgende neue Ausleihungen - ohne Verzinsung bestehender Ausleihungen und abzüglich unterjähriger Tilgungen - bzw. Kapitalerhöhungen an nahestehende Personen gewährt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	TEUR	TEUR
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	3.610	1.925
	<u>3.610</u>	<u>1.925</u>



Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge aus Lieferungen und Leistungen für nahe stehende Personen oder Unternehmen erzielt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	2.576	835
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	15	17
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	1.603	5.435
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	27.695	20.825
	<u>31.889</u>	<u>27.112</u>

Die Erlöse gegenüber assoziierten Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Projekt Grand Central.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende selbstschuldnerische Bürgschaften von nahe stehenden Personen oder Unternehmen zugunsten von Groß & Partner gewährt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	0	13.612
	<u>0</u>	<u>13.612</u>

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Grundschulden von nahe stehenden Personen oder Unternehmen als Sicherheiten zugunsten von Groß & Partner gestellt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.534	1.534
	<u>1.534</u>	<u>1.534</u>



Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Bürgschaften zugunsten von nahe stehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner gewährt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	2.260	700
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	2.000	4.200
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	150	3.775
	<u>4.410</u>	<u>8.675</u>

Im Geschäftsjahr 2018 sowie im Vorjahr wurden keine Grundschulden zugunsten von nahe stehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner übernommen.

Im Geschäftsjahr 2018 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 2018 wurden folgende Zahlungen aufgrund von Miet- bzw. Leasingverhältnissen an nahe stehende Personen oder Unternehmen geleistet:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.013	61
	<u>1.013</u>	<u>61</u>

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestanden folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahe stehenden Personen oder Unternehmen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	2.553	5
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	0	4
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	1.867	2.011
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.343	6.399
	<u>5.763</u>	<u>8.419</u>



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestanden keine Schulden aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahe stehenden Personen oder Unternehmen:

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestehen keine Darlehensverhältnisse mit Herrn Jürgen Groß sowie von diesen beherrschten Bestandsgesellschaften.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH bzw. deren Töchtern:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	27.365	27.365
erhaltene Darlehen (Valutierung)	15.733	16.331

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	20.000	17.356
erhaltene Darlehen (Valutierung)	17.425	19.325

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	12.189	10.886
gewährte Darlehen (Valutierung)	9.271	13.443
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	2.150	10.671
erhaltene Darlehen (Valutierung)	1.067	10.358

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.

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Gehalt und Sachbezüge	2.495	1.850
Direkt- und Unfallversicherungen	24	24
	<u>2.519</u>	<u>1.874</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:

		2018	2017
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis (einschliesslich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	24.914	18.931
2.	-/+ Ertragsteuern	2.441	3.537
3.	Periodenergebnis vor Ertragsteuern	27.355	22.468
4.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	554	728
5.	- Abnahme der sonstigen Rückstellungen	6.242	(408)
6.	+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	(2.118)
7.	- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(90.698)	(48.355)
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	34.231	34.536
10.	- Abnahme der Passiva entkonsolidierter Gesellschaften	0	0
11.	-/+ Zunahme/Abnahme bei Projektentwicklungsgesellschaften	6.757	(3.360)
12.	+/- Abgrenzung latenter Steuern	3.099	694
13.	+ Zinsergebnis	15.391	12.184
14.	- Sonstige finanzielle Erträge	(1.349)	(25)
15.	+ sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	(18)	
16.	- Außerordentliche Posten		
17.	Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	1.564	16.344

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Nettobuchwert verkaufter Sachanlagen	0	10.021
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	0	2.118
Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen	0	12.139

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 2018 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 102 (Vorjahr TEUR 102) und entfällt ausschließlich auf die Abschlussprüfung.

