



Groß & Partner

Jahresabschluss 2019





Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2019.....	4
II.	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.....	19
	1. Bilanz zum 31. Dezember 2019.....	20
	2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.....	22
	3. Anhang für das Geschäftsjahr 2019.....	23
	Anlagenspiegel.....	38
	Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB.....	41
III.	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	43



**I. Lagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft
für das Geschäftsjahr 2019**



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.

Groß & Partner konnte mit einem Jahresüberschuss von T€ 23.774 (Vorjahr: T€ 8.322) den bisher höchsten Jahresüberschuss der Unternehmensgeschichte erreichen, was in erster Linie auf die erfolgreiche Veräußerung des Projektes „T4“ im Rahmen des Großprojektes Four zurückzuführen ist. Während im Vorjahr verschiedene Projekte wie SAP Eschborn, Hotel Grusonstraße, Lindbergh Parkside Office (MK 15.2) und Wohnprojekt Lyoner Straße das Ergebnis positiv beeinflusst haben, war das Jahresergebnis 2019 erstmalig wesentlich von diesem Großprojekt geprägt. Daneben konnte das Projekt Dock 4.0 planmäßig veräußert sowie weitere Meilensteine beim Projekt ONE FORTY WEST erreicht werden. Letzteres befindet sich in der Fertigstellungsphase, die Herstellung der Fassade konnte bereits abgeschlossen werden.

Dem Projekt Four kommt aufgrund der Größenordnung dieses Bauvorhabens eine besondere Bedeutung für die Gesellschaft zu. Im Geschäftsjahr wurde mit umfangreichen Gründungs- und Tiefbauarbeiten begonnen, die Bauanträge wurden am 31. Mai 2019 eingereicht. Mit der Ablösung der Ankaufsfinanzierung durch die Hochbaufinanzierungen im Juni 2019 wurde eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes sichergestellt. Dabei ist es unter Zuhilfenahme von verschiedenen Finanzierungsbausteinen gelungen, eine vierteilige Projektfinanzierung abzuschließen, die auf Basis einer Kooperationsvereinbarung bis zur Fertigstellung des Rohbaus der gemeinsamen Tiefgarage eine koordinierte Darlehensgewährung der finanzierenden Banken und Nachrangfinanzierer vorsieht. Im Anschluss an die Fertigstellung der gemeinsamen Tiefgarage (sog. Exit TG) werden die realteilbezogenen Finanzierungen vollständig eigenständig. Der frühzeitige Verkauf des Teilprojektes „T4“ an einen namhaften institutionellen Investor konnte ebenfalls realisiert und damit die Finanzierung dieses Teilprojekts dargestellt werden.

Weiterhin ist es der Gesellschaft gelungen, auch bei anderen Projekten wichtige Fortschritte zu erzielen. Beispielsweise wurde für das Projekt The Spin (Güterplatz, Frankfurt am Main) ein Kaufvertrag mit einer Gruppe von deutschen Versorgungswerken abgeschlossen, mit dem Neubau der DFB Akademie konnte planmäßig begonnen werden. Zu Beginn des Jahres 2020 ist es gelungen, neue wichtige Mietverträge abzuschließen. Mit den internationalen Anwalts- und Wirtschaftskanzleien Allen & Overy und Freshfields Bruckhaus Deringer konnte jeweils ein langfristiger Mietvertrag im „T1“ des Projektes Four über Flächen von jeweils mehr als 10.000 m² geschlossen werden, weiterhin wurde mit der Steigenberger Hotels AG ein Mietvertrag für eines der größten Tagungs- und Kongresshotels Deutschlands mit 527 Zimmern auf dem Areal Gateway Gardens, in unmittelbarer Nähe des Frankfurter Flughafens unterzeichnet.



1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum der letzten fünf Jahre lag im Schnitt mit 1,7% oberhalb des mittel- bis langfristigen Durchschnitts. Auch der Außenhandel hat sich bis zum Jahresende 2019 trotz internationaler Handelsstreitigkeiten zwar mit abnehmendem Tempo, aber dennoch weiter positiv entwickelt.¹

Unter anderem aufgrund des Auftragsrückgangs in der industriellen Produktion hat sich das Wachstum der deutschen Volkswirtschaft in 2019 jedoch weiter abgeschwächt, im vierten Quartal stagnierte das Wachstum im Vorquartalsvergleich mit einer preis- und saisonbereinigten Wachstumsquote von 0,0%. Der zunehmende Druck auf die Exportindustrie sowie die Reduzierung der inländischen Investition in Ausrüstung bei stagnierenden Konsumausgaben sind auf der Nachfrageseite deutlich spürbar. Zudem haben sich die außenwirtschaftlichen Risiken durch die Ausbreitung des Corona-Virus weiter erhöht. Demgegenüber entwickelt sich das binnenwirtschaftlich orientierte Baugewerbe weiterhin gut. Insgesamt befindet sich die deutsche Wirtschaft damit in einer Schwächephase, die gesamtwirtschaftliche Leistung konnte lediglich gehalten werden. Daneben setzte sich die gedämpft positive Entwicklung am Arbeitsmarkt jedoch weiter fort.² Der für das Finanzierungsumfeld wichtige Leitzins der EZB verbleibt wie in den Vorjahren bei 0%.

Im März 2020 wurde deutlich, dass die Coronakrise eine Bedrohung in bisher noch nicht bekanntem Ausmaß für die deutsche Wirtschaft darstellt. Es erscheint sicher, dass mit einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr 2020 zu rechnen ist. Das genaue Ausmaß des Rückgangs lässt sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch nicht beziffern.

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

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

Der Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

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

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

¹ Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt Preisbereinigt, 2020, VGR des Bundes Stand 10.03.2020

² Pressemitteilung BMWi Pressemitteilung vom 14.02.2020



3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Branche

Deutlich ablesen lässt sich die eingangs erwähnte Schwächephase auch an dem im Vergleich zum Vorjahr (1,5%) stark geschrumpften Wachstum des BIP in Höhe von 0,5% im Jahr 2019. Für das Jahr 2020 wird entgegen den ursprünglichen optimistischen Erwartungen von 1,7% nach Eintritt der Corona Pandemie mit einem Rückgang des Wirtschaftswachstums auf Jahressicht von 2,8% gerechnet.³ Aufgrund verschiedener Einflussfaktoren weichen Prognose anderer Wirtschafts- und Forschungsinstitute ab und zeigen in Szenarien der wirtschaftlichen Entwicklung für Deutschland im Jahr 2020 auch einen Rückgang der Wirtschaftsleistung im mittleren bis hohen einstelligen Prozentbereich auf. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt dagegen war in 2019 weiterhin positiv, so hat sich die Arbeitslosenquote erneut verringert und liegt mit 5,0 % um 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.⁴ Für das Jahr 2020 ist ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen aufgrund der Auswirkungen der Corona Pandemie mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Das Bauhauptgewerbe wuchs mit 4,0% erneut stärker als im Vorjahr, die hohe Kapazitätsauslastung schlug sich in weiterhin überdurchschnittlich stark steigenden Preisen nieder.⁵ Für das Jahr 2020 wird unter Berücksichtigung der letzten vorliegenden Pressemitteilung vom März 2020 weiterhin auch unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Corona Pandemie mit einem Wachstum der Bauwirtschaft in Höhe von 4% gerechnet.⁶ Die ab März April 2020 zunehmenden wirtschaftlichen Einschränkungen bis zum Stillstand in vielen Branchen, sind allerdings hier noch nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen erst in der zweiten Jahreshälfte vollumfänglich in der Bauwirtschaft auswirken werden.

