



Groß & Partner

Konzernabschluss 2021



Inhaltsverzeichnis	Seite
I Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021.....	3
II Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	18
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021.....	19
2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	21
3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	22
4. Konzernkapitalflussrechnung.....	24
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	25
Anlagen zum Konzernanhang.....	78
Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2021.....	79
Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2021.....	80
Konzern-Rückstellungsspiegel 2021.....	81
III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	82



**I. Konzernlagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2021**



1 Überblick

1.1 Geschäftsentwicklung

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

Der Konzernjahresüberschuss von Groß & Partner beträgt für das Jahr 2021 T€ 4.829. Damit konnte das Ergebnis des Vorjahres (T€ 22.649) nicht erreicht werden. Ursache dafür ist, dass die derzeitige Projektpipeline zu einem wesentlichen Anteil durch mehrjährige Großprojekte geprägt ist, die erst in den Folgejahren ertragswirksam an die Käufer übergeben werden. Im Vorjahr konnten wesentliche Erträge durch die erfolgreichen Übergaben der Projekte Grand Central und 21West erzielt werden. Der erfolgreiche Verkauf des Projektes T1 im Rahmen eines Forward Deals an mehrere Unternehmen der Allianz Gruppe sowie einen im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer verwalteten Universal-Investmentfonds im Sommer 2021 hat im Konzern zu keinen Ergebniseffekten im abgelaufenen Geschäftsjahr geführt. Die in diesem Zusammenhang vereinbarte Übertragung der ersten 10,1% der Geschäftsanteile wurde wie vereinbart vollzogen, jedoch wird die wesentliche Gewinnrealisierung voraussichtlich im Jahr 2025 im Rahmen der Entkonsolidierung erfolgen, so dass das Ergebnis dieses Jahres durch einen sehr hohen positiven Einmaleffekt beeinflusst werden wird.

Wie in den Vorjahren besitzt das Projekt FOUR als größte laufende Projektentwicklung für Groß & Partner eine zentrale Bedeutung. Im März 2021 fand die symbolische Grundsteinlegung statt und es konnte, trotz des durch die Corona Pandemie herausfordernden Umfeldes planmäßig mit dem Hochbau begonnen werden. Der technische Fortschritt des Projektes wird von hervorragenden Erfolgen im Bereich der Vermietung des Projektes flankiert. So konnte unter anderem die Deka Bank und ein weiterer Großmieter als Mieter im T1 gewonnen werden. Somit beträgt bereits vier Jahre vor Fertigstellung der Vermietungsstand der Büroflächen im T1 rd. 70%, was auf die außergewöhnliche Attraktivität des Standorts und des Projektes zurückzuführen ist. Als Folge der hervorragenden Vermietungssituation gelang im Sommer 2021 der erfolgreiche Abschluss eines Kaufvertrages für das Projekt T1. Neben diesem Erfolg beim Projekt T1 konnten auch weitere Kaufverträge für Eigentumswohnungen beim Projekt T3 abgeschlossen werden.

Nach dem im Jahr 2020 im Frankfurter Europa-Viertel das Grundstück des von der Verkäuferin dort geplanten Porsche Design Towers zur Entwicklung eines Bürohochhauses (Arbeitstitel: Tower X) erworben werden konnte, hat Groß & Partner im Jahr 2021 seine Projektpipeline erneut erweitert. So ist es im Jahr 2021 gelungen, das ehemalige Gebäude der Union Investment (Arbeitstitel: Tower Y) in der Wiesenhüttenstraße in Frankfurt am Main zu erwerben. Das derzeit nicht genutzte Gebäude soll revitalisiert und modernisiert werden. Die endgültige Nutzungsart steht derzeit noch nicht fest, eine Realisierung als Bürogebäude ist jedoch wahrscheinlich.

Mit dem Spatenstich für ein Wohn- und Geschäftshaus und eine Quartiersgarage in Neu-Isenburg ist nun auch der Startschuss zur baulichen Realisierung der Quartiersentwicklung „Neue Welt“ (ehemals „Stadtquartier Süd“) gefallen. Die Quartiersentwicklung wird mehr als 700 Wohnungen und Arbeitsplätze für rund 1.900 Menschen bieten.



Die Übergabe des Projektes MK 17.7 an den Mieter Staycity in Gateway Gardens sowie die Fertigstellung des Projektes ONE FORTY WEST konnte erfolgreich vollzogen werden.

Trotz dieser Erfolge stellen die Entwicklung der Baukosten sowie die Verfügbarkeit von Material und Personal Groß & Partner vor große Herausforderungen. Nachdem die nunmehr seit über zwei Jahren andauernde Corona Krise bereits durch die Störung der Lieferketten und die dadurch rasant steigenden Baupreise Kostenerhöhungen verursacht haben, werden weitere negative Effekte durch den russischen Angriff auf die Ukraine noch hinzukommen. Bis Februar 2022 hat die Geschäftsführung eine allgemeine wirtschaftliche Erholung im Jahr 2022 erwartet. Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine kann davon nicht mehr ausgegangen werden.

Während sich Groß & Partner in den letzten Jahren generell mit Preissteigerungen für Planungs- und Bauleistungen konfrontiert sah, ist seit Februar 2022 eine genaue Abschätzung der Risiken nur noch schwer möglich. Die eingetretenen Preissteigerungen für Energie und Rohstoffe werden sich in sämtlichen Industrien niederschlagen bzw. hatten bereits erhebliche Auswirkungen. Dabei werden die energieintensiven Branchen die gestiegenen Herstellungspreise für beispielsweise Stahl und Beton weiterreichen müssen, so dass sich Groß & Partner als Abnehmer dieser Produkte mit wesentlich gestiegenen Kosten auseinandersetzen muss.

1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Gemäß dem aktualisierten Jahresgutachten des Sachverständigenrates ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum Jahr 2020 um 2,9% angestiegen.¹

Insgesamt ist die Wirtschaft unverändert einer Zweiteilung unterworfen, denn während der private Konsum unter den Preissteigerungen leidet und entsprechend zurückging, konnten die Industrieproduktion sowie das Baugewerbe Wachstumsraten verzeichnen.² Dabei ist der im Februar 2022 auf 5,9% beschleunigte Verbraucherpreisanstieg im Euro-Raum insbesondere auf gestiegene Energiekosten zurückzuführen und hat sich bis heute verstärkt.³

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

Die Gesellschafter von Groß & Partner sind die Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH sowie die Herren Peter Matteo, Nikolaus Bieber, Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez.

Der Sitz des Konzerns 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 Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 46.

² Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 47.

³ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 13.



3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Branche

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach einem Rückgang im Vorjahr während des Jahres 2021 um 2,9% gestiegen. Für das Jahr 2022 erwarten die Ökonomen derzeit einen Anstieg um 1,9%, während für das Jahr 2023 mit 3,8% ein deutlicher Anstieg in Aussicht gestellt wird.⁴ Dieser Ausblick steht unter der Prämisse, dass es zu keiner weiteren Eskalation im Konflikt zwischen Russland und der Ukraine kommt. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes stellte sich im Jahr 2021 erneut positiv dar. Die Arbeitslosenquote sank von 5,9% auf 5,7%.⁵ Für den Prognosezeitraum bis 2023 herrscht allerdings zum einen wegen des Krieges in der Ukraine Unsicherheit, zum anderen sind die Auswirkungen der Erhöhung des Mindestlohns auf 12 EUR nicht sicher. Der Sachverständigenrat rechnet derzeit mit einer Arbeitslosenquote von 5,1% für das Jahr 2022 bzw. 4,9% für das Jahr 2023.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,0% angestiegen.⁶ Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes erwartet für das Jahr 2022 einen realen Umsatzzuwachs von 1,5%.⁷

Der Flächenumsatz bei der Vermietung von Büroflächen an den acht wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ist im Vergleich zum „Corona-Jahr“ 2020 um erfreuliche ca. 26,5% auf 3,4 Mio. qm gestiegen.⁸ Die Leerstandsquote an den acht wichtigsten Standorten ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen und beläuft sich auf 5,2%, was einen Anstieg um 0,7 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.⁹ Für Frankfurt ergibt sich ein Anstieg der Leerstandsquote auf 8,5% oder 1,3 Mio. qm und somit um knapp 10% im Vergleich zu 2020.¹⁰ Mit den derzeit im Bau befindlichen Flächen ergibt sich für Frankfurt ein insgesamt verfügbares Angebot von 1,7 Mio. qm.¹¹ In den wichtigsten Bürostandorten sind die Spitzenmieten in 2021 weitgehend stabil geblieben. An der Spitze liegt unverändert Frankfurt mit 47 €/qm (Vorjahr: 47 €/qm), während sich die Spitzenmieten in Berlin und München mit jeweils 43 €/qm im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht haben.¹²

Der Flächenumsatz des Büromarktes in Frankfurt ist im Vergleich zum Vorjahr entsprechend um fast 40% auf 538.000 qm angestiegen.¹³

Mit 30,7 Mrd. EUR stellt das Transaktionsvolumen in Deutschland in 2021 den zweitbesten Wert aller bislang registrierten Jahre dar, wobei dieser Wert 30% über dem zehnjährigen Schnitt liegt.¹⁴ Von Groß & Partner wurde hier mit dem Verkauf des T1 ein wesentlicher Beitrag geleistet, da dieser die größte Bürotransaktion des Jahres 2021 in Deutschland darstellt.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass der Markt für Neuvermietungen im Jahr 2022 schwierig bleiben wird und die Steigerungsraten des Jahres 2021 voraussichtlich im Jahr 2022 nicht wieder erreicht

⁴ Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 30.

⁵ Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 59.

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 10. März 2022.

⁷ Vgl. ZDB, Konjunkturprognose 2022.

⁸ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2021, S. 1.

⁹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁰ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2021, S. 1.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2021, S. 2.

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2021, S. 2.

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2021, S. 1.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2021, S. 1.



werden. Die im Laufe des Jahres 2021 eingetretene Erholung von den Folgen der Corona-Krise wurde mit Beginn des Krieges in der Ukraine zunichte gemacht, so dass derzeit insgesamt keine valide Einschätzung getroffen werden kann, wie das Jahr 2022 verlaufen wird.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Im Jahr 2021 wurden, wie geplant, keine Projekte durch Groß & Partner fertiggestellt und an Investoren übergeben. Aus dem Projekt Grand Central konnte eine weitere Ausschüttung in Höhe von T€ 6.000 vereinnahmt werden. Zudem konnte eine erfolgreiche Vermietung der Restflächen des Projekts 21West in 2021 erreicht werden, so dass hier weitere Kaufpreisbestandteile ausgeschüttet bzw. von Groß & Partner abgerechnet werden konnten. So sind über die Abrechnung weitere Kaufpreisbestandteile rund T€ 4.189 im Konzernergebnis von Groß & Partner enthalten, des Weiteren konnte die Restleistung aus dem GÜ-Vertrag mit T€ 9.783 beim Projekt 21West in Rechnung gestellt werden bzw. ausgezahlt werden.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Ursache dafür sind die andauernden Bautätigkeiten für die Projekte T1, T2 sowie der Erwerb des Tower Y in der Wiesenhüttenstraße in Frankfurt am Main. Dagegen haben die Vorräte für das Projekt MK12 abgenommen, da die Projektgesellschaft auf Grund des Einstiegs eines Partners nicht mehr vollkonsolidiert wird und zum 31. Dezember 2021 unter den at-equity-Beteiligungen ausgewiesen wird. Zudem ist zu beachten, dass die Veränderung der Leistung aufgrund von Joint-Venture-Strukturen und der daraus resultierenden Vergütung über Dienstleistungsverträge grundsätzlich stärkeren Schwankungen unterworfen ist. Da ein bedeutender Teil der derzeit in Bearbeitung befindlichen Projekte (insbesondere ONE FORTY WEST, Grand Central, Boardinghouse Staycity, H-Hotel Eschborn) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzelabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die vom Konzern gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Zu den weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2021, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Im Rahmen der Errichtung des Neubaus für den DFB und seiner Akademie konnte Groß & Partner insgesamt T€ 44.558 an Umsatzerlösen erzielen. Das Projekt wird im Herbst 2022 übergeben, so dass in 2022 weitere Umsatzerlöse erzielt werden.

