A photograph of a modern building with a glass facade and blue frame. The building is reflected in the glass panels. In the foreground, there is a row of green bushes. The sky is blue with some clouds. A green vertical bar is on the right side of the image.

**Geschäftsjahr 2023  
Konzernabschluss der ESPG AG.**

**International Financial Reporting Standards (IFRS)**

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

in EUR	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		3,00	1.387,00
Sachanlagen		326.465,74	373.404,74
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	228.600.000,00	228.500.000,00
Ausleihungen	8.2	9.591.855,51	8.964.351,00
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.3	1.510.740,92	1.007.204,42
Latente Steueransprüche	8.10	38.586,12	29.616,79
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>240.067.651,29</b>	<b>238.875.963,95</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.4	261.943,77	496.500,83
Ertragsteuerforderungen		103.935,18	135.658,58
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	8.5	503.402,56	1.251.695,88
Zahlungsmittel	8.6	7.160.757,67	3.015.078,51
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>8.030.039,18</b>	<b>4.898.933,80</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>248.097.690,47</b>	<b>243.774.897,75</b>

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

in EUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	8.7.	23.431.820,00	23.431.820,00
Rücklage	8.8	911.037,52	-8.926.022,71
Konzernbilanzergebnis		18.312.430,60	25.261.295,77
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>42.655.288,12</b>	<b>39.767.093,06</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.9	9.654.852,40	9.684.095,02
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>52.310.140,52</b>	<b>49.451.188,08</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden	8.10	10.512.336,15	10.557.416,94
Anleihe	8.11	45.843.139,53	0,00
Besicherte Finanzkredite	8.12	110.640.814,81	94.666.798,62
Unbesicherte Finanzkredite	8.12	74.662,00	0,00
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.14	1.227.204,63	1.170.033,25
<b>Langfristige Schulden, gesamt</b>		<b>168.298.157,12</b>	<b>106.394.248,81</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Anleihe	8.11	0,00	45.843.789,54
Besicherte Finanzkredite	8.12	21.634.366,89	37.670.714,70
Unbesicherte Finanzkredite	8.12	1.131.254,85	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		571.911,19	871.396,80
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.13	285.835,44	645.977,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.14	3.866.024,45	2.897.582,82
<b>Kurzfristige Schulden, gesamt</b>		<b>27.489.392,82</b>	<b>87.929.460,86</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>248.097.690,47</b>	<b>243.774.897,75</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2023

in EUR	Anhang	01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	9.1	15.729.753,20	12.545.258,01
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	9.1	-8.386.565,40	-4.812.120,03
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	9.1	<b>7.343.187,80</b>	<b>7.733.137,98</b>
Personalaufwand	9.2	-1.057.273,51	-1.126.370,84
Sonstige betriebliche Erträge	9.3	787.683,57	1.441.557,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.4	-2.841.969,95	-2.956.638,66
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-123.728,59	-122.019,32
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.1	-247.323,61	6.879.131,28
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3.860.575,71</b>	<b>11.848.798,10</b>
Finanzerträge	9.5	627.554,27	561.555,76
Finanzaufwendungen	9.6	-11.122.840,52	-8.712.027,13
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-6.634.710,54</b>	<b>3.698.326,73</b>
Ertragsteuern	9.7	-343.397,46	-1.620.555,37
<b>Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-6.978.107,99</b>	<b>2.077.771,37</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-6.948.865,37	1.356.727,31
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-29.242,62	721.044,06
<b>vom Konzerngesamtergebnis entfallen auf:</b>			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-6.948.865,37	1.356.727,31
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-29.242,62	721.044,06

## Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023

in EUR	Anhang	2023	2022
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	10.	<b>3.860.575,71</b>	<b>11.848.798,10</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge:			
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		247.323,61	-6.879.131,28
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		123.728,59	122.019,32
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge		0,00	32.000,00
Änderung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		479.313,94	-657.530,75
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		612.741,69	1.015.853,60
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>5.323.683,54</b>	<b>5.482.008,99</b>
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten		-9.725.907,06	-6.558.764,01
Erhaltene Zinsen		49,70	6.322,93
Ertragsteuererstattungen (+) / Ertragsteuerzahlungen (-)		-725.865,74	-610.708,01
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-5.128.039,55</b>	<b>-1.681.140,10</b>
Auszahlungen für den Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften abzüglich miterworbener Nettofinanzmittel		0,00	-4.899.053,94
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-347.323,61	-293.021,96
Auszahlungen aus der Gewährung von langfristigen Darlehen		0,00	-450.000,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte		-40.658,10	-56.153,28
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-387.981,71</b>	<b>-5.698.229,18</b>
Einzahlungen in das Eigenkapital		8.788.075,10	8.159.879,76
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen		0,00	2.802.964,55
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		39.061.121,96	31.317.782,85
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		-38.100.769,01	-35.471.284,15
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-86.727,63	-87.222,06
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>9.661.700,42</b>	<b>6.722.120,94</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>4.145.679,16</b>	<b>-657.248,33</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>		<b>3.015.078,51</b>	<b>3.672.326,84</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	8.6	<b>7.160.757,67</b>	<b>3.015.078,51</b>
davon frei verfügbare Zahlungsmittel am Ende der Periode		6.401.726,69	2.156.078,51
davon verfügbungsbeschränkte Zahlungsmittel am Ende der Periode		759.030,98	859.000,00

## Konzernkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2023

in EUR	<u>Grundkapital</u>	<u>Rücklage</u>	<u>Konzernbilanzgewinn</u>	<u>Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</u>	<u>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>23.431.820,00</b>	<b>-17.289.387,67</b>	<b>23.904.568,46</b>	<b>30.047.000,79</b>	<b>8.390.906,74</b>	<b>38.437.907,52</b>
Konzernergebnis	0,00	0,00	1.356.727,31	1.356.727,31	721.044,06	2.077.771,37
Einlage in die Kapitalrücklage	0,00	8.363.364,96	0,00	8.363.364,96	0,00	8.363.364,96
Veränderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	572.144,22	572.144,22
<b>Stand zum 31.12.2022 / 01.01.2023</b>	<b>23.431.820,00</b>	<b>-8.926.022,71</b>	<b>25.261.295,77</b>	<b>39.767.093,06</b>	<b>9.684.095,02</b>	<b>49.451.188,08</b>
Konzernergebnis	0,00	0,00	-6.948.865,37	-6.948.865,37	-29.242,62	-6.978.107,99
Einlage in die Kapitalrücklage	0,00	9.837.060,23	0,00	9.837.060,23	0,00	9.837.060,23
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>23.431.820,00</b>	<b>911.037,51</b>	<b>18.312.430,60</b>	<b>42.655.288,12</b>	<b>9.654.852,40</b>	<b>52.310.140,53</b>

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ESPG AG, Köln

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Konzernabschluss der **ESPG AG, Köln**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – 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 vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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“ 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 unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss zu dienen.

### *Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts*

Im Konzernanhang werden unter Punkt 11.2 d) wesentliche Finanzierungsbedingungen und die Folgen eines möglichen Verstoßes für die mit TEUR 45.843 bilanzierte Anleihe erläutert. Eine wesentliche Finanzierungsbedingung zum 31. Dezember 2023 war ein einzuhaltender Verschuldungsgrad (LTV Covenant) von 75 % (Verhältnis der grundbuchlich besicherten Nettofinanzverbindlichkeiten und Anleiheverbindlichkeiten zum Wert des Immobilienvermögens). Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag einen Verschuldungsgrad von 74,8 % ermittelt und infolgedessen keinen Verstoß festgestellt. Wir heben in diesem Zusammenhang hervor, dass im Konzernanhang in den Textziffern 5.3 und 8.1 die Grundlagen der Immobilienbewertung erläutert werden. Die in Textziffer 8.1 dargestellte

Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer bereits geringen Anpassung wesentlicher Bewertungsparameter auf die Immobilienbewertung. Dies betrifft neben Annahmen zur Verminderung des Leerstands insbesondere Liegenschaftszinssätze, die im derzeitigen Marktumfeld nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Hieraus wird ersichtlich, dass bereits geringe Anpassungen von Bewertungsparametern zu einem Verstoß gegen den Verschuldungsgrad führen können. Ein solcher Verstoß hätte grundsätzlich aufgrund eines zum 31. Dezember 2023 vorhandenen Kündigungsrechtes der Anleiheinhaber zur Folge gehabt, dass die Anleihe als kurzfristig auszuweisen wäre, auch wenn eine solche Kündigungserklärung erst wirksam wäre, wenn Kündigungserklärungen von Anleihegläubiger im Nennbetrag von mindestens 10 % des Gesamtbetrags der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Anleihe eingegangen sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf Textziffer 11.2 d) im Konzernanhang hin, wonach gemäß Beschlüssen der Inhaber der Schuldverschreibungen vom 18. bis 20. März 2024 (Abstimmung ohne Versammlung) die Einhaltung des LTV Covenant für 2023 ausgesetzt wurde. Unser Prüfungsurteil ist in diesem Zusammenhang nicht modifiziert.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses*

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, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der



unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss 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 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 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 unser Prüfungsurteil 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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, 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 ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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.

