



Groß & Partner

Konzernabschluss 2020



| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020..... | 3 |
| II Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020..... | 18 |
| 1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020..... | 19 |
| 2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020..... | 21 |
| 3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung..... | 22 |
| 4. Konzernkapitalflussrechnung..... | 23 |
| 5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020..... | 24 |
| Anlagen zum Konzernanhang..... | 77 |
| Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2020..... | 78 |
| Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2020..... | 79 |
| Konzern-Rückstellungsspiegel 2020..... | 80 |
| III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers..... | 81 |



**I. Konzernlagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2020**



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 Quartiers- und Standortentwicklung sowie die Errichtung von hochwertigen Büro-, Wohnimmobilien und Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

Der Konzernjahresüberschuss von Groß & Partner lag mit T€ 22.649 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (T€ 23.859). Während im Vorjahr die Veräußerung des Projektes „T4“ im Wesentlichen das Ergebnis bestimmt hat, wurde der Konzernjahresüberschuss des Jahres 2020 insbesondere mit der Fertigstellung und Übergabe des Projektes Grand Central an die Deutsche Bahn erzielt. Des Weiteren konnte das Projekt 21West erfolgreich an den Käufer übergeben werden, was den Jahresüberschuss ebenfalls positiv beeinflusst hat. Das Projekt ONE FORTY WEST konnte weitgehend fertiggestellt werden und hat somit ebenfalls maßgeblich aus Sicht der Geschäftsführung zum sehr guten Jahresergebnis beigetragen.

Das Projekt FOUR besitzt unverändert als größte laufende Projektentwicklung eine zentrale Bedeutung für Groß & Partner. Im Jahr 2020 erfolgte die planmäßige Herstellung der Baugrube und der Verbauarbeiten in innovativer Deckelbauweise. Die symbolische Grundsteinlegung mit Vertretern der Stadt Frankfurt am Main fand im März 2021 statt, so dass selbst unter den schwierigen Bedingungen der Corona-Pandemie ein schneller und planmäßiger Verlauf der Bauarbeiten sichergestellt werden konnte. Der technische Fortschritt des Projektes wird aus unserer Sicht von hervorragenden Erfolgen im Bereich der Vermietung des Projektes flankiert. So konnte unter anderem die Deka Bank und ein weiterer Großmieter als Mieter im T1 gewonnen werden. Somit beträgt bereits vier Jahre vor Fertigstellung der Vermietungsstand der Büroflächen im T1 rd. 70%, was die außergewöhnliche Attraktivität des Standorts und des Projektes allgemein beweist. Neben den Erfolgen bei der Vermietung von Büroflächen verlief auch der Start der Vermarktung von 242 hochwertigen Eigentumswohnungen im T3 vielversprechend und es konnten bereits eine Reihe von Kaufvertragsabschlüssen zu attraktiven Kaufpreisen realisiert werden.

Weiterhin konnte Groß & Partner im Jahr 2020 neue Projekte initiieren, um auch in Zukunft über ein attraktives Entwicklungs-Portfolio zu verfügen. So konnte mit dem Projekt „Porsche Design Tower“-Grundstück das letzte noch verfügbare Baugrundstück im Frankfurter Europaviertel angekauft werden. Ende des Jahres 2020 wurde mit dem Baufeld MK 12 ein weiteres Baugrundstück in Gateway Gardens erworben, welches in Zusammenarbeit mit einem Joint-Venture-Partner realisiert werden soll. Trotz dieser Erfolge stellt die Corona-Pandemie Groß & Partner vor anspruchsvolle Herausforderungen, die sich insbesondere im Vermietungsumfeld widerspiegeln. Trotz des vorgenannten Vermietungserfolges beim Projekt FOUR ist das Umfeld auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheit, die die Corona-Pandemie verursacht hat, spürbar. Attraktive Projekte wie The Spin, dessen Fertigstellung im Jahr 2022 erfolgen wird, sind derzeit noch nicht voll vermietet. Auf der anderen Seite bieten solche dann kurzfristig verfügbaren Flächen in der wirtschaftlichen Erholungsphase, die für nächstes Jahr zu erwarten ist, auch Chancen.



1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen um 5,0% zurückgegangen. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase hat die Corona-Pandemie somit zu einer Rezession in Deutschland geführt.¹

Durch die Corona-Pandemie ist eine Zweiteilung der Wirtschaft entstanden, bei der insbesondere der Dienstleistungsbereich durch die Maßnahmen der Pandemie-Bekämpfung („Lockdown“) negativ beeinflusst wurde.² Dagegen zeigte sich das verarbeitende Gewerbe bzw. der Außenhandel und die damit verbundene Industriekonjunktur als robust, es konnten im vierten Quartal 2020 sogar Zuwachsraten verzeichnet werden.³ Insbesondere die Bauinvestitionen zeigten sich resistent und stiegen im Vergleich zum Jahr 2019 um 1,9% an.⁴

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

Die Gesellschafter von Groß & Partner waren bis zum 14. Dezember 2020 die Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH sowie die Herren Peter Matteo und Nikolaus Bieber. Am 15. Dezember 2020 wurde eine Kapitalerhöhung beschlossen, seitdem sind die Herren Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez mit einem Anteil von jeweils 5% weitere Gesellschafter von Groß & Partner.

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

Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2020 im Wesentlichen auf Grund der Corona Pandemie um 5,0% zurückgegangen. Für das Jahr 2021 wird derzeit mit einem möglichen Wachstum des BIP in Höhe von 3,1% gerechnet, für das Jahr 2022 scheint ein Wachstum in Höhe von 4,0% möglich.⁵ Alle Erwartungen sind abhängig von der weiteren Entwicklung der Pandemie, insbesondere die Ausbreitung der ansteckenden Mutationsformen können die zukünftige Entwicklung negativ beeinflussen. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt war in 2020 überraschend stabil, so sank die Erwerbstätigkeit während des Gesamtjahres lediglich um 1,1%.⁶ Es ist davon auszugehen, dass diese stabile Entwicklung

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021, S. 1.

² Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 24.

³ Pressemitteilung BMWi Pressemitteilung vom 16.03.2021

⁴ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 25.

⁵ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 25.

⁶ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 41.



maßgeblich durch das Instrument der Kurzarbeit ermöglicht wurde.⁷ Für das Jahr 2021 wird zunächst ein Rückgang der Kurzarbeit und eine Ausweitung der Erwerbstätigenstunden erwartet, während sich die Erwerbstätigkeit kaum verändern dürfte.⁸

Das Bauhauptgewerbe ist ein Wirtschaftsbereich, der sich in der Krise mit einem Wachstum von 1,4% gut behaupten konnte.⁹ Der Branchenverband hat darauf hingewiesen, dass sich die einzelnen Segmente der Bauwirtschaft im Jahr 2020 sehr unterschiedlich entwickelt haben, er aber auch für das Jahr 2021 ein geringfügiges Wachstum erwartet.¹⁰

Der Flächenumsatz an den acht wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ist im Vergleich zu 2019 um ca. 34% auf 2,7 Mio. qm gesunken.¹¹ Zu beachten ist, dass das Jahr 2019 außerordentlich gut war, während sich im Jahr 2020 die Corona-Pandemie auswirkte und der Rückgang somit überproportional ausfällt. Die Leerstandsquote an den acht wichtigsten Standorten ist auf Grund des geringeren Flächenumsatzes erwartungsgemäß gestiegen und beläuft sich auf 4,5%, was einen Anstieg um 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.¹² Für Frankfurt ergibt sich ein Anstieg der Leerstandsquote auf 7,8% oder 1,2 Mio. qm und somit um knapp 15% im Vergleich zu 2019.¹³ Mit den derzeit im Bau befindlichen Flächen ergibt sich für Frankfurt ein insgesamt verfügbares Angebot von 1,5 Mio. qm.¹⁴ In den wichtigsten Bürostandorten sind die Spitzenmieten in 2020 weitgehend stabil geblieben. An der Spitze liegt Frankfurt mit einer leichten Steigerung auf 47 €/qm (Vorjahr: 45 €/qm), während sich die Spitzenmieten in Berlin (40 €/qm) und München (39,50 €/qm) im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert haben.¹⁵

Der Flächenumsatz des Büromarktes in Frankfurt ist im Vergleich zum Vorjahr um 39% auf 385.000 qm zurückgegangen.¹⁶ Im Frankfurter Büromarkt ist es Groß & Partner im Jahr 2020 gelungen, zwei der bedeutendsten Mietverträge (DekaBank und Freshfields Bruckhaus Deringer) abzuschließen.¹⁷ Mit 24,6 Mrd. € lag das Transaktionsvolumen in Deutschland in 2020 36% unter dem Rekordwert des Vorjahres, aber immer noch 16% über dem Zehn-Jahresdurchschnitt.¹⁸ Von Groß & Partner wurden im Jahr 2020 keine Projekte am Markt angeboten, da nach sehr umfangreichen Verkäufen in den Vorjahren zunächst an der Marktreife der neueren Projekte gearbeitet werden musste.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass der Markt für Neuvermietungen im Jahr 2021 schwierig bleiben wird, im Zuge der Bewältigung der Corona-Krise ist jedoch mit einer Erholung des Vermietungsgeschäfts zu rechnen, ein Ansteigen der Nachfrage von Büromietinteressenten nach unseren Projekten ist bereits feststellbar.

⁷ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 42.

⁸ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 43.

⁹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021, S. 2.

¹⁰ Bundesvereinigung Bauwirtschaft, Pressemitteilung vom 11. März 2021, S. 1.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 1.

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 1.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁵ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁶ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 1.

¹⁷ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁸ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 1.



3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Groß & Partner hat im Jahr 2020 zwei Projekte an Investoren bzw. Bauherren übergeben. Es handelt sich zum einen um das Projekt Dock 3.0, das für eine Gesellschaft aus der Groß & Partner Gruppe errichtet wurde. Aus der Abrechnung des Generalübernehmervertrages sowie sonstiger Leistungen konnten insgesamt T€ 9.813 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden. Zum anderen wurde das Projekt 21West an den Investor im Rahmen eines Sharedeals übergeben, der Effekt aus der Endkonsolidierung der Gesellschaft ist in den sonstigen Erträgen enthalten. Das Projekt 21West wird im Jahr 2021 bei der erfolgreichen Übergabe der bereits vermieteten Teilflächen weitere Ergebnisbeiträge generieren. Außerdem ist es gelungen, den Neubau für die DB Netz AG im Rahmen des Joint-Venture Projektes Grand Central an den Mieter und den Investor zu übergeben. In diesem Zuge wurde eine Ausschüttung an eine Tochtergesellschaft von Groß & Partner vorgenommen, der Ergebniseffekt ist in den Erträgen aus der Equity-Bewertung enthalten und beläuft sich auf T€ 21.690. Das Projekt Grand Central hat außerdem mit T€ 1.845 zu den Umsatzerlösen beigetragen, die im Zuge der abgeschlossenen Dienstleistungsverträge abgerechnet wurden.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Zwar wurden die Projekte Dock 3.0 fast vollständig und 21West weitgehend abgerechnet, jedoch führten die weiteren Baukosten und Grundstückserwerbe der restlichen Projekte insgesamt zu einem deutlichen Anstieg der unfertigen Leistungen. 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 bedeutender Teil der derzeit in Bearbeitung befindlichen Projekte (insbesondere ONE FORTY WEST, Grand Central (ICOON), Cirrus, Amelias Parkoffice, Boardinghouse StayCity) 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 weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2020, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Auf Basis der bereits abgeschlossenen Kaufverträge beim Projekt T3 für das Hotel bzw. die Eigentumswohnungen konnte Groß & Partner unter Anwendung des IFRS 15 unter Berücksichtigung des Baufortschritts eine Teilgewinnrealisierung verzeichnen, die zu Umsatzerlösen in Höhe von T€ 39.689 geführt haben. Beim Projekt T4 konnten ebenfalls unter der Anwendung des IFRS 15 weitere Umsatzerlöse ausgewiesen werden, diese belaufen sich auf T€ 23.284. Ziel ist es, die vier Projekte des FOUR sukzessive bis zum Jahr 2024 fertigzustellen.

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz 1 einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 428 Zimmer und großzügige Konferenz- und Veranstaltungsflächen. Die Eröffnung ist für das Jahr 2022 vorgesehen, zudem stehen 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen zur Verfügung. Im Jahr 2020 wurden die Rohbauarbeiten zu ca. 90% abgeschlossen, auf Basis des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages konnten nach IFRS 15 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 28.079 erwirtschaftet werden. Die Übergabe des Projektes im Jahr 2019 an den Investor konnte im Rahmen eines vorgezogenen Closings (wobei die Bau- und Vermietungsverpflichtung weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verbleibt) erfolgreich realisiert werden.

Für den Deutschen Fußballbund e.V. errichtet Groß & Partner den Neubau der zukünftigen DFB Zentrale sowie der DFB Akademie. Die Fertigstellung ist für den Beginn des Jahres 2022 vorgesehen. In



Abhängigkeit des Leistungsstandes konnten hier im Jahr 2020 insgesamt T€ 49.499 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls durch Dienstleistungsverträge wesentliche Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Dazu zählten insbesondere das Projekt ONE FORTY WEST, mit dem Umsatzerlöse in Höhe von T€ 11.616 erwirtschaftet werden konnten. Des Weiteren konnten mit den im Vorjahr begonnenen Projekten auf Gateway Gardens ebenfalls Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die Projekte Boardinghouse StayCity (T€ 423), Amelias Parkoffice (T€ 100) und Cirrus (T€ 40). Das Projekt H+Hotel in Eschborn hat T€ 299 zum Umsatz beigesteuert.

Die GP Con GmbH als Konzerntochter realisiert als Generalunternehmer für Rohbauten ebenfalls wesentliche Bauvorhaben und hat mit T€ 19.439 bzw. T€ 6.570 aus den Projekten Colt bzw. Wohnbebauung Güterplatz zu den Umsatzerlösen des Konzerns beigetragen. Des Weiteren hatte Groß & Partner die GP Log GmbH als eigene Tochter für den Bereich der Baulogistik gegründet, die Gesellschaft hat im Jahr 2020 insgesamt T€ 1.890 an Umsatzerlöse erwirtschaftet.

