



# **Konzernabschluss 2022**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Zusammengefasster Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022.....	3
II. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	19
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022.....	20
2. Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	22
3. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.....	23
4. Konzernkapitalflussrechnung.....	25
5. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	26
Anlagen zum Konzernanhang.....	82
Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2022.....	83
Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2022.....	84
Konzern-Rückstellungsspiegel 2022.....	85
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	86



**I. Zusammengefasster Lagebericht  
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr 2022**



## 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 Konzernjahresfehlbetrag von Groß & Partner beträgt für das Jahr 2022 T€ 8.327 (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss T€ 4.829). Damit wurde erstmalig seit 2012 ein negatives Konzernergebnis erzielt. Ursache dafür ist, dass die derzeitige Projektpipeline unverändert zu einem wesentlichen Anteil durch mehrjährige Großprojekte geprägt ist, die erst in den Folgejahren ertragswirksam an die Käufer übergeben werden. Weiterhin konnten für 2022 geplante Verkäufe aufgrund des Marktumfeldes nicht umgesetzt werden. Der erfolgreiche Abschluss eines Forward-Deals in 2021 zum Verkauf des Projektes FOUR/T1 hat im Konzern bisher zu keinen Ergebniseffekten geführt. Die wesentliche Gewinnrealisierung wird voraussichtlich im Jahr 2025 im Rahmen der Entkonsolidierung erfolgen, so dass das Ergebnis dieses Jahres durch einen sehr hohen positiven Einmaleffekt beeinflusst werden wird. Der wesentliche Ergebnisbeitrag des Geschäftsjahres 2022 konnte im Rahmen der Fertigstellung und Übergabe des neuen Sitzes des DFB und seiner Akademie erzielt werden.

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 Hochbau verlief auch während des Jahres 2022 planmäßig, so konnte der Rohbau des Projektes T4 im Oktober 2022 fertiggestellt werden. Es ist geplant, dass die Übergabe der ersten Großfläche an den Mieter im Herbst 2023 erfolgt. Der sichtbare Fortschritt des Projektes im Stadtbild von Frankfurt wird von weiteren Erfolgen im Bereich der Vermietung des Projektes flankiert. So konnten im T4 weitere Bereiche vermietet werden, unter anderem die Kanzlei Pusch Wahlig Workplace Law sowie das Transaktionsberatungsunternehmen Colliers und der Pharmakonzern Sanofi haben Mietverträge für Büroflächen im T4 unterzeichnet. Die Vermietungsquote im T4 beläuft sich im April 2023 somit auf rund 88%, während die Büovermietungsquote für den T1 bei rund 63% liegt. Großen Herausforderungen sieht sich Groß & Partner beim Projekt T3 gegenübergestellt, da seit dem Beginn des Ukraine-Krieges im Allgemeinen eine große wirtschaftliche Unsicherheit besteht und die Bau- und Immobilienbranche weiterhin mit enormen Kostensteigerungen umgehen muss. Allein schon diese Faktoren haben aus Sicht der Geschäftsführung einen negativen Einfluss auf die Bereitschaft potentieller Käufer, eine Wohnung im Turm T3 zu erwerben. Verstärkend kommt der starke Anstieg der Zinsen für Immobiliendarlehen hinzu. Um auf dieses anspruchsvolle Umfeld zu reagieren, hat Groß & Partner zu Beginn des Jahres 2023 mit der GP Sales GmbH eine eigene Vertriebsgesellschaft gegründet, um den Vertriebs Erfolg der Wohnungen im T3 auch durch eine größere Kundennähe sicherzustellen und ab dem 3. Quartal 2023 die Vermietung der Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus in der „Neuen Welt“ in Neu-Isenburg selbst realisieren zu können.

Für das im Jahr 2020 erworbene Grundstück in der Europaallee in Frankfurt wurde bis zum 2. Quartal 2022 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Es ist beabsichtigt, dass im Rahmen des Projektes NION (zuvor: Tower X) ein rd. 100 Meter hohes Bürogebäude errichtet wird, bei dem der Fokus auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz liegt. Für das im Jahr 2021 erworbene Bestandsgebäude in der



Wiesenhüttenstraße in Frankfurt wurde ebenfalls ein Architektenwettbewerb veranstaltet und im März 2023 entschieden. Das aus den 70er-Jahren stammende Gebäude wird grundlegend renoviert und mit einem viergeschossigen Anbau in Richtung Main erweitert. Das Büroprojekt KAIA (zuvor: Tower Y) soll dabei ähnlich wie das Projekt NION Maßstäbe im Bereich der Nachhaltigkeit setzen.

Der im Vorjahr begonnene Bau des Wohn- und Geschäftshauses sowie der dazugehörigen Quartiersgarage in Neu-Isenburg verläuft planmäßig, so dass die „Neue Welt“ (ehemals „Stadtquartier Süd“) als Quartiersentwicklung in Zukunft mehr als 700 Wohnungen und Arbeitsplätze für rund 1.900 Menschen bieten wird. Die Realisierung dieses städtebaulichen Großprojektes soll sukzessive in den kommenden Jahren erfolgen – so stellt die „Neue Welt“ für Groß & Partner eine wichtige Landreserve dar.

Die Übergabe des Projektes MK 17.7 an den Hotelbetreiber StayCity in Gateway Gardens konnte 2022 planmäßig vollzogen werden. Es ist beabsichtigt, für dieses Objekt im Jahr 2023 einen Endinvestor zu finden. Des Weiteren soll im Verlauf des Jahres 2023 für das im Mai 2023 fertig gestellte Hotel der H-Hotels Gruppe die Vermarktung an einen Endinvestor vorgenommen werden. Nachdem viele Hotelbetreiber die Auswirkungen der Corona-Pandemie wirtschaftlich positiv überstanden haben und die Auslastungen und Zimmerraten wieder gestiegen sind, gehen wir für 2023 von guten Verkaufschancen aus.

Aus Sicht der Geschäftsführung stellen die anhaltend hohen Kostensteigerungen den Konzern unverändert vor wesentliche Herausforderungen. Die generelle Verfügbarkeit von Personal und Material hat sich jedoch, wenn auch zu stark gestiegenen Kosten, verbessert. Das Umfeld für Büervermietungen, insbesondere im Segment der kleineren und mittelgroßen Flächen bis 5.000 m<sup>2</sup> in guten Lagen, stellt sich aus Sicht der Geschäftsführung positiv dar. Auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit in Verbindung mit dem Krieg in der Ukraine sowie der vergleichsweise hohen Inflationsrate, insbesondere jedoch auf Grund des gestiegenen Zinsniveaus ist es derzeit aber schwierig, Endinvestoren für die Projekte zu angemessenen Kaufpreisen finden.

## 1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Gemäß dem aktualisierten Jahresgutachten des Sachverständigenrates ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum Jahr 2021 um 1,9% angestiegen.<sup>1</sup> Die Europäische Zentralbank hat in mehreren Schritten während des Jahres 2022 den Leitzins von 0% auf 2,5% erhöht.<sup>2</sup>

Die inländische Nachfrage prägte im Jahr 2022 stark die Wirtschaftsentwicklung, insbesondere pandemiebedingte Aufholeffekte stützten in den ersten drei Quartalen den privaten Konsum.<sup>3</sup> Während der Anstieg der Energiepreise etwas zurückging, lag die Kerninflation in den vergangenen Monaten über den Erwartungen.<sup>4</sup> Die Inflation in Deutschland lag im Jahr 2022 bei 6,6%.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 4.

<sup>2</sup> Vgl. Europäische Zentralbank

<sup>3</sup> Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21.

<sup>4</sup> Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21.

<sup>5</sup> Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21.



## 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, sonstigen Finanzierungs- und Joint-Venture-Partnern.

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

## 3 Geschäftsverlauf

### 3.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

Es wird erwartet, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,2% sinkt und es im Jahr 2024 um 1,3% steigen kann.<sup>6</sup> Die Arbeitslosenquote in Deutschland entwickelt sich trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage stabil, so lag diese im Jahr 2022 bei 5,3% und wird mit 5,4% bzw. 5,2% für die nächsten beiden Jahre gemäß Prognose weiterhin stabil bleiben.<sup>7</sup>

Der Auftragsbestand des Jahres 2022 im Bauhauptgewerbe liegt preisbereinigt 4,5% unterhalb des Bestand des Vorjahres.<sup>8</sup> Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes erwartet für das Jahr 2022 einen preisbereinigten Umsatzrückgang in Höhe von 5,5% und für das Jahr 2023 in Höhe von 7%.<sup>9</sup>

In Deutschland hat sich der Büromarkt 2022 in Bezug auf den Flächenumsatz stabil auf dem Niveau des Vorjahres entwickelt.<sup>10</sup> Wie im Vorjahr wurden an den acht wichtigsten Standorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) rund 3,4 Mio. qm an Büroflächen vermietet.<sup>11</sup> Die Leerstandsquote an diesen Standorten hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 5,4% erhöht.<sup>12</sup> In Frankfurt hat sich die Leerstandsquote von 8,5% nicht verändert, die verfügbare Fläche beläuft sich auf 1,8 Mio. qm.<sup>13</sup> Die Spitzenmieten haben sich deutschlandweit nach oben entwickelt, in Frankfurt beträgt diese nun 48 EUR/qm.<sup>14</sup> Der Flächenumsatz in Frankfurt hat sich im Jahr 2022 jedoch reduziert und beläuft sich auf 472.000 qm (Vorjahr: 538.000 qm).<sup>15</sup> Dabei ist hervorzuheben, dass sich der Flächenumsatz zwar reduziert hat, der Rückgang im vierten Quartal 2022 jedoch nicht so hoch ausfiel wie an den Standorten Berlin, München und Hamburg.<sup>16</sup>

<sup>6</sup> Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21/22.

<sup>7</sup> Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 31

<sup>8</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 24. März 2023.

<sup>9</sup> Vgl. ZDB, Pressemitteilung vom 06. Dezember 2022.

<sup>10</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.

<sup>11</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.

<sup>12</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 2.

<sup>13</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 2.

<sup>14</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 2.

<sup>15</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2022, S. 1.

<sup>16</sup> Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2022, S. 1.



Auf insgesamt 22,3 Mrd. EUR belief sich das Transaktionsvolumen im deutschen Büroinvestmentmarkt im Jahr 2022, was einen Rückgang um rund 28% im Vergleich zum Jahr 2021 bedeutet, in dem noch Investments in Höhe von rund 30,7 Mrd. EUR vorgenommen wurden.<sup>17</sup> Es ist davon auszugehen, dass das Umfeld für Investments herausfordernd bleiben wird.<sup>18</sup>

Die Geschäftsführung schätzt das Umfeld für Vermietungen insbesondere von kleinen und mittleren Flächen in attraktiven Lagen nach wie vor positiv ein, was durch die zahlreichen Vermietungserfolge im Projekt FOUR/T4 bestätigt wird. Anspruchsvoller ist das Umfeld für großflächige Vermietungen, da im Markt auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und den in vielen Unternehmen noch nicht abgeschlossenen strukturellen Überlegungen zur Organisations- und Arbeitsplatzstruktur Unsicherheit besteht und somit der Abschluss großflächiger Mietverträge nur nach intensiver und entsprechend langwieriger Prüfung erfolgt. Der Investmentmarkt ist derzeit vom Anstieg des Zinsniveaus deutlich negativ beeinflusst, so dass sich dieser in einer Findungsphase zum Umgang mit Finanzierungen und mit Blick auf neue und angemessene Kaufpreisniveaus befindet.

### **3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage**

Im Jahr 2022 wurde durch Groß & Partner wie geplant der Neubau für den DFB und seine Akademie sowie die Projekte Colt Datenzentrum und Yukatel (auf Ebene der GP Con GmbH) erfolgreich fertiggestellt und dem Eigentümer bzw. Nutzer übergeben. Weitere Projektfertigstellungen waren für das Jahr 2022 nicht geplant. Die restlichen Umsatzerlöse resultieren größtenteils aus Fortschritten bei Projekten, die gemäß IFRS 15 über die Vertragslaufzeit in Abhängigkeit vom Leistungsstand abgerechnet werden. Dies umfasst insbesondere die Projekte FOUR/T4 sowie The Spin.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Ursache dafür sind die andauernden Bautätigkeiten im Rahmen des Projekts FOUR sowie des Wohn- und Geschäftshauses in Neu-Isenburg. 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 (Grand Central, StayCity-Hotel Gateway Gardens, H-Hotel Eschborn) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzel- und Konzernabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die vom Konzern gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Zu den weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2022, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz in Frankfurt 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 Übergabe an den Mieter erfolgte im April 2023, die Abnahme durch den Käufer im Mai 2023. Ergänzend zum Hotel stehen rd. 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen des Gebäudes zur Verfügung, von denen zu Beginn des Jahres 2022 rd. 3.000 qm an eine renommierte Anwaltskanzlei vermietet werden konnten. Auf Basis der geschlossenen Verträge konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 42.911 erwirtschaftet werden. Die Übergabe des Projektes an den Endinvestor wurde dabei bereits im Jahr 2019 im Rahmen eines vorgezogenen Closings (wobei die Bau-

<sup>17</sup> Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.