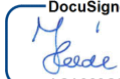
Hamburg, 19. Juni 2024



RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
A6210B7D69264BB...

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
ACA969C30904484...

Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ESPG AG (nachfolgend: ESPG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Köln, Kleingedankstraße 11a. Die Gesellschaft ist unter der HRB 91529 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Geschäftstätigkeit der ESPG AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen (nachfolgend: ESPG-Gruppe) konzentriert sich auf den Ankauf, die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Wissenschaftsparks. Wissenschaftsparks sind typischerweise in der Nähe von Universitäten, Kliniken oder Forschungsstandorten gelegene Ansammlungen von Unternehmen aus der Forschung und Entwicklung, die oft Labore, Reinräume, Testeinrichtungen oder andere Flächen für Versuche betreiben. Der Sektor ist überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Biowissenschaften, grüne Technologien oder digitale Transformation, die von der Nähe zueinander und der örtlichen Verfügbarkeit von Fachkräften und dem Vorliegen von Genehmigungen profitieren.

Wissenschaftsparks sind eine bisher relativ kleine und vergleichsweise neue Asset Klasse im Immobilienmarkt, die sich aber in den Folgen der Corona-Pandemie positiv entwickelt und auch in 2023 starke Vermietungsergebnisse erzielt haben.

Die ESPG verfolgt die Strategie, den bestehenden Immobilienbestand in Richtung Wissenschaftsparks weiterzuentwickeln, oder - wo dies aufgrund der Mikrolage nicht möglich ist - zur Sicherung nachhaltiger Zahlungsflüsse weiter zu bewirtschaften oder aber zu verkaufen. Der Anteil der vermietbaren Fläche der zum 31. Dezember 2023 im Portfolio befindlichen Liegenschaften im Bereich Wissenschaftspark beträgt 78 %. Neue Liegenschaften werden jedoch ausschließlich nach einem engen Kriterienkatalog erworben. Vor diesem Hintergrund sind nunmehr auch Akquisitionen in Europäischen Nachbarländern möglich.

Der Konzernabschluss wurde am 19. Juni 2024 durch den Vorstand freigegeben.

### 2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

#### 2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der ESPG AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der ESPG AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Für die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt.

Die Bilanzierung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt unter der Going Concern Prämisse (IAS 1.25f.).

## 2.2 Im Geschäftsjahr 2023 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2023 hat die ESPG-Gruppe die erstmals anzuwendenden Änderungen an IFRS 17 „Versicherungsverträge“, Änderungen an IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“, Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und dem IFRS Practice Statement 2 „Making Materiality Judgements“, Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“ zum Ansatz latenter Steuern aus einer einzigen Transaktion und Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“ zur Internationalen Steuerreform – Säule-2-Modellregeln berücksichtigt, wobei die Erstanwendung keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hatte. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Änderungen wird deshalb verzichtet.

## 2.3 Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat einige Änderungen von Standards verabschiedet, die ab dem 1. Januar 2024 oder später anzuwenden sind. Dies sind u.a. Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ zur Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten aus Sale-and-Leaseback-Transaktionen, Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und Klassifizierung von langfristigen Schulden mit Nebenbedingungen, Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ und IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ zu Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen, Änderungen an IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“ zur Bilanzierung bei einem Mangel an Umtauschbarkeit sowie die neuen Regelungen des IFRS 18 und IFRS 19. IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss – wird den bisherigen Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses – ersetzen. Er soll die Darstellung finanzieller Informationen verbessern und Abschlüsse transparenter und besser vergleichbar machen. IFRS 19 – Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben – legt reduzierte Angabevorschriften fest, die ein in Frage kommendes Unternehmen anstelle der Angabevorschriften in den anderen IFRS-Rechnungslegungsstandards anwenden darf. Diese Änderungen werden voraussichtlich - mit Ausnahme geänderter Ausweissvorschriften - keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der ESPG-Gruppe haben. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Änderungen wird deshalb verzichtet.

## 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der ESPG AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe 4. Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. 6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

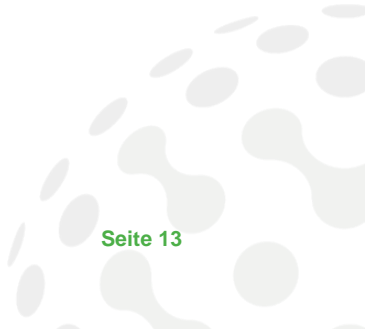
Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der ESPG AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden als separater Posten in den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung über dieses Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Gesellschafter des Mutterunternehmens zugeordnet.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.



#### 4. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 21 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2023	2022
<b>Stand 01.01.</b>	<b>21</b>	<b>20</b>
Zugänge	0	1
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

In der Berichtsperiode 2023 gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

Der Konsolidierungskreis der ESPG AG stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
<b>Voll konsolidierte Unternehmen:</b>					
1.	ESPG AG	Köln			Holding
2.	ESPG Asset GmbH	Köln	100,0	1	Holding
3.	BellGarden Bochum GmbH	Köln	89,9	2	Bestands- haltung
4.	the forty-five Hattingen GmbH	Köln	89,9	2	Bestands- haltung
5.	CUBE12 Neuss GmbH	Köln	89,9	2	Bestands- haltung
6.	Science City Ulm GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
7.	FUTURE Campus Essen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
8.	LAB City Neu-Ulm GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
9.	BlueCircle Würselen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
10.	Engineering Park Aachen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
11.	North43 Köln GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
12.	one one Magdeburg GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
13.	ZeroFour Campus Gelsenkirchen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
14.	TOGETHER Offenbach GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
15.	AERO49 Hallbergmoos GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
16.	Eurolab GmbH	Köln	89,9	2	Vorratsges.
17.	PowerHUB Minden GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung
18.	ESPG Betriebs GmbH	Köln	100,0	2	Betreiber-ges
19.	ESPG Silo2 GmbH	Köln	89,9	2	Vorratsges.
20.	ESPG Silo 1 GmbH	Köln	89,9	2	Vorratsges.
21.	Campteq Innovation Campus Griesheim GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshalt ung

Die ESPG AG hält darüber hinaus noch eine 50%-ige Beteiligung an der Diok Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf. Aufgrund eines Wechsels des Maklers zum 1. Januar 2023 besteht dem Grunde nach seither keine Geschäftstätigkeit mehr. Da die Gesellschaft folglich im Geschäftsjahr 2023 keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt hat, wurde aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Konsolidierung dieser Gesellschaft verzichtet.

## 5. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### 5.1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
  - vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist,
- erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.
- Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie



stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

## 5.2 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und, sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Das immaterielle Vermögen sowie die Sachanlagen sind im Konzern der ESPG AG mit rd. 0,13 % an den Vermögenswerten von absolut untergeordneter Bedeutung und werden daher nicht weiter kommentiert.