Zukünftige Projektentwicklung / Auftragslage bei Groß & Partner:

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

Angrenzend zum bereits errichteten Neubau für SAP in Eschborn entwickelt Groß & Partner in Zusammenarbeit mit der OFB Projektentwicklung im Rahmen eines Joint-Ventures ein H+Hotel der H-Hotels Gruppe. Die Eröffnung des achtgeschossigen Hotels, das über voraussichtlich 215 Zimmer verfügen wird, ist für das zweite Quartal 2023 vorgesehen.

Groß & Partner hat auf Gateway Gardens mit Steigenberger einen Mietvertrag zur Errichtung eines internationalen Kongresshotels in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen abgeschlossen. Der 18-stöckige Neubau soll über 527 Zimmer und Suiten verfügen, der Kongressbereich soll sich auf rund 5.500 qm erstrecken und damit das in der gesamten Region mit Abstand größte Konferenzflächenangebot bieten. Auf Grund der Corona-Situation wurde der Projektstart in Abstimmung mit Steigenberger verschoben, bis eine Entspannung der Situation eintritt. Wir gehen dabei jedoch derzeit von einem Projektstart gegen Ende des Jahres 2021 aus.

Die irische Hotelgruppe StayCity eröffnet eine Dependance auf Gateway Gardens: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung wird Groß & Partner ein Boardinghouse / Apartmenthotel errichten, das über 269 Longstay-Apartments verfügen wird. Der Mietvertrag über das Gebäude mit rund 9.800 qm oberirdischer Geschossfläche hat eine Laufzeit von 25 Jahren, die Eröffnung ist für Ende 2021 geplant.

Im Jahr 2004 wurde die „Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH“, bestehend aus den privatwirtschaftlichen 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 Air Force an die Stadt Frankfurt zurückgegeben und wird einer neuen, der Lage und Qualität angemessenen, Nutzung zugeführt.

Ebenfalls 2005 wurde die „Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens mit jeweils 50 Prozent beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH kümmert sich um die unmittelbare Entwicklung und



die Erschließung des Gesamtareals sowie um die Vermarktung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke. Aufgabe der Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH ist es, die beteiligten Ämter, die Realisierung der S-Bahn und auch den Vermarktungsprozess im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten.

Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basiert auf der Änderungsfassung des örtlichen B-Plans, dem B-Plan Nr. 851 Ä, der seit dem 13. August 2019 rechtskräftig und seit dem 14. August 2020, mit Ablauf der Klagefrist, rechtsbeständig ist.

In Gateway Gardens, Frankfurts neuestem Stadtteil, könnten auf Basis dieser neueren planungsrechtlichen Grundlagen nunmehr bis zu 740.000 qm BGF entstehen, d.h. nach einer zukünftigen Fortschreibung des Businessplans. Aktuell unterstellt dieser bis 2026 noch die Vermarktung einer Größenordnung von ca. 726.000 m².

Die Fertigstellung des neuen S-Bahn-Tunnels einschließlich der S-Bahn-Haltestelle Gateway Gardens erfolgte plangemäß mit dem Wechsel auf den Winterfahrplan am 09. Dezember 2019. Auch wenn das freitragende Dach der S-Bahn-Haltestelle voraussichtlich erst zum Ende des Jahres 2021 fertig gestellt werden kann, so ist der Standort seither über die neu geführte S-Bahnverbindung von der Frankfurter Innenstadt zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens vollwertig an den regulären S-Bahnverkehr des Rhein-Main-Gebietes angebunden. Der baulichen Abhängigkeiten wegen, verzögert sich die Fertigstellung der anliegenden Teilabschnitte der Bessie-Coleman-Straße entsprechend, ein Einbringen der Ver- und Entsorgungsleitungen in die Gründung der noch zu errichtenden Straße, war nur verzögert möglich.

Ende 2020 wurde – trotz Pandemie – bereits ein Vermarktungsstand von 63% erreicht und zwar bezogen auf die im geltenden Businessplan unterstellte Gesamtfläche von 726.000 m² GF.

Die Finanzierung der Grundstücksgesellschaft Gateway-Gardens wurde mit der Landesbank Hessen-Thüringen zum 30. September 2019 neu geregelt. Seiner Zeit wurde ein revolvinges Darlehen i.d.H.v. 23,5 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2023 vereinbart.

Bei der Quartiersentwicklung Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg konnte mit der rechtskräftigen Verabschiedung des Bebauungsplans im 2. Quartal 2020 ebenfalls ein wichtiger Meilenstein für die Realisierung der Projekte in diesem Entwicklungsareal erzielt werden. Groß & Partner plant dort die Errichtung von ca. 120.000 qm oberirdischer BGF für die Nutzungen Wohnen, Büro und Hotel in einem grünen Umfeld mit großem Park und einem neuen Stadtplatz in direkter Nähe der geplanten Haltestelle der neuen S-Bahn-Strecke der Regionaltangente West. Die Anträge zur Erteilung einer Baugenehmigung für die ersten beiden Teilprojekte wurden im Jahr 2021 soeben eingereicht. Mit dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Quartier wird im 3. Quartal 2021 gerechnet.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase. Dies umfasst insbesondere die im Jahr 2020 erworbenen Grundstücke des „Porsche Design Tower“ im Frankfurter Europaviertel sowie das Grundstück „MK12“ auf Gateway Gardens, das Groß & Partner in Zusammenarbeit mit der OFB Projektentwicklung erworben hat. Im 1. Quartal 2021 wurde darüber hinaus bereits eine weitere bedeutende Akquisition vertraglich vereinbart.



3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit 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 einem der führenden Entwickler von Hochhäusern in Deutschland und trägt damit auch maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter Bankenviertels durch die Errichtung moderner Büro-, Wohn- und urbanen Mischnutzungsflächen bei. Im Rahmen dieser Projekte bekommt die Schaffung von – auch mietpreisgedämpftem - Wohnraum einen immer größeren Stellenwert. Daneben ist Groß & Partner auch mit mehreren -teilweise bereits an Investoren verkauften- Hotelprojekten in Frankfurt und Umgebung positioniert. Dieser Markt ist im Zuge der Corona-Krise vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden, Groß & Partner geht aber davon aus, dass spätestens ab 2022 mit einer deutlichen Erholung und sukzessiven Normalisierung der Übernachtungszahlen und Hotelumsätze gerechnet werden kann.

3.4 Beschaffungsmarkt

Der Konzern vergibt die Bauleistungen an leistungsstarke Unternehmen, die in der Lage sind, diese im Rahmen von Generalunternehmer- oder Einzelgewerkverträgen abzuwickeln. Auch im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen kann auf namhafte und leistungsfähige Unternehmen zurückgegriffen werden. Die Konzerngesellschaften arbeiten überwiegend nicht nur kurzfristig projektbezogen mit Geschäftspartnern zusammen, sondern streben vielmehr langfristige Geschäftsbeziehungen an.

Die wirtschaftliche Erholung und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen führen seit geraumer Zeit zu erheblichen Preissteigerungen auf der Einkaufsseite. Im Rahmen der hohen Auslastung der Nachunternehmer müssen Realisierungszeiträume vorsichtiger kalkuliert werden. Insbesondere die Rohbauerstellung für Hochhäuser ist auf Grund der Konsolidierung innerhalb der Branche in der Hand nur noch sehr weniger Anbieter, so dass Groß & Partner Ende 2016 eine eigene Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) gegründet hat. Es ist dabei gelungen, ausgewiesene Rohbauspezialisten mit langjähriger Erfahrung für die GP Con zu gewinnen. Durch diesen Schritt ist Groß & Partner nunmehr in der Lage, insbesondere Rohbauarbeiten auch eigenständig auszuführen und kann Marktengpässe im Nachunternehmerbereich entsprechend umgehen. Weiterhin lassen sich durch die frühe Einbindung der GP Con bereits in der Planungsphase der Projekte durch die Auswahl des wirtschaftlichsten Konstruktions- und Bauverfahrens erhebliche Optimierungseffekte in preislicher und zeitlicher Hinsicht erzielen. Im Ergebnis realisiert die GP Con inzwischen den Rohbau bei verschiedenen Projekten von Groß & Partner und wickelt daneben auch Rohbauaufträge für externe Auftraggeber ab.

Des Weiteren hat Groß & Partner die GP Log GmbH gegründet, die sich auf den Bereich der Baulogistik spezialisiert hat. Dieser Schritt trägt der wachsenden Bedeutung einer effizienten Baulogistik beim Entwickeln und Steuern von Großprojekten Rechnung. Die GP Log GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Das neue Unternehmen wird komplexe Bauvorhaben in allen relevanten logistischen Fragen aus einer Hand strukturieren und steuern. Dadurch kann ein effizienter Bauablauf, insbesondere in Bezug auf die Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken sichergestellt werden. Durch den direkten Einkauf von Material und Leistungen sowie den Einsatz von eigenem Personal können Synergien und Einkaufsvorteile generiert und Kosten reduziert werden.



Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft weiterhin verstärkt auf Einzel- und Paketvergaben anstatt Generalunternehmervergaben zurückgegriffen wird, um sowohl flexibel auf Wünsche der Mieter eingehen zu können, als auch das Einkaufspreisniveau und den Qualitätsstandard auf einem angemessenen Stand zu halten. Groß & Partner beschäftigt hierfür eigene Spezialisten in den Bereichen Ausschreibung und Vergabe.

3.5 Investitionen in langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte

Die Investitionen in immaterielle Vermögenswerte betreffen insbesondere Erweiterungen der bestehenden Controlling-Systeme, mit deren Hilfe auch großvolumige Projekte wie das FOUR effizient und effektiv überwacht werden können. Diese Software wird beständig ausgebaut und optimiert.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 646 (Vorjahr: T€ 614).

3.6 Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

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

3.7 Finanzierung

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

Das Umfeld für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen hat sich durch die Corona-Krise eingetrübt. Banken verlangen tendenziell einen höheren Eigenmitteleinsatz und sind bei der Zusage neuer Finanzierungen deutlich vorsichtiger. Dennoch ist es Groß & Partner gelungen, für alle Neuprojekte und Grundstücksankäufe geeignete Finanzierungen einzuwerben. Wie in der Vergangenheit können die Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz reduziert werden kann. Die Gesellschaft ist auf Basis ihrer langjährigen Kontakte zu entsprechenden Adressen nach wie vor in der Lage, auf verschiedene handlungsfähige Finanzierungspartner zurückzugreifen, so dass Neuprojekte über Projektgesellschaften höchst effizient unter einem optimierten Eigenmitteleinsatz finanziert werden können. Teilweise konnten hier auch neue Finanzierungspartner gewonnen werden.

Während die bisherigen Betriebsmittellinien unverändert bestehen, konnte Ende des Jahres 2020 ein Förderkredit über 15 Mio. EUR mit entsprechend günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Dieses Darlehen ist zunächst bis zum Ende des Jahres 2022 befristet und wurde bislang noch nicht in Anspruch



genommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich auf Grund von Darlehensrückführungen gesunken.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 hatte sich Groß & Partner dazu entschlossen, seine Finanzierung zu flexibilisieren und den Finanzierungsmix zu erweitern. Aus diesem Grund hat Groß & Partner mit einem nicht-projektgebundenen Finanzierungsinstrument in Form einer börsennotierten Anleihe über 50 Mio. EUR (die im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten wurde) seine Finanzierungsstärke im Februar 2020 und somit noch vor Beginn der Corona-Krise deutlich erhöht. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre und wird mit 5,00% p.a. verzinst. In einer zweiten Tranche können weitere 50 Mio. EUR platziert werden.

Unter anderem wurde der Nettoemissionserlös wie beabsichtigt dazu verwendet, weitere Immobilienprojekte, insbesondere die Weiterentwicklung von Arealen innerhalb der Airport City / Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen (MK12), sowie im neuen Stadtquartier-Süd in Neu-Isenburg - in zentralster Lage der Stadt - zu finanzieren. Des Weiteren wurde der Ankauf des Grundstücks für den Porsche Design Tower teilweise mit dem Emissionserlös finanziert. Insgesamt erfolgt über dieses teilweise auch höherverzinsliches Kapital ersetzende Instrument eine Optimierung unserer Gesamtfinanzierungsbelastung.

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeiter hat sich mit 249 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 223) zum 31. Dezember 2020 wie geplant erhöht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2021 die Anzahl der Mitarbeiter weitestgehend konstant bleibt.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 156 (Vorjahr: T€ 182).

3.9 Nachhaltigkeit

Im Rahmen seiner Projektentwicklungen versucht Groß & Partner, seiner gesellschaftlichen Verantwortung sowie den Anforderungen der Investoren gerecht zu werden. Aktuelle und zukünftige Projekte sollen modernen und umweltfreundlichen Standards im Bereich der Technik zur Minimierung des Energieverbrauchs genügen. So sind für alle derzeit in der Entwicklung befindlichen Büro- und Wohnobjekte eine LEED Zertifizierung oder eine Zertifizierung nach DGNB vorgesehen. Die Wohngebäude in der Lyoner Straße sowie auf dem Riedberg wurden darüber hinaus im umweltfreundlichen Passivhausstandard errichtet.



4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2020 sowie der Kapitalerhöhung hat sich die Vermögenslage des Konzerns erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 202.093 auf T€ 797.624 erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte sind dabei weitestgehend unverändert geblieben. Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich dagegen in fast allen Positionen wesentlich erhöht. Dabei ist der Anstieg des Vorratsvermögens im Wesentlichen auf die aktivierten Herstellungskosten der laufenden Projektentwicklungen bzw. den Erwerb der Vorratsgrundstücke MK12 und Europaallee (Porsche Design Tower) zurückzuführen. Die Vertragsvermögenswerte sind insbesondere auf Grund der umsatzwirksamen Erfassung der Projekte T3, T4 und Dock 3.0 stark angestiegen. Erste Zahlungen für das Projekt T3 sind im 2. Quartal 2021 eingegangen, so dass im Jahr 2021 ein Rückgang der Vertragsvermögenswerte für das Projekt T3 erwartet werden kann.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten Vorsteuererstattungsansprüche, an Banken verpfändete Guthaben sowie Darlehensforderungen gegenüber den Geschäftsführern, die im Dezember 2020 gewährt wurden.

Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 14 Mio EUR auf 136 Mio EUR reduziert.