<sup>18</sup> Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.



und Vermietungsverpflichtung weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verblieb) vollzogen.

Beim Projekt „Neue Welt“ in Neu-Isenburg wird derzeit primär ein größeres Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Quartiersgarage errichtet, für die weiteren Baufelder des Quartiers laufen parallel dazu die Erschließungsmaßnahmen. Für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses besteht bereits ein langfristiger Mietvertrag für einen EDEKA-Supermarkt. Die Anteile an der entsprechenden Projektgesellschaft sowie zwei weitere Projektgesellschaften zur Realisierung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen im Quartier wurden bereits im Jahr 2021 entkonsolidiert, bei Groß & Partner verbleibt ein Restanteil von jeweils 30%.

Die Tochtergesellschaft GP Con GmbH erbringt Rohbauleistungen für Groß & Partner-Projekte und Dritte, wobei im aktuellen Marktumfeld ein Schwerpunkt im Bau von Rechenzentren besteht. Dabei haben die Projekte COLT Datenzentrum, Yukatel und FRA 18-22 mit insgesamt T€ 23.351 zu den Umsatzerlösen beigetragen.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls durch Dienstleistungsverträge Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Dazu zählte beispielsweise das Projekt ONE FORTY WEST, mit dem Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.201 erwirtschaftet wurden. Des Weiteren konnte mit dem Joint-Venture Projekt H-Hotel Eschborn T€ 199 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden, die Grundstücksentwicklung in Gateway Gardens hat Umsatzerlöse in Höhe von T€ 326 generiert.

### **Zukünftige Projektentwicklung / Auftragslage bei Groß & Partner:**

Die Auslastung der beiden kommenden Jahre wird, neben dem bereits erwähnten Großprojekt FOUR Frankfurt, insbesondere durch folgende Projekte gesichert:

Angrenzend zum bereits errichteten Neubau für SAP in Eschborn wurde durch Groß & Partner in Zusammenarbeit mit der OFB Projektentwicklung im Rahmen eines Joint-Ventures ein H-Hotel der H-Hotels Gruppe realisiert. Die Eröffnung des achtgeschossigen Hotels, das über 215 Zimmer verfügt, ist noch im 2./Beginn 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Groß & Partner hatte bezüglich Gateway Gardens mit der Steigenberger Hotelgruppe einen Mietvertrag zur Errichtung eines internationalen Kongresshotels in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen abgeschlossen. Auf Grund des schwierigen Marktumfeldes für Kongresshotels im speziellen und der allgemeinen Marktentwicklung wird das Projekt derzeit nicht weiterverfolgt, der Mietvertrag wurde auf Basis eines Rücktrittsrechts aufgelöst, das Grundstück wurde noch nicht verbindlich erworben.

Die irische Hotelgruppe StayCity hat am 1. Februar 2022 ihren Betrieb auf Gateway Gardens aufgenommen: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung hat Groß & Partner ein Boardinghouse 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 als ehemaliges Wohngebiet der US-Air-Force Mitarbeiter am Frankfurter Flughafen wird seither öffentlich erschlossen und einer der Lage und Qualität des Quartiers ggü. dem Flughafenterminal 2 angemessenen Nutzung zugeführt. 2005 wurde hierfür auch die „Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH mit jeweils 50% beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH ist für die Entwicklung und Erschließung des Gesamtareals sowie die Vermarktung bzw.





Veräußerung der einzelnen Grundstücke verantwortlich. Der Vermarktungsstand der Grundstücke betrug zum Jahresende 2022 58%.

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 sowie Parken in einem grünen Umfeld mit großem Park und einem neuen Stadtplatz in direkter Nähe einer geplanten Haltestelle der neuen S-Bahn-Strecke der Regionaltangente West. Der Baubeginn für erste Projekte in der „Neuen Welt“ erfolgte im 3. Quartal 2021. Mit den Erschließungsarbeiten im Quartier wurde zeitgleich begonnen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase. Dies betrifft insbesondere die Projekte NION und KAIA.

### **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 NION 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 bei. Daneben ist Groß & Partner auch mit mehreren Hotelprojekten in Frankfurt und Umgebung positioniert. Dieser Markt ist im Zuge der Corona-Krise vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden. Im Rahmen des Wegfalls der Corona-Einschränkungen hat sich das Hotelgewerbe jedoch, wie erwartet, erholt und es werden überwiegend wieder auskömmliche Auslastungen und gute Zimmerraten erzielt. Die Übernachtungszahlen des StayCity Hotels lassen den Verkauf an einen Investor im Jahr 2023 realistisch erscheinen, die soeben fertiggestellten Projekte NH Collection im The Spin sowie H++-Hotel in Eschborn werden von den Betreibern auf Grund des sich erholenden Marktumfeldes zeitnah eröffnet. 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 Kostensteigerungen im Zuge des Ukraine-Krieges 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, worauf Groß & Partner bereits 2016 mit der Gründung einer eigenen Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) reagiert 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 Tief- und Rohbauarbeiten



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 Unternehmen strukturiert und steuert in erster Linie komplexe Bauvorhaben in allen relevanten logistischen Fragen aus einer Hand. 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 Tochtergesellschaft die GP Tec GmbH gegründet, die insbesondere Planungs- und Ausführungsleistungen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung, der Bau- und Objektüberwachung, Baustromversorgungsanlagen, Leerrohrverlegung u.v.m., bereitstellt. Dies versetzt Groß & Partner in die Lage, die erhöhten Anforderungen an hochwertige Technologien der gebäudetechnischen Gewerke selbst zu betreuen und auch hier Leistungen aus einer Hand anzubieten.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft die Realisierung anspruchsvoller Projekte weiterhin verstärkt im Rahmen von Einzelgewerk- und Paketvergaben anstatt Generalunternehmervergaben abgewickelt werden, um sowohl flexibel auf Wünsche der Mieter eingehen zu können, als auch das Kostenniveau 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 2022 mit T€ 25 geringer als im Vorjahr (T€ 127) aus, da im Vorjahr insbesondere auf Ebene der neuen Gesellschaften GP Tec und GP Log investiert wurde.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen stiegen dagegen an und entfielen hauptsächlich auf Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 1.252 (Vorjahr: T€ 805) und betrafen insbesondere die neu gegründete Gesellschaft GP Log.

### **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 hat sich während des Jahres 2022 weiter verschlechtert. Zunächst hatte der Beginn des Ukraine-Krieges zu einer allgemeinen Verunsicherung auf Seiten der Finanzierungspartner geführt, der anschließende Anstieg des Zinsniveaus mit der Folge der Unsicherheit bzgl. der Entwicklung der Immobilienwerte hat die Kreditvergabe der Banken zudem erheblich negativ beeinflusst. Bei bestehenden Finanzierungen mussten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden, bei anstehenden Prolongationen muss von erhöhten Zinsen und Kreditmargen und damit höheren Finanzierungskosten ausgegangen werden. Wie in der Vergangenheit können Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz von Groß & Partner entsprechend 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 - jedoch im Wesentlichen auf Basis verpflichtender Projekt-Vorvermietungen, was gewisse Unsicherheiten bezogen auf den möglichen Realisierungsbeginn von Projekten mit sich bringt.

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 war zunächst bis zum Ende des Jahres 2022 befristet und konnte in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden. Die vollständige Tilgung erfolgt nun planmäßig bis zum Ende des Jahres 2026 in quartalsweisen Raten. Durch diese Maßnahme ist es gelungen, die Liquiditätsposition der Gruppe deutlich zu stärken.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. Um die Finanzierungsform der Gruppe zu diversifizieren, hatte Groß & Partner zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 eine Anleihe über 50 Mio. EUR 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. Des Weiteren steht Groß & Partner eine Betriebsmittellinie über 10 Mio. EUR zur Verfügung, die kurzfristig abgerufen werden kann.

Unter anderem wurde der Nettoemissionserlös wie beabsichtigt dazu verwendet, weitere Immobilienprojekte, insbesondere den Ankauf und die Entwicklung von Grundstücken in Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen (Baufeld MK12, Cirrus), sowie im Quartier „Neue Welt“ in Neu-Isenburg zu finanzieren. Des Weiteren wurde der Ankauf der Grundstücke NION und KAIA teilweise mit dem Emissionserlös finanziert. Insgesamt erfolgt über dieses teilweise auch höherverzinsliches (Mezzanine-)Kapital ersetzende Instrument eine Optimierung unserer Gesamtfinanzierungsbelastung.

### **3.8 Personal**

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeiter hat sich mit 313 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 288) zum 31. Dezember 2022 erhöht. Der Grund für den Anstieg ist insbesondere die Ausweitung der Geschäftstätigkeit der verschiedenen Tochtergesellschaften und der neu gegründeten Tochtergesellschaften. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass im Jahr 2023 die Anzahl der Mitarbeiter weitestgehend konstant bleibt. Es handelt sich bei den Arbeitnehmern ausschließlich um Angestellte.

Die Aufwendungen für Schulungen und berufsbegleitende Studiengebühren betragen im Geschäftsjahr T€ 203 (Vorjahr: T€ 179).



### **3.9 Nachhaltigkeit / ESG<sup>19</sup>**

Groß & Partner hat seine Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterentwickelt. Das Thema ESG wird in allen Geschäftsbereichen verfolgt und freut sich einer breiten Zustimmung. Unternehmensintern haben wir z.B. im Bereich Personal uns dazu entschieden, uns von GreatPlaceToWork als TOP Arbeitgeber zertifizieren zu lassen. Entsprechende Fortbildungs- / und Care-Programme und Prozesse sind bereits implementiert worden.

Bei unseren Projekten geht es ebenso stark voran. Wir haben z.B. bei unserem Projekt KAIA – das in Sachen ESG ein Leuchtturmprojekt wird, uns dazu entschieden, neben der Revitalisierung des Hochhauses, den angrenzenden Neubau in Holzhybridbauweise zu realisieren. Mit diesem Projekt, werden bereits in der Herstellung, im Vergleich zu einem herkömmlichen Neubau ca. 50 % CO<sub>2</sub> Einsparung durch die Konservierung der Grauen Energie im Hochhaus und der Holzhybrid Bauweise im Annex generieren. Auch im Betrieb wird das Gebäude durch die eingesetzte Geothermie und PV-Fassade einen wesentlichen Beitrag leisten die CO<sub>2</sub> Bilanz zu optimieren.

## **4 Darstellung der Lage**

### **4.1 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme ist um T€ 283.088 auf T€ 1.344.854 angestiegen. Dabei sind die langfristigen Vermögenswerte im Wesentlichen auf Grund der Fair-Value-Bewertung der derivativen Finanzinstrumente angestiegen. Groß & Partner hat auf Grund des gestiegenen Zinsumfeldes Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swaps und Caps abgeschlossen, um sich gegen weiter steigende Finanzierungskosten abzusichern, die Werterhöhung dieser Zinssicherungsgeschäfte wurde unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Wert dieser Zinssicherungsgeschäfte beläuft sich zum Stichtag auf T€ 29.613 Die kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend das Vorratsvermögen, in dem die aktivierten Herstellungskosten der verschiedenen Projekte abgebildet werden. Diese sind auf Grund der fortlaufenden Projektentwicklungen angestiegen und belaufen sich zum Jahresende auf T€ 955.508 (Vorjahr: T€ 713.255), wovon der größte Anteil mit T€ 774.330 auf das Projekt FOUR entfällt. Des Weiteren haben sich Vertragsvermögenswerte erhöht, dies ist insbesondere auf die fortschreitende Bautätigkeit beim Projekt T3 zurückzuführen, da dort den Kosten für die Errichtung der Wohnungen bzw. des Hotels nicht Anzahlungen in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente haben sich nicht wesentlich verändert, diese resultieren aus den Mittelabrufen sowie Kaufpreiszahlungen der einzelnen Projekte.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Zwar wurde ein Jahresfehlbetrag von T€ 8.327 erwirtschaftet, doch wurde im Rahmen der Fair-Value-Bewertung der Finanzinstrumente eine Neubewertungsrücklage über T€ 10.064 gebildet, so dass sich das Eigenkapital zum Jahresende auf T€ 142.493 beläuft, während es ein Jahr zuvor bei T€ 141.549 lag.