## 5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden sollen.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es

wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Gesamtergebnisrechnung im Posten „Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt grundsätzlich auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Ertragswertverfahren zur Anwendung (vgl. Ausführungen zu den Bewertungsverfahren unter 8.1). Sofern ein notariell beurkundeter Vertrag über die Veräußerung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie bis zur Aufstellung des Abschlusses vorliegt, wird der vereinbarte Kaufpreis als Grundlage für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts herangezogen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder dauerhaft nicht weiter genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten andererseits.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in einen anderen Bilanzposten übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

#### **5.4 Finanzielle Vermögenswerte**

In der ESPG-Gruppe bestehen lediglich finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9.4.1.2 bewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausleihungen an Dritte und Forderungen aus Miete bzw. Mietnebenkosten.

Sämtliche Ausleihungen werden bis zur Endfälligkeit gehalten und Rückflüsse beinhalten ausschließlich Zins und Tilgung.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Effektivzinsmethode wird nur angewendet, falls der Vermögenswert eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist.

## 5.5 Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. Soweit einzelne Gewerbemieter den Mietertrag in einem Mietobjekt dominieren, erfolgt eine laufende Kontrolle der Bonität desjenigen Mieters. Die Wertberichtigungen werden in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste bemessen, außer für die folgenden Wertberichtigungen, die in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

- Schuldverschreibungen, die ein geringes Ausfallrisiko zum Bilanzstichtag aufweisen, und
- andere Schuldinstrumente inklusive Bankguthaben, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertminderungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen, Forderungen aus Veräußerung von Immobilien sowie Vertragsvermögenswerte) werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts auf Basis branchenüblicher Wertberichtigungsmatrizen bewertet. Die Ausleihungen werden laufend hinsichtlich Werthaltigkeit überwacht, wobei die Ausreichung von Ausleihungen in Zukunft einen deutlich geringeren Stellenwert in der Bilanz einnehmen wird.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 werden aus Gründen der Wesentlichkeit nicht in einem separaten Posten in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen, sondern unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) bzw. den Finanzaufwendungen (sonstige Schuldinstrumente). Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

## 5.6 Zahlungsmittel

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen Bankguthaben.

## 5.7 Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. Schulden werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn sie im Zusammenhang mit einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert stehen und von einem Erwerber mit übernommen werden.

ESPG AG bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärungen vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum

vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden werden Inputfaktoren der Stufe 1 herangezogen.

## 5.8 Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Der Konzern setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 5.9 Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten, Anleiheverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

## 5.10 Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (mindestens Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge

bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 15,0 Prozent für die Körperschaftsteuer, 5,5 Prozent für den Solidaritätszuschlag und 16,625 Prozent für die Gewerbesteuer angesetzt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung verrechnet werden können. Voraussichtliche Auswirkungen aus der erweiterten Kürzung der Einkünfte aus der Vermietung von eigenem Grundbesitz auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Auf aktive und passive zu versteuernde, temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften werden keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

### **5.11 Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 ergeben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert erfasst werden.

### **5.12 Leasingverhältnisse**

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

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

#### Als Leasingnehmer

Im Rahmen einer Analyse der Leasingverhältnisse wurden insbesondere folgende Vertragsarten identifiziert, bei denen die ESPG-Gruppe Verpflichtungen als Leasingnehmer eingegangen ist und ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert erlangt hat:

- Mietverträge für Büroflächen
- Pachtvertrag für Parkplatzflächen
- Leasingverträge für Kraftfahrzeuge

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrunde liegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrunde liegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet, abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrunde liegenden 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 zugrunde liegenden 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.

Erstmals wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrundeliegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Die ESPG-Gruppe nutzt einen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen feste Zahlungen, variable Leasingzahlungen, Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Index- oder (Zins-)Satzänderung verändern, wenn der Konzern seine Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, 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.

In der Bilanz weist die ESPG AG Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen Verbindlichkeiten aus. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

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

#### Als Leasinggeber

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein. Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall ist, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft; wenn nicht, ist es ein 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.

Die ESPG-Gruppe vermietet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggebersicht werden diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear unter den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung (Nettomieteinnahmen) erfasst.

Bei Vertragsbeginn oder bei Änderung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf. Wenn eine Vereinbarung Leasing- und Nichtleasingkomponenten enthält, wendet der Konzern IFRS 15 zur Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgeltes an. Es ist zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er der ESPG-Gruppe aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen die ESPG-Gruppe eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen jetzt in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Der Konzern wendet die Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften von IFRS 9 auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis an.

### 5.13 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzerngesamtergebnisrechnung. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den ‚Sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte‘ bzw. den ‚Sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten‘ ausgewiesen. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar.

Die sonstigen Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung bzw. -verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

### 5.14 Ergebnis je Aktie

Die Aktien der ESPG AG befinden sich ausschließlich im Privatbesitz und werden nicht öffentlich gehandelt. Auf die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie wird daher verzichtet.

### 5.15 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Der Konzern umfasst keine ausländischen Tochtergesellschaften, so dass keine andere funktionale Währung als der Euro existiert und sich hieraus somit keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben können.



## 5.16 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns in der Berichtsperiode dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Posten ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

## 6. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Für die nach der Residualwertmethode ermittelten Zeitwerte von Entwicklungspotenzialen stellen insbesondere die Faktoren zukünftige Baukosten, zukünftige Marktmieten und die Marktmietenmultiplikatoren zur Ableitung eines Verkaufspreises auf Grundlage der Marktmieten die wesentlichen Parameter dar, die einer Schätzung unterliegen.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind.
- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- ESPG hat sich auf den Aufbau und das Wachstum eines Science Park Portfolios spezialisiert. Der Erwerb von Immobilien erfolgt daher oft aus Sondersituationen des Veräußerers heraus. Im Zusammenhang mit solchen Transaktionen entscheidet ESPG, ob der Erwerb von Immobilien auf dem Hauptmarkt nach IFRS 13 erfolgte, oder ob der Erwerb auf einem nicht transparenten (Bieter-)Markt erfolgte. Sofern der Markt auf einem nicht transparenten Markt erfolgte, prüft ESPG, ob die Immobilie auf dem Hauptmarkt nach IFRS 13 einen höheren Wert erzielen würde. Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien bzw. Wissenschaftsparks war im Geschäftsjahr 2023 von einem weiterhin vergleichsweise geringen Transaktionsvolumen geprägt. Vergleichstransaktionen, die von Gutachten ermittelte Wertansätze substantiieren, liegen somit nur eingeschränkt vor.
- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.
- Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten sowie erhaltene Zinsen werden in der Kapitalflussrechnung dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit zugeordnet.
- ESPG hat zum 31. Dezember 2023 Darlehen iHv. 16.948 (Vorjahr: TEUR 8.160) abgeschlossen, die bilanziell aufgrund der vereinbarten Rückzahlungsbedingungen als Eigenkapital qualifizieren. Die Darlehen nebst kapitalisierter Zinsen iHv. TEUR 1.252 (Vorjahr: TEUR 203) sind zum früheren Zeitpunkt aus Auflösung der Gesellschaft und 90 Jahre nach der jeweiligen Darlehensgewähr zurückzuführen, soweit zum Stichtag seit mindestens 30 Tagen keine weiteren Finanzschulden bilanziert werden (Tz. 8.8). ESPG hat eine ausschließlich im eigenen Ermessen liegende Option zur vorzeitigen Rückzahlung. Ein Ermessen wird insoweit ausgenutzt, als dass ESPG zu jedem Bilanzstichtag entscheidet, diese Rückzahlungsmöglichkeit in Anspruch zu nehmen.

## 7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

ESPG AG klassifiziert zwar nicht als kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne von § 264d HGB, gleichwohl verpflichtet IFRS 8 bei IFRS-Konzernabschlüssen zur Veröffentlichung einer Segmentberichterstattung, wenn Fremd- oder Eigenkapital an einer Börse im Sinne der IFRS (wozu auch der Freiverkehr oder vergleichbare Marktplätze zählen) gehandelt werden und eine Segmentierung für interne Berichtszwecke erfolgt.

ESPG AG berichtet intern nicht nach Segmenten, daher ist eine Segmentberichterstattung nicht möglich. Weitere nach IFRS 8 anzugebende Informationen sind ebenfalls nicht einschlägig. Bei Veräußerung einer Immobilie kann zwar innerhalb eines Jahres ein wesentlicher Umsatz mit einem einzelnen Kunden erzielt werden, hieraus lassen sich jedoch keine Abhängigkeiten ableiten.