Das Eigenkapital hat sich zum einen infolge des Konzern-Jahresüberschusses von T€ 22.649 sowie einer Kapitalerhöhung von T€ 8.824 erhöht. Zum anderen wurde eine Ausschüttung in Höhe von 5 Mio. EUR vorgenommen, so dass sich das Eigenkapital zum 31.12.2020 auf den bisherigen Höchstwert von insgesamt T€ 135.273 summiert. Die Eigenkapitalquote liegt mit 17,0 % um 1,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 18,3%. Der prozentuale Rückgang der Eigenkapitalquote ist auf den Anstieg der Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital zurückzuführen. Während auf der Aktivseite wie beschrieben insbesondere die Vorräte und Vertragsvermögenswerte angestiegen sind, sind die Passiva vor allem durch die Emission der Anleihe und dem weiteren Abruf von Bank- und Mezzaninedarlehen im Bereich der langfristigen Schulden angestiegen. Reduziert haben sich die kurzfristigen Schulden, dies ist zum einen auf die Tilgung der Projektfinanzierung 21West und zum anderen auf den geringeren Bestand an Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Im Vorjahr enthielten diese Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufpreisraten beim Projekt Stadtquartier Süd.

4.2 Finanzlage

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

Der wesentliche Liquiditätszufluss erfolgte im Rahmen der Emission der Anleihe im Februar 2020. Zudem konnten weitere Abschlagszahlungen bei den Projekten The Spin und DFB Akademie vereinnahmt werden, außerdem erfolgte die Vereinnahmung des Kaufpreises für das Projekt 21West.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2021 und 2022 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 2020 mit T€ 27.078 unterhalb des Werts des Vorjahres (T€ 32.024). Das im Vorjahr auf Grund der Corona-Pandemie nur schwer einzuschätzende Konzernjahresüberschuss (Best Case) in Höhe von bis zu 24 Millionen EUR konnte nicht in voller Höhe erreicht werden, ist aber aus unserer Sicht dennoch als sehr gut zu bezeichnen. Zum einen haben periodenfremde Steuereffekte zu einer Reduzierung des Ergebnisses 2020 geführt, zum anderen haben sich Ergebnisbeiträge beim Projekt 21West in das Jahr 2021 verschoben.

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf das zu Beginn des Geschäftsjahres eingesetzte Eigenkapital, betrug 20,8 % (Vorjahr: 27,7 %).

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 des Konzerns gefährden können, sowie gegebenenfalls die Einleitung adäquater Maßnahmen zur Risikosteuerung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklung, 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 den Konzern beschrieben.

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 auf der Nachunternehmerseite weitgehend ausgeschöpft, der seit Jahren zu verzeichnende Anstieg der Preise hält weiter an und hat sich im Geschäftsjahr 2020 noch verstärkt. Da Groß & Partner mehrere große Quartiersentwicklungen betreibt, die sich über lange Zeiträume erstrecken, können Kostensteigerungen dazu führen, dass sich zusätzlicher Finanzierungsbedarf und eine Belastung der kalkulierten Projektergebnisse ergibt.

Corona-bedingte Verzögerungen können dazu führen, dass sich die Realisierung von Projektergebnissen zeitlich verschiebt.

Die Verfügbarkeit an leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungs- und Bauleistungen in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, ist weiter gesunken. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con sowie GP Log mit einer Verstärkung der eigenen Vergabeabteilung reagiert. Weiterhin wurden neue Geschäftsbeziehungen zu leistungsfähigen Nachunternehmern im inner- und außereuropäischen Ausland aufgenommen, um den Kreis der qualifizierten Unternehmen für die Einzelvergabe von Bauleistungen zu erweitern.



Mögliche Risikoquellen können 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 Projekt-Controlling-System, das negative Entwicklungen wie beispielsweise Kostenüberschreitungen, frühzeitig identifiziert, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Zinsänderungsrisiken können durch marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus entstehen. Aufgrund der Projektbearbeitungszeit von in der Regel drei bis vier Jahren und der Struktur der Projektfinanzierung, bei der die Gesamtfinanzierung in mehrere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufgeteilt werden kann, verfügt die Gesellschaft jedoch 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, überwiegend institutionelle Anleger, bei denen es sich in der Regel um Tochtergesellschaften von Banken, um Pensionskassen, Versorgungswerke oder Versicherungen handelt. Weiterhin können diese Risiken durch Kaufpreissicherungsbürgschaften und Zug-um-Zug Geschäfte gegen die Übergabe des Projekts 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 auf einen Kreis namhafter und verlässlicher Banken zurückgreifen.

Die seit Februar 2020 aufgetretene Corona Pandemie beschäftigt weiterhin in erheblichem Maße den Konzern sowie die Wirtschaft weltweit. Das Gastgewerbe leidet in erheblichem Umfang seit dem Beginn der Pandemie unter den Einschränkungen, die im täglichen Leben Einzug gehalten haben. Nachdem sich im Sommer 2020 die Lage beruhigt hatte, wurden regierungsseitig im Herbst und Winter des Jahres 2020/2021 weitere Maßnahmen ergriffen, um ein noch stärkeres Ausbreiten der Pandemie zu verhindern. Auf Basis der öffentlichen Berichterstattung befinden sich bestimmte Branchen seit dem Herbst in einer Art Dauer-Lockdown, so dass es derzeit nicht absehbar ist, wann insbesondere das Hotel- und Gastronomiegewerbe, aber auch der stationäre Einzelhandel, wieder die Umsatzzahlen erreichen kann, die es vor der Krise erzielte. Nach wie vor sind auch Büromieter in ihren Geschäftsfeldern beeinflusst und suchen Wege mit der Krisensituation umzugehen. Groß & Partner geht davon aus, dass sich mit dem Fortschreiten der Impfung der Bevölkerung und den damit einhergehenden Lockerungsmaßnahmen auch eine rasche wirtschaftliche Erholung einstellen wird. Dies deckt sich mit den Vorhersagen der Wirtschaftsinstitute, die für die Jahre 2021 und 2022 nach dem Einbruch 2020 bereits wieder eine deutliche Erholung prognostizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Hotellerie-Umsätze erst mit einer gewissen Verzögerung und lediglich sukzessive zu alter Stärke zurückfinden.

Die Gesamtrisikosituation hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert, da zwar neue Projektentwicklungen akquiriert werden konnten, andererseits wurden aber auch Projekte erfolgreich realisiert. Der Geschäftsführung sind keine Risiken bekannt, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand des Konzerns gefährden konnten bzw. könnten.



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 Anbindung an die verschiedenen öffentlichen Verkehrsmittel aus, so dass häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau in gut erschlossener Lage bevorzugt wird. Das Interesse an Immobilien-Investments ist wie im Vorjahr durch das niedrige Zinsniveau und einen Mangel an stabilen Anlagealternativen positiv beeinflusst. Die notwendige Verzinsung von alternativen Kapitalanlagen kann z.B. durch klassische Staatsanleihen seit längerem nicht mehr sichergestellt werden, so dass die Investition in Immobilien z.B. für Versicherungen derzeit und voraussichtlich auch in der absehbaren Zukunft eine wichtige Anlageform darstellt. Zum anderen stellt sich der im weltweiten bzw. auch im europäischen Vergleich sehr stabile deutsche Immobilienmarkt als attraktives Anlageziel für internationale Investoren dar.

Im Zuge der erfreulichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland sehen wir somit in der Entwicklung leistungsfähiger und effizienter Immobilien ein unverändert hohes Ertragspotential. Die Kernkompetenzen liegen dabei in der Errichtung qualitativ hochwertiger Büroimmobilien und urbaner Stadtquartiere unter zum Teil anspruchsvollen Zeitvorgaben. Die trotz Corona-Pandemie unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird im Projektportfolio berücksichtigt, wie die Projekte ONE FORTY WEST, FOUR und das Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg zeigen. Das derzeit schwierige Umfeld für Hotelimmobilien wird sich nach Einschätzung von Groß & Partner nach dem absehbaren Ende der Pandemie verbessern, so dass auch die bisher nicht an Investoren veräußerten Hotelprojekte Boardinghouse StayCity und H+Hotel Eschborn im Jahr 2022 in einem stärkeren Marktumfeld fertiggestellt und am Markt platziert werden können.

Derzeit sind in der Frankfurter Innenstadt kaum Grundstücke für die Entwicklung von Büroflächen für Großmieter verfügbar, auch besteht nur sehr begrenzt die Möglichkeit für die Entwicklung weiterer hochwertiger Wohnhochhäuser. Mit dem Projekt FOUR ist Groß & Partner in der Lage, attraktive Flächen für anspruchsvolle Büro- und Wohnungsnutzer mit dem Alleinstellungsmerkmal eines einzigartigen Ausblicks in zentralster Innenstadtlage anzubieten. Hierauf zahlen auch die in diesem Bericht erwähnten neu erworbenen Projekte ein.



5.4 Ausblick

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland hat sich während des Jahres 2020 erheblich verschlechtert. Während zu Beginn des Jahres 2020 Corona nur als ein fremdartiges Virus erschien, hat sich die Lage im Laufe des Jahres dramatisch verändert. Unternehmen wie die Deutsche Lufthansa AG, die sich zuvor in einer hervorragenden Stellung im weltweiten Luftverkehrsmarkt befanden, mussten innerhalb weniger Wochen Staatshilfen beantragen, um nicht in die Insolvenz zu geraten. Bürgerinnen und Bürger sahen sich mit Einschränkungen konfrontiert, die es in dieser Form in Deutschland und Europa seit dem Zweiten Weltkrieg nicht gegeben hat. Ausgangsbeschränkungen, Kontaktverbote und Schulschließungen haben das gesellschaftliche und wirtschaftliche Umfeld des Jahres 2020 wesentlich geprägt und Unternehmen wie Bürgerinnen und Bürger vor große Herausforderungen gestellt. Zum Jahresende war dieses Virus der bestimmende Faktor im Alltag. Entgegen den Erwartungen zu Beginn der Pandemie ist es noch im Jahr 2020 mehreren Unternehmen gelungen, Impfstoffe zu entwickeln. Während Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern in Europa oder den USA noch im Jahr 2020 ein überwiegend positives Bild während der Krise abgegeben hat, hat sich die allgemeine Wahrnehmung zu Beginn des Jahres 2021 verändert. Während beispielsweise die USA große Bevölkerungsgruppen durch Impfungen relativ schnell schützen konnte, verlief die Impfkampagne in Deutschland und auch in den meisten anderen Ländern der Europäischen Union zu Beginn des Jahres 2021 schleppend. Diese Tatsache wird von politischen Entscheidungen begleitet, die das Vertrauen in die politische Führung des Bundes und der Bundesländer geschwächt haben. So gab es zunächst im Gegensatz zu anderen Ländern in Europa keine klare Teststrategie, um Infektionen einzudämmen, gleichzeitig war die Bevölkerung von immer neuen Einschränkungen, die insbesondere den privaten Lebensbereich berührten, zunehmend frustriert.

Groß & Partner hat in diesem schwierigen Umfeld den Vorteil, dass die Attraktivität des Immobilienmarktes und der Immobilie als Anlageprodukt privater und institutioneller Investoren nicht nachgelassen hat und die Baubranche nach wie vor wächst. Insofern ist die größte Herausforderung mit den pandemiebedingten Einschränkungen auf den Baustellen eine pünktliche und sichere Realisierung der Projekte zu gewährleisten. Als derzeit noch schwierig erweist sich das gewerbliche Vermietungsgeschäft, da die Unternehmen auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungen derzeit eher abwartend agieren. Unverändert geht Groß & Partner aber davon aus, dass für attraktive Projektentwicklungen im Rahmen einer angemessenen Vermarktungszeit Mieter und Investoren gefunden werden können.

In Abhängigkeit von der erfolgreichen Übergabe bzw. Teilrealisierung der Projekte Grand Central Living (ICOON) und FOUR kann nach unserer Einschätzung das Konzernergebnis für das Jahr 2021 nur in einer ungefähren Bandbreite geschätzt werden. Sofern für die beiden genannten Projekte eine ertragswirksame Veräußerung erfolgt, ist davon auszugehen, dass ein Jahresüberschuss von bis zu 30 Mio. EUR erzielt werden kann.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2021

Die Geschäftsführung



II. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020



II.1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

| | Notes | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | | € | € |
| A. Langfristige Vermögenswerte | | | |
| I. Immaterielle Vermögenswerte | 2.4, 5.1 | 150.067,00 | 179.561,00 |
| II. Sachanlagen | 2.5, 5.2 | 1.138.684,96 | 1.605.467,47 |
| III. Nutzungsrechte | 2.6, 5.3 | 20.267.612,94 | 22.457.978,94 |
| IV. Ausleihungen und übrige Beteiligungen | 5.4 | 22.435.802,64 | 18.207.656,47 |
| V. At-equity bilanzierte Beteiligungen | 2.8, 5.5 | 11.086.910,00 | 15.470.210,00 |
| VI. Latente Steuerforderungen | 2.18, 5.16-18 | 9.149.000,00 | 4.847.000,00 |
| | | 64.228.077,54 | 62.767.873,88 |
| B. Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| I. Vorräte | 2.9-10, 5.6 | 483.084.403,78 | 358.543.770,48 |
| II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | 2.12, 5.7 | 44.647.706,53 | 14.240.688,46 |
| III. Vertragsvermögenswerte | 5.8 | 56.084.439,97 | 3.908.000,00 |
| IV. Laufende Ertragsteueransprüche | | 13.607.442,78 | 6.092.043,31 |
| V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 2.13, 5.9 | 135.971.795,32 | 149.978.422,10 |
| | | 733.395.788,38 | 532.762.924,35 |
| | | 797.623.865,92 | 595.530.798,23 |



| | | Passiva | |
|--|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Notes | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 2.14, 5.10 | 3.225.900,00 | 2.742.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 2.14, 5.10 | 9.555.000,00 | 1.215.000,00 |
| III. Gewinnrücklage | 2.14, 5.10 | 6.024.713,19 | 6.024.713,19 |
| IV. Konzernbilanzgewinn | 2.14, 5.10 | 116.522.350,45 | 98.873.687,63 |
| | | 135.327.963,64 | 108.855.400,82 |
| V. Nicht beherrschende Anteile | | -54.884,03 | 5.731,39 |
| | | 135.273.079,61 | 108.861.132,21 |
| B. Langfristige Schulden | | | |
| I. Sonstige Rückstellungen | 2.16, 5.11 | 7.881.249,57 | 7.187.023,24 |
| II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.12 | 253.819.502,61 | 143.444.212,94 |
| III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden | 2.19, 5.13 2.19, 5.14 | 33.490,00 | 404.695,00 |
| IV. Finanzielle Schulden | 5.14 | 258.361.163,77 | 163.246.256,08 |
| V. Leasingverbindlichkeiten | 2.21 | 17.225.520,60 | 20.613.907,25 |
| VI. Latente Steuerschulden | 2.18, 5.17-18 | 4.930.000,00 | 1.234.000,00 |
| | | 542.250.926,55 | 336.130.094,51 |
| C. Kurzfristige Schulden | | | |
| I. Sonstige Rückstellungen | 2.16, 5.11 | 14.546.642,39 | 4.042.087,74 |
| II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.12 | 1.323.497,39 | 15.584.090,82 |
| III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden | 2.19, 5.13 2.19, 5.14 | 39.947.252,16 | 55.959.445,96 |
| IV. Vertragsschulden | 2.24, 5.15 | 54.949.693,72 | 63.407.069,97 |
| V. Finanzielle Schulden | 5.14 | 1.188.953,12 | 1.063.847,07 |
| VI. Laufende Ertragsteuerschulden | 2.19, 5.16 | 4.095.266,98 | 6.432.495,60 |
| VII. Leasingverbindlichkeiten | 2.21, 2.25 | 4.048.554,00 | 4.050.534,35 |
| | | 120.099.859,76 | 150.539.571,51 |
| | | 797.623.865,92 | 595.530.798,23 |