Der Flächenumsatz an den acht wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ist im Vergleich zu 2018 um ca. 2% auf 4,08 Mio. qm gestiegen. Damit konnte trotz sich abschwächender Konjunktur das zweitbeste Ergebnis seit 2017 erzielt werden. Die Rahmenbedingungen im Büromarkt bleiben somit weiterhin positiv. Wie in den Vorjahren ist die Leerstandsquote auch 2019 gesunken und beträgt derzeit nur noch rund 3,9 %, was einer Fläche von rund 3,68 Mio. qm entspricht, dem zweitniedrigsten Wert aller Zeiten.⁷ Für Frankfurt ergibt sich ein Rückgang auf 6,8% oder 1,05 Mio. qm und somit um 8% im Vergleich zu 2018. Mit den derzeit im Bau befindlichen Flächen ergibt sich für Frankfurt ein insgesamt verfügbares Angebot von 1,4 Mio. qm, dem niedrigsten Stand seit 2001.⁸ In den wichtigsten Bürostandorten sind die Spitzenmieten in 2019 weiter angestiegen, mit 6% Steigerung liegen sie nun durchschnittlich bei 30,20 €/qm. An der Spitze liegt wie bereits im Vorjahr Frankfurt mit 2% Steigerung auf 45 €/qm, auf Platz zwei hat Berlin mit 40 €/qm München abgelöst (39,50 €/qm).⁹ Wesentlich stärker stieg die Durchschnittsmiete in Frankfurt um 9% auf 19,90 €.¹⁰

³ Vgl. Sachverständigenrat: Sondergutachten März 2020

⁴ Vgl. destatis: Arbeitslosenquote gem. Bundesagentur für Arbeit

⁵ Vgl. destatis: Bruttoinlandsprodukt 2019

⁶ Vgl. Bundesvereinigung Bauwirtschaft – Presseinformation vom 11. März 2020

⁷ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 6⁸ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 25

⁸ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 25

⁹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 3 – 9,25

¹⁰ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 26



Der Büromarkt in Frankfurt am Main blieb hinter dem Ergebnis des Vorjahres leicht zurück, der Flächenumsatz sank um 6% auf 635.000 qm, was auch einem eher moderaten Anstieg der Neubaufäche und somit des neuwertigen Flächenangebots um 7% geschuldet ist.¹¹ Mit 38,7 Mrd. € erreichte das Transaktionsvolumen in Deutschland in 2019 eine neue Bestmarke und liegt 30% über dem Vorjahreswert. Aufgrund des außergewöhnlich starken Vorjahres fiel das Volumen in Frankfurt im direkten Vergleich zu 2018 um 20% auf 6,7 Mrd. €, Frankfurt liegt damit hinter Berlin und München immer noch auf Platz 3 im Städtevergleich.¹² Der Anteil der Großabschlüsse über 10.000 qm Mietfläche trug mit 29% des Transaktionsvolumens auch 2019 wieder wesentlich zum Gesamtvolumen bei.¹³ Der traditionell vergleichsweise hohe Leerstand in Frankfurt war weiter deutlich rückläufig (-9% im Vergleich zum Vorjahr).¹⁴

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die positive Marktentwicklung des Jahres 2019 auf konstantem Niveau auch 2020 anhalten wird. Für 2020 wird ein Herabsinken der Leerstandsquote unter 1 Mio. qm prognostiziert, bei gleichzeitig leicht anziehender Bautätigkeit.¹⁵

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Wie im Vorjahr konnte Groß & Partner zwei Projekte fertigstellen und erfolgreich an Investoren übergeben. Es handelt sich dabei um das Projekt Dock 4.0 im Frankfurter Ostend, das zum einen vom Verlag für Standesamtswesen und zum anderen vom Office-Space Betreiber Regus/Spaces genutzt wird. Die Übergabe an den Investor Warburg-HIH Invest erfolgte im Dezember 2019. Die Umsatzerlöse im Jahr 2019 aus dem Projekt belaufen sich auf T€ 24.529, des Weiteren ist im Jahresüberschuss ein Beteiligungsertrag in Höhe von T€ 7.000 enthalten, der durch eine Ausschüttung der Projektgesellschaft vereinnahmt werden konnte. Weiterhin wurde das Projekt Riedberg Wohnen im Rahmen des Generalübernehmervertrages mit dem Investor schlussgerechnet, so dass im abgelaufenen Geschäftsjahr mit diesem Projekt Umsatzerlöse in Höhe von T€ 34.112 erwirtschaftet wurden.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr wegen der Abrechnung der Projekte Dock 4.0 und Riedberg Wohnen zurückgegangen, während sich die geleisteten Anzahlungen auf Grund der laufenden Bautätigkeit bei den Projekten The Spin, und DFB Akademie erhöht haben. 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 (ONE FORTY WEST, Grand Central, Cirrus, Amelias Parkoffice, StayCity) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzelabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die von der Gesellschaft gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Zu den weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2019, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Auf Basis des erfolgreichen Abschlusses der Hochbaufinanzierungen beim Projekt Four konnte Groß & Partner entsprechende Dienstleistungsverträge mit den verschiedenen Generalübernehmergesellschaften des Projektes abschließen. Durch die Abrechnung der Verträge sowie von Vorlaufkosten konnten T€ 5.864 an Umsatzerlösen durch das Projekt generiert werden. Ziel ist es, die vier Projekte des FOUR sukzessive bis zum Jahr 2024 fertigzustellen.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 5, ⁷¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 10

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 10

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 24.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 6

¹⁵ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland Property Report 2019, S. 26



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 2.000 qm Veranstaltungsfläche. Die Eröffnung ist für das Jahr 2022 vorgesehen, zudem stehen 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen zur Verfügung. Im Jahr 2019 konnten aus dem Projekt auf Basis der geschlossenen Verträge Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.532 erwirtschaftet werden, die Übergabe des Projektes an den Investor konnte im Rahmen eines vorgezogenen Closings (nach dem die Bau- und Vermietungsverpflichtung jedoch weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verbleibt) erfolgreich realisiert werden.

Das bis Ende 2020 fertigzustellende Projekt 21West, über dessen Projektgesellschaft bereits ein Share-Deal-Kaufvertrag mit einer deutschen Versicherung abgeschlossen werden konnte, hat mit T€ 569 zu den Umsatzerlösen beigetragen, die in erster Linie auf Basis des geschlossenen Dienstleistungsvertrages erwirtschaftet wurden.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls wesentliche Umsatzerlöse erwirtschaftet werden, die aus Dienstleistungsverträgen resultieren. Dazu zählten insbesondere das Projekt ONE FORTY WEST, mit dem insgesamt T€ 4.125 an Umsatzerlösen erzielt wurden. Grand Central hat mit T€ 1.905 zu den Umsatzerlösen beigetragen, die im Zuge der abgeschlossenen Dienstleistungsverträge abgerechnet wurden. Des Weiteren konnten mit den neu begonnenen Projekten auf Gateway Gardens ebenfalls Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die Projekte StayCity (T€ 269), Amelias Parkoffice (T€ 233) und Cirrus (T€ 272).

Zukünftige Projektentwicklung/ Auftragslage bei Groß & Partner:

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

Für die DB Netz AG, eine Tochter der Deutschen Bahn, realisiert Groß & Partner im Rahmen eines Joint-Ventures unter dem Projektnamen Grand Central eine neue Unternehmenszentrale in der Nähe des Frankfurter Hauptbahnhofs. Zu diesem Zweck wurde das Grundstücksareal des ehemaligen Postverteilzentrums an der Hafen- und Adam-Riese-Straße erworben, auf dem sich u.a. noch ein von der Commerzbank genutztes Hochhaus (Projekt Virage: dieses wurde bereits 2018 an einen Investor verkauft) befindet. Für die DB Netz AG werden auf dem Grundstück zwei Gebäude errichtet, die über insgesamt rund 52.000 qm Bruttogeschossfläche verfügen. Die Fertigstellung wird Ende 2020 / Anfang 2021 erfolgen.