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	2023	2022
<b>Buchwerte zum 01.01</b>	<b>228.500.000,00</b>	<b>205.790.000,00</b>
Zukäufe (+)	0,00	15.562.846,76
Sonstige Zugänge (+)	347.323,61	293.021,96
Zeitwert-Erhöhungen (+)	5.649.261,53	8.877.748,14
Zeitwert-Minderungen (-)	-5.896.585,14	-1.998.616,86
Abgänge/Kaufpreisreduzierungen (-)	0,00	-25.000,00
Umgliederung (-)	0,00	0,00
<b>Buchwerte zum 31.12.</b>	<b>228.600.000,00</b>	<b>228.500.000,00</b>

Sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Finanzkrediten belastet. Insoweit sind auch mögliche Veräußerungserlöse vorrangig zur Kreditrückzahlung zu verwenden (siehe 8.12).

Das Immobilienportfolio der ESPG-Gruppe besteht ausschließlich aus Gewerbeimmobilien, vornehmlich im Bereich von Wissenschaftsparks.

Einige Mietverträge sind in und nach der Berichtsperiode ausgelaufen. Es konnten in der Berichtsperiode aber Mietverträge über ca. 14.900 qm Mietfläche abgeschlossen werden, was ca. 11,8 % der gesamten Mietfläche des ESPG Portfolios entspricht. Für die am Jahresende 2023 noch leerstehenden Flächen steht die Gesellschaft und ihre Dienstleister in fortgeschrittenen Verhandlungen mit Mietinteressenten, so dass mit einer Fortsetzung der Neuvermietung wesentlicher Flächen im Laufe des Jahres 2024 gerechnet wird. Zudem werden auslaufende Mietverträge prolongiert oder verlängern sich automatisch. Diese Erwartungshaltung wurde in der gutachterlichen Bewertung berücksichtigt.

Dabei ist die Miete vertraglich an die Inflation gebunden (Indexierung), so dass bestehende Mietverträge im Berichtsjahr um 6,2 % like for like erhöht werden konnten.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten keine An- oder Verkäufe.

Die sonstigen Zugänge betreffen wie im Vorjahr werterhöhende Investitionen in den Immobilienbeständen.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen keine Verpflichtungen zum Erwerb weiterer Immobilien.

In der Berichtsperiode führten die Zeitwert-Erhöhungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. und Zeitwert-Minderungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. zu einem Bewertungsergebnis von EUR -0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,9 Mio.), das erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Die Zeitwert-Minderungen ergeben sich insbesondere durch den Ansatz höherer Liegenschaftszinsen im Rahmen der Bewertung der Immobilien, die vor allem auf die restriktive Zinspolitik und das hierdurch zurückgehende Investitionsklima zurückzuführen sind. Die Zeitwert-Erhöhungen ergeben sich trotz höherer Liegenschaftszinsen durch den Abbau

von Leerständen, der Verlängerung von Mietverträgen teils zu besseren Konditionen, Mietindexierungen und der Durchführung von wertsteigernden Capex-Maßnahmen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Stufe 3 der Zeitwert-Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) einzelner Immobilien erfolgt auf der Grundlage von abgezinsten Einnahmeüberschüssen nach dem Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Dabei wird der Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien anhand der Einnahmen und Ausgaben ermittelt und unter Berücksichtigung eines risikoadjustierten Liegenschaftszinses abgezinst. Getrennt von der Ermittlung des Marktwertes der Immobilien erfolgt die Bewertung des Bodenwertes. Bei zwei Bestandsimmobilien wurden Entwicklungspotenziale zusätzlich nach der Residualwertmethode mit TEUR 3.110 (Vorjahr: TEUR 4.280) bewertet. Dabei erfolgt die Bewertung unter Heranziehung von Bau- und weiteren Kosten, der erzielbaren Marktmiete, von Marktmietenmultiplikatoren zur Ermittlung eines potenziellen Verkaufspreises sowie eines Abschlags für Unwägbarkeiten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

<b>Bandbreite</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Marktmiete in EUR	2,50 – 13,00	2,39 – 14,51
Liegenschaftszins in %	3,98 – 5,90	3,60 – 5,60
Restnutzungsdauer in Jahren	35 – 45	35 – 45
Instandhaltungskosten EUR/qm	11,82 – 15,79	10,90 – 14,66

Die angegebenen Bandbreiten berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen getroffen. Bei einer Immobilie (Vorjahr: zwei Immobilien) wurde der gutachterlich ermittelte Immobilienwert vom Vorstand nicht übernommen, sondern mit einem Wertabschlag in die Konzernbilanz überführt. Bei sämtlichen anderen Immobilien wurden die gutachterlichen Werte nach Prüfung übernommen.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Liegenschaftszins, die zugrunde gelegten Mieten sowie die Nutzungsdauer identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

<b>31.12.2023</b>	<b>Liegenschaftszins</b>		<b>Miete</b>		<b>Nutzungsdauer</b>	
	<b>-0,5% Punkte</b>	<b>+0,5% Punkte</b>	<b>-10,0%</b>	<b>+10,0%</b>	<b>-5 Jahre</b>	<b>+5 Jahre</b>
<b>Wert- änderungen</b>						
in TEUR	18.650	-16.600	-20.250	20.100	-10.000	8.000
in %	8,1	-7,2	-8,8	8,7	-4,4	3,5

31.12.2022	Liegenschaftszins		Miete		Nutzungsdauer	
	-0,5% Punkte	0,5% Punkte	-10,0%	+10,0%	-5 Jahre	+5 Jahre
<b>Wert- änderungen</b>						
in TEUR	19.310	-17.170	-21.920	22.140	-10.930	8.820
in %	8,4	-7,5	-9,5	9,6	-4,7	3,8

## 8.2 Ausleihungen

in EUR	2023	2022
<b>Buchwerte zum 01.01.</b>	<b>8.964.351,00</b>	<b>7.754.191,07</b>
Zugänge (+)	627.504,51	1.210.159,93
Abgänge (-)	0,00	0,00
<b>Buchwerte zum 31.12.</b>	<b>9.591.855,51</b>	<b>8.964.351,00</b>

Die langfristigen Ausleihungen betreffen Darlehen an nicht beherrschende Gesellschafter. Bei diesen handelt es sich jeweils um haftungsbeschränkte GmbH's, die gesamtschuldnerisch für jedes einzelne Darlehen haften. Die Werthaltigkeit der einzelnen Darlehen ist mittelbar durch die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios der ESPG-Gruppe bedingt.

Die Zinsansprüche 2021 bis 2023 wurden kapitalisiert, d.h. den Darlehen zugerechnet. Die in der vorstehend dargestellten Tabelle für 2023 dargestellten Zugänge stellen die kapitalisierten Zinsen für 2023 dar.

Die Darlehen werden mit 7,0% p.a. verzinst und weisen eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 auf. Die Darlehen wurden mit dem Zweck der Zinsvereinnahmung ausgegeben, ein Handel erfolgt nicht und ist nicht vorgesehen.

## 8.3 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Mietkautionen der Mieter, die auf separaten Bankkonten angelegt sind sowie über die Mietvertragslaufzeit abgegrenzte Maklerkosten für Neuabschlüsse von Mietverträgen.

## 8.4 Forderungen aus Lieferungen Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist ein Betrag von TEUR 587 vor Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Bilanzstichtag überfällig (Vorjahr: TEUR 643). Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Zum 31. Dezember 2023 betragen die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 277).

## 8.5 Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Zinsforderungen aus langfristigen Ausleihungen	0,00	5.295,40
Vorausgezählte Kosten für das Folgejahr	107.105,74	156.398,44
Prämie Zinscap	77.800,00	155.600,00
Abzurechnende Betriebskosten abzüglich Anzahlungen	147.646,54	0,00
Ansprüche auf Kostenerstattungen gegenüber Dritten	0,00	491.162,52
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	5.264,92	14.000,24
Mietkautionen	1.644,73	180.350,80
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	163.940,63	248.888,48
<b>Gesamt</b>	<b>503.402,56</b>	<b>1.251.695,88</b>

## 8.6 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel von TEUR 7.161 (Vorjahr: TEUR 3.015) bestehen ausschließlich aus kurzfristig fälligen Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsmittel umfassen frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 6.402 (Vorjahr: TEUR 2.156) und verfügungsbeschränkte aber ebenfalls kurzfristig verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 859).