II.2 Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

| | Notes | 2020 | 2019 |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| | | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | 2.20/ 5.20 | 199.021.221,32 | 214.734.486,34 |
| 2. Bestandsveränderungen | | 167.176.263,07 | 52.808.600,15 |
| 3. Sonstige Erträge | 2.24/ 5.21 | 9.502.015,24 | 24.085.406,02 |
| 4. Materialaufwand | 5.22 | -291.752.490,93 | -185.523.455,77 |
| 5. Personalaufwand | 5.23 | -26.573.198,63 | -23.060.642,27 |
| 6. Abschreibungen | 5.25 | -4.079.208,04 | -3.894.828,29 |
| 7. Sonstige Aufwendungen | 5.24 | -12.999.207,15 | -12.160.366,22 |
| davon Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte (IFRS 9) | | -277.037,63 | -229.943,33 |
| 8. Erträge aus at-Equity bilanzierten Unternehmen | 5.6/ 5.26 | 22.300.947,63 | 1.450.237,30 |
| 9. Betriebsergebnis | | 62.596.342,51 | 68.439.437,26 |
| 10. Erträge aus sonstigen Finanzanlagen | | 0,00 | -297,82 |
| 11. Finanzerträge | 5.27 | 330.873,97 | 260.214,79 |
| 12. Finanzaufwendungen | 5.27 | -35.849.200,53 | -36.675.318,61 |
| 13. Finanzergebnis | | -35.518.326,56 | -36.415.401,64 |
| 14. Ertragssteuern | 5.17/ 5.18 | -4.482.231,77 | -8.074.374,55 |
| 15. Ergebnis nach Ertragssteuern | | 22.595.784,18 | 23.949.661,07 |
| 16. Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Ergebnis | | 52.878,64 | -90.481,39 |
| 17. Konzern-Jahresüberschuss | | 22.648.662,82 | 23.859.179,68 |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | 98.873.687,63 | 76.214.507,95 |
| 19. Gewinnausschüttung | | -5.000.000,00 | -1.200.000,00 |
| 20. Konzernbilanzgewinn | | 116.522.350,45 | 98.873.687,63 |



II.3 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

| | Eigenkapital des Mutterunternehmens | | | | | Nicht beherrschende Anteile | | | | Konzerneigenkapital |
|--|-------------------------------------|------------------------|------------------------|--|----------------|--|---|--------------|----------------|---------------------|
| | Gezeichnetes Kapital EUR | Kapitalrücklage EUR | Gewinnrücklagen EUR | Konzernjahres- überschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist EUR | Summe EUR | Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Jahresergebnis EUR | Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne EUR | Summe EUR | Summe EUR | |
| 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 | 14.250,00 | 0,00 | 14.250,00 | 86.232.587,30 | |
| Eigenkapitalausschüttungen | | | | (1.200.000,00) | (1.200.000,00) | (100.000,00) | | (100.000,00) | (1.300.000,00) | |
| Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften | | 9.000,00 | | | 9.000,00 | 1.000,00 | | 1.000,00 | 10.000,00 | |
| Erstanwendung IFRS 16 | | | (31.116,16) | | (31.116,16) | | | | (31.116,16) | |
| Jahresüberschuss | | | | 23.859.179,68 | 23.859.179,68 | | 90.481,39 | 90.481,39 | 23.949.661,07 | |
| Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2019 | 2.742.000,00 | 1.215.000,00 | 6.024.713,19 | 98.873.687,63 | 108.855.400,82 | (84.750,00) | 90.481,39 | 5.731,39 | 108.861.132,21 | |
| Eigenkapitalausschüttungen | | | | (5.000.000,00) | (5.000.000,00) | (7.736,78) | | (7.736,78) | (5.007.736,78) | |
| Eigenkapitalzuführungen | 483.900,00 | 8.340.000,00 | | | 8.823.900,00 | | | 0,00 | 8.823.900,00 | |
| Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften | | | | | | 250,00 | | 250,00 | 250,00 | |
| Erstkonsolidierung | | | | | | 750,00 | | 750,00 | 750,00 | |
| Entkonsolidierung | | | | | | (1.000,00) | | (1.000,00) | (1.000,00) | |
| Jahresüberschuss | | | | 22.648.662,82 | 22.648.662,82 | | (52.878,64) | (52.878,64) | 22.595.784,18 | |
| Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2020 | 3.225.900,00 | 9.555.000,00 | 6.024.713,19 | 116.522.350,45 | 135.327.963,64 | (92.486,78) | 37.602,75 | (54.884,03) | 135.273.079,61 | |



II.4 Konzern-Kapitalflussrechnung

| | 2020 | 2019 | Notes |
|--|------------------|-----------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | |
| 1. - Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel | (162.995) | 134.359 | |
| 2. - Gezahlte / erhaltene Ertragsteuern | (5.705) | (5.954) | 5.16 - 5.18 |
| 3. - Gezahlte Zinsen | (1.587) | (8.599) | 5.27, 7 |
| 4. + Erhaltene Zinsen | 331 | 260 | 5.27, 7 |
| 5. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | (169.956) | 120.066 | |
| 6. - Investitionen in immaterielle Vermögenswerte/Sachanlagen/Anlageimmobilien | (1.532) | (798) | 5.1, 5.2 |
| 7. + Einnahmen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten/Sachanlagen/Anlageimmobilien | 1.366 | 0 | |
| 8. - Investitionen in Finanzanlagen | (1.403) | (3.808) | |
| 9. + Einnahmen aus Abgängen von Finanzanlagen | 0 | 0 | |
| 10. Cashflow aus der Investitionstätigkeit | (1.569) | (4.606) | |
| 11. + Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung | 8.824 | 10 | |
| 12. - Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter | (5.000) | (1.200) | 5.11 |
| 13. - Auszahlungen an Minderheitengesellschafter | (7) | (100) | |
| 14. + Aufnahme von Finanzschulden | 208.954 | 358.464 | 5.13, 7 |
| 15. - Abgang durch Entkonsolidierung | (18.165) | (35.684) | 5.13, 7 |
| 16. - Tilgung von Finanzschulden | (37.087) | (346.597) | 5.13, 7 |
| 17. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 157.519 | (25.107) | |
| 18. +/- Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | (14.006) | 90.353 | |
| 19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 149.978 | 59.625 | |
| 20. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 135.972 | 149.978 | |

Zur Herleitung der aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierten Zahlungsmittel wird auf Note 7 des Konzernanhangs verwiesen.



II. 5 Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

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, und ist beim Handelsregister Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 37060 eingetragen.

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 Bemessungstichtag 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 des Übertragungswertes 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 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 der Gesellschaft wird in der Währung Euro (EUR) aufgestellt, welche sowohl die funktionale als auch die Berichtswährung ist. Die Betragsangaben im Abschluss erfolgen grundsätzlich in TEUR, sofern nichts anderes angegeben ist. Hieraus können sich Rundungsdifferenzen in Höhe von bis zu einer Recheneinheit ergeben.



Das Geschäftsjahr des Konzerns umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember eines Jahres.

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.

2.1 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 2020 erstmals verpflichtend anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen die folgenden Standards und Interpretationen:

| Standard/ Interpretation | Titel | Anwendungspflicht | Auswirkungen |
|--------------------------|--|-------------------|--------------|
| IFRS 3 | Änderungen von IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse - Definition eines Geschäftsbetriebs | 01.01.2020 | Keine |
| IAS 1 und IAS 8 | Änderungen an IAS 1 und IAS 8 - Definition von Wesentlichkeit | 01.01.2020 | Keine |
| IFRS 9, IFRS 39, IFRS 7 | Reform der Referenzzinssätze | 01.01.2020 | Keine |
| | Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards | 01.01.2020 | Keine |

Aus diesen Standards und Interpretationen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020.

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden bereits vom IASB verabschiedet und von der EU teilweise genehmigt, sind aber für das Geschäftsjahr 2020 nicht verpflichtend anzuwenden. Sofern anwendbar wird der Konzern diese mit Eintritt der Anwendungspflicht berücksichtigen. Zurzeit werden hieraus keine Auswirkungen erwartet.



| Standard/ Interpretation | Titel | Anwendungspflicht | Auswirkungen |
|--|---|-------------------|--------------|
| IFRS 17 | Versicherungsverträge | 01.01.2023 | Keine |
| IAS 1 | Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig sowie Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts | 01.01.2023 | Keine |
| IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16 | Reform der Referenzzinssätze | 01.01.2021 | Keine |
| IFRS 16 | Covid 19 bezogene Mietkonzessionen | 01.06.2023 | Keine |
| IFRS 3 | Unternehmenszusammenschlüsse: Querverweise auf das Rahmenkonzept | 01.01.2022 | Keine |
| IAS 16 | Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung | 01.01.2021 | Keine |
| IAS 37 | Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung | 01.01.2022 | Keine |
| IFRS 4 | Versicherungsverträge: Verlängerung der befristeten Freistellung | 01.01.2021 | Keine |
| | Jährliche Verbesserungen der IFRS (AIP) – Zyklus 2018 - 2020 | 01.01.2022 | Keine |

2.2 Konsolidierung

2.2.1 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 hingebenen 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.

Bei den von Groß & Partner konsolidierten Gesellschaften handelt es sich um Eigengründungen bzw. Erwerbe der Gesellschaften, die nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 3 fallen, da kein Geschäftsbetrieb erworben wurde. 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.

2.2.2 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 konzern einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

2.2.3 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2020 47 Tochterunternehmen sowie 33 Gemeinschaftsunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen.

| | 2019 | Zugänge | Abgänge | 2020 |
|-------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| Vollkonsolidierte Unternehmen | 44 | 5 | 2 | 47 |
| Gemeinschaftsunternehmen | 35 | 2 | 4 | 33 |
| Assoziierte Unternehmen | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Summe | 80 | 7 | 6 | 81 |

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurden die in Anlage 1 benannten Tochtergesellschaften einbezogen. Es wurden fünf Tochterunternehmen im Rahmen von Eigengründungen erstmalig vollkonsolidiert.

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurden die in Anlage 2 aufgeführten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei Unternehmen endkonsolidiert, davon entfällt eine Endkonsolidierung auf eine konzerninterne Anwachsung. Die G&P Therapoda GmbH & Co. KG wurde im Rahmen eines Share Deals an einen Investor veräußert.

2.3 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.

2.4 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 wurden seit 2009 bis zu ihrer Veräußerung Ende 2019 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 auf letzteren beschrieben.

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.

2.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen von Groß & Partner betreffen hauptsächlich Betriebs- und Geschäftsausstattung, 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 Vermögenswertes oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Konzern zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten des Vermögenswertes 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 |
| Technische Anlagen | 3 bis 8 Jahre |
| Betriebs- 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 auf letzteren beschrieben. 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.



2.6 Nutzungsrechte

Die Gesellschaft hat verschiedene Miet- und Leasingverträge abgeschlossen. Im Vorjahr erfolgt die Behandlung dieser Verträge erstmalig nach IFRS 16, woraus sich entsprechende Nutzungsrechte ergeben haben. Zur bilanziellen Behandlung wird auf die Erläuterungen unter 2.21 verwiesen.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Vorräte

Groß & Partner weist als 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.

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 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.

2.10 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.



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

Nach IFRS 9 zu bilanzierende unwiderrufliche Kreditzusagen (loan commitments) wurden von Groß & Partner nicht abgegeben.

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.

2.12 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind originäre Finanzinstrumente und werden bei Zugang zum Transaktionspreis, soweit er auf den unbedingten Anspruch auf Erhalt der Gegenleistung entfällt, 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-Credit-cost-Loss-Modell“) berücksichtigt. Zusätzlich führt Groß & Partner eine Prüfung auf das Vorliegen von Bonitätsbeeinträchtigungen durch, welche der Stufe 3 des ECL entsprechen und somit den Eintritt von tatsächlichen bonitätsbeeinträchtigenden Events abdeckt. Ausfallrisiken, welche zu einem geringeren Zahlungsmittelzufluss führen, äußern sich im Regelfall durch Zahlungsschwierigkeiten, Nichterfüllung, wahrscheinliche Insolvenz oder Vertragsbruch.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.



2.13 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 Notwendigkeit von Wertminderungen nicht wertberichtigt.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 Laufende Ertragsteuerschulden und Ansprüche

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



2.20 Ertragsrealisation

(a) Umsatzerlöse

Der Standard IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ des IASB sieht ein einheitliches prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell für die Erlösermittlung und -erfassung vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Danach müssen zur Erfassung von Umsatzerlösen zunächst ein Vertrag mit einem Kunden sowie die daraus hervorgehenden Leistungsverpflichtungen identifiziert werden. Anschließend ist ein Transaktionspreis zu bestimmen, der dann auf mögliche Einzelkomponenten zu verteilen ist. Eine Realisierung von Umsatzerlösen ist auf dieser Basis für erfüllte Leistungsverpflichtungen zu erfassen.

Groß & Partner schließt Verträge mit Kunden in Bezug auf die Lieferung und Entwicklung von Immobilienprojekten und immobilienbezogene Dienstleistungen ab. Auf dieser Basis gliedert die Gesellschaft ihre erfassten Erlöse aus Verträgen mit Kunden in die Kategorien „Bauleistung“ und „Dienstleistungen“ auf.