Für den Deutschen Fußballbund e.V. errichtet Groß & Partner den Neubau der zukünftigen DFB Zentrale sowie der DFB Akademie. Die Fertigstellung ist für das Ende des Jahres 2021 vorgesehen.

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 vierte Quartal 2022 vorgesehen.

Groß & Partner wird auf Gateway Gardens für Steigenberger ein Tagungs- und Kongresshotel in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen errichten. Der 18-stöckige Neubau soll über 527 Zimmer und Suiten verfügen, der Tagungsbereich soll sich auf rund 5.500 qm erstrecken und damit das in der gesamten Region mit Abstand größte Konferenzflächenangebot bieten. Der Spatenstich wird im Jahr 2021 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2024 geplant.



Zusammen mit der OFB Projektentwicklung realisiert Groß & Partner das Projekt Amelias Parkoffice auf dem Areal Gateway Gardens. Das zu errichtende Gebäude wird über knapp 5.000 qm Bürofläche sowie ca. 60 Stellplätze verfügen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 geplant.

Die irische Hotelgruppe StayCity eröffnet eine Dependence auf Gateway Gardens: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung wird Groß & Partner ein 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 den Herbst 2022 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.

In Gateway Gardens, Frankfurts neuestem Stadtteil, soll nach Fortschreibung des Businessplans auf Basis neuer planungsrechtlicher Grundlagen bis etwa 2026 ein lebendiges Business Quartier mit ca. 740.000 qm BGF entstehen. Gateway Gardens wäre damit der wichtigste Bestandteil der Airport City am Frankfurter Flughafen. Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basierte in den zurückliegenden Jahren (seit 2005) auf dem Bebauungsplan Nr. 851. Nach abgeschlossener Offenlage und erfolgter Freigabe aller beteiligten Ämter, hat der Magistrat der Stadt Frankfurt in seiner Sitzung im April 2019 seinen entscheidenden Annahmebeschluss für eine B-Plan-Änderung gefasst. Mit der nachgelagerten finalen Bestätigung des B-Plan Nr. 851 Ä durch die Stadtverordnetenversammlung im Mai 2019 und ortsüblicher Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 851 Ä vom 13. August 2019, wurde der B-Plan Nr. 851 Ä in seiner Änderungsfassung schließlich rechtskräftig.

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. Seither ist Gateway Gardens an die S-Bahnverbindung von der Frankfurter Innenstadt zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens im Rahmen des regulären Bahnverkehrs angebunden, was die Entwicklung des Standortes zukünftig bedeutend fördern wird. Alle S-Bahnen von der Frankfurter Innenstadt zum Flughafen halten in Gateway Gardens. Das Dach der S-Bahn-Haltestelle konnte leider nicht mehr zum Ende des Jahres 2019 fertig gestellt werden. Hiervon ist wiederum auch die Fertigstellung der oberhalb des S-Bahn-Tunnels liegenden Bessie-Coleman-Straße betroffen, da ein Einbringen der Ver- und Entsorgungsleitungen in die Gründung der noch zu errichtenden Straße, erst nach dem Abbau eines Interimsbauwerkes möglich sein wird.

Insgesamt wurde eine Vermarktungsstand von 58% bezogen auf die realisierbare Baumasse in Gateway Gardens erreicht.

Die Finanzierung der Grundstücksgesellschaft Gateway-Gardens wurde mit der Landesbank Hessen-Thüringen zum 30. September 2019 neu geregelt. Nach vollständiger Rückführung des Darlehens aus



den getätigten Grundstücksverkäufen wurde ein revolvinges Darlehen i.d.H.v. 23,5 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2023 neu vereinbart.

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

3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft lag, wie in den Vorjahren, auf der Errichtung von Büro-, 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-, Retail und Gastronomieflächen bei. Im Rahmen dieser Projekte bekommt die Schaffung von Wohnraum einen immer größeren Stellenwert. Daneben partizipiert Groß & Partner mit mehreren Projekten im Frankfurter Stadtgebiet auch vom attraktiven Markt für Hotelstandorte in Frankfurt am Main.

3.4 Beschaffungsmarkt

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

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) für die Rohbauerstellung 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, 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 immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 254 (Vorjahr: T€ 499), sowie Bauten auf Grundstücken in Höhe von T€ 185 (Vorjahr T€ 0).

3.6 Finanzanlagen

Die Gesellschaft hält Anteile an Projektgesellschaften als Alleingesellschafter und in der Form von Gemeinschaftsunternehmen. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Finanzanlagen in Höhe von T€ 68.058 (Vorjahr T€ 27.910) getätigt, die größtenteils Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 58.170; Vorjahr: T€ 26.257) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen (T€ 9.750; Vorjahr: T€ 754). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen waren größtenteils im Zuge des Abschlusses der Hochbaufinanzierungen beim Projekt Four zu gewähren, ansonsten wurden diese im Wesentlichen zum Erwerb von Grundstücken und zur Finanzierung von laufenden Baumaßnahmen verwendet. Wir verweisen auf unsere ergänzenden Darstellungen im Anhang.

3.7 Finanzierung

Für die Ausführung der Generalübernehmerverträge bedarf es in der Regel keiner gesonderten Bereitstellung von Liquidität bei der Gesellschaft, da den Auszahlungen an die bauausführenden Firmen die angeforderten Anzahlungen der Bauherren (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 ist nach wie vor sehr gut: Zwar fordern die Banken unverändert einen wesentlichen Eigenmitteleinsatz im Rahmen der Finanzierung, jedoch führt die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB zu einem ausgeweiteten Liquiditätsangebot. Zudem können die Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz reduziert werden kann. Die Gesellschaft ist auf Basis ihrer guten Kontakte zu entsprechenden Adressen in der Lage, auf verschiedene handlungsfähige Finanzierungspartner zurückzugreifen, so dass Neuprojekte über Projektgesellschaften höchst effizient unter einem optimierten Eigenmitteleinsatz finanziert werden können.



Die bisherigen Betriebsmittellinien bestehen unverändert fort. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich auf Grund von Darlehensinanspruchnahmen um T€ 13.629 auf T€ 30.856 angestiegen.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. In der aktuellen Marktphase hat Groß & Partner beschlossen, seine Finanzierung zu flexibilisieren und den Finanzierungsmix zu optimieren. 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 deutlich erhöht.

Mit dem Nettoemissionserlös beabsichtigt Groß & Partner weitere Immobilienprojekte, insbesondere die Weiterentwicklung von Arealen innerhalb der Airport City / Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen, sowie im neuen Stadtquartier-Süd in Neu-Isenburg - in zentralster Lage der Stadt - zu finanzieren. Die Anleihe wurde im Februar 2020 erfolgreich platziert, die Laufzeit beträgt 5 Jahre, der Zinssatz 5,00% p.a.. In einer zweiten Tranche können weitere 50 Mio. EUR platziert werden.

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 179 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 153) zum 31. Dezember 2019 wie geplant erhöht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2020 die Anzahl der Mitarbeiter auf Grund der anstehenden großvolumigen Projekte nochmals ansteigen wird.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 164 (Vorjahr: T€ 68).

