



Groß & Partner

Konzernabschluss 2019





Inhaltsverzeichnis	Seite
I Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019.....	4
II Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.....	19
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019.....	20
2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.....	22
3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	23
4. Konzernkapitalflussrechnung.....	24
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019.....	25
Anlagen zum Konzernanhang.....	82
Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2019.....	83
Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2019.....	84
Konzern-Rückstellungsspiegel 2019.....	85
III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	86



**I. Konzernlagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
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 Konzernjahresüberschuss von T€ 23.859 (Vorjahr: T€ 24.914) erneut ein gutes Ergebnis 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 den Konzern 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. Der Entkonsolidierungseffekt aus der Veräußerung der Anteile beläuft sich auf insgesamt T€ 22.118 und ist in den sonstigen Erträge enthalten.

Weiterhin ist es Groß & Partner 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 in 2020 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 Anlagen 1 und 2 zum Konzern-Anhang.

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 Prognosen 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 Vorjahrswert.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 Transaktionsvolumen 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€ 49.103. Weiterhin wurde das Projekt Riedberg Wohnen im Rahmen des Generalübernehmervertrages mit dem Investor schlussgerechnet. Da bereits in Vorjahren auf Grund der Bewertung nach IFRS 15 Umsatzerlöse ausgewiesen wurden, beläuft sich die Umsatzerlöse aus diesem Projekt im Konzern auf T€ 5.726. Auf Grund der Bewertung nach IFRS 15 kann Groß & Partner bereits Umsatzerlöse in Abhängigkeit des Leistungsfortschritts – und somit vor Übergabe – ausweisen.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 10.409 angestiegen. Die Bestandsveränderung in der Gewinn- und Verlustrechnung beträgt dagegen T€ 52.809. Der Unterschied resultiert aus Entkonsolidierung der Bauherrengesellschaft für das Projekt T4. Während die Abrechnung des Projektes Dock 4.0 und die IFRS 15 Bewertung des Projektes The Spin bestandsmindernd erfasst wurden, haben die weiteren Herstellungskosten bei den Projekten Four (T1 – T3), 21West und Stadtquartier Neu-Isenburg zu einem Anstieg der Vorräte geführt. 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 Konzernabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die von der Gesellschaft gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird. So haben auch die sich in Bau bzw. Entwicklung befindlichen Projekte The Spin (T€ 70.965), DFB Akademie (T€ 14.062) und T4 (T€ 16.230) zu wesentlichen Umsatzerlösen beigetragen.

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



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

Auf Basis der erfolgreichen Ablöse des Projektes Four ist der Anteilsverkauf über die Projektgesellschaft des T4 vollzogen worden. Im Zuge des Verkaufs wurde ein Projektmanagementvertrag abgeschlossen, dessen Leistungsstand zu Umsatzerlösen in Höhe von T€ 16.230 geführt hat. Ziel ist es, die vier Projekte des FOUR sukzessive bis zum Jahr 2024 fertigzustellen.

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner innerhalb des 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz 1 Mietflächen 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€ 70.965 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 verbleibt) erfolgreich realisiert werden.

Für den Deutschen Fußballbund e.V. errichtet Groß & Partner den Neubau der zukünftigen DFB Zentrale sowie der DFB Akademie. Die Fertigstellung ist für das Ende des Jahres 2021 vorgesehen. In Abhängigkeit des Leistungsstandes konnten hier im Jahr 2019 insgesamt T€ 14.062 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden.

Groß & Partner entwickelt im Rahmen eines GÜ-Vertrages angrenzend zum Dock 4.0 das Bürogebäude Dock 3.0. Im Geschäftsjahr wurden projektbezogen Umsatzerlöse von insgesamt T€ 13.853 realisiert.

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€ 7.125 an Umsatzerlösen erzielt wurden. Grand Central hat mit insgesamt T€ 12.046 zu den Umsatzerlösen beigetragen. Davon entfielen T€ 1.905 auf die im Zuge der abgeschlossenen Dienstleistungsverträge abgerechneten Umsatzerlöse, sowie T€ 10.141 auf die Erstellung des Rohbaus. 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:

Fertigstellung des Projektes 21West bis Ende 2020, über dessen Projektgesellschaft bereits ein Share-Deal-Kaufvertrag mit einer deutschen Versicherung abgeschlossen werden konnte.

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 Netze 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.



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 ein 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 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 Entwicklern 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

Der Konzern vergibt die Bauleistungen an leistungsstarke Unternehmen, die in der Lage sind, diese im Rahmen von Generalunternehmer- oder Einzelgewerkverträgen abzuwickeln. Auch im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen kann auf namhafte und leistungsfähige Unternehmen zurückgegriffen werden. Die 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 Konzerngesellschaft (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 langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte

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

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 614 (Vorjahr: T€ 539).

3.6 Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

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



3.7 Finanzierung

Für die Ausführung der Generalübernehmerverträge bedarf es in der Regel keiner gesonderten Bereitstellung von Liquidität bei der Gesellschaft, da den Auszahlungen an die bauausführenden Firmen die angeforderten Anzahlungen der Bauherren (bzw. der Finanzierungspartner) gegenüberstehen. Sofern es sich bei den Bauherren um Projektgesellschaften des Groß & Partner-Konzerns 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. Der Konzern ist auf Basis seiner 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 und werden derzeit nicht in Anspruch genommen. Groß & Partner verfügte zum Bilanzstichtag über wesentliche Bestände an liquiden Mitteln, die zum einen aus Kaufpreis- bzw. Abschlagszahlungen resultierten (Dock 4.0, The Spin, T4), zum anderen aber auch zweckgebunden auf Ebene von Projektgesellschaften vorhanden sind und für zukünftige Baukosten verwendet werden.

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 Mitarbeiter hat sich mit 223 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 208) 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€ 182 (Vorjahr: T€ 80).



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 des Konzerns erneut verbessert. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 118.602 auf T€ 595.531 erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte sind im Wesentlichen durch die Erstanwendung des IFRS 16 deutlich angestiegen, die verpflichtend auszuweisenden Nutzungsrechte belaufen sich zum Jahresende auf T€ 22.458. Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte ist zum einen durch weitere Aktivierungen von Herstellungskosten im Vorratsvermögen bei den verschiedenen Projektentwicklungen entstanden, zum anderen ist der Bestand an liquiden Mitteln durch Kaufpreiszahlungen und abgerufene Kaufpreiszahlungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 90.353 auf T€ 149.978 erheblich angestiegen.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen in Folge des Konzern-Jahresüberschusses in Höhe von T€ 23.859 und abzüglich einer Ausschüttung in Höhe von T€ 1.200 auf T€ 108.861 erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 18,3 % leicht über der des Vorjahres (18,1 %).

Die sonstigen Rückstellungen (lang- und kurzfristige) belaufen sich auf T€ 11.229 und haben sich somit im Vergleich zum Vorjahr (T€ 11.615) nicht wesentlich verändert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf Grund der Umfinanzierung beim Projekt Four, der Ablöse der Projektfinanzierung „The Spin“ sowie der Tilgung der Projektfinanzierung Dock 4.0 im Vergleich zum Vorjahr um T€ 24.096 reduziert. Die Schulden aus Lieferungen und Leistungen sind auf Grund der ausstehenden Zahlung von Grundstückskaufpreisraten beim Projekt Stadtquartier Neu-Isenburg angestiegen, zudem weist Groß & Partner zum Bilanzstichtag Vertragsschulden in Höhe von T€ 63.407 aus. Diese resultieren größtenteils aus den Projekten DFB Akademie, T4 und The Spin.

4.2 Finanzlage

Groß & Partner verfügte während der Berichtsperiode, die unverändert durch eine hohe Auslastung auf Grund der laufenden Bautätigkeit sowie der Vorbereitung weiterer 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 Ratenzahlungsplanes beim Projekt The Spin ein wesentlicher Mittelzufluss generiert werden. Zudem führte die erfolgreiche Übergabe sowie Kaufpreiszahlung des Projektes Dock 4.0 zu Mittelzuflüssen.

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

4.3 Ertragslage

Zur Geschäftsentwicklung verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.2. Das Vorsteuerergebnis des Konzerns lag im Jahr 2019 mit T€ 32.024 deutlich oberhalb des Werts des Vorjahres (T€ 27.355). Der im Vorjahr prognostizierte Konzernjahresüberschuss von bis zu 25 Millionen EUR konnte im Wesentlichen erreicht werden. Die Erwartungen in qualitativer und quantitativer Ansicht an die Projekte in Planung haben sich erfüllt.

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf das zu Beginn des Geschäftsjahres eingesetzte Eigenkapital, betrug 27,7 % (Vorjahr: 40,5 %).