Die Verträge bestehen somit aus mehreren Komponenten. Als Grundprinzip erfolgt die Erlösrealisierung im Zuge des Transfers von Gütern und Dienstleistungen in Höhe der erwarteten Gegenleistung. IFRS 15 enthält u.a. erweiterte Leitlinien zu Mehrkomponentengeschäften sowie neue Regelungen zu Behandlung von Dienstleistungsverträgen und Vertragsanpassungen.

Erträge aus Fertigungsaufträgen werden gemäß IFRS 15 nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades über den Leistungserbringungszeitraum erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht. Die ausschlaggebenden Kriterien gemäß IFRS 15, welche bei der Bewertung herangezogen werden, sind der Leistungszufluss und gleichzeitige Nutzung während der Leistungserbringung an den Kunden, die Erlangung der Verfügungsgewalt über den Vermögenswert während der Erstellung dessen, sowie das Kriterium keiner alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Vermögensgegenstandes für das Unternehmen, sowie einen unmittelbaren Rechtsanspruch auf Zahlung der bereits erbrachten Leistungen. 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. d. h. auf Basis der entstandenen Auftragskosten für die geleistete Arbeit im Verhältnis zu den erwarteten gesamten Auftragskosten. Die Geschäftsführung ist der Ansicht, dass diese inputbasierte Methode ein angemessenes Maß für den Fertigstellungsgrad dieser Leistungsverpflichtungen gemäß IFRS 15 darstellt.

Bei der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung errichtet Groß & Partner Gebäude und Bauwerke in der Regel auf fremden bzw. veräußerten Grundstücken. Somit ist der Auftraggeber in diesen Fällen grundsätzlich ständig im Besitz der Verfügungsmacht über die zu erbringenden Leistungen.

Bei der zeitpunktbezogenen Erlösrealisation sind die Leistungsverpflichtungen der nach IFRS 15 bilanzierten Verträge mit Abnahme der zu errichtenden Gebäude bzw. Bauwerke erfüllt. Sie werden somit bis zum Zeitpunkt der Erlösrealisation, bzw. dem Übergang der Verfügungsgewalt auf den Kunden, als unfertige Leistungen (im Falle von Bauleistungen), bzw. als Vorratsgrundstücke in der Position Vorratsvermögen ausgewiesen. Folglich bezieht sich die Bestandsveränderung grundsätzlich auf die aktivierten Leistungen aus zeitpunktbezogener Erlösrealisation.



Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Anwendung von IFRS 15 ergeben sich bei der Ermittlung des Leistungsfortschritts in Bezug auf die zu errichtenden Gebäude bzw. Bauwerke sowie im Rahmen von Mehrkomponentenverträgen insbesondere hinsichtlich des Transaktionspreises. Der Transaktionspreis, i.d.R. ein vertraglich festgelegter Fixpreis, ist in einer Höhe auf die Leistungsverpflichtung aufzuteilen, die der Gegenleistung entspricht. Da der Einzelveräußerungspreis nicht direkt beobachtbar ist, erfolgt eine Schätzung auf Basis des „expected-cost-plus-margin“-Ansatzes (IFRS 15.79). Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Einzelveräußerungspreis jeder Leistungsverpflichtung nach diesem Ansatz zu ermitteln. Die Summe der Einzelveräußerungspreise ergibt den Transaktionspreis. Der Einzelveräußerungspreis wird durch Erhöhung der relevanten Kosten um eine marktgerechte Gewinnmarge ermittelt.

Erfüllt Groß & Partner seine Leistungsverpflichtung und realisiert dementsprechend Umsatzerlöse bevor die Gegenleistung gezahlt wird bzw. der Anspruch unbedingt entstanden ist, aktiviert es einen Vertragsvermögenswert (contract asset) für den Teil des Anspruchs auf Gegenleistung, der noch nicht die Definition einer Forderung erfüllt (bspw., da der Erhalt der Gegenleistung noch von künftig zu erbringenden Leistungen abhängig ist). Ferner werden Vertragsschulden (contract liabilities) für Verpflichtungen für noch zu erbringende Leistungen gegenüber Kunden, für die zum Beispiel eine Gegenleistung in Form einer Anzahlung durch den Kunden bereits erfolgt ist, passiviert.

Erträge aus Mieteinnahmen werden in Übereinstimmung mit den zugrundeliegenden 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.

(d) Entkonsolidierungserfolge Projektgesellschaften

Gewinne bzw. Verluste aus Entkonsolidierung werden netto unter den sonstigen Erträgen bzw. unter den sonstigen Aufwendungen gemäß IFRS 10 ausgewiesen.

2.21 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 als Leasinggeber keine 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.

Als Leasingnehmer least der Konzern Vermögenswerte wie beispielsweise Bürogebäude und -einrichtungen sowie Kraftfahrzeuge.



2.21.1 Definition eines Leasingverhältnisses

Bei Vertragsbeginn beurteilt Groß & Partner, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Diese Methode wird auf Verträge angewendet, die seit dem 1. Januar 2019 geschlossen wurden.

2.21.2 Leasingverhältnis als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, wird das vertraglich vereinbarte Entgelt in eine Leasingkomponente und eine Nichtleasingkomponente aufgeteilt. Diese Trennung erfolgt aus Vereinfachungsgründen nicht für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Danach erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird zu diesem Zeitpunkt zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrundeliegenden Vermögenswert geht zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern über oder in den Kosten des Nutzungsrechtes ist berücksichtigt, dass der Konzern eine Kaufoption wahrnehmen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrundeliegenden Vermögenswertes abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmalig wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Normalerweise nutzt der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen feste Zahlungen und Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung des beschriebenen Abzinsungssatzes bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.



Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf Null verringert hat.

Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert oder kurzfristige Leasingverhältnisse zugrunde liegen, werden nicht angesetzt. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

Für die Leasingverhältnisse von Betriebs- und Geschäftsausstattung (wie z.B. Drucker) nimmt der Konzern die Ausnahmeregelungen in Anspruch und verzichtet auf eine Trennung der Nichtleasingkomponenten. Stattdessen wurden die Leasing- und Nichtleasingkomponenten jeweils als eine einzige Leasingkomponente bilanziert.

Für einen Immobilienleasingvertrag wurde das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung um eine etwaige Rückstellung für belastende Leasingverhältnisse (TEUR 2.717) angepasst.

Groß & Partner verfügt über eine Vielzahl von KFZ-Leasingverträgen. Aus Vereinfachungsgründen hat der Konzern den Leasingstandard auf ein Portfolio von KFZ-Leasingverträgen angewendet, da nach vernünftiger Einschätzung erwartet wird, dass sich die buchhalterischen Auswirkungen auf das Portfolio als Ganzes nicht wesentlich von den Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf jedes einzelne Leasingverhältnis des Portfolios unterscheiden würde.

2.22 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 5.000 (Vorjahr TEUR 1.200) 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, als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche vor.

(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 der Konzernunternehmen 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, so 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 am Main.

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 Regelungen zur Erfassung von Wertminderungen stellen auf erwartete Ausfälle über alle finanziellen Vermögenswerte ab ("expected credit loss model"). 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-Credit-Loss-Model"). 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.

Für nicht fällige finanzielle Vermögenswerte und solche, die zwischen 0-12 Monate überfällig sind, wird eine Abwertung in Höhe von 0,43 Prozentpunkten (Vorjahr: 0,38 Prozentpunkten) auf Basis des historischen Ausfallrisikos (Probability of Default) der Real Estate Branche (Quelle S&P) als Risikovorsorge für erwartete Kreditverluste vorgenommen (Stufe 1 des ECL Modells). Es bestehen keine Hinweise, dass sich das Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte seit ihrem Zugangszeitpunkt signifikant erhöht hat.

Das Management überprüft in regelmäßigen Abständen die Werthaltigkeit von überfälligen finanziellen Vermögenswerten, insbesondere bei Forderungen und nimmt in Abhängigkeit der Wesentlichkeit und Durchsetzbarkeit gegebenenfalls Einzelwertberichtigungen vor. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich gelten. Sollten Wiedereinziehungen 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 2020 über alle nach IFRS 9 einzubeziehenden finanziellen Vermögenswerte (im konkreten Fall von Groß & Partner: Forderungen, Ausleihungen sowie Vertragsvermögenswerte) ermittelt.



Die folgenden finanziellen Vermögenswerte waren zum Bilanzstichtag überfällig, weisen aber keine Bonitätsbeeinträchtigungen auf:

| 31.12.2020 | bis ein Jahr überfällig | mehr als ein Jahr überfällig |
|---|----------------------------|------------------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 6.849 | 500 |
| Forderungen gegenüber assoz. Unternehmen und JV | 0 | 0 |
| Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen | 0 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 0 | 0 |
| | <u>6.849</u> | <u>500</u> |

| 31.12.2019 | bis ein Jahr überfällig | mehr als ein Jahr überfällig |
|---|----------------------------|------------------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 7.006 | 0 |
| Forderungen gegenüber assoz. Unternehmen und JV | 2.385 | 0 |
| Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen | 0 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 0 | 0 |
| | <u>9.391</u> | <u>0</u> |

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

Die Effekte aus der Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte werden unter dem Posten sonstige Aufwendungen gesondert ausgewiesen (siehe Konzerngesamtergebnisrechnung).

Groß & Partner hat im Geschäftsjahr 2020 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 im Geschäftsjahr und Vorjahr stellen sich - bezogen auf die vertraglichen und undiskontierten Zahlungsströme – wie folgt dar:

| 31.12.2020 | bis zu einem | von einem | über fünf |
|--|--------------|-------------|-----------|
| | Jahr | Jahr bis zu | |
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Anleihe (in sonstigen finanziellen Schulden enthalten) | 908 | 61.272 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.323 | 265.165 | 0 |
| Schulden aus Lieferungen und Leistungen | 13.253 | 34 | 0 |
| Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures | 0 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeitenrückstellungen | 23.998 | 0 | 0 |
| Leasingverbindlichkeiten | 4.049 | 17.226 | 0 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 1.189 | 278.577 | 0 |
| abgegebene Finanzgarantien | 0 | 0 | 0 |
| | 44.720 | 622.273 | 0 |

| 31.12.2019 | bis zu einem | von einem | über fünf |
|--|--------------|-------------|-----------|
| | Jahr | Jahr bis zu | |
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 15.811 | 156.351 | 0 |
| Schulden aus Lieferungen und Leistungen | 27.490 | 0 | 0 |
| Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures | 1.102 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeitenrückstellungen | 22.071 | 0 | 0 |
| Leasingverbindlichkeiten | 4.593 | 11.062 | 12.569 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 1.064 | 224.179 | 0 |
| abgegebene Finanzgarantien | 5.282 | 0 | 0 |
| | 77.413 | 391.592 | 12.569 |

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. Abgegebene Finanzgarantien beinhalten im Wesentlichen Bürgschaften, mit deren Inanspruchnahme allerdings nicht gerechnet wird.



3.3 Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Finanzlage und den Unternehmenserfolg

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

| | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet | zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet | Gesamt |
|--|-------------------------------------|---|--|----------------|
| 31.12.2020 | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Finanzanlagen | 22.436 | 0 | 0 | 22.436 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | 44.648 | 0 | 0 | 44.648 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente | 135.972 | 0 | 0 | 135.972 |
| | 203.056 | 0 | 0 | 203.056 |

| | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | Für Sicherungszwecke eingesetzte Derivate | Sonstige finanzielle Schulden | Gesamt |
|--|---|---|-------------------------------|----------------|
| 31.12.2020 | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 255.143 | 255.143 |
| Schulden aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 13.287 | 13.287 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 0 | 0 | 260.488 | 260.488 |
| | 0 | 0 | 528.918 | 528.918 |



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

| 31.12.2019 | 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 | TEUR |
| Finanzanlagen | 18.208 | 0 | 0 | 18.208 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | 14.241 | 0 | 0 | 14.241 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente | 149.978 | 0 | 0 | 149.978 |
| | 182.427 | 0 | 0 | 182.427 |

| 31.12.2019 | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | Für Sicherungszwecke eingesetzte Derivate | Sonstige finanzielle Schulden | Gesamt |
|--|---|---|-------------------------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 159.028 | 159.028 |
| Schulden aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 27.895 | 27.895 |
| Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures | 0 | 0 | 1.102 | 1.102 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 0 | 0 | 164.310 | 164.310 |
| | 0 | 0 | 352.335 | 352.335 |

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. Finanzschulden können grundsätzlich dem Level 2 zugeordnet werden.

Zum 31.12.2020 bestehen keine für Sicherungsgeschäfte etc. abgeschlossene Derivate im Konzern.

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

Groß & Partner hat TEUR 350 (Vorjahr: TEUR 350) als Sicherheiten an zwei Versicherungen verpfändet, die Groß & Partner jeweils einen Avalrahmen zur Verfügung stellen.



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 2020 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 2020 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 (0,54 % p.a.) und die Restlaufzeit als Wert bestimmende Parameter zu Grunde. Bei Erhöhung bzw. Verminderung des Rechnungszinses um jeweils einen Prozentpunkt auf 1,54 % bzw. 0,0 % (es werden keine negativen Werte für die Abzinsung zugrunde gelegt) würde sich die Höhe der Gewährleistungsrückstellung um rd. TEUR 52 reduzieren bzw. um TEUR 29 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 zukünftigen wesentlichen Änderungen der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden zu erwarten sind.