3.9 Nachhaltigkeit

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

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2019 hat sich die Vermögenslage der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 62.781 auf T€ 197.844 erhöht. Das Sachanlagevermögen ist weitestgehend unverändert geblieben, während das Finanzanlagevermögen auf



Grund der Gewährung weiterer Gesellschafterdarlehen um T€ 37.699 angestiegen ist. Das Vorratsvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert, das ist insbesondere auf die Abrechnung der Projekte Riedberg Wohnen und Dock 4.0 zurückzuführen. Des Weiteren werden die erhaltenen Anzahlungen von den Vorräten abgesetzt, so dass diese zum Bilanzstichtag einen negativen Saldo ausweisen, da stichtagsbedingt größere Anzahlungen von Auftraggebern fällig waren. Dementsprechend sind die liquiden Mittel zum Jahresende stark angestiegen und belaufen sich auf T€ 31.601.

Die unfertigen Erzeugnisse sowie geleisteten Anzahlungen beinhalten zum Jahresende größtenteils die Leistungen bzw. Anzahlungen für die Projekte The Spin, 21West, Dock 3.0 und DFB Akademie. Es wurden zwei Projekte (Dock 4.0 und Riedberg Wohnen) schlussgerechnet. Die erhaltenen Anzahlungen entfallen größtenteils auf das Projekt DFB Akademie. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahresstichtag leicht zurückgegangen und entfallen inhaltlich größtenteils auf das Projekt Riedberg Wohnen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich wie im Vorjahr größtenteils aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbh, die Erträge aus den Projekten T4-Aqua, ONE FORTY WEST, Lindbergh Parkside Office, SAP Eschborn und 99West abführt.

Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erhöht, was auf die erhaltenen Anzahlungen der Auftraggeber zurückzuführen ist, die per Jahresende fällig waren.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresüberschusses von T€ 23.774 und abzüglich einer Ausschüttung von T€ 1.200 auf T€ 99.907 erhöht, was erneut einen Rekordwert in der Unternehmensgeschichte darstellt. Die Eigenkapitalquote liegt mit 50,5 % um 6,8 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 57,3%. Der prozentuale Rückgang ist größtenteils auf den Anstieg der in den Finanzanlagen gehaltenen und finanzierten Projekten, des gestiegenen Umlaufvermögens, sowie auf der Passiva auf die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen, wodurch der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen begründet liegt.

Die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf T€ 13.371 und liegen somit in Höhe von T€ 863 oberhalb des Vorjahreswertes. Während die Rückstellungen für Mietzahlungen, die auf nicht genutzte Flächen entfallen, planmäßig verbraucht wurden, mussten die Rückstellungen für Nachlaufkosten aus Generalübernehmerverträgen auf Grund der Abrechnung der Projekte Dock 4.0 und Riedberg Wohnen erhöht werden.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert aus einer kurzfristigen Darlehensaufnahme bei einer Tochtergesellschaft, die über Liquidität aus Beteiligungserträgen verfügte.

Die Finanzierung der Projekte erfolgte zum einen durch Eigenkapital, zum anderen besteht ein Darlehen der Mehrheitsgesellschafterin Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH. Auf Grund der laufenden Mittelzuflüsse aus den Projekten mussten keine weiteren Darlehen durch die Gesellschafterin gewährt werden. Daneben beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten ein Darlehen von einer Gesellschaft aus der erweiterten Groß & Partner Gruppe in Höhe von T€ 15.633.

4.2 Finanzlage

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

Die wesentlichen Liquiditätszuflüsse wurden im Rahmen der Kaufpreiszahlung für das Projekt T4-Aqua sowie den Ratenzahlungen des DFB erwirtschaftet. Darüber hinaus konnte auf Basis des abgeschlossenen



Ratenzahlungsplan beim Projekt The Spin das von Groß & Partner gewährte Gesellschafterdarlehen frühzeitig zurückgezahlt werden. Außerdem ermöglichte die erfolgreiche Übergabe sowie Kaufpreiszahlung des Projektes Dock 4.0 zum einen die Rückführung der gewährten Gesellschafterdarlehen, zum anderen konnte eine Ausschüttung aus der Projektgesellschaft vorgenommen werden.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen sowie dem Emissionserlös der Anleihe in den Jahren 2020 und 2021 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

4.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug T€ 23.774 (Vorjahr: T€ 8.322). Neben den bereits beschriebenen Entwicklungen aus unserem Operativen Geschäft (Umsatzerlöse und unfertige Leistungen etc.) haben zur deutlichen Verbesserung des Jahresüberschusses vor allem die Erträge aus Beteiligungen und Tochterunternehmen beigetragen. Insgesamt resultieren die Effekte bezogen auf den Jahresüberschuss im Wesentlichen auf die Veräußerung der Projekte T4-Aqua und Dock 4.0 sowie die planmäßige Erreichung weiterer Meilensteine beim Projekt ONE FORTY WEST.

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Jahresüberschuss. Der prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von bis zu 30 Millionen EUR konnte somit im Wesentlichen erreicht werden.

5 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

5.1 Risikomanagement

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

5.2 Risiken

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

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



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

Die hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien hat zu einem sehr starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Durch den hohen Bedarf an 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. Die Auswahl von leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungsleistungen und ihre Gewerke in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, wird immer geringer. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con 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.

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 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, Pensionskassen, Versorgungswerke oder Versicherungen handelt. Weiterhin können diese Risiken durch Kaufpreissicherungsbürgschaften und Zug-um-Zug Geschäfte gegen die Übergabe des Projekts eliminiert werden.

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

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

Die im Februar 2020 aufgetretene Corona Pandemie beschäftigt in erheblichem Maße die Gesellschaft sowie die Wirtschaft weltweit. In der Folge verzeichnet das Hotelgewerbe erhebliche Umsatz- und Ertragseinbußen in einem historisch nicht gekanntem Ausmaß, als Büromieter in Frage kommende Unternehmen sind in ihren Geschäftsfeldern beeinflusst und suchen Wege mit der Krisensituation umzugehen. In der Krise wurden durch die Unternehmen unter anderem digitale Lösungen wie das Homeoffice etabliert, es bleibt abzuwarten, ob und in wie weit sich dadurch der Flächenbedarf von Büromietern in Zukunft nachhaltig verändern wird. Im Zuge dessen ist aber auch davon auszugehen, dass neue Arbeits- und Flächenkonzepte weiterhin einen Bedarf an modern ausgestatteten Büroflächen generieren. Im Bereich der Hotellerie gehen wir von einer schrittweisen Normalisierung des Reiseverhaltens sowie der Hotellerieumsätze aus, so dass wir nicht von dauerhaft reduzierten Übernachtungszahlen ausgehen. Auf Grund der noch längeren Realisierungszeiten der sich in unserer Entwicklung befindlichen Hotelprojekte erwarten wir zum Zeitpunkt der jeweiligen Hotelöffnungen wieder stabilisierte Verhältnisse in diesem Segment.



5.3 Chancen

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

Unverändert geht Groß & Partner von steigenden Anforderungen an Gebäudeeffizienz und Erreichbarkeit mit den verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln aus, so dass häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau bevorzugt wird. Das Interesse an Immobilien-Investments ist wie im Vorjahr durch das niedrige Zinsniveau 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 wahrscheinlich auch in Zukunft eine wichtige Alternative zu Wertpapieren 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 unter zum Teil anspruchsvollen Zeitvorgaben. Die steigende Nachfrage nach Wohn- und Hotelimmobilien wird ebenfalls berücksichtigt, wie die Projekte ONE FORTY WEST, StayCity, H+Hotel sowie The Spin zeigen. Darüber hinaus ist es Groß & Partner auch gelungen, als Generalübernehmer beim Projekt DFB Akademie in einem intensiven Wettbewerb zu einem attraktiven Preis zum Zuge zu kommen.