Die langfristigen Schulden haben sich zum einen durch die Aufnahme weiterer Mezzanine-Tranchen zur Finanzierung der Projektentwicklungen erhöht, zum anderen wurden weitere Darlehenstranchen bei Kreditinstituten abgerufen, so dass auch die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten angestiegen sind. Zudem stiegen die passiven latenten Steuerbeträge an. Der Anstieg der passiven latenten Steuern erfolgte zum Teil erfolgsneutral, da diese für die Fair-Value-Bewertung der Derivate gebildet wurden, die nicht erfolgswirksam erfasst wurde.

---

<sup>19</sup> Der Abschnitt 3.9 wurde nicht vom Abschlussprüfer geprüft.



Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen haben sich erhöht, da für die Restleistungen des Projektes DFB entsprechende Rückstellungen gebildet wurden. Des Weiteren haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht, was jedoch hauptsächlich auf eine Umgliederung von langfristigen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen ist, da bei drei Projekten die Finanzierungen im Jahr 2023 auslaufen bzw. verlängert werden. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbezogen angestiegen und entfallen auf verschiedene Projekte bzw. Konzerngesellschaften. Die Vertragsschulden sind zurückgegangen, da insbesondere im Jahr 2022 das Projekt DFB fertiggestellt und so der auf dieses Projekt entfallende passive Saldo abgebaut wurde.

## **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.

Im Jahr 2022 konnten beim Projekt FOUR/T1 als Sicherheiten hinterlegte Gelder abgerufen werden, was zu einem Zufluss an Liquidität geführt hat. Zwar mussten ebenfalls Eigenmittel aufgewendet werden, um bei Finanzierungen beauftragte Zinnsicherungsgeschäfte abzuschließen, jedoch hat der planmäßige Projektverlauf beim T1 zu einer Entlastung des Eigenmitteleinsatzes geführt. Zudem wurden weitere Abschlagszahlungen für die Projekte The Spin, DFB, FOUR/T3 sowie FOUR/T4 vereinnahmt. Im Rahmen des Baufortschritts wurden bei den Projekten FOUR und Neue Welt weitere Fremdkapital- und Mezzanine-Tranchen abgerufen, die zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der sonstigen finanziellen Schulden geführt haben. Es wurden Tilgungen in Höhe von T€ 39.576 im Rahmen eines Förderdarlehens bzw. im Rahmen einer Projektfinanzierung vorgenommen. Insgesamt wurden T€ 253.983 an neuen Finanzverbindlichkeiten aufgenommen.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2023 und 2024 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 2022 mit T€ - 5.539 unterhalb des Werts des Vorjahres (T€ 10.372).

Die Umsatzerlöse entfallen größtenteils auf Projekte, die nach IFRS 15 über die Laufzeit abgerechnet werden können. Es handelt sich dabei insbesondere um die Projekte DFB, The Spin und FOUR. Die Umsätze belaufen sich insgesamt auf T€ 254.292 (Vorjahr: T€ 177.632).

Der Personalaufwand beläuft sich auf T€ 36.547 (Vorjahr: T€ 30.063) und resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mitarbeiteranzahl.

Die sonstigen Erträge (T€ 6.718) sind im Vergleich zum Vorjahr (T€ 30.152) zurückgegangen, da unter anderem im Vorjahr die Anteile an drei Projektgesellschaften veräußert wurden und der Entkonsolidierungseffekt in dieser Position enthalten war.

Die Finanzierungsaufwendungen sind angestiegen, da zum einen weiterer Tranchen abgerufen wurden, zum anderen haben sich die Zinskosten erhöht.



Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf das zu Beginn des Geschäftsjahres eingesetzte Eigenkapital, betrug -5,9 % (Vorjahr: 3,6 %).

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Konzernjahresüberschuss. Das prognostizierte ausgeglichene Ergebnis konnte nicht erreicht werden, insbesondere da es zu keiner Ertragsrealisierung durch Verkauf des Projekts StayCity gekommen ist. Derzeit geht die Geschäftsführung davon aus, dass dieses Projekt im Jahr 2023 veräußert und der Projektertrag realisiert 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 den Konzern beschrieben. Die Risikoeinschätzung hat sich insbesondere aufgrund des geänderten Zinsumfeldes verändert.

Bis zum Ausbruch des Ukraine-Krieges im Februar 2022 bestand eine hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien, was zu einer Ausweitung der Bautätigkeit geführt hatte. In Folge des Krieges kam es zu allgemeinen Preissteigerungen, so dass die Europäische Zentralbank mit nicht absehbaren Zinserhöhungen auf die gestiegene Inflation reagiert hat. Das veränderte Zinsumfeld hat die Nachfrage der Investoren nach Immobilien zurückgehen lassen, da die Verzinsung alternativer Anlagen an Attraktivität gewonnen hat. Dies hat wiederum auch einen Einfluss auf die zu erzielenden Verkaufspreise, die den Investoren entsprechend höhere Renditen sichern müssen. Da außerdem die Investoren selbst zum Teil Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien durchführen zu können, sind die in Vorjahren erzielten Verkaufsfaktoren derzeit nicht erreichbar. Um die in den vergangenen Jahren etablierten Verkaufspreise dennoch erreichen zu können, muss es bei unverändertem Zinsumfeld zu nicht unerheblichen Mietsteigerungen kommen.

Die im Rahmen der Corona-Pandemie aufgetretenen Lieferschwierigkeiten haben sich im Jahr 2022 reduziert, ebenso kam es im Winter 2022/2023 zu keinen weiteren Lock-down Maßnahmen, so dass es zu keinen Einschränkungen auf den Baustellen gekommen ist.

Die Verfügbarkeit an leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungs- und Bauleistungen in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, ist weiter eingeschränkt. 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 Einzelgewerkvergabe 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. Entsprechende Absicherungsgeschäfte wurden im Jahr 2022 beim Projekt FOUR 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.

Der Krieg in der Ukraine führte im Jahr 2022 zunächst zu erheblichen Preissteigerungen im Energiesektor, darauf folgten im Jahresverlauf allgemeine Preissteigerungen über alle Wirtschaftszeige hinweg. Die Europäische Zentralbank hat darauf mit nicht erwarteten Zinsschritten reagiert, so dass sich das allgemeine wirtschaftliche Umfeld, aber insbesondere der Markt für Immobilientransaktionen, verschlechtert hat. Aus Sicht der Geschäftsführung ist im Allgemeinen von einer wirtschaftlichen Erholung auszugehen, die Entwicklung des Immobiliensektors ist aber auf Grund seiner Abhängigkeit vom Finanzierungsumfeld derzeit schwierig einzuschätzen. Auf Grund der guten Qualität der initiierten Projekte sowie der teilweise bereits abgeschlossenen Verkaufsverträge bestehen aus Sicht der Geschäftsführung keine Risiken, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand des Unternehmens gefährden konnten bzw. könnten.



### 5.3 Chancen

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

Unverändert zum Vorjahr 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. Des Weiteren müssen aus Sicht der Geschäftsführung die Unternehmen ihrem Personal attraktive Räumlichkeiten bieten, damit die Präsenz am Arbeitsplatz wieder steigt. Dieses Ziel lässt sich mit attraktiven und modernen Arbeitsplätzen erreichen, wie die sehr gute Vermietungsquote im FOUR/T4 zeigt.

Unabhängig davon ist zu erwarten, dass das Geschäft mit Bestandsimmobilien, die im Zuge einer Revitalisierung den neuesten Standards und Anforderungen von Banken und Investoren i.S. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und ESG-Konformität angepasst werden, stärker als bisher in den Fokus rücken wird. Hierauf haben wir uns mit der Konzeption strukturierter Anlagevehikel für institutionelle Investoren im Jahr 2022 eingestellt, die Vertriebsgenehmigung eines ersten Manage-To-Green-Fonds durch die luxemburgische Finanzaufsicht wurde im Februar 2023 bereits erteilt.

Obwohl sich der Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2022 nur verhalten entwickelt hat, sehen wir 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. Zwar hat sich der Markt für den Erwerb von Eigentumswohnungen im Jahr 2022 nicht wie erhofft entwickelt, das Vermietungsumfeld für Wohnungen ist jedoch unverändert gut. So schätzt Groß & Partner die Chancen der Vermietung für das Quartier „Neue Welt“ in Neu-Isenburg als positiv ein. Das Umfeld für Entwicklung von Hotelimmobilien hat sich im Jahr 2022 auf Grund der deutlich gestiegenen Übernachtungszahlen und Zimmerraten verbessert, jedoch stehen dem Abschluss von Transaktionen auch hier die gestiegenen Finanzierungskosten und gesunkenen Verkaufspreise gegenüber. Groß & Partner schätzt das Marktumfeld für das Boardinghouse StayCity sowie das H-Hotel in Eschborn nach dessen Fertigstellung im Jahr 2023 dennoch positiv ein, so dass wir einen Verkauf bis zum Jahresende anstreben.

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 Wohn(hoch)häuser. 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.

Um selbst die eigenen Projekte noch besser am Markt und gegenüber Käufern zu platzieren, hat Groß & Partner Anfang des Jahres die GP Sales GmbH gegründet. Nachdem Groß & Partner zuvor alle Marketingmaßnahmen mitentwickelt hat, werden Vermarktung und Vertrieb der Wohnungen im T3 nun vollständig inhouse abgebildet und gleichzeitig eine Infrastruktur für die Vermarktung der weiteren in Entwicklung befindlichen Wohnungsprojekte aufgebaut.





## 5.4 Ausblick

Die wirtschaftliche Lage hat sich in Deutschland im Jahr 2022 zwar insgesamt leicht verbessert, der Immobilienmarkt hat sich jedoch nach einer langen Wachstumsphase eingetrübt. Hinsichtlich des Krieges in der Ukraine zeichnet sich nach wie vor keine Lösung ab, so dass derzeit schwer einzuschätzen ist, welche Folgen sich für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Europa und Deutschland noch ergeben. In dieser unsicheren Marktlage mit erheblich gestiegenen Zinsen finden großvolumige Transaktionen derzeit kaum statt, da die Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Investoren aktuell zu weit auseinanderliegen. Sofern die Inflation nachlässt und die Zentralbanken Spielräume für Zinssenkungen sehen, kann sich der Markt erholen. Unabhängig davon erwarten wir, dass sich unter diesen veränderten Rahmenbedingungen auch marktfähige Kaufpreisstrukturen etablieren werden – ob dies allerdings noch im Jahr 2023 so sein wird, ist derzeit offen.

Als positiv ist das Vermietungsumfeld bzgl. Büroflächen in guten Innenstadtlagen Frankfurts zu bezeichnen, da die Umzugsbereitschaft von Mietern nach wie vor vorhanden ist und die Unternehmen wie beschrieben ihrem Personal ein attraktives Umfeld und zur eigenen Nachhaltigkeitsstrategie passende Räumlichkeiten bieten möchten. In diesem Umfeld lassen sich insbesondere im gewerblichen Bereich höhere Mieten durchsetzen, wie der allgemeine Anstieg der Spitzenmieten zeigt.

Allein die maßgebliche Gewinnrealisierung des Projektes The Spin im Jahr 2023 wird nicht ausreichen, um ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen. Selbst wenn die Hotelprojekte StayCity und H-Hotel Eschborn ebenfalls im Jahr 2023 zu attraktiven Preisen veräußert werden könnten, prognostizieren wir einen Konzernjahresfehlbetrag von ca. 12 Mio. EUR.