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz 1 einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 414 Zimmer und großzügige Konferenz- und Veranstaltungsflächen. Die Eröffnung ist für Ende 2022 / Anfang 2023 vorgesehen. Zudem stehen rd. 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen zur Verfügung, von denen zu Beginn des Jahres 2022 rd. 3.000 qm an die Anwaltskanzlei ARNECKE SIBETH DABELSTEIN vermietet werden konnten. Im Jahr 2021 wurden die Rohbauarbeiten abgeschlossen, auf Basis der geschlossenen Verträge konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 49.562 erwirtschaftet werden. Die Übergabe des Projektes im Jahr 2019 an den Investor konnte im Rahmen eines vorgezogenen Closings (wobei die Bau- und Vermietungsverpflichtung weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verbleibt) erfolgreich realisiert werden.

Beim Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg wird derzeit primär ein größeres Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Quartiersgarage errichtet. Für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss konnte ein langfristiger Mietvertrag für einen EDEKA-Supermarkt abgeschlossen werden. Die Anteile an der entsprechenden Projektgesellschaft sowie zwei weitere Gesellschaften wurden im Jahr 2021 entkonsolidiert, bei Groß &



Partner verbleibt ein Restanteil von jeweils 30%. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung in Höhe von T€ 15.994 ist in den sonstigen Erträgen enthalten.

Die Tochtergesellschaft GP Con erbringt Rohbauleistungen, wobei im aktuellen Marktumfeld insbesondere der Bau von Rechenzentren hervorzuheben ist. Dabei haben die Projekte COLT Datenzentrum, FRA29 sowie Yukatel mit insgesamt T€ 24.275 zu den Umsatzerlösen beigetragen.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls durch Dienstleistungsverträge wesentliche Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Dazu zählte insbesondere das Projekt ONE FORTY WEST, mit dem Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.846 erwirtschaftet wurden. Des Weiteren konnte mit den Joint-Venture Projekten Staycity T€ 423 und H-Hotel Eschborn T€ 399 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden, die Grundstücksentwicklung in Gateway Gardens hat T€ 326 an Umsatzerlösen generiert.

Zukünftige Projektentwicklung / Auftragslage bei Groß & Partner:

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

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

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

Groß & Partner hat auf Gateway Gardens mit Steigenberger einen Mietvertrag zur Errichtung eines internationalen Kongresshotels in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen abgeschlossen. Der 18-stöckige Neubau soll über 527 Zimmer und Suiten verfügen, der Kongressbereich soll sich auf rund 5.500 qm erstrecken und damit das in der gesamten Region mit Abstand größte Konferenzflächenangebot bieten. Auf Grund der Corona-Situation wurde der Projektstart in Abstimmung mit Steigenberger verschoben, bis eine Entspannung der Situation eintritt. Während 2019 ein Realisierungsbeginn für Ende 2021 anvisiert wurde, kann derzeit kein konkreter Beginn der Projektentwicklung genannt werden. Hierbei möchte Groß & Partner auf den Mieter sowie das nach wie vor schwierige Umfeld im Bereich der Kongresshotels Rücksicht nehmen.

Die irische Hotelgruppe Staycity hat am 1. Februar 2022 ihren Betrieb auf Gateway Gardens eröffnet: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung hat Groß & Partner ein Boardinghouse / Apartmenthotel errichtet, das über 269 Longstay-Apartments verfügt. Der Mietvertrag über das Gebäude mit rund 9.800 qm oberirdischer Geschossfläche hat eine Laufzeit von 25 Jahren.

Im Jahr 2004 wurde die „Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH“, bestehend aus den Partnern Fraport AG, Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und OFB Projektentwicklung GmbH, die je zu einem Drittel an der Gesellschaft beteiligt sind, gegründet.

Gateway Gardens ehemaliges Wohngebiet der US-Air-Force Mitarbeiter am Frankfurter Airport wurde im Jahr 2005 an die Stadt Frankfurt zurückgegeben und wird seither durch einen privaten Erschließungsträger einer neuen, der Lage und Qualität angemessenen, Nutzung zugeführt. 2005 wurde hierfür die „Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens mit jeweils 50 Prozent beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH kümmert sich um die unmittelbare Entwicklung und die Erschließung des Gesamtareals sowie um die Vermarktung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke. Aufgabe der Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH ist es, die beteiligten Ämter, die



Realisierung der S-Bahn und auch den Vermarktungsprozess im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten. Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basiert auf einem seit dem 14. August 2020 rechtsbeständigen Bebauungsplan.

In Gateway Gardens, Frankfurts neuestem Stadtteil, können auf Basis der fortgeschriebenen planungsrechtlichen Grundlagen nunmehr bis zu 740.000 qm BGF entstehen. Die Fertigstellung des neuen S-Bahn-Tunnels einschließlich der S-Bahn-Haltestelle Gateway Gardens erfolgte plangemäß mit dem Wechsel auf den Winterfahrplan im Dezember 2019, wobei die Deutsche Bahn bis heute das freitragende Dach der S-Bahn-Haltestelle nicht fertig gestellt hat.

Somit ist der Standort seit 2019 über die neu geführte S-Bahnverbindung von der Frankfurter Innenstadt zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens vollwertig an den regulären S-Bahnverkehr des Rhein-Main-Gebietes angebunden.

Ende 2021 war – trotz Pandemie – ein Vermarktungsstand von 63% der Grundstücksflächen erreicht, weitere Vermarktungsschritte werden im Wesentlichen von der Erholung des Flugverkehrs am Frankfurter Flughafen, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie einer Fertigstellung der Außenanlagen rund um die S-Bahn-Station abhängen. Unvermindert voranschreiten konnten indes die Arbeiten an der äußeren Erschließung des Quartiers als eine der wichtigsten aktuellen Baustellen / zukünftigen Erschließungsanlagen wäre hier die Untertunnelung der A3 zu nennen, die wie geplant im Wesentlichen unverzögert verläuft und bereits weit vorangeschritten ist.

Die Finanzierung der Grundstücksgesellschaft Gateway-Gardens wurde mit der Landesbank Hessen-Thüringen im Dezember 2021 neu geregelt. Vereinbart wurde ein Kontokorrentkredit mit einer Kreditlinie von bis zu 30 Millionen Euro und einer Festlaufzeit zunächst bis 31. Oktober 2023.

Bei der Quartiersentwicklung „Neue Welt“ in Neu-Isenburg konnte mit der Rechtskraft des Bebauungsplans im 2. Quartal 2020 ebenfalls ein wichtiger Meilenstein für die Realisierung der Projekte in diesem Entwicklungsareal erzielt werden. Groß & Partner plant dort die Errichtung von ca. 120.000 qm oberirdischer BGF für die Nutzungen Wohnen, Büro und Hotel in einem grünen Umfeld mit großem Park und einem neuen Stadtplatz in direkter Nähe der geplanten Haltestelle der neuen S-Bahn-Strecke der Regionaltangente West. Die Baugenehmigungen für die ersten beiden Teilprojekte wurden im Jahr 2021 eingereicht und der Baubeginn ist im 3. Quartal plangemäß erfolgt. Ebenfalls wurde mit den Erschließungsarbeiten im Quartier zeitgleich begonnen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase. Dies betrifft insbesondere die mit den Arbeitstiteln Tower X (Bürohochhaus im Europaviertel) und Tower Y (Bestandshochhaus in der Wiesenhüttenstraße) bezeichneten Projekte, sowie weitere Grundstücke auf Gateway Gardens und in Neu-Isenburg.

3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Konzerns lag, wie in den Vorjahren, auf der Errichtung von Büro-, Wohn- und Hotelimmobilien. Mit Projekten wie dem ONE FORTY WEST, The Spin, FOUR sowie dem Tower X zählt die Gesellschaft zu einem der führenden Entwickler von Hochhäusern in Deutschland und trägt damit auch maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter Bankenviertels durch die Errichtung moderner Büro-, Wohn- und urbanen Mischnutzungsflächen bei. Im Rahmen dieser Projekte bekommt die Schaffung von - auch



mietpreisgedämpftem - Wohnraum einen immer größeren Stellenwert. Daneben ist Groß & Partner auch mit mehreren (teilweise) bereits an Investoren verkauften Hotelprojekten in Frankfurt und Umgebung positioniert. Dieser Markt ist im Zuge der Corona-Krise vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden, Groß & Partner geht aber unverändert davon aus, dass ab 2022 mit einer deutlichen Erholung und sukzessiven Normalisierung der Übernachtungszahlen und Hotelumsätze gerechnet werden kann. Über die Tochtergesellschaften GP Con GmbH, GP Tec GmbH und GP Log GmbH werden weiterhin Rohbauleistungen, Leistungen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung sowie Logistikleistungen angeboten.

3.4 Beschaffungsmarkt

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

Die andauernde Corona Krise sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen führen 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 bereits Ende 2016 eine eigene Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) gegründet hat. Es ist dabei gelungen, ausgewiesene Rohbauspezialisten mit langjähriger Erfahrung für die GP Con zu gewinnen. Durch diesen Schritt ist Groß & Partner nunmehr in der Lage, insbesondere komplexe 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 Rohbaufträge 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 hat damit begonnen, komplexe Bauvorhaben in allen relevanten logistischen Fragen aus einer Hand zu strukturieren und zu 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.

Ergänzend zur Baulogistik hat Groß & Partner als weitere Tochter die GP Tec GmbH gegründet, die insbesondere Leistungen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (TGA) erbringen soll. Dies versetzt Groß & Partner in die Lage, die erhöhten Anforderungen an hochwertige Technologien dieser Gewerke selbst zu betreuen und Leistungen aus einer Hand anzubieten.



Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft die Realisierung anspruchsvoller Projekte weiterhin verstärkt im Rahmen von Einzel- und Paketvergaben anstatt Generalunternehmervergaben abgewickelt werden, 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 fielen im Jahr 2021 mit T€ 127 etwas höher als im Vorjahr (T€ 105) aus, da insbesondere auf Ebene der neuen Gesellschaften GP Tec und GP Log investiert wurde.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen stiegen ebenfalls an und entfielen hauptsächlich auf Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 805 (Vorjahr: T€ 646).

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

Das Umfeld für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen hatte sich durch die Corona-Krise eingetrübt. Banken verlangen tendenziell einen höheren Eigenmitteleinsatz und sind bei der Zusage neuer Finanzierungen deutlich vorsichtiger. Dennoch ist es Groß & Partner gelungen, für alle Neuprojekte und Grundstücksankäufe geeignete Finanzierungen einzuwerben. Zudem stand Groß & Partner beim Projekt FOUR vor der Herausforderung, im Zuge der Kostensteigerungen angepasste Hochbaufinanzierungen abzuschließen, was ebenfalls im Jahr 2021 gelungen ist. Wie in der Vergangenheit können die Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz reduziert werden kann. Die Gesellschaft ist auf Basis ihrer langjährigen Kontakte zu entsprechenden Adressen nach wie vor in der Lage, auf verschiedene handlungsfähige Finanzierungspartner zurückzugreifen, so dass Neuprojekte über Projektgesellschaften höchst effizient unter einem optimierten Eigenmitteleinsatz finanziert werden können. Teilweise konnten hier auch neue Finanzierungspartner gewonnen werden.

Während die bisherigen Betriebsmittellinien unverändert bestehen, konnte Ende des Jahres 2020 ein Förderkredit über 15 Mio. EUR mit entsprechend günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Dieses Darlehen ist zunächst bis zum Ende des Jahres 2022 befristet und wurde im Oktober 2021 in Anspruch genommen.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. Um den Finanzierungsform der Gruppe zu diversifizieren, hatte Groß & Partner zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 eine Anleihe emittiert, deren



Laufzeit 5 Jahre beträgt und die mit 5,00% p.a. verzinst wird. In einer zweiten Tranche können weitere 50 Mio. EUR platziert werden.

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

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 288 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 249) zum 31. Dezember 2021 erhöht. Ursachen hierfür sind die Aufnahme der Geschäftstätigkeit der GP Tec sowie die Ausweitung der Geschäftstätigkeit der anderen Konzerngesellschaften. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2022 die Anzahl der Mitarbeiter weitestgehend konstant bleibt.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 179 (Vorjahr: T€ 156).

3.9 Nachhaltigkeit

Im Rahmen seiner Projektentwicklungen verfolgt seit jeher Groß & Partner seine nachhaltige Strategie um der gesellschaftlichen Verantwortung sowie den Anforderungen der Investoren und sonstigen Stakeholdern gerecht zu werden. Aktuelle und zukünftige Projekte erfüllen moderne und umweltfreundliche Standards im Bereich der Technik zur Minimierung des Energieverbrauchs. Um die damit verbundenen Anforderungen auch zukünftig in unseren Entscheidungen und in unserem Handeln zu verankern und transparent sowie messbar zu machen, haben wir mit Nachdruck die Einzelheiten unserer ESG-Strategie sowohl auf der Unternehmens- als auch auf der jeweiligen Projektebene neu verfasst und weiter konkretisiert.