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 Hoteleröffnungen 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. Groß & Partner ist zu Beginn des Jahres 2020 davon ausgegangen, das Jahr 2020 mit einem Ergebnis von 24 Millionen Euro 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. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019



II.1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	Notes	31.12.2019	31.12.2018
		€	€
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Immaterielle Vermögenswerte	2.7, 5.1	179.561,00	234.869,46
II. Sachanlagen	2.8, 5.2	1.605.467,47	956.902,96
III. Nutzungsrechte	2.9, 5.3	22.457.978,94	0,00
IV. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.10, 5.4	0,00	591.277,75
V. Ausleihungen und übrige Beteiligungen	5.5	18.207.656,47	10.738.820,02
VI. At-equity bilanzierte Beteiligungen	2.12, 5.6	15.470.210,00	22.296.092,28
VII. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.16, 5.8	0,00	125.008,21
VIII. Latente Steuerforderungen	2.22, 5.16-18	4.847.000,00	6.910.574,88
		62.767.873,88	41.853.545,56
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Vorräte	2.13-14, 5.7	358.543.770,48	348.134.862,73
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.16, 5.8	14.240.688,46	12.849.682,23
III. Vertragsvermögenswerte	5.9	3.908.000,00	10.499.482,94
IV. Laufende Ertragsteueransprüche		6.092.043,31	3.966.022,99
V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.17, 5.10	149.978.422,10	59.625.241,34
		532.762.924,35	435.075.292,23
		595.530.798,23	476.928.837,79



		Passiva	
	Notes	31.12.2019	31.12.2018
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.18, 5.11	2.742.000,00	2.742.000,00
II. Kapitalrücklage	2.18, 5.12	1.215.000,00	1.206.000,00
III. Gewinnrücklage	2.18, 5.13	6.024.713,19	6.055.829,35
IV. Konzernbilanzgewinn	2.18, 5.14	98.873.687,63	76.214.507,95
		108.855.400,82	86.218.337,30
V. Nicht beherrschende Anteile		5.731,39	14.250,00
		108.861.132,21	86.232.587,30
B. Langfristige Schulden			
I. Sonstige Rückstellungen	2.20, 5.12	7.187.023,24	7.774.051,52
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.13	143.444.212,94	19.581.341,06
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	2.19, 5.14	404.695,00	561.420,00
IV. Finanzielle Schulden	5.14	163.246.256,08	63.750.261,92
V. Leasingverbindlichkeiten	2.25	20.613.907,25	0,00
VI. Latente Steuerschulden	2.22, 5.16-18	1.234.000,00	1.177.597,88
		336.130.094,51	92.844.672,38
C. Kurzfristige Schulden			
I. Sonstige Rückstellungen	2.20, 5.12	4.042.087,74	3.841.100,97
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.13	15.584.090,82	163.542.732,76
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	2.19, 5.14	55.959.445,96	23.464.486,39
IV. Vertragsschulden	2.24, 5.15	63.407.069,97	2.820.591,80
V. Finanzielle Schulden	5.14	1.063.847,07	96.869.521,99
VI. Laufende Ertragsteuerschulden	5.16	6.432.495,60	7.313.144,20
VII. Leasingverbindlichkeiten	2.25	4.050.534,35	0,00
		150.539.571,51	297.851.578,11
		595.530.798,23	476.928.837,79



II.2 Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Notes	2019	2018
		€	€
1. Umsatzerlöse	2.24/ 5.20	214.734.486,34	114.174.421,65
2. Bestandsveränderungen		52.808.600,15	69.668.215,49
3. Sonstige Erträge	2.24/ 5.21	24.085.406,02	7.328.017,50
4. Materialaufwand	5.22	-185.523.455,77	-133.288.289,97
5. Personalaufwand	5.23	-23.060.642,27	-18.707.851,28
6. Abschreibungen	5.25	-3.894.828,29	-553.969,14
7. Sonstige Aufwendungen	5.24	-12.160.366,22	-20.364.396,85
<i>davon Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte (IFRS 9)</i>		-229.943,33	-1.710.000,00
8. Erträge aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	5.6/ 5.26	1.450.237,30	23.140.926,41
9. Betriebsergebnis		68.439.437,26	41.397.073,81
10. Erträge aus sonstigen Finanzanlagen		-297,82	1.349.019,59
11. Finanzerträge	5.27	260.214,79	368.475,42
12. Finanzaufwendungen	5.27	-36.675.318,61	-15.759.954,45
13. Finanzergebnis		-36.415.401,64	-14.042.459,44
14. Ertragssteuern	5.17/ 5.18	-8.074.374,55	-2.440.799,59
15. Ergebnis nach Ertragssteuern		23.949.661,07	24.913.814,78
16. Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Ergebnis		-90.481,39	0,00
17. Konzern-Jahresüberschuss		23.859.179,68	24.913.814,78
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		76.214.507,95	51.750.693,17
19. Gewinnausschüttung		-1.200.000,00	-450.000,00
20. Konzernbilanzgewinn		98.873.687,63	76.214.507,95



II.3 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	Summe	Summe	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2017	2.742.000,00	966.000,00	6.068.829,35	51.750.693,17	61.527.522,52	0,00	0,00	0,00	61.527.522,52	0,00	
Eigenkapitalausschüttungen	0,00	0,00	0,00	(450.000,00)	(450.000,00)	0,00	0,00	0,00	(450.000,00)	0,00	
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften	0,00	240.000,00	0,00	0,00	240.000,00	14.250,00	0,00	0,00	14.250,00	14.250,00	
Erstanwendung IFRS 9 und 15	0,00	0,00	(13.000,00)	0,00	(13.000,00)	0,00	0,00	0,00	(13.000,00)	0,00	
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	24.913.814,78	24.913.814,78	0,00	0,00	0,00	24.913.814,78	0,00	
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2018	2.742.000,00	1.206.000,00	6.055.829,35	76.214.507,95	86.218.337,30	14.250,00	0,00	0,00	86.232.587,30	14.250,00	
Eigenkapitalausschüttungen				(1.200.000,00)	(1.200.000,00)	(100.000,00)			(1.300.000,00)	(100.000,00)	
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften		9.000,00			9.000,00	1.000,00			10.000,00	1.000,00	
Erstanwendung IFRS 16			(31.116,16)		(31.116,16)				(31.116,16)		
Jahresüberschuss				23.859.179,68	23.859.179,68		90.481,39	90.481,39	23.949.661,07	90.481,39	
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2019	2.742.000,00	1.215.000,00	6.024.713,19	98.873.687,63	108.855.400,82	(84.750,00)		90.481,39	108.861.132,21	5.731,39	



II.4 Konzern-Kapitalflussrechnung

	2019	2018	Notes
	TEUR	TEUR	
1. - Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	134.359	1.564	
2. - Gezahlte / erhaltene Ertragsteuern	(5.954)	(5.535)	5.16 - 5.18
3. - Gezahlte Zinsen	(8.599)	(15.760)	5.27, 7
4. + Erhaltene Zinsen	260	368	5.27, 7
5. + Sonstige finanzielle Erträge	0	1.349	
6. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	120.066	(18.014)	
7. - Investitionen in immaterielle Vermögenswerte/Sachanlagen/Anlageimmobilien	(798)	(726)	5.1, 5.2
8. + Einnahmen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten/Sachanlagen/Anlageimmobilien	0	0	
9. - Investitionen in Finanzanlagen	(3.808)	(646)	
10. + Einnahmen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	0	
11. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(4.606)	(1.372)	
12. + Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung	10	254	
13. - Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	(1.200)	(450)	5.11
14. - Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	(100)	0	
15. + Aufnahme von Finanzschulden	358.464	20.164	5.13, 7
16. - Abgang durch Entkonsolidierung	(35.684)	0	5.13, 7
17. - Tilgung von Finanzschulden	(346.597)	19.581	5.13, 7
18. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(25.107)	39.549	
19. +/- Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	90.353	20.163	
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	59.625	39.462	
21. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	149.978	59.625	

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



II. 5 Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

1 Grundlegende Informationen

Die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Folgenden „Groß & Partner“ oder „die Gesellschaft“) ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen „der Groß & Partner Konzern“ oder „der Konzern“) als inhabergeführte Projektentwicklungsgesellschaft auf die Standortentwicklung sowie die Errichtung und den Betrieb von hochwertigen Büro- und Wohnimmobilien sowie Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

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

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

Die Gesellschaft ist seit Gründung am 6. Februar 1992 in Frankfurt am Main ansässig. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in der Siesmayerstr. 21, 60323 Frankfurt am Main, Deutschland, und ist beim Handelsregister Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 37060 eingetragen.

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

2 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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



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

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

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

Hiervon ausgenommen sind Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähnlich sind, diesem aber nicht entsprechen. Hierunter fallen z.B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 Vorräte oder der Nutzungswert in IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten.

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

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

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

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



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

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

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

2.1 Neue Rechnungslegungsstandards

Das IASB und das IFRIC haben eine Reihe von Änderungen bei bestehenden Standards sowie einige neue IFRS und IFRIC verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2019 erstmals verpflichtend anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen die folgenden Standards und Interpretationen:

Standard/ Interpretation	Titel	Anwendungspflicht	Auswirkungen
IFRS 9	Änderungen an IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	Siehe TZ 2.4.
IAS 19	Änderungen an IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer - Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019	Keine
IAS 28	Änderungen an IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
IFRIC 23	Stuerrisikopositionen aus Ertragssteuern	01.01.2019	Keine
	Jährliche Verbesserungen der IFRS (AIP) - Zyklus 2015 - 2017	01.01.2019	Keine

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden bereits vom IASB verabschiedet und von der EU teilweise genehmigt, sind aber für das Geschäftsjahr 2019 nicht verpflichtend anzuwenden. Sofern anwendbar wird der Konzern diese mit Eintritt der Anwendungspflicht berücksichtigen. Zurzeit werden hieraus keine Auswirkungen erwartet.