## 6. Erläuterungen zum Einzelabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (HGB)

### 6.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2022 hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um T€ 2.529 auf T€ 284.807 erhöht. Das Sachanlagevermögen ist weitestgehend unverändert geblieben, während das Finanzanlagevermögen auf Grund der Gewährung und Tilgung weiterer Gesellschafterdarlehen um insgesamt T€ 13.077 angestiegen ist. Im Rahmen der Übergabe des Projektes DFB haben sich die unfertigen Erzeugnisse für dieses Projekt reduziert, während die andauernden Arbeiten für das Projekt The Spin zu einer weiteren Aktivierung der Kosten dieses Projektes geführt haben. Im Saldo hat sich das Vorratsvermögen erhöht und beläuft sich auf T€ 20.623 nach T€ 8.694 im Vorjahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Restforderungen aus dem Projekt DFB, während die Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft mit den Tochtergesellschaften resultieren.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten zum einen Ertragsteuererstattungsansprüche und zum anderen Darlehensforderungen gegenüber den Geschäftsführern.

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahresstichtag um T€ 8.342 zurückgegangen, da im Vorjahr zur Vermeidung von Negativzinsen die Liquidität bei Groß & Partner konzentriert wurde.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresüberschusses um T€ 3.647 auf T€ 125.150 erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 43,9% um 0,9 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert von 43,0%. Der



prozentuale Anstieg der Eigenkapitalquote ist auf den Anstieg des Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Rückstellungen sind insbesondere auf Grund der Fertigstellung des Projektes DFB angestiegen, da noch nicht sämtliche Nachunternehmer schlussgerechnet wurden. Dagegen sind erhaltene Anzahlungen für das Projekt ergebniswirksam erfasst worden, so dass sich der entsprechende Bilanzposten reduziert hat.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind auf Grund des Abrufs eines projektbezogenen Darlehens angestiegen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten hat sich erhöht, da weitere Zahlungen für das Projekt FOUR vereinnahmt wurden und in späteren Geschäftsjahren ertragswirksam erfasst werden.

## **6.2 Finanzlage**

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

Durch weitere Fortschritte beim Projekt FOUR/T1 konnten während des Geschäftsjahres Finanzmittel freigegeben werden, die zuvor als Sicherheit an die finanzierende Bank verpfändet waren. Zudem konnten aus bestehenden Finanzierungsverträgen beim Projekt FOUR/ T3 Finanzmittel auf Ebene von Groß & Partner abgerufen werden, die Mittelaufnahmen haben zu einem entsprechenden Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten geführt. Des Weiteren steht Groß & Partner eine Betriebsmittelinie über 10 Mio. EUR zur Verfügung, die kurzfristig abgerufen werden kann.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2023 und 2024 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

## **6.3 Ertragslage**

Der Jahresüberschuss betrug T€ 3.647 (Vorjahr: T€ 2.696). Das Ergebnis ist insbesondere durch die erfolgreiche Übergabe des Projektes DFB beeinflusst. Daneben konnten wesentliche Umsatzerlöse mit dem Projekt FOUR erwirtschaftet werden. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der Inanspruchnahme von Bürgschaften beim Projekt The Spin. Der gestiegene Personalaufwand resultiert zum einen aus einem leichten Anstieg der Mitarbeiteranzahl, zum anderen wurden inflationsorientierte Gehaltssteigerungen zum Ausgleich der hohen allgemeinen Preissteigerung vorgenommen. Die Erträge aus Beteiligungen resultieren fast ausschließlich aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften GP Con bzw. GP Log. Die Erträge aus Gewinnabführungen sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, da im Vorjahr die Ergebnisse aus den Projekten Grand Central und 21West auf Ebene der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH erfasst wurden.

Es ist davon auszugehen, dass das Ergebnis im Einzelabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH um rund 6 Mio. EUR besser als das Konzernergebnis sein wird.

**Frankfurt am Main, 29. Juni 2023**

Die Geschäftsführung



## **II. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**



## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

### Aktiva

	Notes	31.12.2022	31.12.2021
		€	€
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>			
I. Immaterielle Vermögenswerte	2.4, 5.1	87.595,00	155.335,00
II. Sachanlagen	2.5, 5.2	2.517.762,24	1.731.584,96
III. Nutzungsrechte	2.6, 5.3	19.674.818,94	23.414.928,94
IV. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.4	20.700,00	100.700,00
V. Ausleihungen und übrige Beteiligungen	5.5	21.363.867,70	21.624.686,29
VI. At-equity bilanzierte Beteiligungen	2.8, 5.6	11.122.210,00	10.938.210,00
VII. Sonstige finanzielle Vermögenswerte		29.613.397,02	0,00
VIII. Latente Steuerforderungen	2.18, 5.17-19	12.407.657,00	10.169.000,00
		<b>96.808.007,90</b>	<b>68.134.445,19</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
I. Vorräte	2.9-10, 5.7	955.508.252,98	713.254.553,52
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.12, 5.8	33.381.303,55	28.372.361,60
III. Vertragsvermögenswerte	5.9	64.003.000,00	46.507.548,71
IV. Laufende Ertragsteueransprüche		5.922.898,91	13.833.621,39
V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.13, 5.10	189.230.828,53	191.664.233,48
		<b>1.248.046.283,97</b>	<b>993.632.318,70</b>
		<b>1.344.854.291,87</b>	<b>1.061.766.763,89</b>


**Passiva**

	Notes	31.12.2022	31.12.2021
		€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
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. Gewinnvortrag	2.14, 5.11	121.350.923,91	116.522.350,45
V. Konzerngesamtergebnis		1.736.853,79	4.828.573,46
		<b>141.893.390,89</b>	<b>140.156.537,10</b>
VI. Nicht beherrschende Anteile		599.369,52	1.392.047,33
		<b>142.492.760,41</b>	<b>141.548.584,43</b>
<b>B. Langfristige Schulden</b>			
I. Sonstige Rückstellungen	2.16, 5.12	13.209.056,60	11.879.562,40
Verbindlichkeiten gegenüber			
II. Kreditinstituten	5.13	344.570.210,69	357.335.942,34
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und	2.19, 5.14	1.893.888,61	20.685,00
sonstige Schulden	2.19, 5.15		
IV. Finanzielle Schulden	5.15	499.271.507,66	387.325.469,30
V. Leasingverbindlichkeiten	2.21	16.198.491,08	19.788.774,60
VI. Latente Steuerschulden	2.18, 5.18-19	15.176.609,00	7.160.000,00
		<b>890.319.763,64</b>	<b>783.510.433,64</b>
<b>C. Kurzfristige Schulden</b>			
I. Sonstige Rückstellungen	2.16, 5.12	16.256.535,94	6.998.567,79
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.13	167.144.194,97	17.085.130,18
III. Schulden aus Lieferungen und Leistungen und	2.19, 5.14	97.441.237,65	49.520.085,73
sonstige Schulden	2.19, 5.15		
IV. Vertragsschulden	2.20, 5.16	21.096.913,43	53.024.006,59
V. Finanzielle Schulden	5.15	2.124.750,73	1.230.013,30
VI. Laufende Ertragsteuerschulden	2.19, 5.17	3.649.369,58	4.452.952,23
VII. Leasingverbindlichkeiten	2.21, 5.3	4.328.765,52	4.396.990,00
		<b>312.041.767,82</b>	<b>136.707.745,82</b>
		<b>1.344.854.291,87</b>	<b>1.061.766.763,89</b>



## Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Notes	2022	2021
		€	€
1. Umsatzerlöse	2.20/ 5.21	254.292.363,67	177.632.312,08
2. Bestandsveränderungen		227.881.376,75	236.162.173,95
3. Sonstige Erträge	5.22	6.717.915,11	30.151.950,89
4. Materialaufwand	5.23	-373.666.846,01	-333.426.989,31
5. Personalaufwand	5.24	-36.546.526,36	-30.063.032,85
6. Abschreibungen	5.25	-5.503.828,02	-5.268.149,36
7. Sonstige Aufwendungen	5.26	-16.089.784,90	-17.194.480,66
<i>davon Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte (IFRS 9)</i>		<i>64.000,00</i>	<i>0,00</i>
8. Erträge aus at-Equity bilanzierten Unternehmen	5.6/ 5.27	369.000,00	2.150.375,77
<b>9. Betriebsergebnis</b>		<b>57.453.670,24</b>	<b>60.144.160,51</b>
10. Erträge/Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen		104.550,00	-151.357,64
11. Finanzerträge	5.27	824.492,35	644.654,85
12. Finanzaufwendungen	5.27	-63.921.736,65	-50.265.279,50
<b>13. Finanzergebnis</b>		<b>-62.992.694,30</b>	<b>-49.771.982,29</b>
14. Ertragssteuern	5.17/ 5.18	-3.581.087,23	-5.684.250,57
<b>15. Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>-9.120.111,29</b>	<b>4.687.927,65</b>
<b>16. Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Ergebnis</b>		<b>793.077,81</b>	<b>140.645,81</b>
<b>17. Konzern-Jahresfehlbetrag (Vorjahr: -überschuss)</b>		<b>-8.327.033,48</b>	<b>4.828.573,46</b>
18. Marktbewertung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten		14.660.887,27	0,00
<i>davon Cash Flow Hedge Reserve</i>		<i>27.569.945,34</i>	<i>0,00</i>
<i>davon Cost of Hedging Reserve</i>		<i>-12.909.058,07</i>	<i>0,00</i>
19. Latente Steuer auf das sonstige Ergebnis		-4.597.000,00	0,00
<i>davon latente Steuer auf Cash Flow Hedge Reserve</i>		<i>-8.644.000,00</i>	<i>0,00</i>
<i>davon latente Steuer auf Cost of Hedging Reserve</i>		<i>4.047.000,00</i>	<i>0,00</i>
<b>20. Sonstiges Ergebnis</b>		<b>10.063.887,27</b>	<b>0,00</b>
<b>21. Konzerngesamtergebnis</b>		<b>1.736.853,79</b>	<b>4.828.573,46</b>



## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedge im sonstigen Ergebnis	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2020	3.225.900,00	9.555.000,00	6.024.713,19	0,00	116.522.350,45	135.327.963,64
Eigenkapitalausschüttungen						0,00
Eigenkapitalzuführung						0,00
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften						0,00
Erstanwendung IFRS 16						0,00
Erstkonsolidierung						0,00
Entkonsolidierung						0,00
Jahresüberschuss				0,00	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	0,00	121.350.923,91	140.156.537,10
Eigenkapitalausschüttungen						0,00
Eigenkapitalzuführungen						0,00
Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften						
Erstkonsolidierung						
Marktbewertung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten				10.063.887,27		10.063.887,27
Jahresfehlbetrag					(8.327.033,48)	(8.327.033,48)
Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2022	3.225.900,00	9.555.000,00	6.024.713,19	10.063.887,27	113.023.890,43	141.893.390,89



Nicht beherrschende Anteile			Konzerneigenkapital
Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapitaldifferenz aus Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Summe	Summe
EUR	EUR	EUR	EUR
(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
		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
0,00		0,00	0,00
400,00		400,00	400,00
		0,00	0,00
		0,00	0,00
		0,00	10.063.887,27
	(793.077,81)	(793.077,81)	(9.120.111,29)
1.495.490,39	(896.120,87)	599.369,52	142.492.760,41





## Konzern-Kapitalflussrechnung

	2022	2021	Notes
	TEUR	TEUR	
1. - Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	(178.041)	(136.069)	
2. - Gezahlte / erhaltene Ertragsteuern	(2.657)	(1.616)	5.17 - 5.19
3. - Gezahlte Zinsen	(2.603)	(2.756)	5.28, 7
4. + Erhaltene Zinsen	524	645	5.28, 7
5. + Sonstige finanzielle Erträge	300	0	
6. - Erhaltene Dividenden	105	(151)	5.28, 7
<b>7. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>(182.372)</b>	<b>(139.947)</b>	
8. - Investitionen in immaterielle Vermögenswerte/Sachanlagen/Anlageimmobilien	(1.540)	(1.004)	5.1, 5.2
9. + Einnahmen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten/Sachanlagen/Anlageimmobilien	37	214	
7. Auszahlungen im Rahmen der Erstkonsolidierung	0	(313)	
8. - Investitionen in Finanzanlagen	(2.886)	(816)	
<b>9. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>(4.389)</b>	<b>(1.919)</b>	
10. + Einzahlung aus Eigenkapitalzuführung	0	1.605	
11. - Auszahlungen an Minderheitengesellschafter	0	(18)	
12. + Aufnahme von Finanzschulden	223.904	211.648	5.13-5.15, 7
13. - Abgang durch Entkonsolidierung	0	(9.280)	5.13-5.15, 7
14. - Tilgung von Finanzschulden	(39.576)	(6.397)	5.13-5.15, 7
<b>15. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>184.328</b>	<b>197.558</b>	
16. +/- Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	(2.433)	55.692	
17. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	191.664	135.972	
<b>18. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>189.231</b>	<b>191.664</b>	

Zur Herleitung der aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierten Zahlungsmittel wird auf Note 8 des Konzernanhangs verwiesen.