## 8.7 Eigenkapital

Das Grundkapital der ESPG AG beträgt EUR 23.431.820,00 und ist eingeteilt in 9.373.728 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien.

Die ESPG AG verfügt zum Bilanzstichtag über kein genehmigtes oder bedingtes Kapital und hält keine eigenen Aktien.

Die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner beziehen sich auf die Kapital- und Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Kapitalgesellschaften, bei denen die ESPG AG bzw. ihre Tochtergesellschaften nicht zu 100% beteiligt sind.

## 8.8 Einlagen in die Rücklage (Shareholder Loans)

Im Geschäftsjahr 2022 und 2023 erfolgten Einlagen in die Rücklage iHv. TEUR 8.160 und TEUR 8.788, in Summe also TEUR 16.948. Diese resultieren aus der Gewährung von Darlehen an die ESPG AG durch Aktionäre. Hinzukommen kapitalisierte Zinsen, welche aufgrund der vertraglichen Gestaltung nach IFRS als Eigenkapital ausgewiesen werden (Tz. 6).

in EUR	2023	2022
<b>Buchwerte zum 01.01.</b>	<b>-8.926.022,71</b>	<b>-17.289.387,67</b>
Einlagen (+)	8.788.075,10	8.159.879,76
Kapitalisierte Zinsen (+)	1.048.985,13	203.485,20
Abgänge (-)	0,00	0,00
<b>Buchwerte zum 31.12.</b>	<b>911.037,52</b>	<b>-8.926.022,71</b>

Diese Darlehen werden bilanziell aufgrund der vereinbarten Rückzahlungsbedingungen als Eigenkapital qualifiziert. Die Darlehen nebst kapitalisierter Zinsen von insgesamt TEUR 18.200 (Vorjahr: TEUR 8.363) sind zum früheren Zeitpunkt aus Auflösung der Gesellschaft und 90 Jahre nach der jeweiligen Darlehensgewähr zurückzuführen, soweit zum Stichtag seit mindestens 30 Tagen keine weiteren Finanzschulden bilanziert werden.

Das Recht der Gesellschaft zur vorzeitigen Rückzahlung wurde nicht ausgeübt. Die Zinsen für 2023 wurden gemäß Schreiben der Gesellschaft an die kreditgewährenden Aktionäre kapitalisiert.

### 8.9 Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2023 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von TEUR 9.655 (Vorjahr: TEUR 9.684).

Für diese Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen, die aus Gründen der Übersichtlichkeit aggregiert dargestellt werden und nicht je Gesellschaft:

in TEUR	2023	2022
<b>1.1 - 31.12.</b>		
Erlöse	14.943	12.541
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-290	7.139
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-290	7.139
<b>31.12.</b>		
Langfristige Vermögenswerte	230.110	229.506
Kurzfristige Vermögenswerte	42.001	36.983
Langfristige Schulden	122.663	106.230
Kurzfristige Schulden	53.855	64.376
Nettovermögen	95.593	95.882
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in %	10,1%	10,1%
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in TEUR	9.655	9.684

### 8.10 Latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich wie folgt zusammen:



<b>in EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Steuerliche Verlustvorträge	2.629.008,72	2.105.708,66
Bilanzierung Leasingverträge gemäß IFRS 16	2.365,32	1.726,00
Bewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.640.518,75	-12.136.510,27
Bewertung von Finanzschulden	-464.605,38	-498.724,54
<b>Summe latente Steueransprüche</b>	<b>2.631.374,04</b>	<b>2.107.434,66</b>
<b>Summe latente Steuerschulden</b>	<b>-13.105.124,12</b>	<b>-12.635.234,81</b>
Saldierung	2.592.787,92	2.077.814,87
<b>Ausgewiesene latente Steueransprüche</b>	<b>38.586,12</b>	<b>29.616,79</b>
<b>Ausgewiesene latente Steuerschulden</b>	<b>-10.512.336,15</b>	<b>-10.557.416,94</b>

Die Veränderung der latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus ergebniswirksamen Effekten.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 29,8 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 23,6 Mio.) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 36,2 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 27,4 Mio.) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Die temporären Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen, für die keine latente Steuern gebildet wurden, belaufen sich auf EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

### 8.11 Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die unter der Position Anleihen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen die Unternehmensanleihe 2023/2026.

Die Unternehmensanleihe wurde im August 2023 durch Beschluss der Anleihegläubigerversammlung bis zum 1. Oktober 2026 verlängert. Zinsen sind jeweils jährlich fällig. Der Zinssatz beläuft sich nach Verlängerung auf 9,5 % (vorher: 6,0 %). Die Unternehmensanleihe ist nicht besichert.

Mit Beschlüssen der Inhaber der Unternehmensanleihe vom 18. bis 20. März 2024 die Finanzkennziffer LTV als Covenant zum 31. Dezember 2023 ausgesetzt, siehe hierzu Tz. 11.2 d).

### 8.12 Finanzkredite

Die Finanzkredite beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Finanzkredite umfassen sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Bankdarlehen und Darlehen von Versicherungsunternehmen sowie von anderen Darlehensgebern.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 gliedern wir in der Bilanz die Finanzkredite getrennt nach besicherten und unbesicherten Finanzkrediten auf. Grundlage für die Ermittlung des Anleihe LTV (11.2 d)) sind die grundbuchlich besicherten Nettofinanzverbindlichkeiten. Die

Separierung der Finanzkredite in besicherte und unbesicherte Finanzkredite ermöglicht die Ableitung des Anleihe LTV unmittelbar aus den in der Bilanz dargestellten Werten.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Finanzkredite insgesamt auf TEUR 133.481 (Vorjahr: TEUR 132.338), wovon TEUR 110.715 (Vorjahr: TEUR 94.667) langfristig sind und TEUR 22.766 (Vorjahr: TEUR 37.671) innerhalb eines Jahres zurückzuführen sind.

Zinssicherungsgeschäfte wurden im laufenden Jahr nicht abgeschlossen. Zur Absicherung von zukünftigen Zinsrisiken wurden im Geschäftsjahr 2022 Zinssicherungsgeschäfte (Zinscap) für einen Darlehensbetrag von TEUR 16.660 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 abgeschlossen.

Die Finanzkredite sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert. Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen, etwaige Verkaufserlöse und Versicherungsansprüche sowie die Verpfändung von Bankguthaben. Des Weiteren sind einzelne Finanzierungen durch der Höhe nach begrenzte Bürgschaften der ESPG AG und/oder der ESPG Asset GmbH sowie in einem Fall durch eine Patronatserklärung der ESPG AG abgesichert.

Die Finanzkredite sind wie folgt mit Vermögenswerten besichert:

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	228.600.000,0	228.500.000,0
	0	0
Mietforderungen	633.309,67	329.254,43
Guthaben bei Kreditinstituten	4.301.513,81	1.821.609,03

Als unbesicherte Finanzkredite werden langfristige Darlehen von Anteilseignern in Höhe von TEUR 74 ausgewiesen, welche aufgrund ihrer Laufzeit nicht als Eigenkapital zu qualifizieren sind. Bei den kurzfristigen unbesicherten Finanzkrediten handelt es sich um Brückenfinanzierungen (sog. Bridge Loans) in Höhe von TEUR 1.131. Diese wurden im Januar 2024 vollständig zurückgeführt.