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 grandiosen Ausblicks in zentralster Innenstadtlage anzubieten.

5.4 Ausblick

Die allgemeinen Konjunkturaussichten in Deutschland haben sich während des gesamten Jahres 2019 eingetrübt. Der Anstieg des BIP betrug lediglich 0,6% und lag somit wesentlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre. Auch die internationalen Handelshemmnisse wurden im Jahr 2019 wie erwartet nicht abgebaut, so dass Deutschland mit seinem Handelsüberschuss sowie seiner Automobilindustrie in besonderem Maße von diesen Beschränkungen betroffen ist. Der Austritt Großbritanniens aus der EU wurde Ende Januar 2020 vollzogen, die tatsächlichen vertraglichen Bedingungen müssen nun zwischen der EU sowie Großbritannien noch verhandelt werden. Es bleibt abzuwarten, wie die vertraglichen Beziehungen aussehen werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Handel nicht im gleichen Umfang wie innerhalb der EU möglich sein wird. Direkte Auswirkungen auf den Frankfurter Immobilienmarkt sind bislang nicht im wesentlichen Maße festzustellen. Darüber hinaus sieht sich derzeit Groß & Partner wie alle Unternehmen, sonstigen gesellschaftlichen Institutionen und Bürger der „Corona-Krise“ ausgesetzt. Die Risiken aus der Pandemie müssen täglich neu bewertet werden und sind derzeit nicht seriös einzuschätzen. Während aus Sicht der Geschäftsführung die mittel- bis langfristigen Investments in Immobilien, im Gegensatz zum Aktienmarkt, als äußerst stabil eingeschätzt werden, muss insbesondere der planmäßige Verlauf der Bau- und Ausführungsarbeiten auf unseren Baustellen sichergestellt werden. Man ist hier zum einen auf die lokale Verfügbarkeit der entsprechenden



Nachunternehmer und Fachkräfte angewiesen, so dass ein hohes Risiko in örtlichen Aufenthaltsbeschränkungen gesehen wird, die durch die Aufsichtsbehörden jederzeit erlassen werden können. Zum anderen muss auch die Belieferung der Baustellen mit Material sichergestellt sein. Da Groß & Partner inzwischen mit Nachunternehmern (auch aus dem europäischen Ausland) enge Geschäftsbeziehungen unterhält, stellen eventuelle Beschränkungen des Waren- oder Personenverkehrs Risiken für die Abwicklung der Baumaßnahmen dar.

Unverändert gilt, dass die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB zu einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments führt. Groß & Partner sieht sich in diesem Marktumfeld einer ausreichend großen Zahl von Interessenten gegenüber, die in die aktuellen Projektentwicklungen investieren möchten. Es ist davon auszugehen, dass für verschiedene Projekte noch im Jahr 2020 Investoren gefunden werden können. Zudem sind die potenziellen Mieter derzeit bereit, großflächige Mietverträge trotz langen Projektvorlaufzeiten einzugehen, so dass Groß & Partner davon ausgeht, dass für die derzeit angestoßenen Projektentwicklungen auch die notwendigen Vermietungen erreicht werden können. So konnten in den letzten Wochen erfreulicherweise erste großflächige Vermietungserfolge beim Projekt T1-Aer im Four Frankfurt erzielt werden. oder auch diverse Projekte auf Gateway Gardens erfolgreich vermietet werden.

Die in Deutschland im März 2020 aufgetretene Corona-Pandemie hat auch Auswirkungen auf die Prognose von Groß & Partner. Die zukünftige Ergebnisentwicklung ist maßgeblich von Mietern, Nachunternehmern und Investoren abhängig, deren Entscheidungen ebenfalls wesentlich von der Corona-Krise abhängig sind und zu zeitlichen Verzögerungen, beispielsweise bei Abschluss neuer Mietverträge, dem Baufortschritt oder der Anlage in Immobilieninvestitionen, führen können. Die Gesellschaft ist zu Beginn des Jahres 2020 davon ausgegangen, dass Jahr 2020 mit einem Ergebnis von € 24 Mio. abzuschließen. Dies setzte voraus, dass eine Reihe von Projekten kurz vor dem Jahresende an Investoren hätte übergeben werden können. Auf Grund der Corona-bedingten Verzögerungen ist es möglich, dass sich die Ergebnisrealisierung verschiedener Projekte in das Jahr 2021 verschiebt und ein Jahresfehlbetrag im unteren einstelligen Millionenbereich entsteht.

Frankfurt am Main, 24. Juni 2020

Die Geschäftsführung



**II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**



II.1 Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Software	163.366,00	187.474,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	243.063,23	76.443,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.658,88	636.901,88
	811.722,11	713.344,88
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.774.730,28	3.712.132,28
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.536.718,20	55.412.081,67
3. Beteiligungen	1.851.600,68	2.046.911,10
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.240.345,53	8.573.509,97
5. Sonstige Ausleihungen	40.462,21	0,00
	107.443.856,90	69.744.635,02
	108.418.945,01	70.645.453,90
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	60.677.013,00	66.412.632,69
2. Geleistete Anzahlungen	21.206.116,81	2.370.432,43
	81.883.129,81	68.783.065,12
3. Abzüglich darauf erhaltene Anzahlungen	-65.291.915,89	-48.548.887,54
	16.591.213,92	20.234.177,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.333.530,50	4.302.182,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.476.519,51	16.958.752,01
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	257.831,45	1.347.729,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.241.259,59	4.215.159,20
	39.309.141,05	26.823.823,80
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	31.601.442,08	14.637.488,72
	87.501.797,05	61.695.490,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	236.194,46	156.905,41
D. Aktive latente Steuern	1.687.563,40	2.566.118,96
	197.844.499,92	135.063.968,37



II.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse	78.150.932,10	58.041.460,19
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-5.735.619,69	26.281.445,38
3. Sonstige betriebliche Erträge	4.191.958,28	2.209.722,83
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-56.478.879,63	-68.125.067,59
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-16.398.844,43	-13.409.906,18
b) Soziale Abgaben	-1.916.013,82	-1.664.570,85
	-18.314.858,25	-15.074.477,03
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-435.292,43	-390.770,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.472.739,21	-13.321.277,74
8. Erträge aus Beteiligungen	9.937.500,01	6.447.908,00
(davon aus verbundenen Unternehmen € 7.000.000,00; Vorjahr € 3.297.908,00)		
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.163.891,99	1.555.944,15
(davon aus verbundenen Unternehmen € 1.970.526,55; Vorjahr € 1.264.521,53)		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.759,14	14.710,36
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-370.951,45
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	25.965.611,56	14.206.211,31
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-6.437,79	-161.257,86
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.453.392,53	-1.905.529,59
(davon an verbundene Unternehmen € -1.016.330,66; Vorjahr € -896.991,38)		
(davon Aufwendungen aus Aufzinsung € -267.537,68; Vorjahr € -19.173,47)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.800.386,00	-1.073.962,07
(Aufwand (Vorjahr: Ertrag) aus der Veränderung latenter Steuern € -1.661.830,51; Vorjahr € 973.784,97)		
16. Ergebnis nach Steuern	23.785.047,55	8.334.108,78
17. Sonstige Steuern	-10.976,15	-12.265,00
18. Jahresüberschuss	23.774.071,40	8.321.843,78
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	73.625.320,66	65.753.476,88
20. Gewinnausschüttung	-1.200.000,00	-450.000,00
21. Bilanzgewinn	96.199.392,06	73.625.320,66



II.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Zugrundelegung der betriebsnotwendigen Nutzungsdauer vorgenommen. Bei unterjährigen Zugängen erfolgt eine monatsgenaue Abschreibung. Die einzelnen Klassen von Anlagegütern werden grundsätzlich über folgende Laufzeiten/ Nutzungsdauern abgeschrieben:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 – 5 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken	5 – 8 Jahre
Andere betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 8 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu € 250,00 werden sofort in voller Höhe abgeschrieben. Bei Anschaffungskosten von mehr als € 250,00 bis zu € 1.000,00 erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2008 die Einstellung in einen Sammelposten, der über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben wird. Scheidet ein Wirtschaftsgut vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.