## **II. 5 Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

### **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 sowie auf der Homepage von Groß & Partner.

## 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 2022 erstmals verpflichtend anzuwenden sind. Dies betrifft im Einzelnen die folgenden Standards und Interpretationen:

Standard/ Interpretation	Titel	Anwendungspflicht	Auswirkungen
IFRS 16	Covid-19 bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus	01.04.2021	Keine
	Jährliche Verbesserungen der IFRS (AIP) – Zyklus 2018 - 2020	01.01.2022	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

Aus diesen Standards und Interpretationen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022.

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden bereits vom IASB verabschiedet und von der EU teilweise genehmigt, sind aber für das Geschäftsjahr 2022 nicht verpflichtend anzuwenden. Sofern anwendbar wird der Konzern diese mit Eintritt der Anwendungspflicht berücksichtigen. Zurzeit werden hieraus keine Auswirkungen erwartet.



Standard/ Interpretation	Titel	Anwendungspflicht	Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig sowie Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts, Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	01.01.2024	Keine
IAS 1	Erläuterung von Rechnungslegungs- grundsätzen	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 16	Leasingverbindlichkeit bei Sale-and- Leaseback	01.01.2024	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 Bewertungs-methoden assoziierter



Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

### 2.2.3 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2022 45 Tochterunternehmen sowie 25 Gemeinschaftsunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen.

	31.12.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Vollkonsolidierte Unternehmen	41	4	0	45
Gemeinschaftsunternehmen	31	0	6	25
Assoziierte Unternehmen	1	0	0	1
<b>Summe</b>	<b>73</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>71</b>

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurden die in Anlage 1 zum Konzernanhang benannten Tochtergesellschaften einbezogen. Es wurden drei Tochterunternehmen im Rahmen von Eigen Gründungen erstmalig vollkonsolidiert, zudem wurde die GP Sales GmbH (zuvor: NM Schiller Service GmbH) zum 31.12.2022 erstmalig vollkonsolidiert, da sie ab 2023 operativ tätig sein wird.

In den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurden die in Anlage 2 zum Konzernanhang aufgeführten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen 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 Goodwills 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 nicht-derivative 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.

Im Rahmen der Finanzierung ihrer operativen Geschäftstätigkeit ist Groß & Partner insbesondere Zinsrisiken bei langfristigen Entwicklungsprojekten ausgesetzt, die mithilfe von Zinscaps und Zinsswaps ausgeschlossen bzw. begrenzt werden sollen.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zur Sicherung von zukünftigen Zahlungsströmen eingesetzt (Cash-Flow Hedge). Derivative Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Groß & Partner Vertragspartei wird. Der beizulegende Zeitwert eines derivativen Sicherungs-instruments wird als langfristiger Vermögenswert bzw. Schuld eingestuft, sofern die Restlaufzeit des Instruments zwölf Monate übersteigt. Andernfalls erfolgt die Einstufung als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Schuld.

Ohne Anwendung des Hedge Accounting würden die derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet werden.



Für die abgeschlossenen Zinscaps und Zinsswaps wendet Groß & Partner erstmalig im Geschäftsjahr 2022 zur Bilanzierung das Hedge accounting nach IFRS 9 an. Durch die Anwendung des Hedge accountings werden die Wertänderungen zunächst im Other comprehensive income erfasst und erst bei Eintritt des Grundgeschäfts (Zinszahlungen aus den Darlehen) in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Dadurch wird eine verbesserte Abbildbarkeit von ökonomischen Sicherungsbeziehungen zwischen Darlehen und Zinsabsicherung erreicht.

Groß & Partner dokumentiert bei Beginn der Transaktion die Beziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft, die Risikomanagementstrategien und das Vorgehen ihrer Sicherungsmaßnahmen. Die Überprüfung der Effektivität der Sicherung wird ebenso dokumentiert. Umfang und Laufzeit der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte bestimmen sich aus den Volumina der abzusichernden Darlehensgrundgeschäfte. Die prospektive Effektivitätsmessung der Zinssicherungsgeschäfte erfolgt mit Hilfe der Critical Terms Match-Methode.

Die bilanzielle Hedge Ratio wird im Einklang mit dem Risikomanagement definiert. Die Hedge Ratio ist definiert als Quotient aus dem Nominal des Sicherungsgeschäfts und dem Nominal des Grundgeschäfts. Da sich die Nominalen entsprechen, kann in der Regel von einer konstanten Hedge Ratio in Höhe von 1 ausgegangen werden.

Es wird das Wahlrecht genutzt, bei den Zinscaps nur den inneren Wert zu designieren und somit den Zeitwert auszuschließen. Als Konsequenz daraus werden die Wertänderungen des Zeitwerts im Eigenkapital unter dem Other comprehensive income als Cost of Hedging Reserve erfasst.

Für die Zinsrisiken wird der dem Grundgeschäft zuordenbare Teil der Sicherungskosten sowie der effektive Teil von Änderungen des Fair Value von Derivaten, die für eine Absicherung des Cash-Flows bestimmt sind und als Cash-Flow Hedge eingestuft werden, im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden grundsätzlich in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Für die Cost of Hedging reserve wird aufgrund der periodenbezogenen Sicherung eine Abschreibung der Reserve über die Laufzeit vorgenommen.

Die Sicherungsbeziehung muss beendet werden, sobald zwischen dem Grund- und Sicherungsgeschäft kein wirtschaftlicher Zusammenhang mehr besteht, oder die Volumina der Sicherungsgeschäfte diejenigen der Grundgeschäfte übersteigen. Die Veräußerung oder das Auslaufen des Sicherungsinstruments beendet ebenfalls die Sicherungsbeziehung.

Wenn ein Sicherungsgeschäft ausläuft, veräußert wird oder nicht mehr die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt, verbleibt der bis dahin im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital, sofern das Grundgeschäft weiterhin existiert. Der im Eigenkapital kumulierte Betrag wird dann über den ursprünglichen Sicherungszeitraum aufgelöst. Sollte das Grundgeschäft nicht mehr existieren, so ist der im Eigenkapital kumulierte Betrag sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Schulden umfassen alle nicht derivativen und nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Schulden. Sie werden zum



beizulegenden Zeitwert abzgl. Transaktionskosten 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 wertberichtigt.



## **2.14 Eigenkapital**

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

## **2.15 Schulden**

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

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

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

## **2.16 Sonstige Rückstellungen**

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

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

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



## **2.17 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses**

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

## **2.18 Latente Steuerforderungen und latente Steuerschulden**

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

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

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

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

## **2.19 Laufende Ertragsteuerschulden und Ansprüche**

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

## **2.20 Ertragsrealisation**

### **(a) Umsatzerlöse**

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



verteilen ist. Eine Realisierung von Umsatzerlösen ist auf dieser Basis für erfüllte Leistungsverpflichtungen zu erfassen.

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

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

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

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

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

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





ergibt den Transaktionspreis. Der Einzelveräußerungspreis wird durch Erhöhung der relevanten Kosten um eine marktgerechte Gewinnmarge ermittelt.

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

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) Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zum Zeitpunkt des Entstehens des rechtlichen Anspruchs erfasst.

#### (d) Entkonsolidierungserfolge Projektgesellschaften

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

## 2.21 Leasingverhältnisse

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

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

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



### **2.21.1 Definition eines Leasingverhältnisses**

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

Diese Methode wird auf Verträge angewendet, die 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 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 zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden 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 nicht 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 wie im Vorjahr keine Ausschüttungen 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 infolgedessen 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.

(iii) Zinsrisiko

Der Konzern finanziert seine Projektentwicklungen je nach Umfang und Vertragsmodalitäten kurz- und langfristig 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.

(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.

### **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 0,46 Prozentpunkten (Vorjahr: 0,45 Prozentpunkten) auf Basis des historischen Ausfallrisikos (Probability of Default) der Real Estate Branche (Quelle S&P) als Risikovorsorge für erwartete Kreditverluste vorgenommen (Stufe 1 des ECL Modells). Es bestehen keine



Hinweise, dass sich das Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte seit ihrem Zugangszeitpunkt signifikant erhöht hat.

Das Management überprüft in regelmäßigen Abständen die Werthaltigkeit von überfälligen finanziellen Vermögenswerten, insbesondere bei Forderungen und nimmt in Abhängigkeit der Wesentlichkeit und Durchsetzbarkeit gegebenenfalls Einzelwertberichtigungen vor. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich gelten. Sollten Wiedereinziehungen nach Abschreibung einer Forderung erfolgen, werden diese in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Altersstruktur der Forderungen ist im Konzern als nicht bedenklich einzustufen. Die Ausfallquote wird unter Berücksichtigung der Branchen- und Länderrisiken zu jedem Stichtag neu beurteilt.

Auf dieser Grundlage wurde die Wertberichtigung zum 31. Dezember 2022 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:

<b>31.12.2022</b>	bis ein Jahr überfällig	mehr als ein Jahr überfällig
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.604	0
	<u>2.604</u>	<u>0</u>

<b>31.12.2021</b>	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>

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

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

Groß & Partner hat im Geschäftsjahr 2022 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:

<b>31.12.2022</b>	bis zu einem Jahr	von einem Jahr bis zu fünf Jahren	über fünf Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihe (in sonstigen finanziellen Schulden enthalten)	897	55.575	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	168.451	365.929	0
Erhaltene Anzahlungen	34.341	0	0
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	38.085	1.894	0
Schulden gegenüber assoz. Unternehmen und Joint Ventures	0	0	0
Verbindlichkeitenrückstellungen	20.769	0	0
Leasingverbindlichkeiten	4.746	9.587	8.449
Sonstige finanzielle Schulden	2.125	563.370	0
	<b>269.414</b>	<b>996.355</b>	<b>8.449</b>

<b>31.12.2021</b>	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
	<b>70.314</b>	<b>921.935</b>	<b>0</b>

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:





31.12.2022	zum beizulegenden Zeitwert mit Wert-	zum beizulegenden Zeitwert mit Wert-	Zu änderungen im		Ohne Kategorie	Gesamt
	fortgeführten Anschaffungs- kosten	Gewinn oder Verlust bewertet	änderungen im Ergebnis bewertet	sonstigen Ergebnis bewertet		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzanlagen	21.385	0	0	0	0	21.385
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	29.613	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	33.396	0	0	0	0	33.396
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	189.231	0	0	0	0	189.231
	244.012	0	0	0	29.613	244.012

31.12.2022	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Für Sicherungs- zwecke eingesetzte Derivate	Sonstige finanzielle Schulden	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	511.714	511.714
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	0	38.142	38.142
Sonstige finanzielle Schulden	0	0	501.396	501.396
	0	0	1.051.252	1.051.252

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



<b>31.12.2021</b>	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	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
	<b>241.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>241.761</b>

<b>31.12.2021</b>	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
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>787.806</b>	<b>787.806</b>

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.

Für die zum 31. Dezember 2022 bestehenden Zinssicherungsgeschäfte im Rahmen von Cash-Flow Hedges wird auf die Erläuterungen in Note 7 verwiesen. Die Bewertung der Swaps erfolgte auf Basis der Discounted Cash-Flow Methode, für die Caps wurde ein Optionspreismodell verwendet. Dies führt zum Level 2 im Sinne der Fair Value Hierarchie.

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 2022 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 2022 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 (0,52 % p.a.) und die Restlaufzeit als Wert bestimmende Parameter zu Grunde. Bei Erhöhung bzw. Verminderung des Rechnungszinses um jeweils einen Prozentpunkt auf 1,52 % bzw. 0,0 % (es werden keine negativen Werte für die Abzinsung zugrunde gelegt) würde sich die Höhe der Gewährleistungsrückstellung um rd. TEUR 25 reduzieren bzw. um TEUR 13 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.