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

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

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



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

5.1 Immaterielle Vermögenswerte

| | Erbbaurechte | Sonstiges | Summe |
|---------------------------|--------------|-----------|-------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Anschaffungskosten | | | |
| 01.01.2019 | 13 | 564 | 577 |
| Zugänge | 0 | 130 | 130 |
| Abgänge | (13) | (189) | (202) |
| 31.12.2019 / 01.01.2020 | 0 | 505 | 505 |
| Zugänge | 0 | 105 | 105 |
| Abgänge | 0 | (41) | (41) |
| 31.12.2020 | 0 | 569 | 569 |
| Abschreibungen | | | |
| 01.01.2019 | 2 | 340 | 342 |
| Zugänge | 0 | 143 | 143 |
| Abgänge | (2) | (158) | (160) |
| 31.12.2019 / 01.01.2020 | 0 | 325 | 325 |
| Zugänge | 0 | 134 | 134 |
| Abgänge | 0 | (40) | (40) |
| 31.12.2020 | 0 | 419 | 419 |
| Buchwert | | | |
| 31.12.2019 | 0 | 180 | 180 |
| 31.12.2020 | 0 | 150 | 150 |

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

| | Grundstücke und Gebäude | Mieter- einbauten | Technische Anlagen | Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | Summe |
|---------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|--|---------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Anschaffungskosten | | | | | |
| 01.01.2019 | 0 | 99 | 275 | 3.434 | 3.808 |
| Zugänge | 0 | 185 | 25 | 404 | 614 |
| Abgänge | 0 | 0 | (71) | (1.234) | (1.305) |
| Umgliederung | 943 | 0 | 0 | 0 | 943 |
| 31.12.2019/ 01.01.2020 | 943 | 284 | 229 | 2.604 | 4.060 |
| Zugänge | 0 | 0 | 31 | 646 | 677 |
| Abgänge | (943) | (9) | 0 | (628) | (1.580) |
| Umgliederung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31.12.2020 | 0 | 275 | 260 | 2.622 | 3.157 |
| Abschreibungen | | | | | |
| 01.01.2019 | 0 | 23 | 239 | 2.589 | 2.851 |
| Zugänge | 0 | 18 | 19 | 403 | 440 |
| Abgänge | 0 | 0 | (71) | (1.134) | (1.205) |
| Umgliederung | 369 | 0 | 0 | 0 | 369 |
| 31.12.2019/ 01.01.2020 | 369 | 41 | 187 | 1.858 | 2.455 |
| Zugänge | 16 | 20 | 12 | 471 | 519 |
| Abgänge | (385) | (9) | 0 | (562) | (956) |
| Umgliederung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31.12.2020 | 0 | 52 | 199 | 1.767 | 2.018 |
| Buchwert | | | | | |
| 31.12.2019 | 574 | 243 | 42 | 746 | 1.605 |
| 31.12.2020 | 0 | 223 | 61 | 855 | 1.139 |

Aufgrund einer Nutzungsänderung im Jahr 2019 wurde der im Jahr 2018 unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesene Buchwert für ein Grundstück mitsamt aufstehendem Gebäude in der Mainzer Landstr. 96 in Frankfurt am Main in das Sachanlagevermögen umgegliedert. Das Objekt wurde im Jahr 2020 veräußert, woraus die Abgänge der Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen resultieren. 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 Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft hat verschiedene Miet- und Leasingverträge abgeschlossen. Seit 2019 erfolgt die Behandlung dieser Verträge nach IFRS 16.

Der Konzern mietet Büroräume und Stellplätze. Die Laufzeit dieser Leasingvereinbarungen liegt zwischen ein und fünf Jahren mit der Option, die Leasingvereinbarungen nach diesem Zeitraum zu



verlängern. Manche Leasingvereinbarungen sehen zusätzliche Mietzahlungen auf Basis der Veränderung lokaler Preisindizes vor.

Darüber hinaus mietet der Konzern Betriebs- und Geschäftsausstattungen, welche unter anderem Kraftfahrzeuge beinhalten, mit vertraglichen Laufzeiten von bis zu vier Jahren. Diese Vereinbarungen verfügen teilweise über Verlängerungsoptionen, sofern nicht entsprechend vor Ablauf der Grundmietzeit gekündigt wird.

Leasingverhältnisse, in denen der Konzern Leasingnehmer ist, werden unter den Nutzungsrechten erfasst. In der Bilanz werden nachfolgende Posten im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Nutzungsrechte:

| | Grundstücke und Gebäude | Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | Gesamt |
|------------------------------------|----------------------------|---|--------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Stand zum 31. Dezember 2019 | 21.475 | 983 | 22.458 |
| Zugänge Nutzungsrechte | 833 | 403 | 1.236 |
| Abschreibungen des Geschäftsjahres | -2.902 | -524 | -3.426 |
| Stand zum 31. Dezember 2020 | 19.406 | 862 | 20.268 |

Leasingverbindlichkeiten:

| | 31. Dezember 2020 | 31. Dezember 2019 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Kurzfristig | 4.048 | 4.051 |
| Langfristig | 17.226 | 20.613 |
| | 21.274 | 24.664 |

Die nachstehende Tabelle zeigt die Leasingverbindlichkeiten des Konzerns unterteilt in die jeweiligen Laufzeitbänder, basierend auf ihren vertraglichen Laufzeiten. Bei den dabei ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die vertraglichen nicht abgezinsten Cash flows.

| 31.12.2020 | bis zu einem Jahr | ein bis fünf Jahre | über fünf Jahre | Gesamt | Buchwert |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|--------|----------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Leasingverbindlichkeiten | 4.525 | 8.649 | 11.119 | 24.293 | 21.274 |



| 31.12.2019 | bis zu einem Jahr | ein bis fünf Jahre | über fünf Jahre | Gesamt | Buchwert |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|--------|----------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Leasingverbindlichkeiten | 4.593 | 11.062 | 12.569 | 28.224 | 24.664 |

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen:

| 2020 - Leasingvereinbarungen nach IFRS 16 | TEUR |
|---|-------|
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten | 543 |
| Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse | 77 |
| Abschreibungen auf Leasingverhältnisse | 3.426 |

| 2019 - Leasingvereinbarungen nach IFRS 16 | TEUR |
|---|-------|
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten | 592 |
| Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse | 20 |
| Abschreibungen auf Leasingverhältnisse | 3.277 |

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im abgelaufenem Geschäftsjahr TEUR 4.684 (Vorjahr: TEUR 4.415).



5.4 Ausleihungen und übrige Beteiligungen

| | Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und JV | Sonstige Ausleihungen | übrige Beteiligungen | Summe |
|---------------------------|--|--------------------------|-------------------------|---------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Anschaffungskosten | | | | |
| 01.01.2019 | 9.271 | 1.458 | 98 | 10.827 |
| Zugänge | 11.558 | 969 | 4.632 | 17.159 |
| Abgänge | (7.848) | (1.791) | 0 | (9.639) |
| 31.12.2019 / 01.01.2020 | 12.981 | 636 | 4.730 | 18.347 |
| Zugänge | 5.055 | 405 | 1.021 | 6.481 |
| Abgänge | (2.211) | (20) | (88) | (2.319) |
| 31.12.2020 | 15.825 | 1.021 | 5.663 | 22.509 |
| Abschreibungen | | | | |
| 01.01.2019 | 0 | 0 | 88 | 88 |
| Zugänge | 49 | 2 | 0 | 51 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31.12.2019 / 01.01.2020 | 49 | 2 | 88 | 139 |
| Zugänge | 19 | 3 | 0 | 22 |
| Abgänge | 0 | 0 | (88) | (88) |
| 31.12.2020 | 68 | 5 | 0 | 73 |
| Buchwert | | | | |
| 31.12.2019 | 12.932 | 634 | 4.642 | 18.208 |
| 31.12.2020 | 15.757 | 1.016 | 5.663 | 22.436 |

Die Abschreibungen resultieren aus der Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos von Finanziellen Vermögenswerten gemäß IFRS 9. In den übrigen Beteiligungen werden die verbleibenden Eigenmittelanteile der Projekte T4 und 21West ausgewiesen.

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

| Gesellschaft | Projekt | 31.12.2020 TEUR | 31.12.2019 TEUR |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG | Staycity | 4.109 | 4.027 |
| G&O Cirrus GmbH & Co. KG | Cirrus | 3.825 | 3.196 |
| G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG | Amelias Park Office | 3.094 | 2.530 |
| GOB Projektentw. Fünfte GmbH & Co. KG | H-Hotels Eschborn | 3.636 | 2.146 |
| GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH | Eschborn | 930 | 931 |
| Sonstige | Sonstige | 231 | 150 |
| Wertberichtigung IFRS 9 | | -68 | -49 |
| Summe | | 15.757 | 12.932 |



5.5 At-Equity-bilanzierte Beteiligungen

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Beginn des Jahres | 15.470 | 22.296 |
| Erwerb von at-Equity-bilanzierten Beteiligungen | 180 | 38 |
| Anteil am Gewinn/Verlust | 22.301 | 1.450 |
| Ausschüttungen | (26.864) | (8.314) |
| Ende des Jahres | 11.087 | 15.470 |

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

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

Zum Bilanzstichtag und zum Vorjahresstichtag waren dem Konzern für assoziierte Gesellschaften oder Joint Venture keine 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:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------|------|
| | TEUR | TEUR |
| GP Aygün Fassadenbau GmbH | 132 | 0 |
| GP Aygün Innenausbau GmbH | 48 | 0 |
| G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG | 0 | 12 |
| G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG | 0 | 13 |
| G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG | 0 | 13 |
| Summe | 180 | 38 |



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

| | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|
| | TEUR | TEUR |
| G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH | 0 | 1.750 |
| G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG | 0 | 1.611 |
| Erste Europa Alle GmbH & Co. KG | 42 | 1.270 |
| NM 74 GmbH & Co. KG | 215 | 1.000 |
| GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH | 0 | 760 |
| NM 80 GmbH & Co. KG | 395 | 750 |
| NM Schiller Service GmbH | 275 | 0 |
| G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG | 0 | 550 |
| G&L Danaos GmbH | 6 | 353 |
| G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG | 0 | 170 |
| Überseequartier Beteiligungs GmbH | 0 | 0 |
| Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH | 931 | 0 |
| Grand Central Frankfurt GmbH | 25.000 | 0 |
| Sonstige | 0 | 100 |
| Summe | 26.864 | 8.314 |

Zur bilanziellen Behandlung der Ausschüttung siehe Note 5.25.



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

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Verluste | | |
| Grand Central Frankfurt GmbH | 0 | (1.182) |
| G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG | (150) | 0 |
| G&O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG | (2) | (71) |
| G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG | (2) | 0 |
| Erste Europa Allee GmbH & Co. KG (KVH) | (2) | 0 |
| Sonstige | (3) | (55) |
| Summe der Verluste | (159) | (1.308) |
| Gewinne | | |
| G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG | 0 | 1.079 |
| Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens | 415 | 0 |
| Hofgarten Projektgesellschaft mbH | 115 | 0 |
| G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG | 47 | 430 |
| G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG | 34 | 84 |
| G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG | 0 | 50 |
| Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH | 12 | 17 |
| GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH | 0 | 722 |
| NM 80 GmbH & Co. KG (ma'ro) | 119 | 270 |
| NM 74 GmbH & Co. KG (ma'ro) | 21 | 44 |
| G&L Danaos GmbH | 0 | 24 |
| NM Schiller Service GmbH (ma'ro) | 4 | 1 |
| Grand Central Frankfurt GmbH | 21.690 | 0 |
| Sonstige | 3 | 37 |
| Summe der Gewinne | 22.460 | 2.758 |
| Anteile am Gewinn/Verlust (Saldo): | 22.301 | 1.450 |

Die At Equity bilanzierten Unternehmen weisen zum Stichtag folgende Werte in ihren Abschlüssen aus:

| | Joint-Ventures | | Assoziierte Unternehmen | |
|------------------|----------------|------------|-------------------------|------------|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Vermögenswerte | 306.260 | 322.910 | 78.428 | 79.388 |
| Schulden | 320.965 | 295.525 | 74.562 | 76.762 |
| Erlöse | 1.713 | 7.805 | 17.451 | 18.271 |
| Periodenverluste | -10.085 | -5.600 | 1.240 | -30 |
| Periodengewinne | 2.165 | 8.808 | 0 | 0 |



5.6 Vorräte

| | Unfertige Leistungen | Vorrats- grundstücke | geleistete Anzahlungen | Summe |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| <u>Zum 31. Dezember 2019</u> | | | | |
| Anschaffungs-/Herstellungskosten | 161.072 | 193.064 | 4.408 | 358.544 |
| kumulierte Abwertungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| kumulierte Wertaufholungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Buchwert | 161.072 | 193.064 | 4.408 | 358.544 |
| <u>Zum 31. Dezember 2020</u> | | | | |
| Anschaffungs-/Herstellungskosten | 294.095 | 188.535 | 454 | 483.084 |
| kumulierte Abwertungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| kumulierte Wertaufholungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Buchwert | 294.095 | 188.535 | 454 | 483.084 |

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

Im Rahmen der verpflichtenden Anwendung des IAS 23 wurden im Berichtsjahr TEUR 28.630 (Vorjahr TEUR 26.450) als Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung entfällt im Jahr 2020 ausschließlich auf das Projekt FOUR Frankfurt.

Im Rahmen der Entkonsolidierung einer Konzerngesellschaft sind Vorräte in Höhe von T€ 23.625 unterjährig abgegangen, wodurch die Abweichung zwischen Bestandsveränderung aus der GuV und der Bilanz im Wesentlichen erläutert werden kann.

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

| | <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2019</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Four Frankfurt | 392.311 | 313.795 |
| Porsche Design Tower | 50.858 | 0 |
| SQS Neu-Isenburg | 20.973 | 16.761 |
| MK 12 | 13.625 | 0 |
| 21 West - Therapoda | 1.680 | 25.609 |
| Cinnamon | 1.000 | 1.000 |
| Sonstiges | 2.638 | 1.379 |
| Summe | 483.084 | 358.544 |



5.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| <u>kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</u> | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto | 10.329 | 8.701 |
| abzüglich Wertberichtigung | (1.563) | (1.699) |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto | 8.766 | 7.002 |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto | 302 | 2.395 |
| abzüglich Wertberichtigung | (10) | (10) |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto | 292 | 2.385 |
| sonstige Forderungen - brutto | 9.777 | 1.340 |
| abzüglich Wertberichtigung | 0 | 0 |
| sonstige Forderungen - netto | 9.777 | 1.340 |
| Umsatzsteuerforderungen | 7.396 | 3.514 |
| abzüglich Wertberichtigung | 0 | 0 |
| Umsatzsteuerforderungen - netto | 7.396 | 3.514 |
| Hinterlegungsbeträge | 18.406 | 0 |
| | 44.637 | 14.241 |

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren größtenteils aus dem Projekt 21West.

Die kurzfristigen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| GC TÜ-GmbH (Grand Central) | 291 | 2.313 |
| NM Schiller Service GmbH (ma'ro) | 1 | 72 |
| Summe | 292 | 2.385 |

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

Im Berichtsjahr wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr TEUR 232) wertberichtigt und wie im Vorjahr keine Wertaufholungen vorgenommen.



| | 01.01.2020 | Inanspruch- nahme | Auflösung | Zuführung | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|------------|----------------------|-----------|-----------|------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Wertberichtigungen der Forderungen | | | | | |
| - aus Lieferungen und Leist. | 1.699 | 157 | 0 | 21 | 1.563 |

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

Die Hinterlegungsbeträge sind als Sicherheit an eine Bank verpfändet.