Standard/ Interpretation	Titel	Anwendungspflicht	Auswirkungen
IFRS 3	Änderung von IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse - Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	Keine
IAS 1 und IAS 8	Änderungen an IAS 1 und IAS 8: Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020	Keine
	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform des Zinssatz- Benchmarks	01.01.2020	Keine
	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	01.01.2020	Keine



2.3 Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2019 hat der Konzern erstmalig den Standard IFRS 16 zur Leasingbilanzierung angewendet. IFRS 16 ersetzt den bisherigen Standard IAS 17 sowie die Interpretationen IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Die Neuregelungen waren verpflichtend ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

Zudem war eine Reihe weiterer neuer Standards erstmalig zum 1. Januar 2019 anzuwenden. Diese haben jedoch keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Der Konzern hat IFRS 16 nach der modifiziert retrospektiven Methode angewendet, wonach der kumulierte Effekt der erstmaligen Anwendung zum 1. Januar 2019 in den Gewinnrücklagen erfasst wird. Daher wurden die Vergleichsinformationen für das Geschäftsjahr 2018 nicht angepasst, das heißt wie zuvor gemäß IAS 17 und den damit verbundenen Interpretationen dargestellt. Die Einzelheiten zu den Änderungen der Rechnungslegungsmethoden sind nachstehend aufgeführt. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten in IFRS 16 nicht generell auf die Vergleichsinformationen angewendet.

2.3.1 Definition eines Leasingverhältnisses

Bisher bestimmte der Konzern bei Vertragsbeginn, ob eine Vereinbarung gemäß IAS 17 und IFRIC 4 ein Leasingverhältnis enthielt oder war. Der Konzern beurteilt nun, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält, basierend auf der Definition eines Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16.

Beim Übergang auf IFRS 16 entschied sich der Konzern, die Erleichterungsvorschrift zur Beibehaltung der Beurteilung, welche Transaktionen Leasingverhältnisse sind, anzuwenden. Der Konzern wendete IFRS 16 nur auf Verträge an, die zuvor als Leasingverhältnisse identifiziert wurden. Verträge, die nach IAS 17 und IFRIC 4 nicht als Leasingverhältnisse identifiziert wurden, wurden nicht daraufhin überprüft, ob ein Leasingverhältnis nach IFRS 16 vorliegt. Daher wurde die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 nur auf Verträge angewendet, die am oder nach dem 1. Januar 2019 abgeschlossen oder geändert wurden.

2.3.2 Leasingverhältnis als Leasingnehmer

Als Leasingnehmer least der Konzern Vermögenswerte wie beispielsweise Bürogebäude und -einrichtungen sowie Kraftfahrzeuge. Der Konzern hat Leasingverhältnisse bisher als Operating-Leasingverhältnis eingestuft, basierend auf seiner Einschätzung, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des zugrundeliegenden Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf den Konzern übertragen hat. Gemäß IFRS 16 bilanziert der Konzern für die meisten dieser Leasingverträge Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten, das heißt, diese Leasingverträge werden in der Bilanz ausgewiesen.

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt in Leasing- und Nichtleasingkomponenten auf Basis der relativen Einzelpreise auf.

Für die Leasingverhältnisse von Betriebs- und Geschäftsausstattung (wie z.B. Drucker) hat der Konzern die Ausnahmeregelungen in Anspruch genommen und auf eine Trennung der Nichtleasing-



komponenten verzichtet. Stattdessen wurde jede Leasing- und Nichtleasingkomponente als eine einzige Leasingkomponente bilanziert.

2.3.3 Leasingverhältnisse, die nach IAS 17 als Operating- Leasingverhältnisse eingestuft wurden

Bisher hat der Konzern Leasingverhältnisse nach IAS 17 als Operating- Leasingverhältnisse eingestuft. Beim Übergang wurden die Leasingverbindlichkeiten für diese Leasingverträge mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns zum 1. Januar 2019.

Nutzungsrechte werden zu einem Betrag in Höhe der Leasingverbindlichkeit bewertet, angepasst um den Betrag der im Voraus geleisteten oder abgegrenzten Leasingzahlungen. Der Konzern wendet diesen Ansatz bei allen anderen Leasingverhältnissen an.

Der Konzern hat seine Nutzungsrechte zum Zeitpunkt des Übergangs auf Wertminderung geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Nutzungsrechte vorliegen.

Für einen Immobilienleasingvertrag wurde das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung um eine etwaige Rückstellung für belastende Leasingverhältnisse, die in der Bilanz unmittelbar vor dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung erfasst wurde, angepasst.

Der Konzern hat eine Reihe von Erleichterungsvorschriften bei der Anwendung des IFRS 16 auf Leasingverhältnisse genutzt, die nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft wurden. Im Einzelnen hat der Konzern:

- bei Leasingverhältnissen, deren Laufzeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung endet, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten angesetzt,
- bei Leasingverhältnissen, bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten angesetzt (zum Beispiel IT-Ausstattung),
- bei der Bewertung des Nutzungsrechtes zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt gelassen, und
- rückwirkend die Laufzeit von Leasingverhältnissen bestimmt.

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



2.4 Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss

Beim Übergang auf IFRS 16 hat der Konzern Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten zum Barwert erfasst. Daraus resultierende Differenzen in Höhe von TEUR 31 wurden in den Gewinnrücklagen erfasst.

Die Auswirkungen im Zeitpunkt des Übergangs werden im Folgenden zusammengefasst.

	1. Januar 2019
	TEUR
Nutzungsrechte - Sachanlagen	19.060
Leasingverbindlichkeiten	21.808
Gewinnrücklagen	31

Zum Zeitpunkt der Erstanwendung wurde ein Leasingverhältnis um eine Rückstellung für belastende Leasingverhältnisse in Höhe von TEUR 2.717 angepasst.

Der Konzern hat bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen die Leasingzahlungen mit seinem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete Durchschnittszinssatz beträgt 1,4 Prozent.

Nachfolgend ist die Überleitung der Operating Leasingverpflichtungen auf die Leasingverbindlichkeit nach IFRS 16 zum 1. Januar 2019 dargestellt:

	1. Januar 2019
	TEUR
Verpflichtung aus Operating Leasingverhältnisse zum 31. Dezember 2018, wie nach IAS 17 im Einzelabschluss angegeben	12.283
Abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019	10.402
- gemäß Wahlrecht nicht angesetzte Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist	-3
- gemäß Wahlrecht nicht angesetzte Leasingverhältnisse, deren Laufzeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung endet	-17
- in IAS 17 enthaltene nicht Leasingkomponenten, welche nach IFRS 16 nicht in die Bewertung einbezogen wurden	-1.883
+ Leasingverbindlichkeiten, die als belastender Vertrag nicht in IAS 17, sondern als Rückstellung enthalten waren	2.748
+ Verlängerungsoptionen, die mit hinreichender Sicherheit ausgeübt werden	10.561
Leasingverbindlichkeit zum 1. Januar 2019	21.808



Zudem hat sich die Art der Aufwendungen geändert, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, da IFRS 16 die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse durch einen linearen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte („right-of-use assets“) und degressiv verlaufende Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt. Die im Rahmen der Anwendung von IFRS 16 anfallenden Aufwendungen sind somit nicht mehr ausschließlich Bestandteil des betrieblichen Ergebnisses.

2.5 Konsolidierung

2.5.1 Tochterunternehmen

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

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

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

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

Bei den von Groß & Partner konsolidierten Gesellschaften handelt es sich um Eigengründungen bzw. Erwerbe der Gesellschaften waren nicht im Anwendungsbereich von IFRS 3, da kein Geschäftsbetrieb erworben wurde. Deshalb werden derzeit keine Goodwills im Konzernabschluss ausgewiesen.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Bei Vorhandensein von Verlusten aus konzerninternen Transaktionen wird dies jedoch als Indikator zur Notwendigkeit der Durchführung eines



Wertminderungstest für den übertragenen Vermögenswert genommen. Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht diesem Konzern zuzurechnen ist.

2.5.2 Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

2.5.3 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2019 44 Tochterunternehmen sowie 35 Gemeinschaftsunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen.



	2018	Zugänge	Abgänge	2019
Vollkonsolidierte Unternehmen	46	2	4	44
Gemeinschaftsunternehmen	37	0	2	35
Assoziierte Unternehmen	2	0	1	1
Summe	85	2	7	80

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurden die in Anlage 1 benannten Tochtergesellschaften einbezogen. Es wurden zwei Tochterunternehmen im Rahmen von Eigengründungen erstmalig vollkonsolidiert.

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurden die in Anlage 2 aufgeführten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden vier Unternehmen endkonsolidiert, davon entfallen drei auf konzerninterne Anwachsungen. Die G&P Aqua GmbH & Co. KG wurde im Rahmen eines Share Deals an einen Investor veräußert.

2.6 Währungsumrechnung

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

2.7 Immaterielle Vermögenswerte

Die entgeltlich erworbenen Softwarelizenzen werden als immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter und bestimmter Nutzungsdauer zu ihren Anschaffungskosten zuzüglich der Kosten für die Versetzung in einen nutzungsbereiten Zustand aktiviert und über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben (Anschaffungskostenmodell). Die zum Jahresende 2008 erworbenen Erbbaurechte wurden ebenfalls mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und wurden seit 2009 bis zu ihrer Veräußerung Ende 2019 über die vertragsgemäße Dauer von 100 Jahren abgeschrieben.

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

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

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



2.8 Sachanlagen

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

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

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

Mietereinbauten	Je nach Restlaufzeit des Mietvertrages
Technische Anlagen	3 bis 8 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	3 bis 8 Jahre

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

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

2.9 Nutzungsrechte

Die Gesellschaft hat verschiedene Miet- und Leasingverträge abgeschlossen. Für 2019 erfolgt die Behandlung dieser Verträge erstmalig nach IFRS 16, woraus sich entsprechende Nutzungsrechte ergeben haben. Zur bilanziellen Behandlung wird auf die Erläuterungen unter 2.25 verwiesen.