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



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

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

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

### 5.1 Immaterielle Vermögenswerte

	Summe
	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>	
01.01.2021	569
Zugänge	127
Abgänge	(25)
31.12.2021 / 01.01.2022	671
Zugänge	25
Abgänge	0
31.12.2022	696
<b>Abschreibungen</b>	
01.01.2021	419
Zugänge	122
Abgänge	(25)
31.12.2021 / 01.01.2022	516
Zugänge	92
Abgänge	0
31.12.2022	608
<b>Buchwert</b>	
31.12.2021	155
31.12.2022	88

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
<b>Anschaffungskosten</b>					
01.01.2021	0	275	260	2.622	3.157
Zugänge	0	0	72	805	877
Zugänge Erstkonsolidierung	0	0	327	8	335
Abgänge	0	(10)	(25)	(71)	(106)
31.12.2021/ 01.01.2022	0	265	634	3.364	4.263
Zugänge	0	0	262	1.252	1.514
Zugänge Erstkonsolidierung	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	(76)	(17)	(93)
31.12.2022	0	265	820	4.599	5.684

### Abschreibungen

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/ 01.01.2022	0	62	248	2.221	2.531
Zugänge	0	16	63	639	718
Abgänge	0	0	(76)	(6)	(82)
Zugänge Erstkonsolidierung	0	0	0	0	0
31.12.2022	0	78	235	2.854	3.167

### Buchwert

31.12.2021	0	203	386	1.143	1.732
31.12.2022	0	187	585	1.745	2.517

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 Laufzeiten 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 2021	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
Zugänge Nutzungsrechte	0	829	829
Abgänge Nutzungsrechte	0	0	0
Abschreibungen des Geschäftsjahres	-3.974	-596	-4.570
Stand zum 31. Dezember 2022	18.192	1.482	19.675

#### Leasingverbindlichkeiten:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
	TEUR	TEUR
Kurzfristig	4.329	4.397
Langfristig	16.198	19.789
	20.527	24.186

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.



<b>31.12.2022</b>	bis zu	ein bis fünf	über fünf	Gesamt	Buchwert
	einem	Jahre	Jahre		
	Jahr				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Leasingverbindlichkeiten	4.746	9.587	8.449	22.782	20.527

  

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

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

<b>2022 - Leasingvereinbarungen nach IFRS 16</b>	TEUR
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	467
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	471
Abschreibungen auf Leasingverhältnisse	4.570
Erträge aus Operating-Leasingverhältnissen (dargestellt in den Umsatzerlösen)	1.807

  

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

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen im abgelaufenem Geschäftsjahr TEUR 4.955 (Vorjahr: TEUR 5.300).



Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Leasingforderungen aus Operating-Leasingverhältnissen dar und zeigt die in Folgejahren zu erhaltenden nicht diskontierten fälligen Leasingzahlungen aus Unterleasingverträgen:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
	TEUR	TEUR
Bis zu einem Jahr	1.525	385
Ein bis zwei Jahre	25	300
Zwei bis drei Jahre	0	11
	<u>1.550</u>	<u>696</u>

#### **5.4 Anteile an verbundenen Unternehmen**

Im Jahr 2022 wurden die Anteile an der GP Sales GmbH (zuvor: NM Schiller Service GmbH) erstmalig konsolidiert, da sie zu Beginn des Jahres 2023 wieder eine operative Tätigkeit aufgenommen hat. Auf Grund der untergeordneten Bedeutung der NM Schiller Verwaltungs GmbH wird diese Gesellschaft wie im Vorjahr nicht konsolidiert.





## 5.5 Ausleihungen und übrige Beteiligungen

	Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und JV TEUR	Sonstige Ausleihungen TEUR	übrige Beteiligungen TEUR	Summe TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>				
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 / 01.01.2022	14.939	634	6.766	22.339
Zugänge	1.162	1	2.963	4.126
Abgänge	(4.701)	0	0	(4.701)
31.12.2022	11.400	635	9.729	21.764
<b>Abschreibungen</b>				
01.01.2021	68	5	0	73
Zugänge	640	0	0	640
Abgänge	0	0	0	0
31.12.2021 / 01.01.2022	708	5	0	713
Zugänge	4	0	0	4
Abgänge	(315)	(2)	0	(317)
31.12.2022	397	3	0	400
<b>Buchwert</b>				
31.12.2021	14.231	629	6.766	21.626
31.12.2022	11.003	632	9.729	21.364

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	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG	Staycity	4.271	4.190
GOB Projektentw. Fünfte GmbH & Co. KG	H-Hotels Eschborn	3.637	3.637
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	Ophizz	1.767	1.733
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	Eschborn	930	930
Sonstige	Sonstige	451	405
Grand Central Frankfurt GmbH	DB Netz AG	0	3.404
Wertberichtigung IFRS 9		-53	-68
Summe		11.003	14.231



## 5.6 At-Equity-bilanzierte Beteiligungen

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Beginn des Jahres	10.938	11.087
Übergang von Voll- zu at-Equity-bilanzierten Beteiligungen	0	4.223
Veräußerung von at-Equity-bilanzierte Beteiligungen	0	(91)
Anteil am Gewinn/Verlust	369	2.150
Ausschüttungen	(185)	(6.431)
Ende des Jahres	11.122	10.938

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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
G&P Siderium GmbH & Co. KG	0	2.690
G&P Perm GmbH & Co. KG	0	500
G&P Karbon GmbH & Co. KG	0	1.020
G&P MK12 GmbH & Co. KG	0	13
Summe	0	4.223

Im Jahr 2022 sowie im Vorjahr fanden keine Erwerbe von at-Equity bilanzierten Beteiligungen statt.

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	135	0
G&O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG	50	0
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	0	200
NM74 GmbH & Co. KG	0	21
NM80 GmbH & Co. KG	0	115
NMSchiller Service GmbH	0	75
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	0	20
Grand Central Frankfurt GmbH	0	6.000
Summe	185	6.431

Zur bilanziellen Behandlung der Ausschüttung siehe Note 5.27.

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



	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>Verluste</b>		
Grundstücks gesellschaft Gateway Gardens	(580)	0
G&O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG	(96)	(7)
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	(90)	0
G&P Perm GmbH & Co. KG	(70)	0
G&P Karbon GmbH & Co. KG	(130)	0
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	0	(34)
GP Aygün Innenausbau	0	(48)
GP Aygün Fassadenbau	0	(133)
Sonstige	(51)	(9)
<b>Summe der Verluste</b>	<b>(1.017)</b>	<b>(231)</b>
<b>Gewinne</b>		
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	0	10
Grundstücks gesellschaft Gateway Gardens	0	680
Hofgarten Projektgesellschaft mbH	0	30
G&O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG	0	10
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	0	30
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	0	13
Grand Central Frankfurt GmbH	1.320	1.590
Sonstige	66	18
<b>Summe der Gewinne</b>	<b>1.386</b>	<b>2.381</b>
<b>Anteile am Gewinn/Verlust (Saldo):</b>	<b>369</b>	<b>2.150</b>

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

	Joint-Ventures		Assoziierte Unternehmen	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Vermögenswerte	227.823	172.491	69.627	70.093
Schulden	230.880	172.708	70.268	64.730
Erlöse	27.142	59.973	445	9.344
Periodenverluste	-9.400	-3.508	-6.004	0
Periodengewinne	7.367	3.275	0	2.237



## 5.7 Vorräte

	Unfertige Leistungen	Fertige Leistungen	Vorratsgrundstücke	geleistete Anzahlungen	Summe
	TEUR		TEUR	TEUR	TEUR
<u>Zum 31. Dezember 2021</u>					
Anschaffungs-/Herstellungskosten	488.551	0	208.009	16.694	713.254
kumulierte Abwertungen	0	0	0	0	0
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0	0
<b>Buchwert</b>	<b>488.551</b>	<b>0</b>	<b>208.009</b>	<b>16.694</b>	<b>713.254</b>
<u>Zum 31. Dezember 2022</u>					
Anschaffungs-/Herstellungskosten	716.234	1.000	208.009	30.390	955.633
kumulierte Abwertungen	(125)	0	0	0	(125)
kumulierte Wertaufholungen	0	0	0	0	0
<b>Buchwert</b>	<b>716.109</b>	<b>1.000</b>	<b>208.009</b>	<b>30.390</b>	<b>955.508</b>

Im Geschäftsjahr wurden Abwertungen in Höhe von TEUR 125 auf die Vorlaufkosten für das geplante Kongresshotel auf Gateway Gardens vorgenommen.

Im Rahmen der verpflichtenden Anwendung des IAS 23 wurden im Berichtsjahr TEUR 48.236 (Vorjahr TEUR 40.502) als Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Aktivierung entfällt im Jahr 2022 ausschließlich auf das Projekt Four Frankfurt.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Four Frankfurt	774.330	541.265
KAIA (zuvor: Tower Y)	70.759	83.737
NION (zuvor: Tower X)	56.075	52.945
Neue Welt (SQS Neu-Isenburg)	41.604	21.130
Cirrus	7.539	7.603
Cinnamon	1.000	1.000
Sonstiges	4.201	5.574
<b>Summe</b>	<b>955.508</b>	<b>713.255</b>



## 5.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<u>kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - brutto	19.608	13.814
abzüglich Wertberichtigung	(5.480)	(1.948)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - netto	14.128	11.866
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - brutto	2.372	2.612
abzüglich Wertberichtigung	(2.300)	(2.300)
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und JV - netto	72	312
sonstige Forderungen - brutto	10.089	12.284
abzüglich Wertberichtigung	0	0
sonstige Forderungen - netto	10.089	12.284
Umsatzsteuerforderungen	7.792	2.610
abzüglich Wertberichtigung	0	0
Umsatzsteuerforderungen - netto	7.792	2.610
Hinterlegungsbeträge	1.300	1.300
	33.381	28.372

Die kurzfristigen Forderungen gegen assoziierte Unternehmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
GC TÜ-GmbH (Grand Central)	71	311
NM Schiller Service GmbH (ma'ro)	0	1
Summe	71	312

Die Wertberichtigung in Höhe von T€ 2.300 resultiert aus der Inanspruchnahme einer Bürgschaft, die zu Gunsten einer Joint-Venture Gesellschaft gewährt wurde. Da die begünstigte Gesellschaft den entstandenen Schaden voraussichtlich nicht erstatten kann, wurde der geltend gemachte Erstattungsanspruch in voller Höhe im Jahr 2021 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 3.549 (Vorjahr TEUR 393) wertberichtigt und wie im Vorjahr keine Wertaufholungen vorgenommen.



Die Wertberichtigung steht im Zusammenhang mit der bereits im Vorjahr gebildeten Wertberichtigung in Höhe von T€ 2.300.

	01.01.2022	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wertberichtigungen der Forderungen					
- aus Lieferungen und Leist.	1.948	17	0	3.549	5.480

Für den Vergleichszeitraum ergaben sich folgende Werte:

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

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

## 5.9 Vertragsvermögenswerte

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Four / T3	64.300	27.074
Dock 3.0 (Gebäudeerrichtung)	0	13.918
The Spin	0	5.328
Datenzentrum Sossenheim	0	430
./. Wertberichtigung	(297)	(242)
Summe	64.003	46.508



## 5.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Kontokorrent und Tagesgeld	189.231	191.664
	<u>189.231</u>	<u>191.664</u>

Auf Grund des veränderten Zinsumfeldes konnten im Jahr 2022 wieder Zinserträge mit Termin- und Tagesgeldanlagen 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.

	31.12.2022		31.12.2021	
	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
Jose Martinez	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 **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).

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

Das Konzerngesamtergebnis beinhaltet den Konzernjahresfehlbetrag (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss) sowie das sonstige Ergebnis.



Im Geschäftsjahr 2022 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 konnten im Geschäftsjahr TEUR 488 (Vorjahr: Zuführung in Höhe von TEUR 1.249) im Rahmen von abgelaufenen Fristen für Gewährleistungsverpflichtungen aufgelöst 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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	344.570	357.336
	<u>344.570</u>	<u>357.336</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Schulden gegenüber Kreditinstituten	167.144	17.085
	<u>167.144</u>	<u>17.085</u>

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere die Fremdfinanzierungen für die Projekte Four sowie Stadtquartier Süd (Neue Welt). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten entfallen auf die Projekte NION, KAIA, Cirrus und T3. 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 8 zur Kapitalflussrechnung.