5.8 Vertragsvermögenswerte

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 beauftragt wurde. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die folgenden Projekte.

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Dock 3.0 (Gebäudeerrichtung) | 15.375 | 3.924 |
| Wohn- und Geschäftshaus Riedberg (Gebäudeerrichtung) | 0 | 0 |
| Four / T3 | 29.095 | 0 |
| Four / T4 | 11.115 | 0 |
| ABG Güterplatz | 741 | 0 |
| ./. Wertberichtigung | (242) | (16) |
| Summe | 56.084 | 3.908 |

5.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Kontokorrent und Tagesgeld | 135.972 | 149.978 |
| | 135.972 | 149.978 |

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



5.10 Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2020 von T€ 2.742 auf T€ 3.226 erhöht und ist voll eingezahlt. Es existieren neun Geschäftsanteile, deren Nennwerte relativ zur Beteiligungsquote festgelegt sind.

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH | 2.056 | 63,75 | 2.056 | 75,00 |
| Peter Matteo | 343 | 10,63 | 343 | 12,50 |
| Nikolaus Bieber | 343 | 10,63 | 343 | 12,50 |
| Martin Hahn | 161 | 5,00 | 0 | 0,00 |
| Jens Hausmann | 161 | 5,00 | 0 | 0,00 |
| Jose Martinez | 161 | 5,00 | 0 | 0,00 |
| | 3.226 | 100 | 2.742 | 100 |

Als **Kapitalrücklage** wird der Betrag ausgewiesen, der bei der Ausgabe von Anteilen über den Nennbetrag hinaus erzielt wurde. Die Erhöhung um TEUR 8.340 im Geschäftsjahr 2020 resultiert aus der Aufnahme der neuen Gesellschafter. Die Erhöhung um TEUR 9 im Geschäftsjahr 2019 resultierte aus der Veräußerung von Anteilen an einer Tochtergesellschaft.

Die **Gewinnrücklage** resultiert vollständig aus den Effekten der erstmaligen Anwendung der IFRS. Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich Veränderungen in Höhe von TEUR 31 in die Gewinnrücklage aufgrund der Erstanwendung des neuen IFRS 16.

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

Im Geschäftsjahr 2020 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 851 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

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| <u>langfristige Schulden</u> | | |
| Schulden gegenüber Kreditinstituten | 253.820 | 143.444 |
| | <u>253.820</u> | <u>143.444</u> |
| <u>kurzfristige Schulden</u> | | |
| Schulden gegenüber Kreditinstituten | 1.323 | 15.584 |
| | <u>1.323</u> | <u>15.584</u> |

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Fremdfinanzierungen für die Projekte Four, Stadtquartier Süd sowie Porsche Design Tower. 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).

Zur Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten siehe Note 7 zur Kapitalflussrechnung.



5.13 Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| <u>langfristige Schulden</u> | | |
| Passivische Abgrenzungen | 33 | 405 |
| | <u>33</u> | <u>405</u> |
| <u>kurzfristige Schulden</u> | | |
| Erhaltene Kauttionen | 253 | 21 |
| Schulden aus Lieferungen und Leistungen | 13.218 | 27.490 |
| Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen und JV | 0 | 1.102 |
| Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern | 2.443 | 5.275 |
| Verbindlichkeitenrückstellungen | 23.998 | 22.071 |
| Passivische Abgrenzungen | 35 | 0 |
| | <u>39.947</u> | <u>55.959</u> |
| | <u>39.980</u> | <u>56.364</u> |

Die Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen wurden im Geschäftsjahr vollständig zurückgezahlt.

Die Verbindlichkeitenrückstellungen entfallen größtenteils auf den Personalbereich (TEUR 5.399) in Form von Prämien- und Urlaubsrückstellungen, zum anderen enthalten diese die Rückstellungen für noch ausstehende Lieferantenrechnungen und Jahresabschlusskosten (TEUR 18.599).



5.14 Sonstige finanzielle Schulden

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| <u>langfristige sonstige Schulden</u> | | |
| Darlehen Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH | 0 | 16.324 |
| Darlehen Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH | 0 | 15.633 |
| Anleihe (Nominalwert 50 Mio EUR. abzgl. abgegrenzte Emissionskosten) | 49.063 | 0 |
| Darlehen G&P Mezza 4 Aer - T1 | 7.381 | 5.743 |
| Mezzanine Finanzierung Four - T1 | 111.136 | 100.971 |
| Mezzanine Finanzierung Four - T2 | 63.512 | 24.067 |
| Mezzanine Finanzierung Four - T3 | 27.269 | 508 |
| Summe | 258.361 | 163.246 |
| <u>kurzfristige sonstige Schulden</u> | | |
| Anleihe - Zinsabgrenzung | 908 | 0 |
| Sonstige | 280 | 1.064 |
| Summe | 1.188 | 1.064 |
| Summe sonstige Schulden | 259.549 | 164.310 |

5.15 Vertragsschulden

Die Fertigungsaufträge mit passivischem 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:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| DFB Akademie | 39.455 | 30.356 |
| T4 | 8.684 | 18.662 |
| Colt Datenzentrum | 3.877 | 5.025 |
| The Spin | 2.358 | 2.971 |
| 21West | 0 | 6.186 |
| Sonstiges | 576 | 207 |
| Summe | 54.950 | 63.407 |

5.16 Laufende Ertragsteuerschulden

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



| | 01.01.2020 | Inanspruchnahme | Auflösung | Zuführung | Abgang Konsolidierung | 31.12.2020 |
|---------------------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|--------------------------|------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Ertragsteuer- rückstellungen | 6.432 | 5.705 | 40 | 3.408 | 0 | 4.095 |

5.17 Aufwand und Ertrag aus laufenden und latenten Steuern

| | 2020 | 2019 |
|---|---------|-------|
| | TEUR | TEUR |
| <u>Laufende Ertragssteuern:</u> | | |
| tatsächlicher Ertragsteueraufwand der Periode | 1.358 | 5.413 |
| Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern | 5.214 | 700 |
| Erstattung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern | (1.484) | (159) |
| Gesamt laufende Ertragssteuern | 5.088 | 5.954 |
| <u>Latente Steuern:</u> | | |
| Einbuchung und Auflösung temporärer Differenzen | 1.564 | 2.865 |
| Einbuchung latenter Steuern auf Verlustvorträge | (2.170) | (745) |
| Gesamte latente Steuern | (606) | 2.120 |
| Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+) | 4.482 | 8.074 |

Die Nachzahlungen periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern entfallen zum einen auf das Projekt T4 sowie auf eine rückwirkende Änderung der Steuererklärung des Jahres 2015 im Zuge des Projektes One Forty West. Das Projekt One Forty West 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.

5.18 Aufwand und Ertrag aus latenten Steuern

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich per Saldo ein latenter Steueraufwand aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 1.564 (Steueraufwand von TEUR 4.628 bzw. Steuerertrag von TEUR 3.064). Der latente Steueraufwand berechnet sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 31,93%. Zum 31. Dezember 2020 werden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden TEUR 5.790 sowie aufgrund von voraussichtlichen nutzbaren Verlustvorträgen TEUR 3.359 an latenten Steuerforderungen ausgewiesen. Des Weiteren resultieren aus temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerschulden in Höhe von TEUR 4.930:



| 31.12.2020 | latente | latente |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| | Steuerforderung | Steuerschuld |
| | TEUR | TEUR |
| Aktiva | | |
| Nutzungsrechte | 320 | 0 |
| Finanzanlagen | 60 | 0 |
| At-Equity-Beteiligungen | 0 | 200 |
| Vorräte | 3.530 | 0 |
| Vertragsvermögenswerte | 0 | 4.730 |
| Passiva | | |
| Rückstellungen | 1.880 | 0 |
| | 5.790 | 4.930 |

Für das Vergleichsjahr 2019 ergab sich per Saldo ein latenter Steueraufwand aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 2.865 (Steueraufwand von TEUR 3.151 bzw. Steuerertrag von TEUR 286). Der latente Steueraufwand berechnete sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 31,93%. Zum 31. Dezember 2019 wurden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden TEUR 3.658 sowie aufgrund von voraussichtlichen nutzbaren Verlustvorträgen TEUR 1.189 an latenten Steuerforderungen ausgewiesen. Des Weiteren resultierten aus temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerschulden in Höhe von TEUR 1.234.

| 31.12.2019 | latente | latente |
|---|-----------------|--------------|
| | Steuerforderung | Steuerschuld |
| | TEUR | TEUR |
| Aktiva | | |
| Sachanlagen | 29 | 0 |
| Nutzungsrechte | 704 | 0 |
| Finanzanlagen | 16 | 0 |
| At-Equity-Beteiligungen | 0 | 257 |
| Vorräte | 1.949 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 9 | 0 |
| Vertragsvermögenswerte | 0 | 524 |
| Passiva | | |
| Rückstellungen | 951 | 0 |
| Vertragsschulden | 0 | 453 |
| | 3.658 | 1.234 |

Es wird erwartet, dass latente Steuerforderungen von TEUR 5.790 (Vorjahr: TEUR 3.658) und latente Steuerschulden von TEUR 4.930 (Vorjahr: TEUR 1.234) 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 46.729 (Vorjahr: TEUR 43.125) 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 von TEUR 21.225 (Vorjahr: TEUR 7.508) wurden entsprechend des Steuersatzes von 15.83% latente Steuerforderungen in Höhe von TEUR 3.359 gebildet.

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

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Steuerertrag / -aufwand lt. GuV | 4.482 | 8.074 |
| Ergebnis vor Steuern | 27.078 | 32.024 |
| Steuer, die sich bei Anwendung des durchschnittlichen Konzernsteuersatzes ermittelt | 8.646 | 10.225 |
| Nutzung Verlustvorträge ONE FORTY WEST | (975) | (1.368) |
| Nutzung Verlustvorträge Mainzer Landstr. 96 | (84) | 0 |
| Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (KapG) | (7.101) | 123 |
| Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (PersG) | 10 | (297) |
| Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen; Außerbilanzielle Hinzurechnung | 175 | (221) |
| Steuerrückzahlungen | (1.429) | 0 |
| Konsolidierungsbedingte Steuereffekte | 0 | (414) |
| Periodenfremder Steueraufwand | 2.900 | 0 |
| Erhöhung nicht angesetzter gewerbesteuerlicher Verlustvorträge | 2.354 | 0 |
| Erhöhung nicht angesetzter § 15a EStG Verlustvorträge | 130 | 0 |
| Veräußerungsgewinn 21West | 648 | 0 |
| Sonstige Steuereffekte | (792) | 26 |
| Steuerertrag / -aufwand lt. GuV | 4.482 | 8.074 |

5.19 Eventualschulden und -forderungen

Groß & Partner haftet bei folgenden Gesellschaften als Komplementär: Jürgen Groß Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Projektentwicklung Frankfurt am Main KG, Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Wohnpark KG, Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Rhein-Main KG. Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in Frankfurt am Main.

Der Konzern haftet aus Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantien gegenüber Banken sowie aus verschiedenen anderen Geschäftsvorfällen im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit i.H.v. nominal TEUR 204.347 (Vorjahr: TEUR 109.125) gegenüber fremden Dritten.

Weder zum Bilanzstichtag noch zum Vorjahresstichtag lagen wesentliche Eventualforderungen, bzw. Schulden vor.



5.20 Umsatzerlöse

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Erlöse aus Fertigungsaufträgen (revenue over time/IFRS 15) | 150.575 | 120.112 |
| Erlöse aus Bauleistungen | 37.570 | 18.313 |
| Dienstleistungen | 6.854 | 8.402 |
| Mieteinnahmen und Nebenkostenabrechnungen | 801 | 669 |
| Erlöse aus Projektverkäufen und sonstiges | 3.221 | 67.284 |
| | <u>199.021</u> | <u>214.780</u> |
| Erlösschmälerungen | 0 | (46) |
| | <u>199.021</u> | <u>214.734</u> |

Im Jahr 2020 wendete Groß & Partner die POC-Methode gemäß IFRS 15 bei den Projekten DFB, The Spin, Four – T3 (verkaufte Eigentumswohnungen sowie Hotel), Four – T4 , Colt Datenzentrum sowie ABG Güterplatz an (Revenue over time). Auf Basis der angefallenen Selbstkosten von TEUR 140.657 wurden TEUR 150.575 an Umsatzerlösen generiert. Darin enthalten ist außerdem das Projekt Dock 3.0, das im Jahr 2020 schlussgerechnet wurde. Die restlichen Umsatzerlöse werden Point-in-Time vereinnahmt.

5.21 Sonstige Erträge

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Erträge aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften | 4.348 | 22.282 |
| Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeitenrückstellungen | 2.255 | 0 |
| Übrige sonstige Erträge | 1.005 | 311 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 925 | 789 |
| Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen | 0 | 12 |
| Schadensersatzansprüche | 0 | 683 |
| Gewinne aus der Abgang von Anlagevermögen | 867 | 0 |
| Erstattungen Versicherungen | 102 | 8 |
| | <u>9.502</u> | <u>24.085</u> |

5.22 Materialaufwand

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Baukosten | (290.210) | (183.739) |
| Bewirtschaftungskosten | (1.116) | (1.602) |
| Sonstige bezogene Leistungen | (426) | (182) |
| | <u>(291.752)</u> | <u>(185.523)</u> |



5.23 Personalaufwand

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Löhne und Gehälter | (23.838) | (20.669) |
| Sozialabgaben | (2.735) | (2.392) |
| davon für Altersvorsorge (Rentenversicherungsbeiträge) | 1.359 | 1.209 |
| | (26.573) | (23.061) |

Groß und Partner beschäftigte zum Jahresende einschließlich Geschäftsführung und freien Mitarbeitern 249 (Vorjahr: 223) Mitarbeiter. Es bestehen keine Versorgungspläne.