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2021 hat sich das Eigenkapital des Konzerns erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 264.143 auf T€ 1.061.767 erhöht. Die langfristigen Vermögenswerte sind dabei weitestgehend unverändert geblieben. Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich insgesamt vor allem auf Grund der Zunahme des Vorratsvermögens um T€ 260.237 auf T€ 993.632 erhöht. Während dieses deutlich um T€ 230.170 angestiegen ist, haben sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte sowie die Vertragsvermögenswerte jeweils reduziert. In den sonstigen Vermögenswerten waren Hinterlegungsbeträge enthalten, die im Rahmen der Umfinanzierung beim Projekt T1 freigegeben



wurden. Die Vertragsvermögenswerte haben sich wie prognostiziert insbesondere durch die ersten Abschlagsrechnungen der Wohnungskäufer beim Projekt T3 verringert.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten Vorsteuererstattungsansprüche, Ansprüche aus Bürgschaftsinanspruchnahmen, an Banken verpfändete Guthaben sowie Darlehensforderungen gegenüber den Geschäftsführern.

Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um T€ 55.692 auf T€ 191.664 erhöht.

Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 6.276 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf den Konzernjahresüberschuss in Höhe von T€ 4.829 zurückzuführen, zudem wurde die vorgezogene Kaufpreiszahlung in Verbindung mit einer Einlage in Höhe von insgesamt T€ 1.603 für den T1 als Erhöhung des Minderheitenanteils verbucht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 13,3% um 3,7 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 17,0%. Der prozentuale Rückgang der Eigenkapitalquote ist auf den Anstieg der Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital zurückzuführen. Während auf der Aktivseite wie beschrieben vor allem das Vorratsvermögen angestiegen ist, sind die Passiva vor allem durch die Inanspruchnahme verschiedener Projektfinanzierungen sowie des Förderdarlehens angestiegen.

4.2 Finanzlage

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

Während im Vorjahr die Emission der Anleihe im Wesentlichen zu Liquiditätszuflüssen geführt hat, konnte im Jahr 2021 der Eigenmitteleinsatz beim Projekt „MK 12“ in Gateway Gardens optimiert werden. Zum einen konnte ein Joint-Venture Partner für das Projekt gewonnen werden, zum anderen konnte eine liquiditätsschonende Finanzierung abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde wie beschrieben das Förderdarlehen in Anspruch genommen werden, zudem wurden weitere Abschlagszahlungen für die Projekte The Spin, DFB Akademie, T3 sowie T4 vereinnahmt. Im Rahmen des Baufortschritts wurden beim Projekt FOUR weitere Fremdkapital- und Mezzaninetranchen abgerufen, die zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der sonstigen finanziellen Schulden geführt haben. Weiterhin wurde im Rahmen des Erwerbs des Tower Y eine projektspezifische Finanzierung abgeschlossen und zur Kaufpreiszahlung abgerufen.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2022 und 2023 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 2021 mit T€ 10.372 unterhalb des Werts des Vorjahres (T€ 27.078).

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf das zu Beginn des Geschäftsjahres eingesetzte Eigenkapital, betrug 3,6 % (Vorjahr: 20,8 %).

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Jahresüberschuss. Der prognostizierte Konzernjahresüberschuss in Höhe von bis 30 Millionen EUR konnte nicht erreicht werden. Diese Prognose wurde unter der Annahme aufgestellt, dass es gelingt, bei Teilprojekten des



Projektes FOUR sowie beim Projekt ICOON eine Gewinnrealisierung herbeizuführen. Während beim Projekt T1 im Rahmen des Forward-Deals mit dem Käufer nur eine erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital i.H.v. 1,3 Mio. EUR erfasst werden konnte, sind beim Projekt ICOON noch nicht alle kaufvertraglichen Voraussetzungen für eine Realisierung erfüllt. Es ist davon auszugehen, dass dieses Projekt nunmehr erst im Jahr 2023 übergeben werden kann.

5 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

5.1 Risikomanagement

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

5.2 Risiken

Die von der Geschäftsführung gesehenen Risiken werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben. Die Risikoeinschätzung hat sich insbesondere aufgrund des Ukraine-Krieges verändert.

Die hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien hat zu einem sehr starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Durch den hohen Bedarf an Bau- und Planungsleistungen sind die am Markt verfügbaren Kapazitäten auf der Nachunternehmerseite weitgehend ausgeschöpft, der seit Jahren zu verzeichnende Anstieg der Preise hält weiter an und hat sich im Geschäftsjahr 2021 noch verstärkt. Da Groß & Partner mehrere große Quartiersentwicklungen betreibt, die sich über lange Zeiträume erstrecken, können Kostensteigerungen dazu führen, dass sich zusätzlicher Finanzierungsbedarf und eine Belastung der kalkulierten Projektergebnisse ergibt. Dazu kommt, dass der seit Februar 2022 herrschende Krieg zwischen Russland und der Ukraine zu erheblichen Preissteigerungen, insbesondere im Energiesektor, geführt hat. Die endgültigen Auswirkungen können noch nicht abschließend quantitativ geschätzt werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Projekte zu den derzeit festgelegten Budgets abgeschlossen werden können.

Die Corona-Pandemie hat zweifellos ebenfalls zu Preissteigerungen geführt, jedoch erscheint derzeit das Risiko für Verzögerungen im Bauablauf als kontrollierbar. Dies hängt jedoch insbesondere vom Verlauf der Pandemie im Winter 2022/2023 ab, neue Virusvarianten könnten zu erneuten Lock-down Maßnahmen führen. Dieses Risiko erscheint jedoch im Vergleich zu den nicht beeinflussbaren Preissteigerungsrisiken und der Rohstoffknappheit, die im Zuge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine aufgetreten sind, als gering.

Die Verfügbarkeit an leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungs- und Bauleistungen in der vorgegebenen Termschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, ist weiter gesunken. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con, der GP Log sowie der GP Tec mit einer Verstärkung der eigenen technischen Fachbereiche reagiert. Weiterhin wurden neue



Geschäftsbeziehungen zu leistungsfähigen Nachunternehmern im inner- und außereuropäischen Ausland aufgenommen, um den Kreis der qualifizierten Unternehmen für die Einzelvergabe von Bauleistungen zu erweitern.

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

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

Zinsänderungsrisiken können durch marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus entstehen. Aufgrund der Projektbearbeitungszeit von in der Regel drei bis vier Jahren und der Struktur der Projektfinanzierung, bei der die Gesamtfinanzierung in mehrere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufgeteilt werden kann, verfügt die Gesellschaft jedoch über genügend Flexibilität, um die Effekte von Zinsschwankungen zu begrenzen. Die derzeit auftretenden Zinssteigerungen müssen beobachtet werden, haben aber aktuell noch keinen Einfluss auf die Projektbudgets. Sofern ein kritisches Level erreicht wird, werden Sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Forderungsausfallrisiken in Bezug auf Endinvestoren sind aufgrund des Geschäftes der Groß & Partner-Gruppe von untergeordneter Bedeutung. Die Projektgesellschaften veräußern ihre Projekte an bonitätsmäßig einwandfreie, überwiegend institutionelle Anleger, bei denen es sich in der Regel um Tochtergesellschaften von Banken, um Pensionskassen, Versorgungswerke oder Versicherungen handelt. Weiterhin können diese Risiken durch Kaufpreissicherungsbürgschaften und Zug-um-Zug Geschäfte gegen die Übergabe des Projekts reduziert werden.

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

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

Während bis zum Februar 2022 die Corona-Pandemie der bestimmende Faktor für die Gesellschaft sowie für die Wirtschaft insgesamt war, hat der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine die Pandemie als größter Unsicherheitsfaktor abgelöst und stellt sich letztendlich nicht nur als wirtschaftliches Risiko für Groß & Partner, sondern als sicherheitspolitisches für Deutschland und Europa dar. Die europäische, aber insbesondere die deutsche Abhängigkeit von russischen Gas- und Ölimporten, hat zu enormen Preissteigerungen geführt und letztendlich auch zu einer Rohstoffknappheit, die die Allgemeinheit im täglichen Leben treffen. Das sicherheitspolitische Umdenken mit entsprechenden finanziellen Zuwendungen an die Bundeswehr, sowie angestrebten Investitionen in die Energieunabhängigkeit von Russland werden voraussichtlich zu weiteren Preissteigerungen führen. Zudem wird der Staat diese Mittel in Form von Schulden oder Steuererhöhungen einnehmen müssen. Dagegen erscheinen die Verwerfungen der letzten beiden Jahre im Zuge der Corona-Pandemie, die insbesondere Dienstleistungen sowie das Hotel- und Gaststättengewerbe betroffen haben, schon fast als Nebensache. Während man Ende 2021 von einer Erholung der Wirtschaftslage ausging, kann unserer Meinung nach derzeit keine seriöse Einschätzung hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Europa



erfolgen. Es bestehen aus Sicht der Geschäftsführung keine Risiken, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten bzw. könnten.

5.3 Chancen

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

Unverändert geht Groß & Partner von steigenden Anforderungen an Gebäudeeffizienz und Anbindung an die verschiedenen öffentlichen Verkehrsmittel aus, so dass häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau in gut erschlossener Lage bevorzugt wird. Dieses Argument wiegt aus Sicht der Geschäftsführung auf Grund der stark gestiegenen Energiekosten noch stärker als bisher. Obwohl das Zinsniveau auf Grund der Inflation durch die amerikanische Notenbank angehoben wurde bzw. das Zinsniveau insgesamt angestiegen ist, stellt eine Investition in Immobilien aus Sicht der Geschäftsführung eine sehr gute Möglichkeit dar, um von einem steigenden Preisniveau letztendlich dahingehend profitieren zu können, dass die Investition in Sachwertanlagen wie z.B. Immobilien einen entsprechenden Inflationsschutz bieten können. So stellt sich der im weltweiten bzw. auch im europäischen Vergleich sehr stabile deutsche Immobilienmarkt als attraktives Anlageziel für internationale Investoren dar.

Im Zuge der erfreulichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland sehen wir somit in der Entwicklung leistungsfähiger und effizienter Immobilien ein unverändert hohes Ertragspotential. Die Kernkompetenzen liegen dabei in der Errichtung qualitativ hochwertiger Büroimmobilien und urbaner Stadtquartiere unter zum Teil anspruchsvollen Zeitvorgaben. Die trotz Corona-Pandemie unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird im Projektportfolio berücksichtigt, wie die Projekte ONE FORTY WEST, FOUR und das Quartier „Neue Welt“ in Neu-Isenburg zeigen. Das zwischenzeitlich bereits wieder etwas positivere Umfeld für Hotelimmobilien wird sich nach Einschätzung von Groß & Partner nach dem Ende der Pandemie und den damit bis Frühjahr 2022 verbundenen Einschränkungen weiter verbessern, so dass auch die bisher nicht an Investoren veräußerten Hotelprojekte Boardinghouse Staycity und H-Hotel Eschborn in den Jahren 2022 bzw. 2023 in einem stärkeren Marktumfeld fertiggestellt und am Markt platziert werden können.

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

Des Weiteren hat sich Groß & Partner im Jahr 2021 im Management mit Herrn José Martinez als weiteren Geschäftsführer verstärkt. Ziel ist es, die Akquisition von Neu-Projekten zu intensivieren und dabei auch vermehrt Bestandsgebäude zu erwerben, deren Potential aus Sicht von Groß & Partner nicht vollständig ausgereizt ist. Diese unter Nachhaltigkeitsaspekten sinnvolle Nutzung und Optimierung von bereits existierenden Gebäuden stellt aus Sicht von Groß & Partner eine Chance für zukünftiges Wachstum dar. Zudem stellt aus Sicht der Geschäftsführung die Ausweitung des Geschäfts in Märkte außerhalb des Rhein-Main-Gebiets eine Möglichkeit zur Sicherung der Wachstumsstrategie dar.