## 5.14 Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<u>langfristige Schulden</u>		
Verbindlichkeitenrückstellungen	1.886	0
Passivische Abgrenzungen	8	21
	<u>1.894</u>	<u>21</u>
<u>kurzfristige Schulden</u>		
Erhaltene Anzahlungen	34.341	0
Erhaltene Kautionen	422	262
Schulden aus Lieferungen und Leistungen	38.085	24.810
Schulden gegenüber assoziierten Unternehmen und JV	0	5
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	3.819	2.862
Verbindlichkeitenrückstellungen	20.769	21.581
Passivische Abgrenzungen	15	0
	<u>97.451</u>	<u>49.520</u>
	<u>99.345</u>	<u>49.541</u>

Die Verbindlichkeitenrückstellungen entfallen größtenteils auf den Personalbereich (TEUR 8.488) in Form von Prämien- und Urlaubsrückstellungen, zum anderen enthalten diese die Rückstellungen für noch ausstehende Lieferantenrechnungen und Jahresabschlusskosten (TEUR 14.179). Die erhaltenen Anzahlungen entfallend auf Projekte, für die der Konzern im Rahmen der Projektentwicklung Anzahlungen erhalten hat und die nicht nach IFRS 15 abzubilden sind.



## 5.15 Finanzielle Schulden

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<u>langfristige finanzielle Schulden</u>		
Anleihe (Nominalwert 50 Mio EUR . abzgl. abgegrenzte Emissionskosten)	49.513	49.288
Darlehen G&P Mezza 4 Aer - T1	52.793	50.221
Mezzanine Finanzierung Four - T1	200.668	133.883
Mezzanine Finanzierung Four - T2	100.981	69.533
Mezzanine Finanzierung Four - T3	61.737	57.192
Mezzanine Finanzierung Tower Y	33.576	27.205
Sonstiges	4	3
Summe	499.272	387.325
<u>kurzfristige finanzielle Schulden</u>		
Anleihe - Zinsabgrenzung	897	904
Sonstige	1.227	326
Summe	2.124	1.230
Summe finanzielle Schulden	501.396	388.555

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
DFB Akademie (Umsatz 2022: 55.109; Vorjahr 44.187)	0	22.606
T4 (Umsatz 2022: 57.162; Vorjahr 17.061)	5.408	11.035
T3 (Umsatz 2022: 59.916; Vorjahr 14.467)	5.000	16.080
Colt Datenzentrum (Umsatz 2022: 1.573 Vorjahr: 0)	0	0
The Spin (Umsatz 42.911; Vorjahr: 49.563)	2.706	0
Fra 18-22 (Umsatz 19.278; Vorjahr 0)	7.983	0
Sonstiges	0	3.303
Summe	21.097	53.024

## 5.17 Laufende Ertragsteuerschulden

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



	01.01.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Abgang Konsolidierung	31.12.2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ertragsteuer- rückstellungen	4.453	2.657	0	1.853	0	3.649

## 5.18 Aufwand und Ertrag aus laufenden und latenten Steuern

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Ertragssteuern:</u>		
tatsächlicher Ertragsteueraufwand der Periode	2.597	4.219
Nachzahlung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	231	264
Erstattung periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern	(428)	(9)
Gesamt laufende Ertragssteuern	2.400	4.474
<u>Latente Steuern:</u>		
Einbuchung und Auflösung temporärer Differenzen	4.193	5.940
Einbuchung latenter Steuern auf Verlustvorträge	(2.961)	(4.730)
Gesamte latente Steuern	1.232	1.210
Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	3.632	5.684

Die Nachzahlungen periodenfremder tatsächlicher Ertragsteuern entfallen im Jahr 2022 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 2022 ergibt sich per Saldo ein latenter Steueraufwand aus temporären Bewertungsunterschieden von TEUR 1.180 (Steueraufwand von TEUR 5.658 bzw. Steuerertrag von TEUR 1.515). Der latente Steueraufwand berechnet sich auf Basis einer Konzernsteuerquote von 31,93%. Zum 31. Dezember 2022 werden aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden TEUR 1.358 sowie aufgrund von voraussichtlichen nutzbaren Verlustvorträgen TEUR 11.050 an latenten Steuerforderungen ausgewiesen. Des Weiteren resultieren aus temporären Bewertungsunterschieden latente Steuerschulden in Höhe von TEUR 15.177:



<b>31.12.2022</b>	latente	latente
	<u>Steuerforderung</u>	<u>Steuerschuld</u>
	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>		
Nutzungsrechte	267	0
At-Equity-Beteiligungen	0	870
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	4.597
Vorräte	0	4.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131	0
Vertragsvermögenswerte	0	5.492
<b>Passiva</b>		
Anleihe	0	153
Rückstellungen	960	0
	<u>1.358</u>	<u>15.177</u>

Für das Vergleichsjahr 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:

<b>31.12.2021</b>	latente	latente
	<u>Steuerforderung</u>	<u>Steuerschuld</u>
	TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>		
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
<b>Passiva</b>		
Rückstellungen	440	0
	<u>2.080</u>	<u>7.160</u>

Es wird erwartet, dass latente Steuerforderungen von TEUR 1.358 (Vorjahr: TEUR 2.080) und latente Steuerschulden von TEUR 15.177 (Vorjahr: TEUR 7.160) 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 70.913 (Vorjahr: TEUR 70.805) 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 42.625 (Vorjahr: TEUR



39.807) wurden entsprechend des Steuersatzes von 15,83% latente Steuerforderungen in Höhe von TEUR 6.750 gebildet. Des Weiteren wurde im Jahr 2022 erstmalig auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie verrechenbare Verluste nach §15a EStG der Bauherrengesellschaft für das Projekt The Spin aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 260 gebildet, da auf Grund der Vermietungserfolge mit sehr hoher Sicherheit von einer Nutzung der Verluste ausgegangen werden kann. Insofern ist eine Aktivierung bei anderen Projektgesellschaften, mit Ausnahme der Projektgesellschaft für das Projekt T1, 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	3.581	5.684
Ergebnis vor Steuern	(5.539)	10.372
Steuer, die sich bei Anwendung des durchschnittlichen Konzernsteuersatzes ermittelt	(1.769)	3.312
Nutzung Verlustvorträge ONE FORTY WEST konkretisiert Q2/2022	(189)	(104)
Im Vorjahr nicht angesetzte latente Steuern auf Wertunterschiede	2.629	0
Im Saldo im Vorjahr zu wenig angesetzt passive latente Steuer / Vorjahresfehler	2.440	(104)
Erstmaliger Ansatz Verlustvorträge Galateia / The Spin	(249)	0
Nutzung körperschaftsteuerliche Verlustvorträge Übseequartier	0	(993)
Nutzung gewerbsteuerliche Verlustvorträge Neue Welt/SQS	0	(282)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (KapG)	0	(682)
Steuereffekt aus At-Equity Beteiligungen (PersG)	0	(3)
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen; Außerbilanzielle Hinzurechnung	255	1
Steuerrückzahlungen	(428)	(9)
Erhöhung nicht angesetzter gewerbsteuerlicher Verlustvorträge	1.743	3.811
Nicht angesetzte Verlustvorträge T1 aus Vorjahr	0	(1.076)
Erhöhung nicht angesetzter § 15a EStG Verlustvorträge	1.714	2.249
Sonstige Steuereffekte	(125)	(540)
Steuerertrag / -aufwand lt. GuV	3.581	5.580

Der in der Tabelle separat gezeigte Vorjahresfehler ist ein aus Sicht der Geschäftsführung für die Lage des Konzerns unwesentlicher Fehler und wurde daher in laufender Rechnung korrigiert.

## 5.20 Eventualschulden und -forderungen

Groß & Partner haftet bei der Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Rhein-Main KG mit Sitz in Frankfurt am Main als Komplementär.

Der Konzern haftet aus Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantien gegenüber Banken sowie aus verschiedenen anderen Geschäftsvorfällen im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit i.H.v. nominal TEUR 109.825 (Vorjahr: TEUR 153.608) gegenüber fremden Dritten.



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

## 5.21 Umsatzerlöse

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (revenue over time/IFRS 15)	235.221	132.959
Erlöse aus Bauleistungen	8.299	31.624
Diensleistungen	6.183	10.239
Mieteinnahmen und Nebenkostenabrechnungen	1.956	1.549
Erlöse aus Projektverkäufen und sonstiges	2.633	1.285
	<u>254.292</u>	<u>177.656</u>
Erlösschmälerungen	0	(24)
	<u>254.292</u>	<u>177.632</u>

Im Jahr 2022 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, Yukatel sowie FRA 18-22 an (Revenue over time). Auf Basis der angefallenen Selbstkosten von TEUR 214.135 wurden TEUR 235.221 an Umsatzerlösen generiert. Darin enthalten sind die Projekte DFB, Colt Datenzentrum und Yukatel, die in 2022 schluss- bzw. teilschlussgerechnet wurden. Die restlichen Umsatzerlöse werden Point-in-Time vereinnahmt.

## 5.22 Sonstige Erträge

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Erträge aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften	0	16.256
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeitsrückstellungen	0	1.611
Übrige sonstige Erträge	1.750	2.028
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	782	5.639
Erträge aus Vertragserfüllungsbürgschaften	4.004	4.600
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	25	18
Erstattungen Versicherungen	157	0
	<u>6.718</u>	<u>30.152</u>

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



## 5.23 Materialaufwand

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Baukosten	(371.338)	(332.058)
Bewirtschaftungskosten	(2.329)	(1.369)
	<b>(373.667)</b>	<b>(333.427)</b>

## 5.24 Personalaufwand

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	(32.805)	(26.799)
Sozialabgaben	(3.741)	(3.264)
<i>davon für Altersvorsorge (Rentenversicherungsbeiträge)</i>	<i>1.825</i>	<i>1.592</i>
	<b>(36.546)</b>	<b>(30.063)</b>

Groß & Partner beschäftigte zum Jahresende einschließlich Geschäftsführung und freien Mitarbeitern 313 (Vorjahr: 288) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei denen es sich ausschließlich um Angestellte handelt. Es bestehen keine Versorgungspläne. Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lässt sich in folgende Gruppen einteilen:

	2022	2021
	Anzahl	Anzahl
Vollzeit	247	240
Teilzeit	28	19
Freie Mitarbeiter	38	29
<b>Summe Mitarbeiter inklusive Geschäftsführung</b>	<b>313</b>	<b>288</b>

## 5.25 Abschreibungen und Wertminderungen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	(4.570)	(4.571)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte	(93)	(122)
Abschreibungen auf Sachanlagen	(717)	(576)
Wertminderungen	(124)	0
<b>Summe Abschreibungen und Wertminderungen</b>	<b>(5.504)</b>	<b>(5.269)</b>



## 5.26 Sonstige Aufwendungen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Fremdpersonal	(4.809)	(4.447)
Raumkosten	(2.245)	(2.168)
Übrige sonstige betriebl. Aufwendungen	(1.506)	(4.265)
IT- und Telekommunikation	(2.160)	(1.570)
Versicherungs- und Avalkosten	(715)	(349)
Rechts- und Beratungsaufwendungen	(630)	(636)
Reise- und Kfz-Kosten	(1.584)	(940)
Personalbezogene sonstige betriebl. Aufwendungen	(1.219)	(842)
Marketing	(658)	(646)
Substanzsteuern/operative Steuern	(23)	(181)
Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte	(541)	(1.150)
	<b>(16.090)</b>	<b>(17.194)</b>

## 5.27 Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Anteile am Gewinn (ohne Ausschüttungen)	1.386	2.381
Erträge aus Ausschüttungen	0	0
Anteile am Verlust	(1.017)	(231)
<b>Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen</b>	<b>369</b>	<b>2.150</b>

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>Erträge/Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen</b>	<b>405</b>	<b>(151)</b>
<b>Finanzerträge</b>		
Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungen	228	443
Zinserträge aus Finanzanlagen und sonstigen Ausleihungen	172	132
Sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge	124	70
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>524</b>	<b>645</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen von Beteiligungen	0	0
Zinsaufwendungen aus sonst. Darlehen	(974)	(572)
Zinsaufwendungen aus Aufzinsungen	(531)	(588)
Zinsaufwand Anleihe	(2.493)	(2.496)
Bankzinsen, sonstige Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen	(59.924)	(46.609)
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>(63.922)</b>	<b>(50.265)</b>
<b>Netto-Finanzergebnis</b>	<b>(62.993)</b>	<b>(49.771)</b>

## 6 Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Der Kreis der nahestehenden Personen und Unternehmen umfasst:

- Herrn Jürgen Groß sowie von diesem beherrschte Bestandsgesellschaften, außer der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH sowie der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Als Bestandsgesellschaften werden Immobiliengesellschaften bezeichnet, die Objekte im Bestand halten und der Privatsphäre von Herrn Jürgen Groß zugerechnet werden.
- die Muttergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH) sowie die Schwestergesellschaften
- 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 2022 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:



	2022	2021
	TEUR	TEUR
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	935	12.120
	<u>935</u>	<u>12.120</u>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge aus Lieferungen und Leistungen für nahestehende Personen oder Unternehmen erzielt:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	3.818	14.641
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH und deren Tochterunternehmen	14	30
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren	18	29
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.014	2.548
	<u>4.864</u>	<u>17.248</u>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Grundschulden von nahestehenden Personen oder Unternehmen als Sicherheiten zugunsten von Groß & Partner gestellt:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.534	1.534
	<u>1.534</u>	<u>1.534</u>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Bürgschaften zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner gewährt:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	3.200	2.260
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	1.250	2.000
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	740	5.792
	<u>5.190</u>	<u>10.052</u>

Im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vorjahr wurden keine Grundschulden zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner übernommen.