### 8.13 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 286 (Vorjahr: TEUR 646) beinhalten Steurrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

### 8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Zinsabgrenzungen	1.266.381,16	847.200,53
Mietkautionen	1.130.492,10	1.127.926,52
Abgegrenzte Kosten	1.961.429,92	1.109.082,34
Leasingverbindlichkeiten	178.723,50	224.893,78
Vereinnahmte Mieten für das Jahr 2024 bzw. im Vorjahr für 2023	235.593,46	210.807,23
Steuerschulden	43.416,19	199.336,05
Abzurechnende Betriebskosten	0,00	35.499,83
Sonstige	277.192,75	312.869,79
<b>Gesamt</b>	<b>5.093.229,08</b>	<b>4.067.616,07</b>
- davon langfristig	<b>1.227.204,63</b>	<b>1.170.033,25</b>
- davon kurzfristig	<b>3.866.024,45</b>	<b>2.897.582,82</b>

Die Mietkautionen betreffen geleistete Mietkautionen der Mieter, die auf separaten Bankkonten angelegt sind.

Die abgegrenzten Kosten betreffen im Wesentlichen Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungskosten sowie Beratungskosten.

Die Steuerschulden betreffen Umsatz- und Lohnsteuer.

## 9. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 9.1 Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

<b>in EUR</b>	<b>01.01. – 31.12.2023</b>	<b>01.01. – 31.12.2022</b>
Nettomieteinnahmen	10.415.701,75	9.774.919,52
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	2.753.636,22	2.654.223,80
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.560.415,23	116.114,69
<b>Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung - gesamt</b>	<b>15.729.753,20</b>	<b>12.545.258,01</b>
Betriebs-, Heiz- und Verwaltungskosten	-5.766.313,78	-3.780.294,22
Instandhaltungskosten	-2.256.504,84	-921.205,60
Vermietungskosten	-374.764,16	-92.853,80
Übrige Erträge / Aufwendungen	11.017,38	-17.766,40
<b>Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung - gesamt</b>	<b>-8.386.565,40</b>	<b>-4.812.120,03</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>7.343.187,80</b>	<b>7.733.137,98</b>

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung entfallen vollständig auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die übrigen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung enthalten in Höhe von TEUR 1.446 Erträge aus Abstandszahlungen und Kostenweiterbelastungen bei zwei Immobilienobjekten, denen in korrespondierender Höhe Instandhaltungskosten gegenüber stehen. Zudem beinhaltet diese Position die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen von TEUR 769 (Vj. TEUR 50).

Die direkten betrieblichen Aufwendungen, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen im Berichtsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 202).

## 9.2 Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Gehälter sowie sonstige Leistungen	1.014.522,36	1.080.546,76
Soziale Abgaben	42.751,15	45.824,08
<b>Gesamt</b>	<b>1.057.273,51</b>	<b>1.126.370,84</b>

In der Berichtsperiode waren im Konzern bis 5. Juni 2023 drei Vorstände, ab 6. Juni 2023 zwei Vorstände sowie durchschnittlich fünf Arbeitnehmer beschäftigt.

## 9.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 262; Vorjahr: TEUR 188), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 185; Vorjahr: TEUR 2), Versicherungserstattungen (TEUR 76; Vorjahr: TEUR 996), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 42; Vorjahr: TEUR 26) und Erträge aus Sachbezügen (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 43).

## 9.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Berichtsperiode resultieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 1.292; Vorjahr: TEUR 1.218), Bilanzierungskosten (TEUR 92; Vorjahr TEUR 45), Asset Management Fees und Immobilienverwaltungskosten (TEUR 902; Vorjahr: TEUR 726), Werbe- und Reisekosten (TEUR 187; Vorjahr: TEUR 207) und Wertberichtigungen / Ausbuchungen auf Forderungen (TEUR 152; Vorjahr: TEUR 265).

## 9.5 Finanzerträge

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge im Zusammenhang mit den langfristigen Ausleihungen.

## 9.6 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Zinsaufwendungen für Finanzkredite inkl. Effektivzinsanpassung	7.114.229,83	5.299.406,87
Zinsaufwendungen für Anleihen inkl. Effektivzinsanpassung	4.000.618,87	3.398.452,49
Zinsaufwendungen für sonstige Verbindlichkeiten	7.991,82	14.167,77
<b>Gesamt</b>	<b>11.122.840,52</b>	<b>8.712.027,13</b>

## 9.7 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
<b>Laufender Ertragsteueraufwand</b>	<b>-397.447,56</b>	<b>651.363,50</b>
Latenter Steueraufwand/-ertrag Verlustvorträge	-416.478,52	-284.520,11
Latenter Steueraufwand temporäre Differenzen	470.528,63	1.253.711,98
<b>Latente Steuern</b>	<b>54.050,11</b>	<b>969.191,87</b>
<b>Gesamt</b>	<b>343.397,46</b>	<b>1.620.555,37</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2023 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,825 Prozent. Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von rund 16,625 Prozent ergibt sich ein Konzernsteuersatz von 32,45 Prozent (Vorjahr: 32,45 Prozent). Voraussichtliche Auswirkungen aus der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Steuersatz, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 32,45 Prozent ergibt, wie folgt ab:

in EUR	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	-6.634.710,54	3.698.326,75
Erwartetes Steuerergebnis bei 32,45%	-2.152.963,51	1.200.107,03
<b>Überleitung durch Steuereffekte:</b>		
Effekte aus der Anwendung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung	-732.699,09	-1.804.609,30
Effekte aus künftig nicht nutzbaren Verlusten bzw. Nutzung zuvor nicht angesetzter Verlustvorträge	3.247.588,32	1.804.689,36
Effekte aus gewerbsteuerlichen Modifikationen	24.427,08	383.959,16
Sonstige Effekte	-42.955,35	36.569,24
<b>Gesamt</b>	<b>343.397,46</b>	<b>1.620.555,37</b>

## 10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Zahlungsströme werden unterteilt nach der betrieblichen Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Für die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt, wohingegen die Cashflows aus der

Investitions- und Finanzierungstätigkeit zahlungsbezogen ermittelt werden. Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bestand an Zahlungsmitteln.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR -5.128 (Vorjahr: TEUR 1.681). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird neben dem Cashflow aus operativer Tätigkeit von TEUR 5.324 (Vorjahr: TEUR 5.482) im Wesentlichen durch Zahlungen von Zinsen und Finanzierungsnebenkosten in Höhe von TEUR 9.726 (Vorjahr: TEUR 6.559) geprägt.

Während der Vorjahrescashflow aus der Investitionstätigkeit (TEUR -5.698) maßgeblich durch Auszahlungen für den Erwerb einer Immobilienobjektgesellschaft (TEUR 4.899) geprägt war, so ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in 2023 (TEUR -388) maßgeblich durch Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (TEUR -347) sowie durch Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (TEUR -41) bestimmt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 9.662; Vorjahr: TEUR 6.722) resultiert im Wesentlichen aus Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 38.101 (Vorjahr: TEUR 35.471) sowie aus Einzahlungen in das Eigenkapital (TEUR 8.788, Vorjahr: TEUR 8.160) und der Neuaufnahme von Finanzkrediten (TEUR 39.061; Vorjahr: TEUR 31.317). Anders als im Vorjahr, gab es keine Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 2.803).

Der Finanzmittelfonds hat sich von TEUR 3.015 zu Beginn der Berichtsperiode um TEUR 4.146 auf TEUR 7.161 zum Ende der aktuellen Berichtsperiode erhöht. Der Finanzmittelfonds enthält frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 6.402 (Vorjahr: TEUR 2.156) und verfügungsbeschränkte Mittel in Höhe von TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 859).

Die finanziellen Verbindlichkeiten als Folge von Finanzierungsaktivitäten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

### Berichtsperiode 2023

in TEUR	Anfangsbestand 01.01.2023	Zahlungswirksame Veränderung	Zahlungsunwirksame Veränderungen			Endbestand 31.12.2023
			Änderung des Konsolidie- rungskreis es	Effektiv- zinsmeth- ode	Umglie- derun- gen	
Finanzkredite	132.338	960*	0	108	75	133.481
Anleihen	45.844	-854*	0	853	0	45.843
<b>Summe</b>	<b>178.182</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>961</b>	<b>75</b>	<b>179.324</b>

\* Inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

**Berichtsperiode 2022**

in TEUR	Anfangs- bestand 01.01.2022	Zahlungs- wirksame Veränderu- ng	Zahlungsunwirksame Veränderungen			Endbestan- d 31.12.2022
			Änderung des Konsolidie- rungskreis- es	Effektiv- zins- methode	Umgliederun- gen	
Finanzkredite	125.509	-4.154*	9.887	1.096	0	132.338
Anleihen	42.196	2.802*	0	846	0	45.844
<b>Summe</b>	<b>167.705</b>	<b>-1.352</b>	<b>9.887</b>	<b>1.942</b>	<b>0</b>	<b>178.182</b>

\* Inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

**11. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND ZEITWERTEN****11.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten****a) Klassenbildung**

In der ESPG-Gruppe erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien zu den einzelnen Stichtagen.