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

2.2 Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen, sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Sämtliche Ausleihungen sind zum Nominalwert zzgl. Zinsen bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Wertaufholungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen.

2.3 Vorräte

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

2.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.5 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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



2.6 Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.7 Eigenkapital

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

2.8 Rückstellungen

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

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

2.9 Verbindlichkeiten

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

2.10 Latente Steuern

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

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



3. Erläuterungen zum Jahresabschluss

3.1 Anlagevermögen

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

Die Zugänge im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die Anschaffung einer Dokumentenmanagement-Software. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 439 (Vorjahr: T€ 499) betreffen im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen ist im Wesentlichen auf die Gründung der GP Log GmbH zurückzuführen.

Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben sich aus der Gruppenfinanzierung. Hierbei stellt die Gesellschaft den verbundenen Unternehmen jeweils Darlehen zur Deckung des sich aus der jeweiligen Geschäftstätigkeit ergebenden mittelfristigen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Liquiditätsüberschüsse der verbundenen Unternehmen werden jeweils zur Tilgung eingesetzt. Im Zuge der Akquisition und Vorbereitung der zukünftigen Projekte wurden im Geschäftsjahr 2019 weitere Ausleihungen getätigt und teilweise auch zurückgeführt. Im Einzelnen setzten sich die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Four Frankfurt	74.844	22.424	52.420
21 West	5.783	5.537	246
Sonstiges (u.a. Dritte Grundbesitz)	4.279	9.345	-5.066
SQS Neu-Isenburg	2.884	1.044	1.840
H+Hotels	2.747	2.100	647
The Spin	0	8.537	-8.537
Dock 4.0	0	6.426	-6.426
	90.537	55.412	35.125

Der Zugang beim Projekt Four Frankfurt resultiert aus dem Abschluss der Hochbaufinanzierung, bei dem weitere Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen ausgezahlt wurden. Die Rückzahlung der Ausleihungen für das Projekt The Spin waren möglich, da die Bauherrengesellschaft einen Kaufvertrag für das Projekt abschließen konnte und auf Basis von bereits erhaltenen Kaufpreisen eine Rückführung der Eigenmittel möglich war. Die Rückführung der Ausleihungen für das Projekt Dock 4.0 erfolgte aus dem durch die Bauherrengesellschaft im Dezember 2019 vereinnahmten Kaufpreis.



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

Gesellschaft	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	837	997	-160
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	332	332	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	301	301	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	100	100	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	66	66	0
NM Schiller Service GmbH	50	50	0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co KG	50	50	0
NM Schiller Verwaltungs GmbH	14	14	0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	13	13	0
Sonstige	90	125	-35
	1.851	2.047	-196

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

Projekt	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
StayCity	4.027	0	4.027
Cirrus	3.196	1.593	1.604
Amelias Parkoffice	2.530	0	2.530
H+Hotels bzw. Restfläche Eschborn	931	1.238	-307
Riedberg Wohnen	406	1.457	-1.051
Gateway Gardens	0	4.267	-4.267
Sonstiges	150	20	130
Summe	11.240	8.574	2.666

Während die Projekte StayCity und Amelias Parkoffice während des Geschäftsjahres auf dem Gelände von Gateway Gardens neu begonnen wurden, befindet sich das dortige Projekt Cirrus seit 2017 in der Entwicklung. Das Gesellschafterdarlehen an die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zurückgezahlt werden. Beim Projekt Riedberg Wohnen konnte die Höhe des in Anspruch genommenen Gesellschafterdarlehens mittels einer Bestandsfinanzierung reduziert werden.



3.2 Vorräte

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

	31.12.2019				31.12.2018
	unfertige Erzeugnisse	geleistete Anzahlungen	erhaltene Anzahlungen	Vorräte gesamt	Vorräte gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
Güterplatz	21.699	6.820	-17.852	10.667	1.745
Dock 3.0	16.760	0	-13.101	3.659	3.814
21West	18.722	0	-17.506	1.216	1.713
Agfa-Areal	1.038	3	0	1.041	378
DFB	2.450	14.382	-16.832	0	0
Riedberg Wohnen	0	0	0	0	6.526
Four Frankfurt	0	0	0	0	3.830
Dock 4.0	0	0	0	0	2.218
Übrige	8	0	0	8	10
	60.677	21.206	-65.291	16.591	20.234

Die von Auftraggebern erhaltenen Anzahlungen werden gemäß § 268 Abs. 5 S. 2 HGB aktivisch von den Vorräten abgesetzt. Die offene Absetzung der erhaltenen Anzahlungen erfolgt projektbezogen, Anzahlungen, welche den Projektbestand übersteigen werden auf der Passivseite unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen.

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



3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.334	4.302
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	24.597	14.206
G & P Erste Management GmbH (Four - T1)	1.538	0
Groß & Gamma (EAV)	1.369	0
G & P Zweite Management GmbH (Four - T2)	542	0
G & P Vierte Management GmbH (Four - T4)	425	0
G & P Dritte Management GmbH (Four - T3)	377	0
GP Con GmbH	313	202
Groß & Omikron (Hotel Grusonstraße)	0	1.770
G & P Therapoda (21West)	0	464
Sonstige	316	317
	29.477	16.959
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
GC TÜ-GmbH	186	486
NM Schiller Service GmbH	72	782
Sonstige	0	80
	258	1.348
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Ertragsteuern	6.079	3.954
Sonstige Forderungen	155	194
Kautionen	6	67
	6.240	4.215
	39.309	26.824

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen gegen Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen mit Kapitalgesellschaften (T€ 25.966 Vorjahr: T€ 14.206), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.373; Vorjahr: 2.615) sowie Gewinnansprüche gegenüber den Kommanditgesellschaften (T€ 137 Vorjahr: T€ 137).

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

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



3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

3.5 Aktive latente Steuern

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

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

	31.12.2019 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2019 Aktive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	385	15,83%	61
Anteile an assoziierten Unternehmen	131	15,83%	21
Forderungen gegenüber verbundenen			
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59	15,83%	9
Sonstige Rückstellungen	2.573	15,83%	408

	Verlust- vorträge Gesamt T€	Im 5-Jahres- Zeitraum voraussichtlich nutzbar		
Steuerliche Verlustvorträge				
Körperschaftsteuer	7.508	7.508	15,83%	1.189
Gewerbesteuer	43.125	0	16,80%	0
				1.688

	31.12.2018	Zugang	Abgang	31.12.2019
Aktive latente Steuern	2.566	745	-1.623	1.688

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

Auf Grund des aktiven latenten Steuerüberhangs unterliegen zum Stichtag T€ 959 einer Ausschüttungssperre i.S.d. § 268 Abs. 8 HGB.