5.4 Ausblick

Die wirtschaftliche Lage hatte sich in Deutschland während des Jahres 2021 im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Auch wenn die Corona-Einschränkungen insbesondere in Herbst und Winter noch einmal zu Eintrübungen führten und die Impfquote nicht ausreichte, um die Beschränkungen aufzuheben, signalisierte die neue Bundesregierung frühzeitig die Bereitschaft, Lockerungen vorzunehmen, sofern die Lage in den Krankenhäusern stabil blieb. Unter diesen Voraussetzungen erschien eine allgemeine Belebung der Wirtschaft möglich und auch wahrscheinlich. Leider mussten die positiven Aussichten durch den Beginn des Krieges revidiert werden, so dass sich ganz Europa nun einem völlig veränderten wirtschaftlichen sowie sicherheitspolitischen Umfeld gegenübergestellt sieht. Allen Beteiligten ist bewusst geworden, dass sich die strategische Lage Europas zum einen durch die Rohstoffabhängigkeit sowie die Vernachlässigung der Verteidigungsfähigkeit erheblich verschlechtert hat. Die Sanktionen gegenüber Russland belasten auch uns selbst, was sich im Alltag an gestiegenen Benzinpreisen oder bestimmten Einschränkungen im Lebensmittelhandel niederschlägt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es zu Knappheit im Bereich Düngemittel kommt. Dabei stehen die europäischen und insbesondere die osteuropäischen Staaten vor der Herausforderung, zum einen eine Eskalation zu verhindern, zum anderen aber die Ukraine in die Lage zu versetzen, sich gegen einen Angriffskrieg zu verteidigen, um den russischen Hegemonialanspruch in Osteuropa schon allein aus Selbstschutz einzudämmen. Ein positiver Aspekt der Entwicklungen ist, dass die Europäische Union sowie die NATO-Staaten augenscheinlich wieder näher aneinandergerückt sind.

Groß & Partner wird sich in diesem schwierigen Umfeld mit gestiegenen Baupreisen und einer weiterhin knappen Verfügbarkeit von Planungs- und Bauleistungen auseinandersetzen müssen, zum anderen kann die anziehende Inflation aber auch die Attraktivität von Immobilien als inflationsgeschütztes Anlageobjekt weiter verstärken. Vermietungserfolge über Großflächen konnte Groß & Partner im Jahr 2021 zwar nicht vermelden, jedoch ist es zu Beginn des Jahres 2022 gelungen, wesentliche Flächen im Projekt The Spin zu vermieten. Groß & Partner geht davon aus, dass nach der pandemiebedingten Zurückhaltung eine Erholung an den Vermietungsmärkten eintritt, die derzeit im Markt schon spürbar ist. Die weitere Erholung wird aber ganz wesentlich von der Entwicklung im Ukraine-Konflikt abhängig sein. Sofern es dort zu einer Eskalation käme, wäre vermutlich deutlich weniger wahrscheinlich, dass mit großvolumigen Abschlüssen zu rechnen ist.

Da sich die Gewinnrealisierung der Projekte ICOON und The Spin voraussichtlich in das Jahr 2023 verschiebt, wird – unter der Voraussetzung, dass der für 2022 geplante Verkauf des Staycity Hotels gelingt – ein ausgeglichenes Ergebnis prognostiziert.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2022

Die Geschäftsführung



II. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021



II.1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	Notes	31.12.2021	31.12.2020
		€	€
A. Langfristige Vermögenswerte			
I. Immaterielle Vermögenswerte	2.4, 5.1	155.335,00	150.067,00
II. Sachanlagen	2.5, 5.2	1.731.584,96	1.138.684,96
III. Nutzungsrechte	2.6, 5.3	23.414.928,94	20.267.612,94
IV. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.4	100.700,00	0,00
V. Ausleihungen und übrige Beteiligungen	5.5	21.624.686,29	22.435.802,64
VI. At-equity bilanzierte Beteiligungen	2.8, 5.6	10.938.210,00	11.086.910,00
VII. Latente Steuerforderungen	2.18, 5.17-19	10.169.000,00	9.149.000,00
		68.134.445,19	64.228.077,54
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
I. Vorräte	2.9-10, 5.7	713.254.553,52	483.084.403,78
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.12, 5.8	28.372.361,60	44.647.706,53
III. Vertragsvermögenswerte	5.9	46.507.548,71	56.084.439,97
IV. Laufende Ertragsteueransprüche		13.833.621,39	13.607.442,78
V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.13, 5.10	191.664.233,48	135.971.795,32
		993.632.318,70	733.395.788,38
		1.061.766.763,89	797.623.865,92


Passiva

	Notes	31.12.2021	31.12.2020
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.14, 5.11	3.225.900,00	3.225.900,00
II. Kapitalrücklage	2.14, 5.11	9.555.000,00	9.555.000,00
III. Gewinnrücklage	2.14, 5.11	6.024.713,19	6.024.713,19
IV. Konzernbilanzgewinn	2.14, 5.11	121.350.923,91	116.522.350,45
		140.156.537,10	135.327.963,64
V. Nicht beherrschende Anteile		1.392.047,33	-54.884,03
		141.548.584,43	135.273.079,61
B. Langfristige Schulden			
I. Sonstige Rückstellungen	2.16, 5.12	11.879.562,40	7.881.249,57
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.13	357.335.942,34	253.819.502,61
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	2.19, 5.14 2.19, 5.15	20.685,00	33.490,00
IV. Finanzielle Schulden	5.15	387.325.469,30	258.361.163,77
V. Leasingverbindlichkeiten	2.21	19.788.774,60	17.225.520,60
VI. Latente Steuerschulden	2.18, 5.18-19	7.160.000,00	4.930.000,00
		783.510.433,64	542.250.926,55
C. Kurzfristige Schulden			
I. Sonstige Rückstellungen	2.16, 5.12	6.998.567,79	14.546.642,39
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.13	17.085.130,18	1.323.497,39
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	2.19, 5.14 2.19, 5.15	49.520.085,73	39.947.252,16
IV. Vertragsschulden	2.20, 5.16	53.024.006,59	54.949.693,72
V. Finanzielle Schulden	5.15	1.230.013,30	1.188.953,12
VI. Laufende Ertragsteuerschulden	2.19, 5.17	4.452.952,23	4.095.266,98
VII. Leasingverbindlichkeiten	2.21, 5.3	4.396.990,00	4.048.554,00
		136.707.745,82	120.099.859,76
		1.061.766.763,89	797.623.865,92



II.2 Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Notes	2021	2020
		€	€
1. Umsatzerlöse	2.20/ 5.21	177.632.312,08	199.021.221,32
2. Bestandsveränderungen		236.162.173,95	167.176.263,07
3. Sonstige Erträge	5.22	30.151.950,89	9.502.015,24
4. Materialaufwand	5.23	-333.426.989,31	-291.752.490,93
5. Personalaufwand	5.24	-30.063.032,85	-26.573.198,63
6. Abschreibungen	5.26	-5.268.149,36	-4.079.208,04
7. Sonstige Aufwendungen	5.25	-17.194.480,66	-12.999.207,15
davon Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte (IFRS 9)		0,00	-277.037,63
8. Erträge aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	5.6/ 5.27	2.150.375,77	22.300.947,63
9. Betriebsergebnis		60.144.160,51	62.596.342,51
10. Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen		-151.357,64	0,00
11. Finanzerträge	5.27	644.654,85	330.873,97
12. Finanzaufwendungen	5.27	-50.265.279,50	-35.849.200,53
13. Finanzergebnis		-49.771.982,29	-35.518.326,56
14. Ertragssteuern	5.17/ 5.18	-5.684.250,57	-4.482.231,77
15. Ergebnis nach Ertragssteuern		4.687.927,65	22.595.784,18
16. Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Ergebnis		140.645,81	52.878,64
17. Konzern-Jahresüberschuss		4.828.573,46	22.648.662,82
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		116.522.350,45	98.873.687,63
19. Gewinnausschüttung		0,00	-5.000.000,00
20. Konzernbilanzgewinn		121.350.923,91	116.522.350,45



II.3 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2019	2.742.000,00	1.215.000,00	6.024.713,19	98.873.687,63	108.855.400,82
Eigenkapitalausschüttungen				(5.000.000,00)	(5.000.000,00)
Eigenkapitalzuführung	483.900,00	8.340.000,00			8.823.900,00
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften					0,00
Erstanwendung IFRS 16					0,00
Erstkonsolidierung					0,00
Entkonsolidierung					0,00
Jahresüberschuss				22.648.662,82	22.648.662,82
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2020	3.225.900,00	9.555.000,00	6.024.713,19	116.522.350,45	135.327.963,64
Eigenkapitalausschüttungen					0,00
Eigenkapitalzuführungen					0,00
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften					
Erstkonsolidierung					
Entkonsolidierung					0,00
Jahresüberschuss				4.828.573,46	4.828.573,46
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2021	3.225.900,00	9.555.000,00	6.024.713,19	121.350.923,91	140.156.537,10



Nicht beherrschende Anteile			Konzerneigenkapital
Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Jahresergebnis EUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne EUR	Summe EUR	Summe EUR
(84.750,00)	90.481,39	5.731,39	108.861.132,21
(7.736,78)		(7.736,78)	(5.007.736,78)
		0,00	8.823.900,00
250,00		250,00	250,00
		0,00	0,00
750,00		750,00	750,00
(1.000,00)		(1.000,00)	(1.000,00)
	(52.878,64)	(52.878,64)	22.595.784,18
(92.486,78)	37.602,75	(54.884,03)	135.273.079,61
(17.800,00)		(17.800,00)	(17.800,00)
1.602.796,00		1.602.796,00	1.602.796,00
		0,00	0,00
740,00		740,00	740,00
1.841,17		1.841,17	1.841,17
	(140.645,81)	(140.645,81)	4.687.927,65
1.495.090,39	(103.043,06)	1.392.047,33	141.548.584,43



II.4 Konzern-Kapitalflussrechnung

	2021	2020	Notes
	TEUR	TEUR	
1. - Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	(136.069)	(162.995)	
2. - Gezahlte / erhaltene Ertragsteuern	(1.616)	(5.705)	5.17 - 5.19
3. - Gezahlte Zinsen	(2.756)	(1.587)	5.28, 7
3. + Erhaltene Zinsen	645	331	5.28, 7
4. - Erhaltene Dividenden	(151)	0	5.28, 7
5. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(139.947)	(169.956)	
6. - Investitionen in immaterielle Vermögenswerte/Sachanlagen/Anlageimmobilien	(1.004)	(1.532)	5.1, 5.2
7. + Einnahmen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten/Sachanlagen/Anlageimmobilien	214	1.366	
7. - Auszahlungen im Rahmen der Erstkonsolidierung	(313)	0	
8. - Investitionen in Finanzanlagen	(816)	(1.403)	
9. + Einnahmen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	0	
10. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(1.919)	(1.569)	
11. + Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung	1.605	8.824	
12. - Auszahlungen an Mehrheitsgesellschafter	0	(5.000)	5.11
13. - Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	(18)	(7)	
14. + Aufnahme von Finanzschulden	211.648	208.954	5.13-5.15, 7
15. - Abgang durch Entkonsolidierung	(9.280)	(18.165)	5.13-5.15, 7
16. - Tilgung von Finanzschulden	(6.397)	(37.087)	5.13-5.15, 7
17. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	197.558	157.519	
18. +/- Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	55.692	(14.006)	
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	135.972	149.978	
20. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	191.664	135.972	

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 2021

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 ausschließlich auf die Standortentwicklung sowie die Errichtung und den Betrieb von hochwertigen Büro- und Wohnimmobilien sowie Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

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

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

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

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

2 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2.1 Neue Rechnungslegungsstandards

Das IASB und das IFRIC haben eine Reihe von Änderungen bei bestehenden Standards sowie einige neue IFRS und IFRIC verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2021 erstmals verpflichtend anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen die folgenden Standards und Interpretationen:

Standard/ Interpretation	Titel	Anwendungspflicht	Auswirkungen
IFRS 16	Covid-19 bezogene Mietkonzessionen – Erleichterungen zur Abbildung von Mietkonzessionen für Leasingnehmer	01.06.2020	Keine
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze – Phase 2-	01.01.2021	Keine
IFRS 4	Versicherungsverträge: Verlängerung der vorübergehenden Befreiung	01.01.2021	Keine

Aus diesen Standards und Interpretationen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021.

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden bereits vom IASB verabschiedet und von der EU teilweise genehmigt, sind aber für das Geschäftsjahr 2021 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 16	Covid-19 bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus	01.04.2021	Keine
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Querverweise auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	Keine
IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022	Keine
IAS 37	Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	Keine
	Jährliche Verbesserungen der IFRS (AIP) – Zyklus 2018 - 2020	01.01.2022	Keine
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig sowie Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts	01.01.2023	Keine
IAS 1	Erläuterung von Rechnungslegungsgrundsätzen	01.01.2023	Keine
IAS 8	Definition von Bilanzierungsschätzungen	01.01.2023	Keine
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	Keine
IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	01.01.2023	Keine

2.2 Konsolidierung

2.2.1 Tochterunternehmen

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

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der 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, die nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 3 fallen, da kein Geschäftsbetrieb erworben wurde. Deshalb werden derzeit keine Goodwills im Konzernabschluss ausgewiesen.