2.10 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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



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

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

2.11 Wertminderung nicht-finanzieller Vermögenswerte (Außerplanmäßige Abschreibungen)

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

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

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

2.12 At-Equity bilanzierte Beteiligungen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures wurden nach der Equity-Methode mit dem fortgeführten Buchwert berücksichtigt. Der Wertansatz der Anteile an diesen Unternehmen verändert sich ergebniswirksam um den Betrag der anteiligen Jahresergebnisse sowie der Ab- und Zuschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert; Dividendenausschüttungen und Abschreibungen auf



den Firmenwert verringern den Wertansatz. Sofern die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen und Joint Ventures nicht rechtzeitig vorliegen, erfolgt die Berücksichtigung der anteiligen Gewinne oder Verluste auf der Basis einer zuverlässigen Schätzung.

2.13 Vorräte

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

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

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

2.14 Vorratsgrundstücke

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

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

Die Schätzungen des Nettoveräußerungspreises basieren auf den verlässlichsten substantiellen Hinweisen, die zum Zeitpunkt der Schätzungen im Hinblick auf den voraussichtlich erzielbaren



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

2.15 Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument gemäß IFRS 9 ist ein vertraglich vereinbarter Anspruch oder eine vertraglich vereinbarte Verpflichtung, aus dem bzw. aus der ein Zu- bzw. Abfluss von finanziellen Vermögenswerten oder die Ausgabe von Eigenkapitalrechten resultiert. Sie umfassen einerseits originäre Finanzinstrumente wie Forderungen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen, Wertpapiere oder auch Finanzforderungen und Finanzschulden; andererseits gehören hierzu auch die derivativen Finanzinstrumente, die ggf. zur Absicherung gegen Risiken aus Änderungen von Währungskursen und Zinssätzen eingesetzt werden.

IFRS 9 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

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

IFRS 9 unterteilt finanzielle Schulden in die folgenden Kategorien:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2.16 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind originäre Finanzinstrumente und werden bei Zugang zum Transaktionspreis, soweit er auf den unbedingten Anspruch auf Erhalt der Gegenleistung entfällt, bewertet. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich erst dann erfasst, wenn die Vermögenswerte geliefert bzw. die geschuldete Leistung erbracht worden und damit die Gefahr übergegangen ist. Der beizulegende Zeitwert entspricht regelmäßig dem vereinbarten Entgelt (Nominalwert). Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Barwert der künftigen Zahlungen, auf Grundlage risiko- und fristadäquater Diskontierung, angesetzt.

Die Folgebewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. An jedem Bilanzstichtag werden die zukünftig erwarteten Kreditverluste für die Bewertung der Wertberichtigungen („Expected-Loss-Modell“) berücksichtigt. Zusätzlich führt Groß & Partner eine Prüfung auf das Vorliegen von Bonitätsbeeinträchtigungen durch, welche der Stufe 3



des ECL entsprechen und somit den Eintritt von tatsächlichen bonitätsbeeinträchtigenden Events abdeckt. Ausfallrisiken, welche zu einem geringeren Zahlungsmittelzufluss führen, äußern sich im Regelfall durch Zahlungsschwierigkeiten, Nichterfüllung, wahrscheinliche Insolvenz oder Vertragsbruch.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.17 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

2.18 Eigenkapital

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

2.19 Schulden

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

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

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



2.20 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, soweit der Konzern eine gegenwärtig rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten hat, die aus einem vergangenen Ereignis resultiert, die Wahrscheinlichkeit, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einer Vermögensbelastung führen wird, über 50% liegt und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden konnte. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Erfüllungsbetrags mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit (Einzelrisiken) bzw. mit dem Erwartungswert der Erfüllungsbeträge (Massenrisiken).

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

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

2.21 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

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

2.22 Latente Steuerforderungen und latente Steuerschulden

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

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



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

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

2.23 Laufende Ertragsteuerschulden und Ansprüche

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

2.24 Ertragsrealisation

(a) Umsatzerlöse

Im Mai 2014 hat der IASB IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ veröffentlicht. Die Anwendungspflicht gilt für die ab dem 1. Januar 2018 beginnenden Berichtsperioden. Der Standard sieht ein einheitliches prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell für die Erlösermittlung und -erfassung vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Er ersetzt insbesondere IAS 18 „Revenue“ und IAS 11 „Construction Contracts“. Danach müssen zur Erfassung von Umsatzerlösen zunächst ein Vertrag mit einem Kunden identifiziert werden sowie die einzelnen Leistungsverpflichtungen. Anschließend ist ein Transaktionspreis zu bestimmen, der dann auf mögliche Einzelkomponenten zu verteilen ist. Eine Realisierung von Umsatzerlösen ist auf dieser Basis für erfüllte Leistungsverpflichtungen zu erfassen.

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

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

Erträge aus Fertigungsaufträgen werden gemäß IFRS 15 nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades über den Leistungserbringungszeitraum erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht. Die ausschlaggebenden Kriterien gemäß IFRS 15, welche bei der Bewertung herangezogen werden, sind der Leistungszufluss und gleichzeitige Nutzung während der Leistungserbringung an den Kunden, die Erlangung der Verfügungsgewalt über den Vermögenswert während der Erstellung dessen, sowie das Kriterium keiner alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Vermögensgegenstandes für das Unternehmen, sowie einen unmittelbaren Rechtsanspruch auf Zahlung der bereits erbrachten Leistungen. Die Zahlungsbedingungen sehen in der Regel eine laufende Abrechnung der



Selbstkosten vor, so dass Abschlagszahlungen geleistet werden. Alternativ liegen auch definierte Zahlungspläne vor, die sich am Fertigstellungsgrad orientieren. Der Fertigstellungsgrad wird auf der Grundlage der angefallenen Aufwendungen („Cost-to-Cost-Methode“) ermittelt, d. h. auf Basis der entstandenen Auftragskosten für die geleistete Arbeit im Verhältnis zu den erwarteten gesamten Auftragskosten. Die Geschäftsführung ist der Ansicht, dass diese inputbasierte Methode ein angemessenes Maß für den Fertigstellungsgrad dieser Leistungsverpflichtungen gemäß IFRS 15 darstellt.

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

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

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

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

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

(b) Zinserträge

Zinserträge werden zeitanteilig unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

(c) Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zum Zeitpunkt des Entstehens des rechtlichen Anspruchs erfasst.

(d) Entkonsolidierungserfolge Projektgesellschaften



Gewinne bzw. Verluste aus Entkonsolidierung werden netto unter den sonstigen Erträgen, bzw. unter den sonstigen Aufwendungen gemäß IFRS10 ausgewiesen.

2.25 Leasingverhältnisse

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

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

Die Gesellschaft hat IFRS 16 nach dem modifiziert retrospektiven Ansatz angewendet und daher die Vergleichsinformationen nicht angepasst, sondern weiterhin nach IAS 17 und IFRIC 4 dargestellt. Die Details der Rechnungslegungsmethoden nach IAS 17 und IFRIC 4 werden separat dargestellt (vgl. a. 5.3 „Leasingverhältnisse“).

Nachfolgend ist die ab dem 1. Januar 2019 angewendete Methode beschrieben:

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

Diese Methode wird auf Verträge angewendet, die am oder nach dem 1. Januar 2019 geschlossen werden.

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

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

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



Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

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

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

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

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

Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen:

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

Nachfolgend ist die vor dem 1. Januar 2019 angewendete Methode beschrieben:

Die Gesellschaft hat Operating-Leasingverhältnisse, bei denen alle wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, bei dem Leasinggeber verbleiben. Leasingzahlungen innerhalb eines Operating-Leasingverhältnisses wurden als Aufwand in der Gesamtergebnisrechnung linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Eine Abbildung in der Bilanz erfolgte nicht.

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen alle wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an einem Leasinggegenstand in Verbindung stehen, der Gesellschaft als Leasingnehmer zuzurechnen sind, hat die Gesellschaft nicht.

2.26 Dividendenausschüttungen

Ansprüche der Anteilseigner auf Dividendenausschüttungen werden grundsätzlich in der Periode als Verbindlichkeit erfasst, in der die entsprechende Beschlussfassung erfolgt ist. In der Berichtsperiode wurde eine Ausschüttung über TEUR 1.200 (Vorjahr TEUR 450) beschlossen und auch durchgeführt.



3 Finanzrisikomanagement

3.1 Qualitative Angaben

Auf die Risikoberichterstattung im Lagebericht wird ergänzend verwiesen.

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

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

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

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

(a) Marktrisiko

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

(i) Fremdwährungsrisiko

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



(ii) Kurs- bzw. Preisrisiko

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

(b) Kreditrisiko (Ausfallrisiko)

Das Kreditrisiko liegt in der Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse von Kreditnehmern oder Kontrahenten der Konzernunternehmen begründet. Daraus resultiert die Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen bzw. Leistungen. Außerdem können sich bonitätsbedingte Wertminderungen bei Finanzinstrumenten ergeben. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Projektentwicklungen bzw. Verkäufe werden in der Regel nur getätigt, wenn ausreichende Kenntnis über die Bonität des Auftraggebers bzw. Kunden besteht. Verträge über Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Der Konzern hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt (weitere Erläuterungen unter 3.2.).