3.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	2.742	2.742
Kapitalrücklage	966	966
Gewinnvortrag	73.625	65.753
Ausschüttung	-1.200	-450
Jahresüberschuss	23.774	8.322
	99.907	77.333

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

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH	2.056	2.056
Peter Matteo	343	343
Nikolaus Bieber	343	343
	2.742	2.742

3.7 Rückstellungen

Zum Stichtag waren Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 714 (Vorjahr T€ 2.116) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen	2.974	1.509
Gewinnansprüche	2.957	2.355
Tantiemen und Prämien	2.268	2.246
Nebenkosten und Mietgarantien	2.003	2.890
Gewährleistungen	1.426	1.768
Resturlaub	769	566
Rechtsstreitigkeiten	100	350
Archivierungskosten	250	250
Erstellung & Prüfung Jahresabschluss	129	113
Übrige	495	462
	13.371	12.509

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei (Vorjahr: zwei) Objekte an Investoren übergeben, während ebenfalls für zwei Objekte die Gewährleistungsfristen endeten. Die Höhe der Rückstellung hat sich zum einen durch Inanspruchnahmen verringert, zum anderen konnten die internen Kosten für die Betreuung reduziert werden. Die Rückstellung für Gewinnansprüche eines Projektpartners wurden auf Basis der langfristigen Verpflichtung aufgezinste und zugeführt. Die Rückstellungen für Nebenkosten und Mietgarantien wurden wie geplant in Anspruch genommen.



3.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellung <i>(Vorjahr)</i>	27.359 <i>(0)</i>	27.359 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>(Vorjahr)</i>	4.603 <i>(5.336)</i>	4.603 <i>(5.336)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(Vorjahr)</i>	30.856 <i>(17.227)</i>	30.856 <i>(17.227)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <i>(Vorjahr)</i>	16.323 <i>(15.733)</i>	16.323 <i>(15.733)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht <i>(Vorjahr)</i>	1.102 <i>(1.067)</i>	1.102 <i>(1.067)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten <i>(Vorjahr)</i>	19.204 <i>(19.160)</i>	19.204 <i>(19.160)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>
	83.124 <i>(42.790)</i>	83.124 <i>(42.790)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>



Die Verbindlichkeiten beinhalten im Einzelnen:

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	27.359	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.603	5.336
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH (Darlehen)	16.323	15.603
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	11.853	0
GP Con	2.629	1.287
Sonstige	51	337
	30.856	17.227
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH (Darlehen)	898	866
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG (Darlehen)	204	201
	1.102	1.067
Sonstige Verbindlichkeiten		
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Darlehen)	15.633	17.425
aus Steuern	3.520	1.732
Sonstige	51	3
	19.204	19.160
	83.124	42.790

3.9 Passive latente Steuern

	31.12.2019 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2019 Passive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an verbundenen Unternehmen - GmbH*	1.430	1,63%	23
Anteile an verbundenen Unternehmen - PersG	4.460	15,83%	706
			729

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

	31.12.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2019
Passive latente Steuern	316	413	0	729

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

3.10 Sicherheiten

Als Sicherheiten bestehen gegenüber der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, Grundschulden auf Liegenschaften in Höhe von T€ 1.534 (Vorjahr: T€ 1.534).



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

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

3.11 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr.3a HGB beträgt T€ 11.173 (Vorjahr: T€ 11.431). Dabei handelt es sich zum 31. Dezember 2019 hauptsächlich um Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen.

Davon sind T€ 3.528 innerhalb eines Jahres fällig, bzw. T€ 7.645 über einem aber unter fünf Jahren fällig.

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

3.12 Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gegenüber verschiedenen Banken und Versicherungen für mögliche Rückgriffansprüche aus ausgelegten Bürgschaften. Der Betrag dieser Bürgschaften beläuft sich auf insgesamt T€ 42.740 (Vorjahr: T€ 11.182). Weiterhin hat die Gesellschaft von Nachunternehmern zu ihren Gunsten bestellte Bankbürgschaften an Abnehmer in Höhe von T€ 4.268 (Vorjahr: T€ 4.109) abgetreten. Für den Fall, dass die Ziehung dieser Bürgschaften trotz berechtigter Ansprüche des Abnehmers nicht möglich sein sollte, hat die Gesellschaft die Haftung bis zur Höhe des jeweiligen Bürgschaftsbetrages übernommen.

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

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



4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 78.151 (Vorjahr: T€ 58.041) wurden ausnahmslos in Deutschland erzielt. Sie wurden im Wesentlichen mit der Erbringung von Generalübernehmerleistungen (T€ 56.818; Vorjahr: T€ 46.548) und Projektmanagementverträgen (T€ 17.481; Vorjahr T€ 9.074) erbracht. Die übrigen Umsatzerlöse resultieren aus sonstigen Tätigkeiten (T€ 3.852; Vorjahr: T€ 2.419). Es wurden wie im Vorjahr zwei Bauvorhaben an Bauherrengesellschaften übergeben (Dock 4.0 und Riedberg Wohnen). Der Großteil der Umsätze entfällt entsprechend auf diese beiden Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten größtenteils Erträge aus der Wertaufholung eines wertberichtigten Darlehens an die Projektgesellschaft für das Projekt Dock 4.0. Das Darlehen wurde im Dezember 2019 zum Nominalwert getilgt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdpersonal, Mieten, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Leasing, Zuführungen zu Rückstellungen, Versicherungsprämien, Reisekosten sowie sonstige Verwaltungskosten.

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren in erster Linie aus den Projekten Dock 4.0 (T€ 7.000) sowie Hampton by Hilton auf Gateway Gardens (T€ 1.750).

Die Gewinne sowie Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen entfallen auf diverse Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wurde. Diese resultieren insbesondere aus den Projekten T4 (T€ 16.902), ONE FORTY WEST (T€ 3.000), 99West (T€ 2.363) sowie SAP Eschborn (T€ 1.610).

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wird aus dem Verlustrücktrag in den vorangegangenen Veranlagungszeitraum ein periodenfremder Aufwand in Höhe von T€ 668 ausgewiesen. Im Vorjahr waren im Steueraufwand periodenfremde Aufwendungen in Höhe T€ 2.169 enthalten. Dies resultierte aus der steuerlichen Rückwirkung des Anteilskaufvertrages beim Projekt ONE FORTY WEST.

5. Sonstige Angaben

5.1 Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren bei der Gesellschaft durchschnittlich 142 Mitarbeiter (Vorjahr: 135) und 15 Aushilfen (Vorjahr: 12) angestellt. Zum 31. Dezember 2019 waren 142 (Vorjahr: 139) Mitarbeiter und 17 Aushilfen (Vorjahr 12) beschäftigt.



5.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet waren während des gesamten Geschäftsjahres:

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

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

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen in 2019 T€ 3.067 (Vorjahr: T€ 2.495).

5.3 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen (Anteilsbesitz)

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

5.4 Abschlussprüferhonorar

Das Honorar des Abschlussprüfers beläuft sich auf T€ 113 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

5.5 Haftung als Komplementär

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter folgender Unternehmen:

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

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



5.6 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)

Im Februar 2020 wurde ein nicht-projektgebundenes Finanzierungsinstrument in Form einer börsennotierten Anleihe über 50 Mio. EUR (die im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten wurde) in Frankfurter Freiverkehr ausgegeben. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre, der Zinssatz 5,00% p.a.. In einer zweiten Tranche können weitere 50 Mio. EUR platziert werden.

Die sich seit Anfang 2020 ausbreitende Corona Pandemie hatte bislang keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Zur weiteren Erläuterung im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung verweisen wir auf den Lagebericht.