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

2.2.2 Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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



Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen Zahlungen geleistet.

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

2.2.3 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2021 41 Tochterunternehmen sowie 32 Gemeinschaftsunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen.

	2020	Zugänge	Abgänge	2021
Vollkonsolidierte Unternehmen	47	3	9	41
Gemeinschaftsunternehmen	33	4	6	31
Assoziierte Unternehmen	1	0	0	1
Summe	81	7	15	73

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurden die in Anlage 1 zum Konzernanhang benannten Tochtergesellschaften einbezogen. Es wurden drei Tochterunternehmen im Rahmen von Eigengründungen erstmalig vollkonsolidiert.

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurden die in Anlage 2 zum Konzernanhang aufgeführten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden neun Unternehmen endkonsolidiert, davon entfallen fünf Endkonsolidierungen auf konzerninterne Anwachsungen. Bei einer Gesellschaft wurden 50% der Anteile an einen Joint-Venture Partner veräußert (Projekt MK 12 auf Gateway Gardens), bei drei weiteren Projektgesellschaften wurden 69% der Anteile an eine von Jürgen Groß kontrollierte Gesellschaft veräußert. Die vier teilweise veräußerten Gesellschaften werden nun at-equity in den Konzern einbezogen.

2.3 Währungsumrechnung

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



2.4 Immaterielle Vermögenswerte

Die entgeltlich erworbenen Softwarelizenzen werden als immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter und bestimmter Nutzungsdauer zu ihren Anschaffungskosten zuzüglich der Kosten für die Versetzung in einen nutzungsbereiten Zustand aktiviert und über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben (Anschaffungskostenmodell).

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

2.5 Sachanlagen

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

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

Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, z.B. aufgrund von Erweiterungs- oder Ersatzinvestitionen, werden nur dann als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des 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 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	3 bis 8 Jahre



Die Abschreibung der Anlage beginnt mit der Nutzungsbereitschaft. Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Übersteigt der Buchwert einer Sachanlage deren geschätzten erzielbaren Betrag, so wird er auf letzteren 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.

2.6 Nutzungsrechte

Die Gesellschaft hat verschiedene Miet- und Leasingverträge abgeschlossen, die seit dem Geschäftsjahr 2019 nach IFRS 16 bilanziert werden und woraus sich entsprechende Nutzungsrechte ergeben haben. Zur bilanziellen Behandlung wird auf die Erläuterungen unter 2.21 verwiesen.

2.7 Wertminderung nicht-finanzieller Vermögenswerte (Außerplanmäßige Abschreibungen)

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

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

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

2.8 At-Equity bilanzierte Beteiligungen

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



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

2.9 Vorräte

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

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

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

2.10 Vorratsgrundstücke

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

Teile der Fremdkapitalkosten werden seit dem Geschäftsjahr 2009 unter bestimmten Voraussetzungen als Teil der Herstellungskosten aktiviert. Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz beträgt ca. 2%.



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

2.11 Finanzinstrumente

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

IFRS 9 unterteilt finanzielle Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

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

IFRS 9 unterteilt finanzielle Schulden in die folgenden Kategorien:

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

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

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

Ausleihungen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Bei einer voraussichtlichen Realisation nach mehr als einem Jahr werden Vermögenswerte



als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. In der Bilanz werden Ausleihungen und Forderungen unter den Finanzanlagen sowie unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

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

2.12 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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



Die Folgebewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. An jedem Bilanzstichtag werden die zukünftig erwarteten Kreditverluste für die Bewertung der Wertberichtigungen („Expected-Credit-cost-Loss-Modell“) berücksichtigt. Zusätzlich führt Groß & Partner eine Prüfung auf das Vorliegen von Bonitätsbeeinträchtigungen durch, welche der Stufe 3 des ECL entsprechen und somit den Eintritt von tatsächlichen bonitätsbeeinträchtigenden Events abdeckt. Ausfallrisiken, welche zu einem geringeren Zahlungsmittelzufluss führen, äußern sich im Regelfall durch Zahlungsschwierigkeiten, Nichterfüllung, wahrscheinliche Insolvenz oder Vertragsbruch.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Aktuell werden Zahlungsmittelsalden mangels Notwendigkeit und wegen unwesentlicher Auswirkungen von Wertminderungen nicht wertberichtet.

2.14 Eigenkapital

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

2.15 Schulden

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

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

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



2.16 Sonstige Rückstellungen

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

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

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

2.17 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

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

2.18 Latente Steuerforderungen und latente Steuerschulden

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

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

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



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

2.19 Laufende Ertragsteuerschulden und Ansprüche

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

2.20 Ertragsrealisation

(a) Umsatzerlöse

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

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

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

Erträge aus Fertigungsaufträgen werden gemäß IFRS 15 nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades über den Leistungserbringungszeitraum erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht. Die ausschlaggebenden Kriterien gemäß IFRS 15, welche bei der Bewertung herangezogen werden, sind der Leistungszufluss und gleichzeitige Nutzung während der Leistungserbringung an den Kunden, die Erlangung der Verfügungsgewalt über den Vermögenswert während der Erstellung dessen, sowie das Kriterium keiner alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Vermögensgegenstandes für das Unternehmen, sowie einen unmittelbaren Rechtsanspruch auf Zahlung der bereits erbrachten Leistungen. Die Zahlungsbedingungen sehen in der Regel eine laufende Abrechnung der Selbstkosten vor, so dass Abschlagszahlungen geleistet werden. Alternativ liegen auch definierte Zahlungspläne vor, die sich am Fertigstellungsgrad orientieren. Der Fertigstellungsgrad wird auf der Grundlage der angefallenen Aufwendungen („Cost-to-Cost-Methode“) ermittelt. d. h. auf Basis der entstandenen Auftragskosten für die geleistete Arbeit im Verhältnis zu den erwarteten gesamten Auftragskosten. Die Geschäftsführung ist der Ansicht, dass diese inputbasierte Methode ein angemessenes Maß für den Fertigstellungsgrad dieser Leistungsverpflichtungen gemäß IFRS 15 darstellt.



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

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

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

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

Bei belastenden Verträgen wird die Rückstellung zum Barwert des niedrigeren Betrags von den zu erwartenden Kosten aus der Vertragsbeendigung und den zu erwartenden Nettokosten aus der Vertragsfortführung, welche auf Basis der zusätzlichen Kosten der Erfüllung der Verpflichtung aus dem Vertrag ermittelt werden, bewertet. Bevor eine Rückstellung erfasst wird, erfasst der Konzern einen etwaigen Wertminderungsaufwand für die Vermögenswerte, die mit dem Vertrag verbunden sind.

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

(b) Zinserträge

Zinserträge werden zeitanteilig unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

(c) Dividenderträge

Dividenderträge werden zum Zeitpunkt des Entstehens des rechtlichen Anspruchs erfasst.



(d) Entkonsolidierungserfolge Projektgesellschaften
Gewinne bzw. Verluste aus Entkonsolidierung werden netto unter den sonstigen Erträgen bzw. unter den sonstigen Aufwendungen gemäß IFRS 10 ausgewiesen.

2.21 Leasingverhältnisse

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

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

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

2.21.1 Definition eines Leasingverhältnisses

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

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

2.21.2 Leasingverhältnis als Leasingnehmer

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

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

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



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

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

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

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung des beschriebenen Abzinsungssatzes 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.

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

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

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

2.21.3 Leasingverhältnis als Leasinggeber

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein.

Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert bzw. aus dem Nutzungsrecht aus dem Hauptleasingvertrag



verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall ist, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, andernfalls als Operating-Leasingverhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst.

Der Konzern bilanziert das Hauptleasingverhältnis und das Unterleasingverhältnis separat, wenn er als zwischengeschalteter Leasinggeber auftritt. Groß & Partner stuft das Unterleasingverhältnis auf Grundlage seines Nutzungsrechtes aus dem Hauptleasingverhältnis und nicht auf Grundlage des zugrunde liegenden Vermögenswertes ein. Wenn es sich bei dem Hauptleasingverhältnis um ein kurzfristiges Leasingverhältnis handelt, auf das der Konzern die oben beschriebene Ausnahme anwendet, stuft er das Unterleasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis ein. Ebenfalls wird das Unterleasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert, wenn der überwiegende Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer aus dem Hauptleasingvertrag auf den Leasingnehmer im Rahmen des Unterleasingverhältnisses übertragen wird.

Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst.

Die Gesellschaft hat verschiedene Miet- und Leasingverträge unter anderem für Büroräume und Stellplätze abgeschlossen und vermietet diese teilweise an Dritte weiter. Aus Leasinggebersicht werden sämtliche Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht die mit dem Hauptleasingvertrag verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen.

2.22 Dividendenausschüttungen

Ansprüche der Anteilseigner auf Dividendenausschüttungen werden grundsätzlich in der Periode als Verbindlichkeit erfasst, in der die entsprechende Beschlussfassung erfolgt ist. In der Berichtsperiode wurden keine Ausschüttungen (Vorjahr TEUR 5.000) beschlossen und auch nicht durchgeführt.

3 Finanzrisikomanagement

3.1 Qualitative Angaben

Auf die Risikoberichterstattung im Lagebericht wird ergänzend verwiesen.

Als Grundlage für die externe Risikoberichterstattung werden die Informationen herangezogen, die intern an die Mitglieder der Geschäftsleitung des Unternehmens zur Risikosteuerung weitergeleitet werden (Management Approach). Das von der Geschäftsführung eingerichtete Risikomanagementsystem gewährleistet die Erkennung, Analyse und Kommunikation der Risiken. Durch das Risikomanagement wird sichergestellt, dass durch die eingegangenen und künftig anfallenden Risiken der Konzern nicht nachhaltig in seinen Aktivitäten geschwächt wird. Die Steuerung von Risiken wird insbesondere durch eine klare Trennung von ausführenden und überwachenden Funktionen gewährleistet. Der implementierte Risikomanagementprozess umfasst neben der Projektplanung insbesondere die interne Berichterstattung in Form von Soll-/Ist-Vergleichen. Die Steuerung der



Mittelbeschaffung am Kapitalmarkt erfolgt grundsätzlich projektbezogen. Im Rahmen der Risikoidentifikation wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der finanziellen Risikopositionen vorgenommen. Die identifizierten Risiken wurden im Rahmen einer Risikoanalyse aufbereitet und an die verantwortlichen Stellen weitergeleitet. Die Risiken wurden bewertet, um für die folgenden Geschäftsperioden Vergleichszahlen zu erhalten und Prognosen zu ermöglichen. Hierzu wurden die möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt. Die Geschäftsführung hat auf Basis der Risikotragfähigkeit eine klare Definition der Strategie, der Geschäftsarten sowie der akzeptierbaren und nicht akzeptierbaren Risiken vorgegeben und das vertretbare Gesamtrisiko definiert. Zur Vermeidung überhöhter Risikokonzentration werden die Risiken auf voneinander unabhängige Zahlungsströme verteilt.

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

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

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

(a) Marktrisiko

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

(i) Fremdwährungsrisiko

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

(ii) Kurs- bzw. Preisrisiko

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

(b) Kreditrisiko (Ausfallrisiko)

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



Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt (weitere Erläuterungen unter 3.2.).

(c) Liquiditätsrisiko

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

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

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

3.2 Quantitative Angaben

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

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

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

Die in IFRS 9 enthaltenen Regelungen zur Erfassung von Wertminderungen stellen auf erwartete Ausfälle über alle finanziellen Vermögenswerte ab ("expected credit loss model"). Für die Ermittlung des Umfangs der Risikovorsorge ist grundsätzlich ein Drei-Stufen-Modell vorgesehen. Eine bilanzielle Vorsorge für erwartete Kreditverluste wird für zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte erfasst. Für "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" und "Vertragsvermögenswerte" wird im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise auf die über die



Laufzeiten erwarteten Kreditverluste abgestellt. Für die Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" sowie "Vertragsvermögenswerte" auf Basis gemeinsamer Risikomerkmale unter Einbeziehung entsprechender Branchen- und Länderrisiken ermittelt. Für die Berechnung der erwarteten Kreditverluste werden historische Verlustraten in Bezug auf die Branchen- und Länderrisiken ermittelt, welche anhand zukünftiger makroökonomischer Daten angepasst werden.