(c) Liquiditätsrisiko

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

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

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



3.2 Quantitative Angaben

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

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

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

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

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

Für nicht fällige finanziellen Vermögenswerte und solche, die zwischen 0-12 Monate überfällig sind, wird eine Abwertung in Höhe von 0,38 Prozentpunkten (Vorjahr: 0,45 Prozentpunkten) auf Basis des historischen Ausfallrisikos (Probability of Default) der Real Estate Branche (Quelle S&P) als Risikovorsorge für erwartete Kreditverluste vorgenommen (Stufe 1 des ECL Modells). Es bestehen keine Hinweise, dass sich das Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte seit ihrem Zugangszeitpunkt signifikant erhöht hat.

Das Management überprüft in regelmäßigen Abständen die Werthaltigkeit von überfälligen finanziellen Vermögenswerten, insbesondere bei Forderungen und nimmt in Abhängigkeit der Wesentlichkeit und Durchsetzbarkeit gegebenenfalls Einzelwertberichtigungen vor. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich gelten. Sollten Wiedereinziehungen nach Abschreibung einer Forderung erfolgen, werden diese in der Gewinn- und



Verlustrechnung erfasst. Die Altersstruktur der Forderungen ist im Konzern als nicht bedenklich einzustufen. Die Ausfallquote wird unter Berücksichtigung der Branchen- und Länderrisiken zu jedem Stichtag neu beurteilt.

Auf dieser Grundlage wurde die Wertberichtigung zum 31. Dezember 2019 über alle nach IFRS 9 einzubeziehenden finanziellen Vermögenswerte (im konkreten Fall von Groß & Partner: Forderungen, Ausleihungen, sowie Vertragsvermögenswerte) ermittelt.

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

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

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

Hinsichtlich Wertberichtigungen bei Forderungen am Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen unter 5.8 verwiesen.

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

Groß & Partner hat im Geschäftsjahr 2019 und im Vorjahr an keinem finanziellen oder nicht-finanziellen Vermögenswert Eigentum erlangt, den es als Sicherheit gehalten oder durch den Abruf sonstiger Bonitätsverbesserungen bekommen hat.



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

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

31.12.2018	bis zu einem	von einem	über fünf
	Jahr	Jahr bis zu	
	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.543	19.581	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	10.178	8	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	1.067	0	0
Verbindlichkeitenrückstellungen	11.897	0	0
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0
Sonstige finanzielle Schulden	96.870	63.750	0
abgegebene Finanzgarantien	4.409	0	0
	287.965	83.339	0

Soweit die Wahl des Zahlungszeitpunktes eines Betrages beim Vertragspartner liegt, wurde die Verbindlichkeit dem frühesten Laufzeitband zugeordnet bzw. auf der Grundlage des frühesten Termins erfasst, zu dem das Unternehmen die Zahlung zu leisten hat. Abgegebene Finanzgarantien beinhalten im Wesentlichen Bürgschaften mit deren Inanspruchnahme allerdings nicht gerechnet wird.



3.3 Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Finanzlage und den Unternehmenserfolg

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

31.12.2019	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet	zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	18.208	0	0	18.208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	14.241	0	0	14.241
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	149.978	0	0	149.978
	182.427	0	0	182.427

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



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

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

31.12.2018	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Für Sicherungs- zwecke eingesetzte Derivate	Sonstige finanzielle Schulden	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	183.124	183.124
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0	10.178	10.178
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	0	0	1.067	1.067
Sonstige finanzielle Schulden	0	0	160.620	160.620
	0	0	354.989	354.989

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

Zum 31.12.2019 bestehen keine für Sicherungsgeschäfte etc. abgeschlossene Derivate im Konzern.

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

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



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

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

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Gesamtzinserträge und Gesamtzinsaufwendungen betreffen sowohl im Geschäftsjahr 2019 als auch im Vorjahr lediglich solche finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert einzustufen sind.

Groß & Partner hat weder im Geschäftsjahr 2019 noch im Vorjahr ein Ergebnis aus Gebühren oder Provisionen erzielt.

3.4 Kapitalmanagement

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



4 Annahmen, Schätzungen und Ermessensausübungen des Managements bei der Bilanzierung

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

- Ermittlung des Fertigstellungsgrades bei Umsatzerlösen aus Dienstleistungen und Fertigungsaufträgen
- Bewertung von Vorratsgrundstücken
- Bemessung von Gewährleistungsrückstellungen

Der Berechnung der Rückstellungen für Gewährleistungen liegen u.a. der Zinssatz (0,97 % p.a.) und die Restlaufzeit als Wert bestimmende Parameter zu Grunde. Bei Erhöhung bzw. Verminderung des Rechnungszinses um jeweils einen Prozentpunkt auf 1,97 % bzw. 0,0 % (es werden keine negativen Werte für die Abzinsung zugrunde gelegt) würde sich die Höhe der Gewährleistungsrückstellung um rd. TEUR 63 reduzieren bzw. um TEUR 67 erhöhen.

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

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

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

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



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

5.1 Immaterielle Vermögenswerte

	<u>Erbbaurechte</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
01.01.2018	13	397	410
Sonstige Zugänge	0	167	167
Abgänge	0	0	0
31.12.2018 / 01.01.2019	13	564	577
Sonstige Zugänge	0	147	147
Abgänge	(13)	(189)	(202)
31.12.2019	0	522	522
Abschreibungen			
01.01.2018	2	255	257
Zugänge	0	85	85
Abgänge	0	0	0
31.12.2018 / 01.01.2019	2	340	342
Zugänge	0	160	160
Abgänge	(2)	(158)	(160)
31.12.2019	0	342	342
Buchwert			
31.12.2018	11	224	235
31.12.2019	0	180	180

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

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



5.2 Sachanlagen

	Grundstücke und Gebäude	Mieter- einbauten	Technische Anlagen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten						
01.01.2018	0	31	275	2.963	37	3.306
Zugänge	0	68	0	471	0	539
Abgänge	0	0	0	0	37	37
31.12.2018/ 01.01.2019	0	99	275	3.434	0	3.808
Zugänge	0	185	25	404	0	614
Abgänge	0	0	71	1.234	0	1.305
Umgliederung	943	0	0	0	0	943
31.12.2019	943	284	229	2.604	0	4.060
Abschreibungen						
01.01.2018	0	15	223	2.218	0	2.456
Zugänge	0	8	16	371	37	432
Abgänge	0	0	0	0	37	37
31.12.2018/ 01.01.2019	0	23	239	2.589	0	2.851
Zugänge	0	18	19	403	0	440
Abgänge	0	0	71	1.134	0	1.205
Umgliederung	369	0	0	0	0	369
31.12.2019	369	41	187	1.858	0	2.455
Buchwert						
31.12.2018	0	76	36	845	0	957
31.12.2019	574	243	42	746	0	1.605

Aufgrund einer Nutzungsänderung wurde der im Vorjahr unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesene Buchwert für ein Grundstück mitsamt aufstehendem Gebäude in der Mainzer Landstr. 96 in Frankfurt am Main in das Sachanlagevermögen umgegliedert.

Die Mietereinbauten betreffen im Wesentlichen Kantineinrichtungen.

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



5.3 Leasingverhältnisse

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

Der Konzern mietet Büroräume und Stellplätze. Die Laufzeit dieser Leasingvereinbarungen liegen zwischen ein und fünf Jahren mit der Option, die Leasingvereinbarungen nach diesem Zeitraum zu verlängern. Manche Leasingvereinbarungen sehen zusätzliche Mietzahlungen auf Basis der Veränderung lokaler Preisindizes vor.

Die in der Vergangenheit abgeschlossenen Mietverträge wurden bis einschließlich 2018 nach IAS 17 als Operating Leasingverhältnisse eingestuft.

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

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

Nutzungsrechte:

	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 31. Dezember 2018	0	0	0
Stand zum 1. Januar 2019	18.305	755	19.060
Zugänge zu Nutzungsrechte	5.983	692	6.675
Abschreibungsbetrag des Geschäftsjahres	-2.813	-464	-3.277
Stand zum 31. Dezember 2019	21.475	983	22.458

Leasingverbindlichkeiten:

	31. Dezember 2019	1. Januar 2019
	TEUR	TEUR
Kurzfristig	4.051	3.173
Langfristig	20.613	18.635
	24.664	21.808



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

	bis zu einem Jahr		über fünf Jahre		Buchwert
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leasingverbindlichkeit	4.593	11.062	12.569	28.224	24.664

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

2019 - Leasingvereinbarungen nach IFRS 16	<u>TEUR</u>
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	592
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	20
Abschreibungen auf Leasingverhältnisse	3.277

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im abgelaufenem Geschäftsjahr TEUR 4.415.

Die Fälligkeiten der Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen stellen sich für das Vorjahr wie folgt dar:

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

Aus Leasingverhältnissen wurden im Vorjahr TEUR 2.858 in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.



5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Grundstücke	Gebäude	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten			
31.12.2017 / 01.01.2018	141	802	943
Sonstige Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
31.12.2018 / 01.01.2019	141	802	943
Sonstige Zugänge	0	0	0
Umgliederung	141	802	943
31.12.2019	0	0	0
Abschreibungen			
31.12.2017 / 01.01.2018	0	336	336
Abschreibungen	0	17	17
Abgänge	0	0	0
31.12.2018 / 01.01.2019	0	353	353
Abschreibungen	0	17	17
Umgliederung	0	(370)	(370)
31.12.2019	0	0	0
Buchwert			
31.12.2018	141	449	590
31.12.2019	0	0	0

Der im Vorjahr enthaltene Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt ausschließlich auf das Grundstück mitsamt aufstehendem Gebäude in der Mainzer Landstr. 96 in Frankfurt am Main und wurde aufgrund einer Nutzungsänderung in das Sachanlagevermögen umgliedert. Seit dem Jahr 2019 wird das Objekt konzernintern genutzt.