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet Buchwert	Summe Bilanz- posten 31.12.2023
		Buchwert	Fair Value		
<b>Aktiva</b>					
Ausleihungen und sonstige langfristige Vermögenswerte	Aac	11.103	11.103	0	11.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	262	262	0	262
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	503	503	0	503
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	45.843	24.246	0	45.843
Finanzkredite	Flac	133.481	129.104	0	133.481
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	572	572	0	572
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	5.093	5.093	0	5.093

**Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:**

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)  
Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet Buchwert	Summe Bilanz- posten 31.12.2022
		Buchwert	Fair Value		
<b>Aktiva</b>					
Ausleihungen und sonstige langfristige Vermögenswerte	Aac	9.972	9.972	0	9.972
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	497	497	0	497
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	1.252	1.252	0	1.252
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	45.844	36.369	0	45.844
Finanzkredite	Flac	132.338	129.770	0	132.338
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	871	871	0	871
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	4.067	4.067	0	4.067

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)  
 Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen wurden in Höhe von TEUR 3.376 (Vorjahr: TEUR 2.765) mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 3.523 (Vorjahr: TEUR 2.730) saldiert und der Nettobetrag wurde in der Konzernbilanz unter den sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten (Vorjahr: sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten) ausgewiesen.

**b) Fair-Value-Angaben**

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangaben erfolgte mit Ausnahme für die Anleiheverbindlichkeiten auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Zahlungsmittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden

Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Finanzkredite wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows oder dem Börsenkurs ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktinzinses.

**c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden**

Die Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 2022			Nettoergebnis 2023		
		Zinse n	Ertrag/ Aufwand	Summe	Zinse n	Ertrag/ Aufwand	Summe
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	574	13	587	628	0	628
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-6.772	-1.940	-8.712	-9.965	-1.157	-11.123



Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den Finanzerträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen gezeigt. Die Aufwendungen bei den zu Anschaffungskosten bewertete finanziellen Verbindlichkeiten betreffen die Anpassungen im Rahmen der Effektivzinsmethode. Diese Aufwendungen werden unter den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

## 11.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung der Unternehmensziele bei. Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko.

### a) Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist derzeit, aufgrund der bestehenden Finanzierungen, sowohl einem kurz- als auch mittelfristigen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Der Konzern bilanziert zu rd. 45 % weitestgehend längerfristige variable Finanzverbindlichkeiten. Bei einer Veränderung des Zinssatzes um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand bezogen auf diese variablen Verbindlichkeiten um TEUR 595 erhöhen.

Zudem betrifft das Zinsänderungsrisiko das Risiko aus dem Neuabschluss von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zu höheren Zinsen. Im Geschäftsjahr 2024 stehen keine festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten zur Refinanzierung an. Sollten die bestehenden rd. 55 % festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten (ohne Anleihe) zu einem um 100 Basispunkte höheren Zinssatz refinanziert werden, so ergäbe sich ein zusätzlicher Zinsaufwand von TEUR 739.

Das Zinsänderungsrisiko ist bezogen auf die Mieteinnahmen von TEUR 15.730 im Geschäftsjahr 2023 (im Vorjahr: TEUR 12.545) wesentlich.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hat eine Tochter der Gesellschaft ein Zinsderivat-Geschäft (Zinscap) mit einer ihrer finanzierenden Banken abgeschlossen, wonach der variable Basis-Zinssatz für offene Darlehensvaluta von bis TEUR 16.000 bis zum 31. Dezember 2024 auf 1,5 % begrenzt ist. Nach Auslaufen des Zinscap würde sich bei einem dann unterstellten Zinssatz von 4,0% der Zinsaufwand um rd. TEUR 400 p.a. erhöhen.

### b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Sicherheiten, wie z.B. Kautionen, werden bei der Ermittlung des maximalen Ausfallrisikos nicht in Abzug gebracht, da diese in der Regel für die Renovierungen erforderlich sind.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Es existieren Handlungsvorgaben, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt und

zur Absicherung dieses Risikos Kautionen oder Bürgschaften seitens der Mieter gefordert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Objektbezogen können bei den Gewerbeimmobilien jedoch erhöhte Kreditrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

### c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

31.12.2023 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2024	2025	2026	2027	2028	> 2028
Verbindlichkeiten aus Anleihen	4.429	4.429	51.055	0	0	0
Finanzkredite	28.069	40.028	30.308	9.059	6.074	36.108
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten*	3.720	54	52	75	20	981
<b>Gesamt</b>	<b>36.789</b>	<b>44.511</b>	<b>81.415</b>	<b>9.134</b>	<b>6.094</b>	<b>37.089</b>

\* Zinsabgrenzungen werden unmittelbar bei den relevanten Verbindlichkeiten berücksichtigt. Mietkautionen von TEUR 1.130 sind ebenfalls nicht berücksichtigt, da diesen Verbindlichkeiten entsprechende Guthaben auf Mietkautionskonten gegenüberstehen und für die Gesellschaft insoweit nur durchlaufende Posten darstellen.

31.12.2022 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027
Verbindlichkeiten aus Anleihen	49.424	0	0	0	0	0
Finanzkredite	41.822	24.303	37.452	1.943	1.943	38.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	871	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten*	1.689	138	39	43	65	790
<b>Gesamt</b>	<b>93.806</b>	<b>24.441</b>	<b>37.491</b>	<b>1.986</b>	<b>2.008</b>	<b>39.358</b>

\* Zinsabgrenzungen werden unmittelbar bei den relevanten Verbindlichkeiten berücksichtigt. Mietkautionen von TEUR 1.128 sind ebenfalls nicht berücksichtigt, da diesen Verbindlichkeiten entsprechende Guthaben auf Mietkautionskonten gegenüberstehen und für die Gesellschaft insoweit nur durchlaufende Posten darstellen.

Der Rückzahlungszeitpunkt der Anleihe von ursprünglich zum 1. Oktober 2023 wurde in 2023 um drei Jahre auf den 1. Oktober 2026 verlängert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde zudem ein auslaufendes Darlehen teilweise durch eine langfristige Finanzierung einer lokalen Bank abgelöst, während der Restbetrag in Höhe von TEUR 26.600 refinanziert wurde mit einer Laufzeit bis zum 30. August 2026.

Drei besicherte Darlehen waren mit einem Nominalbetrag von insgesamt TEUR 19.696 am 30. März 2024 zur Rückzahlung fällig und sind dementsprechend in der obigen Darstellung der für 2024 erwarteten Mittelabflüsse enthalten. Am 28. März 2024 wurde vereinbart, dass diese Darlehen durch Anschlussverträge bis zum 30. September 2025 verlängert werden.

Zwei unbesicherte kurzfristige Darlehen in Höhe von TEUR 1.131 wurden im Januar 2024 zurückgezahlt.

Die übrigen in der obigen Tabelle dargestellten Mittelabflüsse aus den Finanzkrediten ergeben sich aus planmäßigen Ratentilgungen und Zinszahlungen.

Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Prolongationen und der in 2023 zusätzlich erfolgten Eigenkapitalzuführungen von TEUR 9.837 geht der Vorstand daher bei der Bilanzierung von der Fortführungsprognose aus und sieht die Unternehmensfortführung als überwiegend wahrscheinlich an.

#### d) Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Eigenkapital, Krediten bzw. die Ausgabe weiterer Anleihen angewiesen.

Dabei wurden im laufenden Geschäftsjahr geplante Refinanzierungsmaßnahmen bereits umgesetzt und weitere Finanzierungen vorbereitet. Sollten diese entgegen den Erwartungen nicht, oder nicht im erforderlichen Umfang erfolgreich sein, oder die Kaufpreiszahlung für Offenbach (siehe Tz. 13.6) nicht fristgerecht erfolgen, so würden alternative Finanzierungsmöglichkeiten (Verkäufe, Kapitalerhöhungen, etc.) umgesetzt werden.