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

Für nicht fällige finanzielle Vermögenswerte und solche, die zwischen 0-12 Monate überfällig sind, wird eine Abwertung in Höhe von 0,45 Prozentpunkten (Vorjahr: 0,43 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 2021 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:

31.12.2021	bis ein Jahr überfällig	mehr als ein Jahr überfällig
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.202	0
	<u>9.202</u>	<u>0</u>



31.12.2020	bis ein Jahr überfällig	mehr als ein Jahr überfällig
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.849	500
	<u>6.849</u>	<u>500</u>

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

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

Groß & Partner hat im Geschäftsjahr 2021 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:

31.12.2021	bis zu einem Jahr	von einem Jahr bis zu fünf Jahren	über fünf Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihe (in sonstigen finanziellen Schulden enthalten)	904	58.354	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.386	378.479	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	24.810	21	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	5	0	0
Verbindlichkeitenrückstellungen	21.582	0	0
Leasingverbindlichkeiten	4.397	19.789	0
Sonstige finanzielle Schulden	1.230	465.292	0
	<u>70.314</u>	<u>921.935</u>	<u>0</u>



31.12.2020	bis zu einem	von einem	über fünf
	Jahr	Jahr bis zu	Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihe (in sonstigen finanziellen Schulden enthalten)	908	61.272	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.323	265.165	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	13.253	34	0
Verbindlichkeitenrückstellungen	23.998	0	0
Leasingverbindlichkeiten	4.049	17.226	0
Sonstige finanzielle Schulden	1.189	278.577	0
	44.720	622.274	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:

31.12.2021	Zu fortgeführten	zum beizulegenden	zum beizulegenden	Gesamt
	Anschaffungs-	Wertänderungen im	Wertänderungen im	
	kosten	Gewinn oder	sonstigen Ergebnis	
	TEUR	Verlust bewertet	bewertet	TEUR
Finanzanlagen	21.725	0	0	21.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	28.372	0	0	28.372
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	191.664	0	0	191.664
	241.761	0	0	241.761



31.12.2021	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	374.421	374.421
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0	24.830	24.830
Sonstige finanzielle Schulden	0	0	388.555	388.555
	0	0	787.806	787.806

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

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

31.12.2020	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	255.143	255.143
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0	13.287	13.287
Sonstige finanzielle Schulden	0	0	260.488	260.488
	0	0	528.918	528.918



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 31.12.2021 bestehen keine für Sicherungsgeschäfte etc. abgeschlossene Derivate im Konzern.

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

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

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

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Gesamtzinserträge und Gesamtzinsaufwendungen betreffen sowohl im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 sowie die zugehörigen künftigen Kosten zur Fertigstellung des Projekts (Bemessung von Drohverlustrückstellungen)
- Bewertung von Vorratsgrundstücken



- Bemessung von Gewährleistungsrückstellungen

Der Berechnung der Rückstellungen für Gewährleistungen liegen u.a. der Zinssatz (0,40 % p.a.) und die Restlaufzeit als Wert bestimmende Parameter zu Grunde. Bei Erhöhung bzw. Verminderung des Rechnungszinses um jeweils einen Prozentpunkt auf 1,40 % bzw. 0,0 % (es werden keine negativen Werte für die Abzinsung zugrunde gelegt) würde sich die Höhe der Gewährleistungsrückstellung um rd. TEUR 46 reduzieren bzw. um TEUR 19 erhöhen.

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

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

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

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



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

5.1 Immaterielle Vermögenswerte

	Summe
	TEUR
Anschaffungskosten	
01.01.2020	505
Zugänge	105
Abgänge	(41)
31.12.2020 / 01.01.2021	569
Zugänge	127
Abgänge	(25)
31.12.2021	671
Abschreibungen	
01.01.2020	325
Zugänge	134
Abgänge	(40)
31.12.2020 / 01.01.2021	419
Zugänge	122
Abgänge	(25)
31.12.2021	516
Buchwert	
31.12.2020	150
31.12.2021	155

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

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



5.2 Sachanlagen

	Grundstücke und Gebäude	Mieter- einbauten	Technische Anlagen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten					
01.01.2020	943	284	229	2.604	4.060
Zugänge	0	0	31	646	677
Abgänge	(943)	(9)	0	(628)	(1.580)
31.12.2020/ 01.01.2021	0	275	260	2.622	3.157
Zugänge	0	0	72	805	877
Zugänge Erstkonsolidierung			327	8	335
Abgänge	0	(10)	(25)	(71)	(106)
31.12.2021	0	265	634	3.364	4.263
Abschreibungen					
01.01.2020	369	41	187	1.858	2.455
Zugänge	16	20	12	471	519
Abgänge	(385)	(9)	0	(562)	(956)
31.12.2020/ 01.01.2021	0	52	199	1.767	2.018
Zugänge	0	19	34	523	576
Abgänge	0	(9)	(6)	(70)	(85)
Zugänge Erstkonsolidierung	0	0	21	1	22
31.12.2021	0	62	248	2.221	2.531
Buchwert					
31.12.2020	0	223	61	855	1.139
31.12.2021	0	203	386	1.143	1.732

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

5.3 Leasingverhältnisse

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

Der Konzern mietet Büroräume und Stellplätze. Die Laufzeit dieser Leasingvereinbarungen 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.

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



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

Nutzungsrechte:

	Grundstücke und Gebäude	Betriebs-und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 31. Dezember 2019	21.475	983	22.458
Zugänge Nutzungsrechte	833	403	1.236
Abschreibungen des Geschäftsjahres	-2.902	-524	-3.426
Stand zum 31. Dezember 2020	19.406	862	20.268
Zugänge Nutzungsrechte	6.974	919	7.893
Abgänge Nutzungsrechte	-175	0	-175
Abschreibungen des Geschäftsjahres	-4.039	-532	-4.571
Stand zum 31. Dezember 2021	22.166	1.249	23.415

Leasingverbindlichkeiten:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
	TEUR	TEUR
Kurzfristig	4.397	4.048
Langfristig	19.789	17.226
	24.186	21.274

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



31.12.2021	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	über fünf Jahre	Gesamt	Buchwert
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leasingverbindlichkeiten	4.852	12.067	9.940	26.859	24.186

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

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

2021 - Leasingvereinbarungen nach IFRS 16	TEUR
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	498
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	345
Abschreibungen auf Leasingverhältnisse	4.571
Erträge aus Operating-Leasingverhältnissen (dargestellt in den Umsatzerlösen)	560

2020 - Leasingvereinbarungen nach IFRS 16	TEUR
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	543
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	77
Abschreibungen auf Leasingverhältnisse	3.426
Erträge aus Operating-Leasingverhältnissen (dargestellt in den Umsatzerlösen)	0

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im abgelaufenem Geschäftsjahr TEUR 5.300 (Vorjahr: TEUR 4.684).



Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der in Folgejahren zu erwarteten nicht diskontierten jährlichen fälligen Leasingzahlungen dar:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
	TEUR	TEUR
Bis zu einem Jahr	385	0
Ein bis zwei Jahre	300	0
Zwei bis drei Jahre	11	0
	<u>696</u>	<u>0</u>

5.4 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 die verbliebenen Anteile an den Projektgesellschaften MA'RO erworben. Auf Grund der geringen Bedeutung der Anteile sowie der geplanten Abwicklung der beiden Gesellschaften erfolgt im Geschäftsjahr 2021 keine Konsolidierung.

5.5 Ausleihungen und übrige Beteiligungen

	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und JV	Sonstige Ausleihungen	übrige Beteiligungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten				
01.01.2020	12.981	636	4.730	18.347
Zugänge	5.055	405	1.021	6.481
Abgänge	(2.211)	(20)	(88)	(2.319)
31.12.2020 / 01.01.2021	15.825	1.021	5.663	22.509
Zugänge	12.541	210	1.140	13.891
Abgänge	(13.427)	(597)	(37)	(14.061)
31.12.2021	14.939	634	6.766	22.339
Abschreibungen				
01.01.2020	49	2	88	139
Zugänge	19	3	0	22
Abgänge	0	0	(88)	(88)
31.12.2020 / 01.01.2021	68	5	0	73
Zugänge	640	0	0	640
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2021	708	5	0	713
Buchwert				
31.12.2020	15.757	1.016	5.663	22.436
31.12.2021	14.231	629	6.766	21.626



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

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

Gesellschaft	Projekt	31.12.2021	31.12.2020
		TEUR	TEUR
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG	Staycity	4.190	4.109
GOB Projektentw. Fünfte GmbH & Co. KG	H-Hotels Eschborn	3.637	3.636
Grand Central Frankfurt GmbH	DB Netz AG	3.404	0
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	Ophizz	1.733	0
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	Eschborn	930	930
G&O Cirrus GmbH & Co. KG	Cirrus	0	3.825
G&O MK 14.3 GmbH & Co. KG	Amelias Park Office	0	3.094
Sonstige	Sonstige	405	231
Wertberichtigung IFRS 9		-68	-68
Summe		14.231	15.757

5.6 At-Equity-bilanzierte Beteiligungen

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Beginn des Jahres	11.087	15.470
Übergang von Voll- zu at-Equity-bilanzierten Beteiligungen	4.223	0
Erwerb von at-Equity-bilanzierten Beteiligungen	0	180
Veräußerung von at-Equity-bilanzierte Beteiligungen	(91)	0
Anteil am Gewinn/Verlust	2.150	22.301
Ausschüttungen	(6.431)	(26.864)
Ende des Jahres	10.938	11.087

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

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

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



Der Übergang von der Voll- zur at-Equity-Bewertung fand bei den folgenden Gesellschaften statt:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
G&P Siderium GmbH & Co. KG	2.690	0
G&P Perm GmbH & Co. KG	500	0
G&P Karbon GmbH & Co. KG	1.020	0
G&P MK12 GmbH & Co. KG	13	0
Summe	4.223	0

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
GP Aygün Fassadenbau GmbH	0	132
GP Aygün Innenausbau GmbH	0	48
Summe	0	180

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	200	0
Erste Europa Alle GmbH & Co. KG	0	42
NM 74 GmbH & Co. KG	21	215
NM 80 GmbH & Co. KG	115	395
NM Schiller Service GmbH	75	275
G&L Danaos GmbH	0	6
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	20	931
Grand Central Frankfurt GmbH	6.000	25.000
Summe	6.431	26.864

Zur bilanziellen Behandlung der Ausschüttung siehe Note 5.27.



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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Verluste		
Grand Central Frankfurt GmbH	0	0
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	0	(150)
G&O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG	(7)	(2)
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	0	(2)
Erste Europa Allee GmbH & Co. KG (KVH)	0	(2)
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	(34)	0
GP Aygün Innenausbau	(48)	0
GP Aygün Fassadenbau	(133)	0
Sonstige	(9)	(3)
Summe der Verluste	(231)	(159)
Gewinne		
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	10	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens	680	415
Hofgarten Projektgesellschaft mbH	30	115
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	10	47
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	30	34
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	13	0
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	0	12
NM 80 GmbH & Co. KG (ma'ro)	0	119
NM 74 GmbH & Co. KG (ma'ro)	0	21
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	0	4
Grand Central Frankfurt GmbH	1.590	21.690
Sonstige	18	3
Summe der Gewinne	2.381	22.460
Anteile am Gewinn/Verlust (Saldo):	2.150	22.301

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

	Joint-Ventures		Assoziierte Unternehmen	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vermögenswerte	172.491	306.260	70.093	78.428
Schulden	172.708	320.965	64.730	74.562
Erlöse	59.973	1.713	9.344	17.451
Periodenverluste	-3.508	-10.085	0	-1.240
Periodengewinne	3.275	2.165	2.237	0



5.7 Vorräte

	Unfertige Leistungen	Vorrats- grundstücke	geleistete Anzahlungen	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Zum 31. Dezember 2020</u>				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	294.095	188.535	454	483.084
kumulierte Abwertungen	0	0	0	0
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0
Buchwert	294.095	188.535	454	483.084
<u>Zum 31. Dezember 2021</u>				
Anschaffungs-/Herstellungskosten	488.551	208.009	16.694	713.254
kumulierte Abwertungen	0	0	0	0
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0
Buchwert	488.551	208.009	16.694	713.254

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

Im Rahmen der verpflichtenden Anwendung des IAS 23 wurden im Berichtsjahr TEUR 40.502 (Vorjahr TEUR 28.630) als Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung entfällt im Jahr 2021 ausschließlich auf das Projekt FOUR Frankfurt.