Im Vorjahr lag der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei TEUR 676.



5.5 Ausleihungen und übrige Beteiligungen

	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und JV TEUR	Sonstige Ausleihungen TEUR	übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
Anschaffungskosten				
01.01.2018	13.442	724	98	14.264
Sonstige Zugänge	3.883	734	0	4.617
Abgänge	8.054	0	0	8.054
31.12.2018 / 01.01.2019	9.271	1.458	98	10.827
Sonstige Zugänge	11.558	969	4.632	17.159
Abgänge	7.848	1.791	0	9.639
31.12.2019	12.981	636	4.730	18.347
Abschreibungen				
01.01.2018	0	0	0	0
Zugänge	0	0	88	88
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2018 / 01.01.2019	0	0	88	88
Zugänge	49	2	0	51
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2019	49	2	88	139
Buchwert				
31.12.2018	9.271	1.458	10	10.739
31.12.2019	12.932	634	4.642	18.208

Die für das Geschäftsjahr gezeigten Zugänge der Abschreibung resultieren aus der Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos von Finanziellen Vermögenswerten gemäß IFRS 9. In den übrigen Beteiligungen wird der verbleibende Eigenmittelanteil des Projektes T4 ausgewiesen.

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

Gesellschaft	Projekt	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG	Staycity	4.027	0
G&O Cirrus GmbH & Co. KG	Cirrus	3.196	1.593
G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG	Amelias Park Office	2.530	0
GOB Projektentw. Fünfte GmbH & Co. KG	H-Hotels Eschborn	2.146	2.147
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	Eschborn	931	1.245
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	Gateway Gardens	0	4.267
Sonstige	Sonstige	150	20
Wertberichtigung IFRS 9		-49	0
Summe		12.932	9.271



5.6 At-Equity-bilanzierte Beteiligungen

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Beginn des Jahres	22.296	24.882
Erwerb von at-Equity-bilanzierte Beteiligungen	38	0
Anteil am Gewinn/Verlust	1.450	16.353
Ausschüttungen	(8.314)	(18.939)
Ende des Jahres	15.470	22.296

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

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

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

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG	12	0
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG	13	0
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	13	0
Summe	38	0

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	1.750	0
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	1.611	0
Erste Europa Alle GmbH & Co. KG	1.270	1.136
NM 74 GmbH & Co. KG	1.000	5.300
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	760	995
NM 80 GmbH & Co. KG	750	3.000
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	550	0
G&L Danaos GmbH	353	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	170	0
Überseequartier Beteiligungs GmbH	0	8.500
Sonstige	100	8
Summe	8.314	18.939

Zur bilanziellen Behandlung der Ausschüttung siehe Note 5.26.



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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Verluste		
Grand Central Frankfurt GmbH	(1.182)	0
G&O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG	(71)	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	0	(968)
Sonstige	(55)	(81)
Summe der Verluste	(1.308)	(1.049)
Gewinne		
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	1.079	323
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	722	38
G&O MK 15 Bauherren GnbH & Co. KG	430	216
NM 80 GmbH & Co. KG (ma'ro)	270	340
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	84	36
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	50	173
NM 74 GmbH & Co. KG (ma'ro)	44	255
G&L Danaos GmbH	24	335
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	17	362
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	1	5
Grand Central Frankfurt GmbH	0	12.682
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	0	1.360
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG (KVH)	0	1.271
Sonstige	37	6
Summe der Gewinne	2.758	17.402
Anteile am Gewinn/Verlust (Saldo):	1.450	16.353

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

	Joint-Ventures		Assoziierte Unternehmen	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vermögenswerte	322.910	94.763	79.388	88.318
Schulden	295.525	37.777	76.762	85.662
Erlöse	7.805	204.031	18.271	11.920
Periodenverluste	-5.600	-744	-30	-2.906
Periodengewinne	8.808	73.408	0	0



5.7 Vorräte

	Unfertige Leistungen	Vorrats- grundstücke	geleistete Anzahlungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Zum 31. Dezember 2018</u>				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	113.288	232.497	2.350	348.135
kumulierte Abwertungen	0	0	0	0
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0
Buchwert	113.288	232.497	2.350	348.135
<u>Zum 31. Dezember 2019</u>				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	161.072	193.064	4.408	358.544
kumulierte Abwertungen	0	0	0	0
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0
Buchwert	161.072	193.064	4.408	358.544

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

Im Rahmen der verpflichtenden Anwendung des IAS 23 wurden im Berichtsjahr TEUR 26.450 (Vorjahr TEUR 13.217) als Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung entfällt auf die Projekte Four Frankfurt und 21 West.

Im Rahmen der Entkonsolidierung einer Konzerngesellschaft sind Vorräte in Höhe von T€ 46.420 unterjährig abgegangen, wodurch die Abweichung zwischen Bestandsveränderung aus der GuV und der Bilanz im Wesentlichen erläutert werden kann.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Four Frankfurt	313.795	272.447
21 West - Therapoda	25.609	18.959
SQS Neu-Isenburg	16.761	0
Cinnamon	1.000	1.000
Sonstiges	1.379	2.881
The Spin - Güterplatz	0	37.448
Dock 4.0/3.0	0	15.400
Summe	358.544	348.135



5.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Forderungen</u>		
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen - brutto	0	61
abzüglich Wertberichtigung	0	(60)
Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen - netto	0	1
sonstige Forderungen - brutto	0	124
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	0	124
Summe	0	125

Groß & Partner besitzt noch Restanteile an der Gesellschaft, die das Wohnprojekt in der Poststraße/Niddastraße realisiert hat. Gegenüber der Gesellschaft besteht ein langfristiges Darlehen über TEUR 61, welches zum 31.12.2018 unter den langfristigen Forderungen gegenüber sonstigen Beteiligungen ausgewiesen wird. Im Jahr 2019 wurde das Darlehen zum Buchwert in die Ausleihungen gegenüber sonstigen Beteiligungen umgegliedert.

Die sonstigen langfristigen Forderungen betrafen im Vorjahr an Vermieter gezahlte Kautionen.



	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>kurzfristige Forderungen</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	8.701	6.454
abzüglich Wertberichtigung	(1.699)	(1.489)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	7.002	4.965
Vertragsvermögenswerte	3.924	10.546
abzüglich Wertberichtigung	(16)	(47)
Vertragsvermögenswerte - netto	3.908	10.499
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	2.395	1.343
abzüglich Wertberichtigung	(10)	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	2.385	1.343
sonstige Forderungen - brutto	1.340	4.322
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	1.340	4.322
Umsatzsteuerforderungen	3.514	2.220
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Umsatzsteuerforderungen - netto	3.514	2.220
	18.149	23.349

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Restforderungen der Projekte Riedberg Wohnen, Lyoner Straße sowie Dock 4.0.

Die Vertragsvermögenswerte zum Vorjahr sind unterjährig in die Forderungen umgebucht und eingebracht worden, für die zum Bilanzstichtag angesetzten Vertragsvermögenswerte besteht noch kein Zahlungsanspruch.

Die kurzfristigen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
GC TÜ-GmbH (Grand Central)	2.313	540
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	72	782
Sonstige	0	20
Summe	2.385	1.342

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



Im Berichtsjahr wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 232 (Vorjahr TEUR 1.489) wertberichtigt und keine Wertaufholungen (Vorjahr TEUR 0) vorgenommen.

	01.01.2019	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wertberichtigungen der Forderungen					
- aus Lief. und Leist.	1.489	0	0	210	1.699

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

5.9 Vertragsvermögenswerte

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Dock 3.0 (Gebäudeerrichtung)	3.924	2.480
Wohn- und Geschäftshaus Riedberg (Gebäudeerrichtung)	0	7.754
Mainpark Offenbach (Rohbau)	0	312
./. Wertberichtigung	(16)	(47)
Summe	3.908	10.499

5.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Kontokorrent und Tagesgeld	149.978	59.625
	149.978	59.625

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



5.11 Eigenkapital

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden, wie im Vorjahr, keine Transaktionskosten für die Beschaffung von Eigenkapital verrechnet.

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

5.12 Sonstige Rückstellungen

Hinsichtlich der Entwicklung der Rückstellungen wird auf Anlage 4 verwiesen.

Die Rückstellungen für **Gewährleistungsverpflichtungen** dienen zur Deckung von Risiken, die aus den Gewährleistungsvereinbarungen, die bei Groß & Partner über 5 Jahre für die Bauleistung und über 10 Jahre für Dach & Fassade abgeschlossen wurden, resultieren. Dabei mussten im Geschäftsjahr TEUR 1.823 im Rahmen von neu begonnenen Fristen für Gewährleistungsverpflichtungen zugeführt werden.

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

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



5.13 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	143.444	19.581
	<u>143.444</u>	<u>19.581</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	15.584	163.543
	<u>15.584</u>	<u>163.543</u>

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Projektfinanzierungen für das Projekt Four. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten die bis zum 30.07.2020 befristete Finanzierung für das Projekt 21West. Die bestehenden Projektfinanzierungen sind über Grundpfandrechte bzw. Grundschulden besichert, für die Betriebsmittellinie bestehen Bürgschaften und Grundpfandrechte, die durch nahestehende Personen gewährt wurden (vgl. Erläuterungen unter Punkt 6).