Frankfurt am Main, 24. Juni 2020

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann



Anlagenspiegel



Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
	01.01.2019	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge Verschmelzung	Abgänge	31.12.2019
	€	€			€	€
A. Anlagevermögen						
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						
entgeltlich erworbene Software	480.990,66	80.325,84	0,00	0,00	151.816,87	409.499,63
<u>II. Sachanlagen</u>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	98.922,11	185.144,85	0,00	0,00	0,00	284.066,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.149.167,65	253.629,97	0,00	0,00	1.200.122,92	2.202.674,70
	3.248.089,76	438.774,82	0,00	0,00	1.200.122,92	2.486.741,66
<u>III. Finanzanlagen</u>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.987.292,99	97.500,00	0,00	33.401,00	1.226.663,71	3.824.728,28
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58.417.855,94	58.170.186,62	0,00	0,00	25.650.264,62	90.937.777,94
3. Beteiligungen	2.188.161,10	0,00	0,00	0,00	195.310,42	1.992.850,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.573.509,97	9.749.764,39	0,00	0,00	7.082.928,83	11.240.345,53
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	40.462,21	0,00	0,00	0,00	40.462,21
	74.166.820,00	68.057.913,22	0,00	33.401,00	34.155.167,58	108.036.164,64
	77.895.900,42	68.577.013,88	0,00	33.401,00	35.507.107,37	110.932.405,93



Abschreibungen				Restbuchwerte	
01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€
293.516,66	101.626,84	149.009,87	246.133,63	163.366,00	187.474,00
22.479,11	18.524,62	0,00	41.003,73	243.063,23	76.443,00
2.512.265,77	315.140,97	1.193.390,92	1.634.015,82	568.658,88	636.901,88
2.534.744,88	333.665,59	1.193.390,92	1.675.019,55	811.722,11	713.344,88
1.275.160,71	0,00	1.225.162,71	49.998,00	3.774.730,28	3.712.132,28
3.005.774,27	0,00	2.604.714,53	401.059,74	90.536.718,20	55.412.081,67
141.250,00	0,00	0,00	141.250,00	1.851.600,68	2.046.911,10
0,00	0,00	0,00	0,00	11.240.345,53	8.573.509,97
0,00	0,00	0,00	0,00	40.462,21	0,00
4.422.184,98	0,00	3.829.877,24	592.307,74	107.443.856,90	69.744.635,02
7.250.446,52	435.292,43	5.172.278,03	2.513.460,92	108.418.945,01	70.645.453,90



Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB

Name des Unternehmens	Sitz	Eigenkapital	ausstehendes Eigenkapital	Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
		T€	T€	%	T€
Gesellschaften mit Gewinnabführungsvertrag					
1 Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
2 Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
3 G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	75	0	100	0
4 Jürgen Groß Bauen und Wohnen GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
Gesellschaften ohne Gewinnabführungsvertrag					
1 Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	105	0	100	25
2 Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt a.M.	-500	0	100	13
3 G & O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	32	0	50	3
4 Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH*	Frankfurt a.M.	1.879	0	50	34
5 GOB Projektentwicklungsgesellschaft E & A mbH*	Frankfurt a.M.	30	0	50	3
6 Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-394	0	100	-10
7 Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	2.026	0	33	-839
8 Überseequartier Beteiligungs GmbH*	Frankfurt a.M.	1.579	0	100	-79
9 Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	2.083	0	100	7.501
10 G & L Danaos GmbH	Frankfurt a.M.	13	0	50	-21
11 GOB Dritte E & A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	161	0	50	1.260
12 NM 80 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	819	0	50	531
13 GIP WestSite-Entwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	215	0	100	-3
14 Hofgarten Projektgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	-49	0	50	-2
15 NM 74 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	458	0	50	83
16 Erste Europa-Allee GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	88	0	50	-14
17 G & O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	395	0	50	170
18 NM Schiller Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	31	0	50	1
19 G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	24	0	50	-2
20 G & O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	188	0	50	3.702
21 NM Schiller Service GmbH*	Frankfurt a.M.	800	0	50	2
22 G&P Quartiersmanagement GmbH	Frankfurt a.M.	21	0	100	-1
23 GP Con GmbH*	Frankfurt a.M.	2.077	0	100	1.410
24 G&P Erste Management GmbH	Frankfurt a.M.	229	0	100	-4
25 G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt a.M.	242	0	100	-3
26 G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt a.M.	237	0	100	-8
27 G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt a.M.	231	0	100	-2
28 GP Log GmbH	Frankfurt a.M.	90	0	100	-10



Name des Unternehmens	Sitz	Eigenkapital	ausstehendes Eigenkapital	Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
Gesellschaften mit mittelbarer Beteiligung					
1 G & O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	38	0	50	4
2 G & O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	309	0	50	195
3 G & P Restaurant GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-82	0	100	-30
4 Groß & Omikron Zweite GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-140	0	100	-12
5 G & O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	340	0	50	41
6 G & P Themis GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	12	0	100	-1
7 G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	5	0	100	-3
8 G&P Kalypso GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	86	0	100	-5
9 G & O Gateway Gardens Erste GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	662	0	50	1.823
10 ÜSQ Holding GmbH*	Frankfurt a.M.	88.826	0	100	0
11 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Gewerbepark KG	Frankfurt a.M.	1.429	0	100	1.619
12 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG	Frankfurt a.M.	799	0	100	13.430
13 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Zweite Lindleystraße KG	Frankfurt a.M.	85	0	100	35
14 G&P Karpo GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	80	0	100	0
15 G&P Hermes Projektentw. GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-96	0	100	-50
16 GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	289	0	50	-11
17 GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	280	0	50	-12
18 GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-133	0	50	-62
19 GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Sechste Rhein-Main KG*	Frankfurt a.M.	1.181	0	50	41
20 G&O Cirrus GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	-430	0	50	-178
21 G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	42	0	50	-53
22 G & P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-2.851	0	100	-964
23 G & P Galateia Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-5.069	0	100	-4.837
24 G & P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-1.962	0	100	-700
25 G & O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	192	0	50	859
26 G & P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-800	0	100	-898
27 G & P Therapoda Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-18	0	100	-22
28 G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	2.613	0	100	2.378
29 Grand Central Frankfurt GmbH*	Frankfurt a.M.	39.232	0	50	-106
30 GC DB I GmbH*	Frankfurt a.M.	-6.091	0	50	-1.499
31 GC DB II GmbH*	Frankfurt a.M.	-7.080	0	50	-1.810
32 GC P I GmbH*	Frankfurt a.M.	-2.293	0	50	-615
33 GC P II GmbH*	Frankfurt a.M.	-1.440	0	50	-366
34 GC P III GmbH*	Frankfurt a.M.	-2.555	0	50	-722
35 GC TÜ-GmbH GmbH**	Frankfurt a.M.	-54	0	50	-32
36 G & O MK 14.3 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-22	0	50	-46
37 G & O MK 17.7 Süd Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	79	0	50	55
38 G & O MK 17.7 Nord Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-470	0	50	-494
39 G&P Siderium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	10	0	100	-13
40 G&P Trias GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	11	0	100	-12
41 G&P Perm GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	11	0	100	-12
42 G&P Karbon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	7	0	100	-16
43 G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-8	0	100	-32
44 G&P Stenium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	12	0	100	-12
45 G&P Silur GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	5	0	100	-18
46 G&P Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	5	0	100	-19
47 G&P Tonium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	19	0	100	-4

* vorläufiges Ergebnis 2019

** Ergebnis 2018



III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



An die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig



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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 24. Juni 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Oliver Fliess
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