Im Rahmen der Entkonsolidierung von vier Konzerngesellschaft sind Vorräte in Höhe von TEUR 23.209 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
FOUR Frankfurt	541.265	392.311
Tower Y	83.737	0
Tower X (Porsche Design Tower)	52.945	50.858
Neue Welt (SQS Neu-Isenburg)	21.130	20.973
Cirrus	7.603	0
Cinnamon	1.000	1.000
MK 12	0	13.625
21 West - Therapoda	0	1.680
Sonstiges	5.574	2.638
Summe	713.255	483.085



5.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
<u>kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	13.814	10.329
abzüglich Wertberichtigung	(1.948)	(1.563)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	11.866	8.766
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	2.612	302
abzüglich Wertberichtigung	(2.300)	(10)
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	312	292
sonstige Forderungen - brutto	12.284	9.777
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	12.284	9.777
Umsatzsteuerforderungen	2.610	7.406
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Umsatzsteuerforderungen - netto	2.610	7.406
Hinterlegungsbeträge	1.300	18.406
	28.372	44.647

Die kurzfristigen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
GC TÜ-GmbH (Grand Central)	311	291
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	1	1
Summe	312	292

Die Wertberichtigung in Höhe von T€ 2.300 resultiert aus der Inanspruchnahme einer Bürgschaft, die zu Gunsten einer Joint-Venture Gesellschaften gewährt wurde. Da die begünstigte Gesellschaft den entstandenen Schaden voraussichtlich nicht erstatten kann, wurde der geltend gemachte Erstattungsanspruch in voller Höhe wertberichtigt.

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



Im Berichtsjahr wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 393 (Vorjahr TEUR 21) wertberichtigt und wie im Vorjahr keine Wertaufholungen vorgenommen.

	01.01.2021	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wertberichtigungen der Forderungen					
- aus Lieferungen und Leist.	1.563	8	0	393	1.948

Für den Vergleichszeitraum ergaben sich folgende Werte:

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

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

Die Hinterlegungsbeträge sind als Sicherheit an eine Bank verpfändet.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Dock 3.0 (Gebäudeerrichtung)	13.918	15.375
FOUR / T3	27.074	29.095
FOUR / T4	0	11.115
The Spin	5.328	0
Datenzentrum Sossenheim	430	0
ABG Güterplatz	0	741
./ Wertberichtigung	(242)	(242)
Summe	46.508	56.084



5.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Kontokorrent und Tagesgeld	191.664	135.972
	<u>191.664</u>	<u>135.972</u>

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

5.11 Eigenkapital

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH	2.056	63,75	2.056	63,75
Peter Matteo	343	10,63	343	10,63
Nikolaus Bieber	343	10,63	343	10,63
Martin Hahn	161	5,00	161	5,00
Jens Hausmann	161	5,00	161	5,00
José Martínez	161	5,00	161	5,00
	<u>3.226</u>	<u>100</u>	<u>3.226</u>	<u>100</u>

Als Kapitalrücklage wird der Betrag ausgewiesen, der bei der Ausgabe von Anteilen über den Nennbetrag hinaus erzielt wurde. Die Erhöhung um TEUR 8.340 im Geschäftsjahr 2020 resultierte aus der Aufnahme neuer Gesellschafter.

Die Gewinnrücklage resultiert vollständig aus den Effekten der erstmaligen Anwendung der IFRS. Letztmalig ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 Veränderungen aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 (TEUR 31).

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

Im Geschäftsjahr 2021 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 3 zum Konzernanhang 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 1.249 (Vorjahr: TEUR 851) im Rahmen von neu begonnenen Fristen für Gewährleistungsverpflichtungen zugeführt werden.

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

Die übrigen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf zukünftige Vergütungen eines Projektpartners sowie Bürgschaftsinanspruchnahmen.

5.13 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	357.336	253.820
	357.336	253.820
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	17.085	1.323
	17.085	1.323

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Fremdfinanzierungen für die Projekte FOUR, Stadtquartier Süd (Neue Welt), Tower X sowie Tower Y. 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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Passivische Abgrenzungen	21	33
	<u>21</u>	<u>33</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Erhaltene Kauttionen	262	253
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	24.810	13.218
Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen und JV	5	0
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	2.862	2.443
Verbindlichkeitenrückstellungen	21.581	23.998
Passivische Abgrenzungen	0	35
	<u>49.520</u>	<u>39.947</u>
	49.541	39.980

Die Verbindlichkeitenrückstellungen entfallen größtenteils auf den Personalbereich (TEUR 5.559) in Form von Prämien- und Urlaubsrückstellungen, zum anderen enthalten diese die Rückstellungen für noch ausstehende Lieferantenrechnungen und Jahresabschlusskosten (TEUR 16.022).

5.15 Sonstige finanzielle Schulden

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
<u>langfristige sonstige Schulden</u>		
Anleihe (Nominalwert 50 Mio EUR. abzgl. abgegrenzte Emissionskosten)	49.288	49.063
Darlehen G&P Mezza 4 Aer - T1	50.221	7.381
Mezzanine Finanzierung FOUR - T1	133.883	111.136
Mezzanine Finanzierung FOUR - T2	69.533	63.512
Mezzanine Finanzierung FOUR - T3	57.192	27.269
Mezzanine Finanzierung Tower Y	27.205	0
Sonstiges	3	0
Summe	<u>387.325</u>	<u>258.361</u>
<u>kurzfristige sonstige Schulden</u>		
Anleihe - Zinsabgrenzung	904	908
Sonstige	326	280
Summe	<u>1.230</u>	<u>1.188</u>
Summe sonstige Schulden	388.555	259.549



5.16 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
DFB Akademie (Umsatz 2021: 44.187; Vorjahr 49.499)	22.606	39.455
T4 (Umsatz 2021: 17.061; Vorjahr 23.284)	11.035	8.684
T3 (Umsatz 2021: 14.467)	16.080	0
Colt Datenzentrum (Umsatz Vorjahr: 10.250)	0	3.877
The Spin (Umsatz Vorjahr: 49.563)	0	2.358
Sonstiges	3.303	576
Summe	53.024	54.950

5.17 Laufende Ertragsteuerschulden

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

	01.01.2021	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Abgang Konsolidierung	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ertragsteuer-rückstellungen	4.095	1.616	0	3.524	1.550	4.453



5.18 Aufwand und Ertrag aus laufenden und latenten Steuern

	2021	2020
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Ertragssteuern:</u>		
tatsächlicher Ertragsteueraufwand der Periode	4.219	1.358
Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	264	5.214
Erstattung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	(9)	(1.484)
Gesamt laufende Ertragssteuern	4.474	5.088
<u>Latente Steuern:</u>		
Einbuchung und Auflösung temporärer Differenzen	5.940	1.564
Einbuchung latenter Steuern auf Verlustvorträge	(4.730)	(2.170)
Gesamte latente Steuern	1.210	(606)
Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	5.684	4.482

Die Nachzahlungen periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern entfallen im Jahr 2021 auf eine rückwirkende Änderung der Steuererklärung des Jahres 2015 im Zuge des Projektes One Forty West. Das Projekt One Forty West wurde im Rahmen eines Share-Deals veräußert, im Zuge der Erreichung diverser Meilensteine erhält Groß & Partner weitere Kaufpreise für die ehemaligen Anteile an der Projektgesellschaft, die steuerlich als nachträgliche Änderung des Kaufpreises behandelt werden. Aus diesem Grund weist Groß & Partner den Steueraufwand als periodenfremden Ertragsteueraufwand aus.

5.19 Aufwand und Ertrag aus latenten Steuern

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich per Saldo ein latenter Steueraufwand aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 5.940 (Steueraufwand von TEUR 6.020 bzw. Steuerertrag von TEUR 80). Der latente Steueraufwand berechnet sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 31,93%. Zum 31. Dezember 2021 werden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden TEUR 2.080 sowie aufgrund von voraussichtlichen nutzbaren Verlustvorträgen TEUR 8.089 an latenten Steuerforderungen ausgewiesen. Des Weiteren resultieren aus temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerschulden in Höhe von TEUR 7.160:



31.12.2021	latente	latente
	<u>Steuerforderung</u>	<u>Steuerschuld</u>
	TEUR	TEUR
Aktiva		
Nutzungsrechte	250	0
Finanzanlagen	130	0
At-Equity-Beteiligungen	0	810
Vorräte	1.250	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	0
Vertragsvermögenswerte	0	6.350
Passiva		
Rückstellungen	440	0
	<u>2.080</u>	<u>7.160</u>



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

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

Es wird erwartet, dass latente Steuerforderungen von TEUR 2.080 (Vorjahr: TEUR 5.790) und latente Steuerschulden von TEUR 7.160 (Vorjahr: TEUR 4.930) 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 70.805 (Vorjahr: TEUR 46.729) der Muttergesellschaft wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese bei den betroffenen Konzerngesellschaften bzw. im steuerlichen Organkreis innerhalb eines Prognosezeitraums von fünf Jahren wahrscheinlich nicht genutzt werden können. Auf den körperschaftsteuerlichen Verlustvortrag der Muttergesellschaft von TEUR 39.807 (Vorjahr: TEUR 21.225) wurden entsprechend des Steuersatzes von 15,83% latente Steuerforderungen in Höhe von TEUR 6.299 gebildet. Des Weiteren wurde im Jahr 2021 erstmalig auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge sowie verrechenbare Verluste nach §15a EStG der Bauherrengesellschaft für das Projekt T1 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.790 gebildet, da auf Grund des Abschlusses des Verkaufsvertrages mit sehr hoher Sicherheit von einer Nutzung der Verluste ausgegangen werden kann. Insofern ist eine Aktivierung bei anderen Projektgesellschaften unterblieben, da dort in der Regel noch keine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit der Nutzung gegeben ist.



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:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	5.684	4.482
Ergebnis vor Steuern	10.372	27.078
Steuer, die sich bei Anwendung des durchschnittlichen Konzernsteuersatzes ermittelt	3.312	8.646
Nutzung Verlustvorträge ONE FORTY WEST	(104)	(975)
Nutzung Verlustvorträge Mainzer Landstr. 96	0	(84)
Nutzung körperschaftsteuerliche Verlustvorträge Übseequartier	(993)	0
Nutzung gewerbesteuerliche Verlustvorträge Neue Welt/SQS	(282)	0
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (KapG)	(682)	(7.101)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (PersG)	(3)	10
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen; Außerbilanzielle Hinzurechnung	1	175
Steuerrückzahlungen	(9)	(1.429)
Periodenfremder Steueraufwand	0	2.900
Erhöhung nicht angesetzter gewerbesteuerlicher Verlustvorträge	3.811	2.354
Nicht angesetzte Verlustvorträge T1 aus Vorjahr	(1.076)	0
Erhöhung nicht angesetzter § 15a EStG Verlustvorträge	2.249	130
Veräußerungsgewinn 21West	0	648
Sonstige Steuereffekte	(540)	(792)
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	5.684	4.482

5.20 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 153.608 (Vorjahr: TEUR 204.347) gegenüber fremden Dritten.

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



5.21 Umsatzerlöse

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (revenue over time/IFRS 15)	132.959	150.575
Erlöse aus Bauleistungen	31.624	37.570
Dienstleistungen	10.239	6.854
Mieteinnahmen und Nebenkostenabrechnungen	1.549	801
Erlöse aus Projektverkäufen und sonstiges	1.285	3.221
	177.656	199.021
Erlösschmälerungen	(24)	0
	177.632	199.021

Im Jahr 2021 wendete Groß & Partner die POC-Methode gemäß IFRS 15 bei den Projekten DFB, The Spin, FOUR – T3 (verkaufte Eigentumswohnungen sowie Hotel), FOUR – T4 , Colt Datenzentrum, ABG Güterplatz sowie Yukatel an (Revenue over time). Auf Basis der angefallenen Selbstkosten von TEUR 130.223 wurden TEUR 132.959 an Umsatzerlösen generiert. Darin enthalten sind die Projekte Datenzentrum und ABG Güterplatz, die in 2021 schluss- bzw. teilschlussgerechnet wurden. Die restlichen Umsatzerlöse werden Point-in-Time vereinnahmt.