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

5.14 Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	8
Passivische Abgrenzungen	405	552
	<u>405</u>	<u>560</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Erhaltene Kautionen	21	21
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	27.490	10.175
Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen und JV	1.102	1.067
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	5.275	316
sonstige Schulden	0	(12)
Verbindlichkeitenrückstellungen	22.071	11.897
	<u>55.959</u>	<u>23.464</u>
	<u>56.364</u>	<u>24.024</u>



Die sonstigen finanziellen Schulden enthalten im Einzelnen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
<u>langfristige sonstige Schulden</u>		
Darlehen Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH	16.324	15.733
Darlehen Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH	15.633	17.425
Darlehen G&P Mezza 4 Aer - T1	5.743	0
Mezzanine Finanzierung Four - T1	100.971	0
Mezzanine Finanzierung Four - T2	24.067	0
Mezzanine Finanzierung Four - T3	508	0
Mezzanine Kapital Güterplatz	0	28.092
Stille Beteiligung Güterplatz	0	2.500
Summe	163.246	63.750
<u>kurzfristige sonstige Schulden</u>		
Versorgungswerk Ärztekammer Westfalen Lippe (Four Frankfurt)	0	95.962
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	0	827
Sonstige	1.064	80
Summe	1.064	96.869
Summe sonstige Schulden	164.310	160.619

Die langfristigen passivischen Abgrenzungen entfallen auf einen Zuschuss für die Kantinenausstattung beim Projekt Condor, der über die Nutzungsdauer der Kantine verteilt aufgelöst wird.

Die Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen beinhalten Darlehen der Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH (T€ 898) sowie der G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG (T€ 204).

Die Verbindlichkeitenrückstellungen entfallen größtenteils auf den Personalbereich (TEUR 3.593) in Form von Prämien- und Urlaubsrückstellungen, zum anderen enthalten diese die Rückstellungen für noch ausstehende Lieferantenrechnungen und Jahresabschlusskosten (TEUR 18.437).



5.15 Vertragsschulden

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
DFB Akademie	30.356	0
T4	18.662	0
21West	6.186	1.282
Colt Datenzentrum	5.025	0
The Spin	2.971	1.183
Sonstiges	207	356
Summe	63.407	2.821

Der Anstieg der Vertragsschulden resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen kurz vor dem Bilanzstichtag und stellen Verpflichtungen für noch zu erbringende Leistungen gegenüber der entsprechenden Kunden dar.

5.16 Laufende Ertragssteuerschulden

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

	01.01.2019	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Abgang Konsolidierung	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ertragsteuer- rückstellungen	7.313	3.738	0	5.944	3.087	6.432



5.17 Aufwand und Ertrag aus laufenden und latenten Steuern

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Ertragssteuern:</u>		
tatsächlicher Ertragsteueraufwand der Periode	5.413	3.495
Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	700	2.169
Erstattung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	(159)	(129)
Gesamt laufende Ertragssteuern	5.954	5.535
<u>Latente Steuern:</u>		
Einbuchung und Auflösung temporärer Differenzen	2.865	(2.650)
Einbuchung latenter Steuern auf Verlustvorträge	(745)	(444)
Gesamte latente Steuern	2.120	(3.094)
Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	8.074	2.441

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

5.18 Aufwand und Ertrag aus latenten Steuern

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



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

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

Aktiva		
Investment Property	29	0
At-Equity-Beteiligungen	0	236
Vorräte	3.326	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	18	0
Vertragsvermögenswerte	0	433
Passiva		
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	0	509
Laufende Ertragsteuerschulden	3.094	0
	6.467	1.178

Es wird erwartet, dass latente Steuerforderungen von TEUR 3.658 (Vorjahr: TEUR 6.467) und latente Steuerschulden von TEUR 1.234 (Vorjahr: TEUR 1.178) mehr als zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag realisiert bzw. erfüllt werden. Die Einordnung in kurz- und langfristige latente Steuern erfolgt aus Vereinfachungsgründen gemäß IAS 12.75 in Anlehnung an die Fristigkeit der Bilanzposten für die sie gebildet wurden.



Auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge von TEUR 43.125 (Vorjahr: TEUR 38.730) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese bei den betroffenen Konzerngesellschaften bzw. im steuerlichen Organkreis innerhalb eines Prognosezeitraums von fünf Jahren wahrscheinlich nicht genutzt werden können. Auf den körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag der Muttergesellschaft (TEUR 7.508) wurden entsprechend des Steuersatzes von 15.83% latente Steuerforderungen in Höhe von TEUR 1.189 gebildet.

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	8.074	2.441
Ergebnis vor Steuern	32.024	27.356
Steuer, die sich bei Anwendung des durchschnittlichen Konzernsteuersatzes ermittelt	10.225	8.735
Nutzung Verlustvorträge	(1.368)	(918)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (KapG)	123	(4.484)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (PersG)	(297)	(408)
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen; Außerbilanzielle Hinzurechnung	(221)	854
Konsolidierungsbedingte Steuereffekte	(414)	29
Steuerfreie Ausschüttungen aus Kapitalgesellschaften	0	(1.387)
Sonstige Steuereffekte	26	20
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	8.074	2.441

5.19 Eventualschulden und -forderungen

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

Der Konzern haftet aus Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantien gegenüber Banken sowie aus verschiedenen anderen Geschäftsvorfällen im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit i.H.v. nominal TEUR 109.125 (Vorjahr: TEUR 27.009) gegenüber fremden Dritten.

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



5.20 Umsatzerlöse

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (revenue over time/IFRS 15)	120.112	67.882
Erlöse aus Bauleistungen	18.313	11.337
Dienstleistungen	8.402	7.528
Mieteinnahmen und Nebenkostenabrechnungen	669	296
Erlöse aus Projektverkäufen und sonstiges	67.284	27.136
	<u>214.780</u>	<u>114.179</u>
Erlösschmälerungen	(46)	(5)
	<u>214.734</u>	<u>114.174</u>

Im Jahr 2019 wendete Groß & Partner die POC-Methode gemäß IFRS 15 bei den Projekten Dock 3.0, DFB, The Spin, Four – T4 sowie Colt Datenzentrum an (Revenue over time). Auf Basis der angefallenen Selbstkosten von TEUR 108.883 wurden TEUR 120.112 an Umsatzerlösen generiert. Darin enthalten sind außerdem die Projekte Riedberg Wohnen, Rohbau Grand Central sowie Mainpark Offenbach, die im Jahr 2019 schlussgerechnet wurden. Die restlichen Umsatzerlöse werden Point-in-Time vereinnahmt.

5.21 Sonstige Erträge

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erträge aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften	22.282	0
Übrige sonstige Erträge	311	3.322
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	789	1.474
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	12	74
Schadensersatzansprüche	683	1.510
Wertaufholung Vorräte	0	416
Erstattungen Versicherungen	8	532
	<u>24.085</u>	<u>7.328</u>

5.22 Materialaufwand

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Baukosten	(183.739)	(131.594)
Bewirtschaftungskosten	(1.602)	(1.512)
Sonstige bezogene Leistungen	(182)	(182)
	<u>(185.523)</u>	<u>(133.288)</u>



5.23 Personalaufwand

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	(20.669)	(16.621)
Sozialabgaben	(2.392)	(2.087)
<i>davon für Altersvorsorge (Rentenversicherungsbeiträge)</i>	<i>1.209</i>	<i>1.042</i>
	(23.061)	(18.708)

Groß und Partner beschäftigte zum Jahresende einschließlich Geschäftsführung und freien Mitarbeitern 223 (Vorjahr: 208) Mitarbeiter. Es bestehen keine Versorgungspläne.

5.24 Sonstige Aufwendungen

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(4.007)	(3.114)
Fremdpersonal	(2.957)	(3.080)
Sonstige Verwaltungskosten	(1.461)	(1.301)
Raumkosten	(1.148)	(3.373)
Reise- und Kfz-Kosten	(999)	(1.183)
Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	(196)	(5.387)
Personalbezogene sonstige betriebl. Aufwendungen	(628)	(405)
Marketing	(328)	(591)
Substanzsteuern/operative Steuern	(206)	(220)
Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte	(230)	(1.710)
	(12.160)	(20.364)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Das ist insbesondere auf die Erstanwendung des IFRS 16 zurückzuführen, auf dessen Basis die angemieteten Büroflächen als Nutzungsrecht aktiviert und abgeschrieben werden.

5.25 Abschreibungen und Wertminderungen

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	(3.278)	0
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	(160)	(85)
Abschreibungen auf Sachanlagen	(440)	(432)
Abschreibungen auf GWGs	0	(21)
Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(17)	(16)
Summe Abschreibungen und Wertminderungen	(3.895)	(554)



5.26 Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Anteile am Gewinn (ohne Ausschüttungen)	886	17.403
Erträge aus Ausschüttungen	1.872	6.787
Anteile am Verlust	(1.308)	(1.049)
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.450	23.141

Die Unternehmen die nach der Equity Methode gemäß IAS 28 bilanziert werden, schütten teilweise unterjährig Dividenden aus, welche aufgrund von Ausschüttungen aus dem Gewinnvortrag, sowie den laufenden Gewinn des aktuellen Geschäftsjahres, über dem im Vorjahr angesetzten Equity Beteiligungswert liegt. Der Equity Ansatz wird folglich auf null reduziert, der darüberhinausgehende Teil der Ausschüttung wird gemäß IAS 28.39 erfolgswirksam vereinnahmt. Somit ergeben sich im laufenden Jahr erfolgswirksam vereinnahmte Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1.872.