Im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vorjahr wurden weder Verbindlichkeiten zugunsten von nahestehenden Personen oder Unternehmen durch Groß & Partner noch Verbindlichkeiten zugunsten von Groß & Partner durch nahestehende Personen oder Unternehmen erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Zahlungen aufgrund von Miet- bzw. Leasingverhältnissen an nahestehende Personen oder Unternehmen geleistet:



	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	2.095	1.940
	<u>2.095</u>	<u>1.940</u>

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bestanden folgende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen oder Unternehmen:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Jürgen Groß	1.715	60
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren Tochterunternehmen	0	0
Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	71	312
	<u>1.786</u>	<u>372</u>

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 bestanden keine Schulden aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Personen oder Unternehmen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit Herrn Jürgen Groß sowie von diesen beherrschten Bestandsgesellschaften.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH bzw. deren Töchtern:

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 bestanden keine Darlehensverhältnisse mit der Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	16.580	23.130
gewährte Darlehen (Valutierung)	11.400	14.939
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 228 (Vorjahr: TEUR 489).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bestanden folgende Darlehensverhältnisse mit den Herren Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez:



	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
gewährte Darlehen (Rahmenbetrag lt. Darlehensvertrag)	8.340	8.340
gewährte Darlehen (Valutierung)	8.262	8.294
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 165 (Vorjahr: TEUR 166).

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

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Gehalt und Sachbezüge	4.178	4.244
Direkt- und Unfallversicherungen	4	4
	4.182	4.248

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 Derivative Finanzinstrumente (Cash-Flow Hedges)

Derivative Finanzinstrumente werden bei Groß & Partner seit dem Berichtsjahr 2022 zur Reduzierung des Zinsrisikos aus Projektfinanzierungsverträgen eingesetzt. Hierbei werden die den Grundgeschäften (Darlehen) zugrundeliegenden Zinsrisiken aus variablen Zinszahlungen durch Zinscaps und in geringem Umfang durch Zinsswaps abgesichert. Im Rahmen des Hedge Accounting werden alle Derivate als Sicherungsgeschäfte designiert.

Entscheidend für die Anwendung von Hedge Accounting ist ein maßgeblich wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Grund- und Sicherungsgeschäft, sowie dem Grundsatz, dass die bilanzielle Hedge Ratio der wirtschaftlichen Hedge Ratio entspricht. Zum Zeitpunkt der Bewertung ist der Einfluss des Kreditrisikos (Ausfallrisiko des Kontrahenten) unwesentlich und zum Bilanzstichtag bestanden keine nennenswerten Ineffektivitäten.

Bis zum Ende der Laufzeiten der Sicherungsgeschäfte werden sich Ineffektivitäten ergeben. Mögliche Quellen für Ineffektivität können zum einen aus dem Kreditrisiko entstehen, welches im Grundgeschäft nicht designiert wird, wohingegen das Sicherungsgeschäft inklusive Kreditrisiko designiert wird. Zum anderen wurden einzelne Zinssicherungsgeschäfte nicht marktgerecht abgeschlossen. Sie weisen deshalb bei Zugang einen Fair Value auf, der ungleich Null ist und im Rahmen der



Effektivitätsmessungen zu Ineffektivitäten führen wird. Die retrospektive Effektivität bzw. Ineffektivität wird mit der kumulierten Dollar-Offset Methode nachgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zinssicherungsgeschäfte im Rahmen des Hedge Accounting zum 31. Dezember 2022 wobei die Wertänderungen der Grund- und Sicherungsgeschäfte als Basis für Ineffektivitäten betrachtet werden:

	bis zu Mehr als 1			Zugeordneter Bilanzposten
	Gesamt	einem Jahr	Jahr	
	TEUR	TEUR	TEUR	
Nominalwert				
Zinsscaps	194.619	0	194.619	
Zinsswaps	15.621	0	15.621	
Fair Value / Buchwert	29.613	0	29.613	
davon mit positivem Marktwert	29.613	0	29.613	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
davon mit negativem Marktwert	0	0	0	Sonstige finanzielle Schulden
Wertänderung Grundgeschäft	(27.740)			
Wertänderung Sicherungsgeschäft	27.740			
Durchschnittlicher gewichteter Zins in %				
Zinsscaps	1,02 %			
Zinsswaps	0,50 %			

Die folgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und die Restlaufzeiten der ausstehenden Zinsderivate zu den einzelnen Quartalen. Aufgrund der Vielzahl der abgeschlossenen Zinsderivate mit unterschiedlichen Inanspruchnahmen und Laufzeiten erfolgt die Darstellung ab 31. Dezember 2022 jeweils zum Quartalsende:

	Gesichertes Nominal		
	Zinsscap	Zinsswap	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
31.03.2023	331.299	26.016	357.315
30.06.2023	406.523	24.839	431.362
30.09.2023	489.727	32.476	522.203
31.12.2023	572.479	31.928	604.407
31.03.2024	639.447	29.896	669.343
30.06.2024	690.116	32.465	722.581
30.09.2024	738.316	32.465	770.781
31.12.2024	422.377	0	422.377
31.03.2025	516.944	0	516.944



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Cash-Flow Hedges vor latenten Steuern im Eigenkapital in der Position Other Comprehensive Income:

	Cash Flow Hedge Reserve	Cost of Hedging Reserve
	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2022	0	0
Zugänge	27.740	-15.928
Auflösungen	0	0
Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung	170	-3.019
Umgliederung in die Anschaffungskosten	0	0
Stand 31. Dezember 2022	27.570	-12.909

Die Umgliederungen in die Gewinn -und Verlustrechnung erfolgen in die Position Zinsaufwendungen. Ineffektivitäten werden ebenfalls in der Position Zinsaufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2022 haben sich keine Ineffektivitäten ergeben.

## 8 Kapitalflussrechnung

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



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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (einschliesslich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern)	(9.120)	4.688
2. +/- Ertragsteuern	3.581	5.684
3. Periodenergebnis vor Ertragsteuern	(5.539)	10.372
4. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.504	5.268
5. - Zuschreibungen Anlagevermögen	0	0
6. +/- Abnahme/Zunahme der sonstigen Rückstellungen	10.588	(3.550)
7. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	(25)	(18)
8. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(288.699)	(205.564)
9. +/- Zunahme/Abnahme der Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	29.934	7.364
10. + nicht zahlungswirksame Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte	10.064	0
11. +/- Abnahme/Zunahme bei Ausleihungen ggü. Gemeinschafts- und assoziierter Unternehmen	3.227	1.526
12. + Erhaltenen Dividenden von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	185	6.431
13. - Nicht zahlungswirksame Veränderung von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	(369)	(6.282)
14. +/- Abgrenzung latenter Steuern	(5.778)	(1.210)
15. + Zinsergebnis	63.097	49.621
16. + Sonstige finanzielle Aufwendungen/Erträge	(105)	151
17. - Sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	(124)	(178)
18. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	(178.040)	(136.069)

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Nettobuchwert verkaufter Sachanlagen	11	196
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	25	18
Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagen	36	214

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

	01.01.2022	Aufnahme	Aufzinsung	Zinszahlung	Tilgung	31.12.2022
Verbindlichkeiten KI	374.420	171.725	0	103	34.329	511.714
Anleihe	50.192	0	2.718	2.500	0	50.410
Leasingverbindlichkeiten	24.186	829	467	0	4.955	20.527
Sonstige finanzielle Schulden	338.364	81.428	31.487	0	292	450.987
Summe	787.162	253.983	34.673	2.603	39.576	1.033.638



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

## **9 Honorar des Abschlussprüfers**

Das im Aufwand des Geschäftsjahres 2022 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 209 (Vorjahr TEUR 190) und entfällt in 2022 auf die gesetzlichen Abschlussprüfungen (TEUR 199; Vorjahr: TEUR 175) sowie sonstige Bestätigungsleistungen (TEUR 10; Vorjahr: TEUR 15).





## 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind aus Sicht der Geschäftsführung keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag aufgetreten, die einer gesonderten Erläuterung bedürfen.

**Frankfurt am Main, 29. Juni 2023**

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann

José Martinez



## **Anlagen zum Konzernanhang**



## Vollkonsolidierte Gesellschaften in 2022

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 Zweite GmbH & Co. KG	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	88,90
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 Devon & 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
GP Capital GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
GP Trust GmbH*	Frankfurt am Main	100,00
GP Sales GmbH (zuvor: NM Schiller Service GmbH)*	Frankfurt am Main	100,00
G&P BV Aer GmbH*	Frankfurt am Main	100,00

\* Erstkonsolidierung zum 31.12.2022



## Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31. Dezember 2022

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Periodenergebnis
		%	TEUR	TEUR
G&O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	91,0	35,0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	33,3	-641,0	-6.004,0
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	376,0	-10,0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	Frankfurt a.M.	50,0	39,0	3,0
GOB Dritte E&A Grundbesitz GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-160,0	204,0
GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-314,0	-39,0
GOB Projektentwicklung E & A GmbH & Co. Sechste Rhein-Main KG	Frankfurt a.M.	50,0	1.345,0	53,0
G&O Alpha Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	134,0	-15,0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	-537,0	-569,0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	183,0	-179,0
Hofgarten Projektgesellschaft GmbH	Frankfurt a.M.	50,0	284,0	-2,0
G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	50,0	22,0	-4,0
G&O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	112,0	-9,0
G&O MK 17.7 Nord GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-724,0	603,0
G&O MK 17.7 Süd GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-62,0	-75,0
Grand Central Frankfurt GmbH*	Frankfurt a.M.	50,0	12.830,0	5.371,0
GC P I GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-3.697,0	-726,0
GC P II GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-2.253,0	-435,0
GC P III GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-4.130,0	-829,0
GC TÜ-GmbH GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	2.414,0	1.098,0
GP Aygün Fassadenbau GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-5.657,0	-5.576,0
GP Aygün Innenausbau GmbH**	Frankfurt a.M.	50,0	-13,0	-9,0
G&P Karbon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	30,0	-782,0	-183,0
G&P Perm GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	30,0	-378,0	-93,0
G&P Siderium GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	30,0	-1.192,0	-37,0
G & P MK12 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	50,0	-987,0	-610,0

\*vorläufige Daten 2022

\*\* Daten 2021



## Konzernrückstellungsspiegel für 2022

	01.01.2022						31.12.2022	
	Bildung	Inanspruch- nahme	Auf- lösung	Aufzinsung / Zinssatz- änderungen	Entkonsol- idierung			
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	4.453	1.853	2.657	0	0	0	3.649	
Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	4.922	2.027	447	269	8	0	6.241	
Rückstellung für Nachlaufkosten Objekte	5.219	12.617	2.807	513	0	0	14.516	
Rückstellung für Nebenkosten	103	0	0	0	0	0	103	
Übrige sonstige Rückstellungen	8.634	2.345	2.389	0	16	0	8.606	
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>18.878</b>	<b>16.989</b>	<b>5.643</b>	<b>782</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>29.466</b>	
Langfristig	11.880	4.371	2.796	269	24	0	13.209	
Kurzfristig	6.998	12.618	2.847	513	0	0	16.257	
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>18.878</b>	<b>16.989</b>	<b>5.643</b>	<b>782</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>29.466</b>	



### **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 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern





resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 29. Juni 2023

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](mailto:info@gross-partner.de)  
W [www.gross-partner.de](http://www.gross-partner.de)

Sitz: Frankfurt am Main  
Amtsgericht Frankfurt a.M.  
Handelsregister 37060  
Int. USt-IdNr. DE 159194046