5.22 Sonstige Erträge

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Erträge aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften	16.256	4.348
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeitsrückstellungen	1.611	2.255
Übrige sonstige Erträge	2.028	1.005
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.639	925
Ansprüche aus Vertragserfüllungsbürgschaften	4.600	0
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	18	867
Erstattungen Versicherungen	0	102
	30.152	9.502

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren aus der erfolgreichen Übergabe des Projektes 21West. Auf Grund der erfolgreichen Vermietung von Restflächen und der damit verbundenen Kaufpreiszahlungen konnten die entsprechenden Rückstellungen aufgelöst werden.

Die Ansprüche aus Vertragserfüllungsbürgschaften resultieren aus dem Projekt T4, bei dem ein Nachunternehmer nicht die vertraglich geschuldete Leistung erbringen konnte, so dass die dazugehörigen Vertragserfüllungsbürgschaften in Anspruch genommen wurden.



5.23 Materialaufwand

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Baukosten	(332.058)	(290.210)
Bewirtschaftungskosten	(1.369)	(1.116)
Sonstige bezogene Leistungen	0	(426)
	(333.427)	(291.752)

5.24 Personalaufwand

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	(26.799)	(23.838)
Sozialabgaben	(3.264)	(2.735)
<i>davon für Altersvorsorge (Rentenversicherungsbeiträge)</i>	<i>1.592</i>	<i>1.359</i>
	(30.063)	(26.573)

Groß & Partner beschäftigte zum Jahresende einschließlich Geschäftsführung und freien Mitarbeitern 288 (Vorjahr: 249) Mitarbeiter. Es bestehen keine Versorgungspläne.

	2021	2020
	Anzahl	Anzahl
Vollzeit	240	208
Teilzeit	19	16
Freie Mitarbeiter	29	25
Summe Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung	288	249

5.25 Sonstige Aufwendungen

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Fremdpersonal	(4.447)	(4.061)
Raumkosten	(2.168)	(983)
Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	(4.265)	(1.610)
IT- und Telekommunikation	(1.570)	(1.637)
Versicherungs- und Avalkosten	(349)	(1.082)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(636)	(1.404)
Reise- und Kfz-Kosten	(940)	(679)
Personalbezogene sonstige betriebl. Aufwendungen	(842)	(741)
Marketing	(646)	(347)
Substanzsteuern/operative Steuern	(181)	(178)
Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte	(1.150)	(277)
	(17.194)	(12.999)



5.26 Abschreibungen und Wertminderungen

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	(4.571)	(3.426)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	(122)	(134)
Abschreibungen auf Sachanlagen	(576)	(519)
Summe Abschreibungen und Wertminderungen	(5.269)	(4.079)

5.27 Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Anteile am Gewinn (ohne Ausschüttungen)	2.381	8.960
Erträge aus Ausschüttungen	0	13.500
Anteile am Verlust	(231)	(159)
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	2.150	22.301

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 keine erfolgswirksam vereinnahmten Ausschüttungen.

5.28 Finanzaufwendungen und -erträge



	2021	2020
	TEUR	TEUR
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	(151)	0
Finanzerträge		
Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungen	443	279
Zinserträge aus Finanzanlagen und sonstigen Ausleihungen	132	27
Sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge	70	25
Summe Finanzerträge	645	331
Finanzaufwendungen		
Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen von Beteiligungen	0	(19)
Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen	(572)	(337)
Zinsaufwendungen aus Aufzinsungen	(588)	(693)
Zinsaufwand Anleihe	(2.496)	(2.158)
Bankzinsen, sonstige Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen	(46.609)	(32.642)
Summe Finanzaufwendungen	(50.265)	(35.849)
Netto-Finanzergebnis	(49.771)	(35.518)



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 2021 wurden die folgenden neuen Ausleihungen bzw. Kapitalerhöhungen an nahestehende Personen gewährt. Die Verzinsung bestehender Ausleihungen und unterjährige Tilgung ist in den in der Tabelle aufgeführten Beträgen nicht enthalten:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12.120	2.631
	<u>12.120</u>	<u>2.631</u>

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge aus Lieferungen und Leistungen für nahestehende Personen oder Unternehmen erzielt:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	14.641	10.279
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	30	14
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	29	56
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.548	3.277
	<u>17.248</u>	<u>13.626</u>

Die Umsätze bzw. sonstigen betrieblichen Erträge mit Jürgen Groß resultieren überwiegend aus der Veräußerung von Anteilen an drei Projektgesellschaften. Diese Gesellschaften sind Bestandteil des Projektes SQS/Neue Welt, 70% der Anteile wurden durch eine von Herrn Jürgen Groß kontrollierte Gesellschaft übernommen. An diesen Projektgesellschaft ist Groß & Partner seit dem 31. Dezember 2021 noch mit jeweils 30% beteiligt und es erfolgte der Übergang von Voll- zu at-equity-Konsolidierung, so dass die verbliebenen Anteile unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen werden.



Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Grundschulden von nahe stehenden Personen oder Unternehmen als Sicherheiten zugunsten von Groß & Partner gestellt:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.534	1.534
	<u>1.534</u>	<u>1.534</u>

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Bürgschaften zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner gewährt:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	2.260	4.581
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	2.000	2.000
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	5.792	15.463
	<u>10.051</u>	<u>22.044</u>

Im Geschäftsjahr 2021 sowie im Vorjahr wurden keine Grundschulden zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner übernommen.

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 wurden folgende Zahlungen aufgrund von Miet- bzw. Leasingverhältnissen an nahestehende Personen oder Unternehmen geleistet:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.940	1.891
	<u>1.940</u>	<u>1.891</u>

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestanden folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen oder Unternehmen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	60	12
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	0	0
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	312	292
	<u>372</u>	<u>304</u>



Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Schulden aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahe stehenden Personen oder Unternehmen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit Herrn Jürgen Groß sowie von diesen beherrschten Bestandsgesellschaften.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH bzw. deren Töchtern:

Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Töchtern beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 172).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit mit der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH.

Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Töchtern beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 165).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	23.130	22.319
gewährte Darlehen (Valutierung)	14.939	15.825
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	0	0
erhaltene Darlehen (Valutierung)	0	0

Die Zinserträge aus Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 489 (Vorjahr: TEUR 288). Die Zinsaufwendungen aus Ausleihungen von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 19).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit den Herren Martin Hahn, Jens Hausmann und José Martínez:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	8.340	8.340
gewährte Darlehen (Valutierung)	8.294	8.349
erhaltene Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	0	0
erhaltene Darlehen (Valutierung)	0	0

Die Zinserträge aus Ausleihungen an die vorgenannten Herren beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 9).

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.

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gehalt und Sachbezüge	4.244	2.915
Direkt- und Unfallversicherungen	4	4
	<u>4.248</u>	<u>2.919</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:

		2021	2020
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis (einschliesslich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	4.688	22.596
2.	-/+ Ertragsteuern	5.684	4.482
3.	Periodenergebnis vor Ertragsteuern	10.372	27.078
4.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.268	4.079
5.	- Zuschreibungen Anlagevermögen	0	(485)
6.	-/+ Abnahme/Zunahme der sonstigen Rückstellungen	(3.550)	11.199
7.	-/+ Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	(18)	(742)
8.	- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(205.564)	(218.941)
9.	+/- Zunahme/Abnahme der Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.364	(22.865)
10.	+/- Abnahme/Zunahme bei Ausleihungen ggü. Gemeinschafts- und assoziierter Unternehmen	1.526	(2.825)
11.	+ Erhaltenen Dividenden von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	6.431	26.864
12.	- Nicht zahlungswirksame Veränderung von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	(6.282)	(22.481)
13.	+/- Abgrenzung latenter Steuern	(1.210)	606
14.	+ Zinsergebnis	49.621	35.518
15.	+ Sonstige finanzielle Erträge	151	0
16.	- Sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	(178)	0
17.	Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	(136.069)	(162.995)

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Nettobuchwert verkaufter Sachanlagen	196	624
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	18	742
Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen	214	1.366

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

	01.01.2021	Aufnahme	Aufzinsung	Zinszahlung	Tilgung	Auflösung	Entkonsolidierung	31.12.2021
Verbindlichkeiten KI	255.143	123.319	734	256	864	0	3.656	374.420
Anleihe	49.971	0	2.721	2.500	0	0	0	50.192
Leasingverbindlichkeiten	21.274	7.893	498	0	5.301	178	0	24.186
Sonstige finanzielle Schulden	209.579	109.219	25.422	0	232	0	5.624	338.364
Summe	535.967	240.431	29.375	2.756	6.397	178	9.280	787.162



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 2021 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 190 (Vorjahr TEUR 416) und entfällt in 2021 auf die gesetzliche Abschlussprüfung (TEUR 175; Vorjahr: TEUR 145) sowie sonstige Bestätigungsleistungen (TEUR 15; Vorjahr: TEUR 79). Im Vorjahr fielen Kosten für sonstige Beratungsleistungen für die Erstellung eines Planungstools in Höhe von TEUR 192 an.

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 24. Februar 2022 erfolgte der Angriff Rußlands auf die Ukraine. Im Zuge des Angriffs kam es zu erheblichen Preissteigerungen im Energiesektor, der bereits Einfluss auf die Beschaffungskosten von Groß & Partner hatte. Wir verweisen auf die weitergehenden Erläuterungen im Konzernlagebericht.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2022

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann

José Martínez



Anlagen zum Konzernanhang



Anlage 1: Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2021

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- quote %
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	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 Hermes Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G & P Restaurant GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,00
G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	89,90
G&P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Galateia Grundstücksentwicklungs 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 Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Tonium GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
GP Log GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G & P Synedrio GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G & P Synoris GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G&P Eos GmbH	Frankfurt am Main	100,00
G & P Mezza Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
G & P Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	99,00
GP Tec GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
G&P Cirrus GmbH & Co. KG*	Frankfurt am Main	99,00
G&P Ithaka Grundstücksentwicklungs GmbH*	Frankfurt am Main	100,00

* Erstkonsolidierung zum 31.12.2021



Anlage 2: Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2021

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Periodenergebnis
		%	TEUR	TEUR
G&O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	56,4	21,5
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	33,3	5.363,0	2.236,8
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	385,6	32,0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH*	Frankfurt a.M.	50,0	36,1	3,1
GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	158,3	-195,4
GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	159,4	-183,7
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	-364,8	56,0
GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	-274,7	-81,0
GOB Projektentwicklung E & A GmbH & Co. Sechste Rhein-Main KG*	Frankfurt a.M.	50,0	1.292,1	44,4
G&O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	47,6	5,1
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	31,5	6,5
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	296,4	-7,8
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	362,6	27,0
G & O CIRRUS GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	-991,6	413,0
Hofgarten Projektgesellschaft GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	286,1	-2,3
G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	26,0	7,0
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	121,0	60,0
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	305,2	5,0
G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	332,8	39,0
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	-1.327,1	-684,5
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	13,1	-66,0
Grand Central Frankfurt GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	7.459,0	1.933,0
GC P I GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-3.697,2	-725,5
GC P II GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-2.252,8	-434,5
GC P III GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-4.130,8	-828,9
GC Tü-GmbH GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	2.414,2	1.098,1
GP Aygün Fassadenbau GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-81,0	-99,0
GP Aygün Innenausbau GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-4,0	-11,0
G&P Karbon GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	30,0	-234,9	-128,4
G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	30,0	-106,1	-52,3
G&P Siderium GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	30,0	-158,9	-94,7
G & P MK12 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	50,0	-376,4	-381,8

*vorläufige Daten 2021

** vorläufige Daten 2020



Anlage 3: Konzernrückstellungsspiegel für 2021

							31.12.2021	
	01.01.2021	Bildung	Inanspruch- nahme	Auf- lösung	Aufzinsung / Zinssatz- änderungen	Entkonso- lidierung		
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	4.095	3.524	1.616	0	0	(1.550)	4.453	
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	4.072	1.249	241	194	36	0	4.922	
Rückstellung für Nachlaufkosten Objekte	9.542	0	3.070	1.253	0	0	5.219	
Rückstellung für Nebenkosten	60	43	0	0	0	0	103	
Rückstellung für Prozessrisiken	0	0	0	0	0	0	0	
Übrige sonstige Rückstellungen	8.754	4.808	790	4.192	54	0	8.634	
Summe Rückstellungen	22.428	6.100	4.101	5.639	90	0	18.878	
Langfristig	7.881	4.392	289	194	90	0	11.880	
Kurzfristig	14.547	1.708	3.812	5.445	0	0	6.998	
Sonstige Rückstellungen	22.428	6.100	4.101	5.639	90	0	18.878	



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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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



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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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



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



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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer

ppa. Gilian Faust
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