5.27 Finanzaufwendungen und –erträge

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Finanzerträge		
Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungen	120	215
Zinserträge aus Finanzanlagen und sonstigen Ausleihungen	108	0
Sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge	32	154
Summe Finanzerträge	260	369
Finanzaufwendungen		
Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen von Beteiligungen	(39)	0
Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen	(1.569)	(1.653)
Zinsaufwendungen aus Aufzinsungen	(872)	(32)
Zinsaufwendungen aus Steuernachzahlungen	0	(8)
Bankzinsen, sonstige Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen	(34.195)	(14.067)
Summe Finanzaufwendungen	(36.675)	(15.760)
Netto-Finanzergebnis	(36.415)	(15.391)

Der Anstieg der Bankzinsen und sonstigen Zinsaufwendungen resultiert wie im Vorjahr daraus, dass weitere Tranchen der Projektfinanzierungen Four abgerufen wurden.



6 Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

Der Kreis der nahe stehenden Personen und Unternehmen umfasst:

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

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

Die folgenden Geschäftsvorfälle wurden mit nahestehenden Personen getätigt:

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende neue Ausleihungen - ohne Verzinsung bestehender Ausleihungen und abzüglich unterjähriger Tilgungen - bzw. Kapitalerhöhungen an nahestehende Personen gewährt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	11.362	3.610
	<u>11.362</u>	<u>3.610</u>

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge aus Lieferungen und Leistungen für nahestehende Personen oder Unternehmen erzielt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	13.951	2.576
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	15	15
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	50	1.603
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	13.838	27.695
	<u>27.854</u>	<u>31.889</u>

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



Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Grundschulden von nahe stehenden Personen oder Unternehmen als Sicherheiten zugunsten von Groß & Partner gestellt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.534	1.534
	<u>1.534</u>	<u>1.534</u>

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Bürgschaften zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner gewährt:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	2.260	2.260
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	2.000	2.000
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.123	150
	<u>5.383</u>	<u>4.410</u>

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr wurden keine Grundschulden zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner übernommen.

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr wurden weder Verbindlichkeiten zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner noch Verbindlichkeiten zugunsten von Groß & Partner durch nahe stehende Personen oder Unternehmen erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Zahlungen aufgrund von Miet- bzw. Leasingverhältnissen an nahestehende Personen oder Unternehmen geleistet:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.994	1.013
	<u>1.994</u>	<u>1.013</u>

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestanden folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen oder Unternehmen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	4.009	2.553
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	0	0
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	50	1.867
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.385	1.343
	<u>6.444</u>	<u>5.763</u>



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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH bzw. deren Töchtern:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	27.365	27.365
erhaltene Darlehen (Valutierung)	16.324	15.733

Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Töchtern beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 790 (Vorjahr: T€ 852).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	20.000	20.000
erhaltene Darlehen (Valutierung)	15.633	17.425

Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Töchtern beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 774 (Vorjahr: T€ 801).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	18.820	12.189
gewährte Darlehen (Valutierung)	12.981	9.271
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	2.150	2.150
erhaltene Darlehen (Valutierung)	1.102	1.067

Die Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 223 (Vorjahr: T€ 344). Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 39 (Vorjahr: T€ 0).

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



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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Gehalt und Sachbezüge	3.067	2.495
Direkt- und Unfallversicherungen	4	24
	<u>3.071</u>	<u>2.519</u>

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

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

7 Kapitalflussrechnung

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



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

		2019	2018
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis (einschliesslich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	23.950	24.914
2.	-/+ Ertragsteuern	8.074	2.441
3.	Periodenergebnis vor Ertragsteuern	32.024	27.355
4.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.895	554
5.	-/+ Abnahme der sonstigen Rückstellungen	(386)	6.242
6.	+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	141	0
7.	- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(5.146)	(90.698)
8.	+ Abnahme/Zunahme der Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	92.100	34.231
9.	- Nicht zahlungswirksame Änderung Passiva aus Umstellung IFRS 16	(25.735)	0
10.	- Zunahme/ Abnahme bei Ausleihungen ggü. Gemeinschafts- und assoziierter Unternehmen	(3.661)	4.172
11.	+ Erhaltenen Dividenden von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	8.314	18.939
12.	- Nicht zahlungswirksame Veränderung von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	(1.451)	(16.354)
13.	-/+ Abgrenzung latenter Steuern	(2.120)	3.099
14.	+ Zinsergebnis	36.415	15.391
15.	- Sonstige finanzielle Erträge	0	(1.349)
16.	- sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	(31)	(18)
17.	- Außerordentliche Posten		
18.	Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	134.359	1.564

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Nettobuchwert verkaufter Sachanlagen	141	0
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	(141)	0
Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen	0	0

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

	01.01.2019	Aufnahme	Aufzinsung	Zinszahlung	Tilgung	Entkonsolidierung	31.12.2019
Verbindlichkeiten KI	183.124	212.060	15.585	-2.599	-213.458	-35.684	159.028
Leasingverbindlichkeiten	0	28.483	591	-591	-3.819	0	24.664
Sonstige finanzielle Schulden	160.620	117.920	20.499	-5.409	-129.319	0	164.310
Summe	343.744	358.464	36.675	-8.599	-346.597	-35.684	348.003

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



8 Honorar des Abschlussprüfers

Das im Aufwand des Geschäftsjahres 2019 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 135 (Vorjahr TEUR 102) und entfällt ausschließlich auf die Abschlussprüfung.

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO aufgrund des COVID-19-Erregers den internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen und stuft dessen Verbreitung seit dem 11. März 2020 als Pandemie ein.

Das neuartige Corona-Virus (SARS-CoV-2) hat sich von China ausgehend im ersten Quartal des Jahres 2020 weltweit verbreitet. Zum Schutz der Bevölkerung haben die Regierungen weltweit Maßnahmen zur Verlangsamung der weiteren Ausbreitung des Virus ergriffen. Die politischen Schutzmaßnahmen haben seitdem auch in Deutschland zu einer starken Beeinträchtigung des öffentlichen und somit auch des wirtschaftlichen Lebens geführt, deren Beendigung derzeit noch nicht absehbar ist.

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. Auf Grund der Corona-bedingten Verzögerungen ist es möglich, dass sich die Ergebnisrealisierung verschiedener Projekte in das Jahr 2021 verschiebt. Zur weiteren Erläuterung wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

Frankfurt am Main, 24. Juni 2020

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann



Anlagen zum Konzernanhang



Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2019

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- quote %
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.	Frankfurt am Main	100,00
Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Jürgen Groß Bauen und Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Omikron Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
Groß Castor Grundstücksentw. GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. Zweite Lindleystraße KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Hermes Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
Groß & Partner Restaurant GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
GIP Westsite Entwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Karpo GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Themis GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Kalypso GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Therapoda GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Aer GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Ignis GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Terra GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Galateia GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
GP Con GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Erste Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
Überseequartier Beteiligungs GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Überseequartier Holding GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Quartiersmanagement FOUR GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G&P Perm & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Stenium GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Trias GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Silur GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Karbon GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Siderium GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Tonium GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
GP Log GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
G & P Synedrion GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00

* Erstkonsolidierung zum 31.12.2019



Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2019

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital TEUR	Perioden- ergebnis TEUR
G&O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	32,0	3,5
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	Frankfurt a.M.	33,3	2.626,0	-30,0
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	662,0	1.823,0
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	1.878,0	34,0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	Frankfurt a.M.	50,0	31,0	3,0
GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	289,0	-11,0
GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	280,0	-12,0
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	161,0	1.260,0
GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-133,0	-62,0
GOB Projektentwicklung E & A GmbH & Co. Sechste Rhein-Main KG	Frankfurt a.M.	50,0	1.181,0	41,0
G&O Alpha Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	38,0	4,0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	188,0	3.702,0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	309,0	195,0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	340,0	41,0
G & O CIRRUS GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-430,0	-178,0
Hofgarten Projektgesellschaft GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-49,0	-2,0
G & L Danaos GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	13,0	-23,0
G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	24,0	-2,0
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	395,0	170,0
NM Schiller Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	31,0	1,0
NM 74 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	458,0	83,0
NM 80 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	819,0	531,0
NM Schiller Service GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	800,0	2,0
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	88,0	-14,0
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	192,0	859,0
G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	42,0	-53,0
G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-22,0	-46,0
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-470,0	-494,0
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	79,0	55,0
Grand Central Frankfurt GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	39.232,0	-106,0
GC DB I GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-6.091,0	-1.499,0
GC DB II GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-6.634,0	-1.363,0
GC P I GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-2.293,0	-615,0
GC P II GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-1.440,0	-366,0
GC P III GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-2.555,0	-722,0
GC TÜ-GmbH GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	-54,0	-32,0

*Abschluss 2018

**vorläufige Daten 2019



Konzernrückstellungsspiegel für 2019

	01.01.2019	Bildung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Aufzinsung / Zinssatz- änderungen	Veränderung durch Ent- konsolidierung	31.12.2019
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	7.313	5.944	3.738	0	0	3.087	6.432
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	1.930	1.823	105	289	10	0	3.369
Rückstellung für Nachlaufkosten Objekte	3.226	2.525	1.947	1	0	0	3.803
Rückstellung für Nebenkosten	180	36	78	0	0	0	138
Rückstellung für belastende Verträge	2.723	194	2.717	118	13	0	95
Rückstellung für Prozessrisiken	350	0	0	250	0	0	100
Übrige sonstige Rückstellungen	3.206	345	78	7	258	0	3.724
Summe Rückstellungen	11.615	4.923	4.925	665	281	0	11.229
Langfristig	7.774	2.361	2.822	407	281	0	7.187
Kurzfristig	3.841	2.562	2.103	258	0	0	4.042
Sonstige Rückstellungen	11.615	4.923	4.925	665	281	0	11.229



III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



An die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen



entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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



beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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



- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 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