5.24 Sonstige Aufwendungen

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Fremdpersonal | (4.061) | (2.957) |
| Raumkosten | (983) | (1.148) |
| Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen | (1.610) | (439) |
| IT- und Telekommunikation | (1.637) | (858) |
| Versicherungs- und Avalkosten | (1.082) | (360) |
| Rechts- und Beratungsaufwendungen | (1.404) | (4.007) |
| Reise- und Kfz-Kosten | (679) | (999) |
| Personalbezogene sonstige betriebl. Aufwendungen | (741) | (628) |
| Marketing | (347) | (328) |
| Substanzsteuern/operative Steuern | (178) | (206) |
| Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte | (277) | (230) |
| | (12.999) | (12.160) |

5.25 Abschreibungen und Wertminderungen

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Abschreibungen auf Nutzungsrechte | (3.426) | (3.278) |
| Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte | (134) | (160) |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | (519) | (440) |
| Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 0 | (17) |
| Summe Abschreibungen und Wertminderungen | (4.079) | (3.895) |



5.26 Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Anteile am Gewinn (ohne Ausschüttungen) | 8.960 | 886 |
| Erträge aus Ausschüttungen | 13.500 | 1.872 |
| Anteile am Verlust | (159) | (1.308) |
| Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen | 22.301 | 1.450 |

Die Unternehmen die nach der Equity Methode gemäß IAS 28 bilanziert werden, schütten teilweise unterjährig Dividenden aus, welche aufgrund von Ausschüttungen aus dem Gewinnvortrag, sowie den laufenden Gewinn des aktuellen Geschäftsjahres, über dem im Vorjahr angesetzten Equity Beteiligungswert liegt. Der Equity Ansatz wird folglich auf null reduziert, der darüberhinausgehende Teil der Ausschüttung wird gemäß IAS 28.39 erfolgswirksam vereinnahmt. Somit ergeben sich im laufenden Jahr erfolgswirksam vereinnahmte Ausschüttungen in Höhe von TEUR 13.500.

5.27 Finanzaufwendungen und –erträge

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Finanzerträge | | |
| Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungen | 279 | 120 |
| Zinserträge aus Finanzanlagen und sonstigen Ausleihungen | 27 | 108 |
| Sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge | 25 | 32 |
| Summe Finanzerträge | 331 | 260 |
| Finanzaufwendungen | | |
| Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen von Beteiligungen | (19) | (39) |
| Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen | (337) | (1.569) |
| Zinsaufwendungen aus Aufzinsungen | (693) | (872) |
| Zinsaufwand Anleihe | (2.158) | 0 |
| Bankzinsen, sonstige Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen | (32.642) | (34.195) |
| Summe Finanzaufwendungen | (35.849) | (36.675) |
| Netto-Finanzergebnis | (35.518) | (36.415) |



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 nahestehenden Personen getätigt:

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende neue Ausleihungen - ohne Verzinsung bestehender Ausleihungen und abzüglich unterjähriger Tilgungen - bzw. Kapitalerhöhungen an nahestehende Personen gewährt:

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 2.631 | 11.362 |
| | <u>2.631</u> | <u>11.362</u> |

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge aus Lieferungen und Leistungen für nahestehende Personen oder Unternehmen erzielt:

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jürgen Groß | 10.279 | 13.951 |
| Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen | 14 | 15 |
| Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen | 56 | 50 |
| Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 3.277 | 13.838 |
| | <u>13.626</u> | <u>27.854</u> |

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Grundschulden von nahe stehenden Personen oder Unternehmen als Sicherheiten zugunsten von Groß & Partner gestellt:



| | 2020 | 2019 |
|-------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jürgen Groß | 1.534 | 1.534 |
| | <u>1.534</u> | <u>1.534</u> |

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Bürgschaften zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner gewährt:

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jürgen Groß | 4.581 | 2.260 |
| Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen | 2.000 | 2.000 |
| Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 15.463 | 1.123 |
| | <u>22.044</u> | <u>5.383</u> |

Im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr wurden keine Grundschulden zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner übernommen.

Im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr wurden weder Verbindlichkeiten zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner noch Verbindlichkeiten zugunsten von Groß & Partner durch nahe stehende Personen oder Unternehmen erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Zahlungen aufgrund von Miet- bzw. Leasingverhältnissen an nahestehende Personen oder Unternehmen geleistet:

| | 2020 | 2019 |
|-------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jürgen Groß | 1.891 | 1.994 |
| | <u>1.891</u> | <u>1.994</u> |

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestanden folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen oder Unternehmen:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jürgen Groß | 12 | 4.009 |
| Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen | 0 | 50 |
| Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 292 | 2.385 |
| | <u>304</u> | <u>6.444</u> |

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 sowie zum 31. Dezember 2019 bestanden keine Schulden aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahe stehenden Personen oder Unternehmen.



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 sowie zum 31. Dezember 2019 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit Herrn Jürgen Groß sowie von diesen beherrschten Bestandsgesellschaften.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH bzw. deren Töchtern:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag) | 0 | 27.365 |
| erhaltene Darlehen (Valutierung) | 0 | 16.324 |

Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Töchtern beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 790).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag) | 0 | 20.000 |
| erhaltene Darlehen (Valutierung) | 0 | 15.633 |

Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Töchtern beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 165 (Vorjahr: TEUR 774).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag) | 22.319 | 18.820 |
| gewährte Darlehen (Valutierung) | 15.825 | 12.981 |
| erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag) | 0 | 2.150 |
| erhaltene Darlehen (Valutierung) | 0 | 1.102 |

Die Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 223). Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 39).



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit den Herren Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez:

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag) | 8.340 | 0 |
| gewährte Darlehen (Valutierung) | 8.349 | 0 |
| erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag) | 0 | 0 |
| erhaltene Darlehen (Valutierung) | 0 | 0 |

Die Zinserträge aus Ausleihungen an die vorgenannten Herren beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0).

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.

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|-------|-------|
| | TEUR | TEUR |
| Gehalt und Sachbezüge | 2.915 | 3.067 |
| Direkt- und Unfallversicherungen | 4 | 4 |
| | 2.919 | 3.071 |

Nahestehende Personen haben weder Lizenzen noch sonstige Rechte gewährt oder erhalten.

Die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden 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:

| | | 2020 | 2019 |
|---------|---|-----------|----------|
| | | TEUR | TEUR |
| 1. | Periodenergebnis (einschliesslich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern) | 22.596 | 23.950 |
| 2. +/- | Ertragsteuern | 4.482 | 8.074 |
| 3. | Periodenergebnis vor Ertragsteuern | 27.078 | 32.024 |
| 4. + | Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 4.079 | 3.895 |
| 5. - | Zuschreibungen Anlagevermögen | (485) | |
| 6. +/- | Abnahme der sonstigen Rückstellungen | 11.199 | (386) |
| 7. +/- | Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | (742) | 141 |
| 8. - | Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | (218.941) | (5.146) |
| 9. +/- | Abnahme/Zunahme der Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | (22.865) | 92.100 |
| 10. - | Nicht zahlungswirksame Änderung Passiva aus Umstellung IFRS 16 | 0 | (25.735) |
| 11. - | Zunahme/ Abnahme bei Ausleihungen ggü. Gemeinschafts- und assoziierter Unternehmen | (2.825) | (3.661) |
| 12. + | Erhaltenen Dividenden von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen | 26.864 | 8.314 |
| 13. - | Nicht zahlungswirksame Veränderung von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen | (22.481) | (1.451) |
| 14. +/- | Abgrenzung latenter Steuern | 606 | (2.120) |
| 15. + | Zinsergebnis | 35.518 | 36.415 |
| 16. - | sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen | 0 | (31) |
| 17. - | Außerordentliche Posten | 0 | 0 |
| 18. | Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel | (162.995) | 134.359 |

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

| | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|
| | TEUR | TEUR |
| Nettobuchwert verkaufter Sachanlagen | 624 | 141 |
| Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen | 742 | (141) |
| Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen | 1.366 | 0 |



Folgend werden die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten einschließlich der Veränderung aus Cash Flows und nicht zahlungswirksame Veränderungen dargestellt:

| | 01.01.2020 | Aufnahme | Aufzinsung | Zinszahlung | Tilgung | Entkonsolidierung | 31.12.2020 |
|-------------------------------|------------|----------|------------|-------------|---------|-------------------|------------|
| Verbindlichkeiten KI | 159.028 | 113.261 | 1.019 | -0 | -0 | -18.165 | 255.143 |
| Anleihe | 0 | 49.063 | 2.158 | -1.250 | -0 | 0 | 49.971 |
| Leasingverbindlichkeiten | 24.664 | 751 | 0 | -0 | -4.142 | 0 | 21.274 |
| Sonstige finanzielle Schulden | 164.310 | 60.003 | 18.548 | -337 | -32.945 | 0 | 209.579 |
| Summe | 348.003 | 223.078 | 21.726 | -1.587 | -37.087 | -18.165 | 535.967 |

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 2020 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 416 (Vorjahr TEUR 135) und entfällt in 2020 auf die gesetzliche Abschlussprüfung (TEUR 145; Vorjahr: TEUR 135), sonstige Bestätigungsleistungen (T€ 79; Vorjahr: TEUR 0) sowie auf sonstige Beratungsleistungen für die Erstellung eines Planungstools (T€ 192; Vorjahr: TEUR 0).

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine angabepflichtigen Sachverhalte vor.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2021

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann



Anlagen zum Konzernanhang



Anlage 1: Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2020

| Gesellschaft | Sitz | Beteiligungs- quote % |
|--|-------------------|-----------------------------|
| Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH | Frankfurt am Main | 100,00 |
| Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Gewerbepark | 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 |
| 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 |
| 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 Aer GmbH & Co. KG | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G&P Ignis GmbH & Co. KG | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G&P Terra GmbH & Co. KG | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G&P Galatea 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 |
| 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 |
| GP Log GmbH | Frankfurt am Main | 100,00 |
| G & P Synedrio GmbH & Co. KG | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G & P MK12 GmbH & Co. KG* | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G & P Synoris GmbH & Co. KG* | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G&P Eos GmbH* | Frankfurt am Main | 100,00 |
| G & P Mezza Delos GmbH & Co. KG* | Frankfurt am Main | 99,00 |
| G & P Delos GmbH & Co. KG* | Frankfurt am Main | 99,00 |

* Erstkonsolidierung zum 31.12.2020



Anlage 2: Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2020

| Gesellschaft | Sitz | Anteil am Kapital | Eigenkapital | Periodenergebnis |
|---|----------------|-------------------|--------------|------------------|
| | | % | TEUR | TEUR |
| G&O Verwaltungsgesellschaft mbH | Frankfurt a.M. | 50,0 | 35,0 | -3,0 |
| Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH** | Frankfurt a.M. | 33,3 | 3.866,0 | 1.240,0 |
| G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 354,0 | 254,0 |
| Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 39,0 | 14,0 |
| GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 33,0 | 3,0 |
| GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 354,0 | 65,0 |
| GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 343,0 | 63,0 |
| GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | -308,0 | -333,0 |
| GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | -194,0 | -61,0 |
| GOB Projektentwicklung E & A GmbH & Co. Sechste Rhein-Main KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 1.248,0 | 66,0 |
| G&O Alpha Verwaltungs GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 43,0 | 4,0 |
| G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 119,0 | -3.538,0 |
| G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 304,0 | -5,0 |
| G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 336,0 | 204,0 |
| G & O CIRRUS GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | -992,0 | -1.097,0 |
| Hofgarten Projektgesellschaft GmbH** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 288,5 | 338,0 |
| G & L Verwaltungsgesellschaft mbH | Frankfurt a.M. | 50,0 | 19,0 | -5,0 |
| G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 461,0 | 0,0 |
| NM Schiller Verwaltungs GmbH | Frankfurt a.M. | 50,0 | 31,0 | 1,0 |
| NM 74 GmbH & Co. KG | Frankfurt a.M. | 50,0 | 458,0 | 83,0 |
| NM 80 GmbH & Co. KG | Frankfurt a.M. | 50,0 | 819,0 | 531,0 |
| NM Schiller Service GmbH | Frankfurt a.M. | 50,0 | 800,0 | 2,0 |
| G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 310,0 | 285,0 |
| G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 294,0 | 252,0 |
| G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | -327,0 | -305,0 |
| G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | -643,0 | -173,0 |
| G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 79,0 | 0,0 |
| Grand Central Frankfurt GmbH* | Frankfurt a.M. | 50,0 | -6.091,0 | -1.499,0 |
| GC P I GmbH* | Frankfurt a.M. | 50,0 | -6.634,0 | -1.363,0 |
| GC P II GmbH* | Frankfurt a.M. | 50,0 | -2.293,0 | -615,0 |
| GC P III GmbH* | Frankfurt a.M. | 50,0 | -1.440,0 | -366,0 |
| GC TÜ-GmbH GmbH* | Frankfurt a.M. | 50,0 | -2.555,0 | -722,0 |
| GP Aygün Fassadenbau GmbH*** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 0,0 | 0,0 |
| GP Aygün Innenausbau GmbH*** | Frankfurt a.M. | 50,0 | 0,0 | 0,0 |

*Abschluss 2019

**vorläufige Daten 2020

*** nicht verfügbar



Anlage 3: Konzernrückstellungsspiegel für 2020

| | 01.01.2020 | | Bildung | Inanspruch- nahme | Auf- lösung | Aufzinsung / Zinssatz- änderungen | Um- buchung | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|--------------|----------------------|----------------|---|----------------|------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern | 6.432 | 3.408 | 5.705 | 40 | 0 | 0 | 4.095 | |
| Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen | 3.369 | 851 | 150 | 17 | 19 | 0 | 4.072 | |
| Rückstellung für Nachlaufkosten Objekte | 3.803 | 7.836 | 1.440 | 657 | 0 | 0 | 9.542 | |
| Rückstellung für Nebenkosten | 138 | 0 | 38 | 40 | 0 | 0 | 60 | |
| Rückstellung für Prozessrisiken | 100 | 0 | 10 | 90 | 0 | 0 | 0 | |
| Übrige sonstige Rückstellungen | 3.819 | 5.015 | 91 | 121 | 132 | 0 | 8.754 | |
| Summe Rückstellungen | 11.229 | 13.702 | 1.729 | 925 | 151 | 0 | 22.428 | |
| Langfristig | 7.187 | 1.674 | 240 | 138 | 151 | (753) | 7.881 | |
| Kurzfristig | 4.042 | 12.028 | 1.489 | 787 | 0 | 753 | 14.547 | |
| Sonstige Rückstellungen | 11.229 | 13.702 | 1.729 | 925 | 151 | 0 | 22.428 | |



III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



An die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben,



um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer

Michael Rohkämper
Wirtschaftsprüfer



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