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 haben die folgenden wesentlichen Ereignisse stattgefunden:

- Der Deutsche Fußballbund (DFB) hat am 08. März 2019 Groß & Partner mit dem Neubau der DFB Akademie in Frankfurt-Niederrad beauftragt. Groß & Partner übernimmt als Generalübernehmer die Planung und den Bau des Projektes, das auf dem Gelände der ehemaligen Galopprennbahn in Frankfurt-Niederrad entstehen wird.
- Four Frankfurt: Mitte Juni 2019 wurden die Verträge zur Gesamtfinanzierung des Projektes erfolgreich abgeschlossen. Die Realisierung des vier Hochhäuser umfassenden Quartiers zwischen Junghofstraße, Große Gallusstraße und Neue Schlesingergasse schreitet damit planmäßig in großen Schritten weiter voran.

Frankfurt am Main, den 26. September 2019



Anlagen zum Konzernanhang



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2018

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungsquote %
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	99,00
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
G&P Therapoda GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Aer GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Aqua GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Ignis GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Terra GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Galateia GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
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
Überseequartier Beteiligungs GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
Überseequartier Holding GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
Überseequartier Service GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
Überseequartier Neptun GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
G&P Quartiersmanagement FOUR GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
G&P Perm & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Stenium GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Trias GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Silur GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Karbon GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Devon GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Siderium GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Kambrium GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Tonium GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00

* Erstkonsolidierung zum 31.12.2018



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

At Equity bilanzierte Unternehmen zum 31. Dezember 2018

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
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	Frankfurt a.M.	33,3	2.655	88.306	85.651	11.920
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	1.839	8.597	6.758	40.539
Groing GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	132	140	8	2
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	1.845	1.851	6	0
Groing GmbH & Co. Zweite Campus KG	Frankfurt a.M.	50,0	2	12	11	0
Groing GmbH & Co. Dritte Campus KG	Frankfurt a.M.	50,0	1	12	10	0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	Frankfurt a.M.	50,0	42	46	3	5
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	101	2.967	2.865	8.854
G&O Alpha Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	114	117	3	9
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	0	1.302	1.315	0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	115	116	1	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	639	3.557	2.916	18.313
Hofgarten Projektgesellschaft GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	(47)	368	416	0
G & L Danaos GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	740	2.250	1.510	7.329
G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	26	67	42	1
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	225	798	572	16.286
NM Schiller Verwaltungs GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	29	32	2	3
NM 74 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	2.375	5.516	3.141	206
NM 80 GmbH & Co. KG**	Frankfurt a.M.	50,0	1.788	4.971	3.183	596
NM Schiller Service GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	797	2.547	1.750	54.463
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	2.642	3.821	1.179	0
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	432	4.371	3.938	28.289
G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	3.795	8.320	4.525	28.837
Grand Central Frankfurt GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	39.338	42.969	3.631	297

*Abschluss 2017

**vorläufige Daten 2018



Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Rückstellungsspiegel für 2018

	01.01.2018	Bildung	Inanspruchnahme	Auflösung	Aufzinsung / Zinssatzänderungen	Umgliederung	Zugang durch Akquisition	31.12.2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.129	5.599	2.577	268	0	0	1.430	7.313
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	1.648	336	67	0	13	0	0	1.930
Rückstellung für Nachlaufkosten Objekte	135	1.509	0	135	0	0	1.717	3.226
Rückstellung für Nebenkosten	0	180	0	0	0	0	0	180
Rückstellung für belastende Verträge	135	2.674	99	0	13	0	0	2.723
Rückstellung für Altlasten	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückstellung für Prozessrisiken	385	0	0	35	0	0	0	350
Übrige sonstige Rückstellungen	3.071	444	300	88	79	0	0	3.206
Summe Rückstellungen	5.374	5.143	466	258	105	0	1.717	11.615
Langfristig	4.632	3.601	67	88	105	(38)	0	8.145
Kurzfristig	742	1.542	399	170	0	38	1.717	3.470
Sonstige Rückstellungen	5.374	5.143	466	258	105	0	1.717	11.615



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