In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist. Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge mit einem Volumen in Höhe von TEUR 111.242 zum Bilanzstichtag (inklusive Anleihe), bei denen von Seiten der Vertragspartner Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben bzw. der Anleihebedingungen könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kapitalgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite/Anleihen kommen. Die Anleihe sowie die Kreditverträge beinhalten die üblichen change-of-control Klauseln.

Das Asset Management der ESPG-Gruppe ist auf die Einhaltung der Financial Covenants ausgerichtet. Ferner erfolgt eine laufende Überwachung durch den Vorstand.

In den Anleihebedingungen hat sich die Gesellschaft zur Einhaltung eines LTV (Loan to Value: Verhältnis der grundbuchlich besicherten Nettofinanzverbindlichkeiten und Anleiheverbindlichkeiten zum Wert des Immobilienvermögens) von weniger als 75 % zum 31. Dezember 2023 verpflichtet. Zum 31. Dezember 2024 ist ein LTV von 70 % und ab dem 31. Dezember 2025 von 65 % einzuhalten. Bei einer Pflichtverletzung können die Anleihegläubiger unter bestimmten weiteren Voraussetzungen die Rückzahlung der Anleihe verlangen.

Auf Basis dieses Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 beläuft sich der LTV gemäß Definition aufgrund der Anleihebedingungen auf 74,8 %.

Die Einhaltung des LTV Covenant zum 31. Dezember 2023 wurde gemäß Beschlüssen der Inhaber der Schuldverschreibungen vom 18. bis 20. März 2024 (Abstimmung ohne Versammlung) ausgesetzt. Zudem kann der gemeinsame Vertreter der Anleihegläubiger nach eigenem Ermessen über eine Aussetzung des LTV für das Geschäftsjahr 2024 (70 %) entscheiden. Zum 31. Dezember 2025 wurde in den Anleihebedingungen ein LTV von 65% vereinbart und die Folgen eines Verstoßes in die Verantwortung der Gläubiger übertragen. Um

die LTV in der Zukunft einhalten zu können muss der Konzern seine Verschuldung im Sinne der Anleihebedingungen reduzieren.

## 12. KAPITALSTEUERUNG

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Hierzu zählt auch die Begrenzung möglicher Dividendenzahlungen auf einen Prozentsatz des Gesamtergebnisses. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht.

Das Risikomanagement überprüft regelmäßig die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen sowie den Financial Covenants der Finanzierungsverträge Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten und Loan-to-Value-Ziffern.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	52.310	49.451
Bilanzsumme	248.098	243.775
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>21,1%</b>	<b>20,3%</b>

Das Verhältnis der grundbuchlich besicherten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (LTV) beträgt 54,7 % (Vorjahr: 56,6 %). Bezieht man die Anleihe in die LTV-Betrachtung ein, ergibt sich ein Wert von 74,8 % (Vorjahr: 76,7 %).

## 13. SONSTIGE ANGABEN

### 13.1 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Mindestleasingzahlungen beinhalten die Mieterträge ohne umlagefähige Betriebskosten.

<b>Angaben zum Operating Leasing in TEUR</b>	<b>2024 bis 1 Jahr</b>	<b>2025 - 2028 1 – 5 Jahre</b>	<b>ab 2029 größer 5 Jahre</b>
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasing- verhältnisse als Leasinggeber	10.573	24.397	16.109
Vorjahr:			
<b>Angaben zum Operating Leasing in TEUR</b>	<b>2023 bis 1 Jahr</b>	<b>2024 - 2027 1 – 5 Jahre</b>	<b>ab 2028 größer 5 Jahre</b>
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating- Leasingverhältnisse als Leasinggeber	9.945	24.723	10.761

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf TEUR 10.416 (Vorjahr: TEUR 9.775).

### 13.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2023 bestehen keine nennenswerte finanziellen Verpflichtungen, die nicht bereits nach IFRS 16 bilanziert werden.

### 13.3 Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der ESPG AG und ihren konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Für die ESPG-Gruppe gibt es keine oberste beherrschende Partei („ultimate controlling party“) im Sinne des IAS 24.13.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende Geschäftsvorfälle statt:

Zwischen dem Konzern und der Alvarium 64 Advisory LLP (UK) besteht ein Asset Management Vertrag, unter dem die LLP regelmäßige Reportings, Updates und Analysen für die im Ausland ansässigen Aktionäre erstellt. Die Alvarium 64 Advisory LLP (UK) steht zu 50 % im Eigentum von Alti RE Ltd.(vormals: Alvarium RE Ltd), die bis zum 30. Juni 2023 mittelbar mit einem Anteilseigner und Aufsichtsrat Herrn Elkington verbunden war. Die anderen 50 % stehen mittelbar im Eigentum des Vorstandes Herrn Dr. Nöcker. Die gezahlten Beratungshonorare beliefen sich auf TEUR 350 (Vorjahr: TEUR 220) und wurden zu 71,4 % an Alti RE Ltd. und zu 28,6% an mit Herrn Dr. Nöcker verbundene Firmen verteilt.

Die Gesellschafter Delta BuyCo I S.a.r.l., Luxemburg, Science Park Acquisitions S.à.r.l., Luxemburg und Moore Strategic Ventures, LLC, Luxemburg haben in den Geschäftsjahren 2022 (TEUR 8.160) und 2023 (TEUR 8.788) Einlagen in die Rücklagen von insgesamt TEUR 16.948 geleistet. Die Einlage erfolgte durch Gewährung wirtschaftlich nicht rückzahlbarer Darlehen, welche nach IFRS als Eigenkapital qualifizieren. Zudem wurden die darauf entfallenden Zinsen für 2022 (TEUR 203) und 2023 (TEUR 1.049), insgesamt TEUR 1.252, kapitalisiert und ebenfalls in die Rücklagen eingestellt.

Herr Drews hat im Geschäftsjahr 2023 zu unterschiedlichen Terminen über ein im nahestehendes Unternehmen für insgesamt TEUR 24 Schuldtitel der ESPG AG (DE000A2NBY22) über die Börse erworben; dies wurde pflichtgemäß gemeldet und zeitnah im Unternehmensregister veröffentlicht.

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes wird auf den nachfolgenden Abschnitt verwiesen.

#### **13.4 Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstände der ESPG AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Dr. Ralf Nöcker, Kaufmann, Vorsitzender des Vorstands
- Markus Drews, Kaufmann
- Daniel Grosch, Kaufmann (bis 5. Juni 2023)

Herr Daniel Grosch hat am 5. Juni 2023 sein Amt als Vorstand niedergelegt.

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung erhalten. Darüber hinaus werden den Vorständen Dienstwagen zur Verfügung gestellt, die auch zu privaten Zwecken genutzt werden dürfen. Die Gesamtvergütung inklusive des geldwerten Vorteils für die Kfz-Überlassung beläuft sich in der Berichtsperiode für den gesamten Vorstand zusammen auf TEUR 512 (Vorjahr: TEUR 626).

Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Mitglieder des Aufsichtsrats der ESPG AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Arndt Krienen, Rechtsanwalt (Vorsitzender)
- Jonathan Elkington, CEO (stellvertretender Vorsitzender)
- George Nicholas, Unternehmer

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben in der Berichtsperiode eine Vergütung in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 12) erhalten.

#### **13.5 Honorar des Konzernabschlussprüfers**

Der Konzernabschlussprüfer erhält für das Geschäftsjahr 2023 ein Gesamthonorar von TEUR 110, wovon TEUR 105 auf Abschlussprüfungsleistungen entfallen und TEUR 5 auf sonstige Leistungen.

### 13.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende März 2024 hat der Vorstand beschlossen in Verhandlungen zum Verkauf der TOGETHER Offenbach GmbH einzutreten. Die Verkaufsverträge wurden am 17. April 2024 notariell beurkundet und es wurde eine marktübliche Anzahlung auf einem Notaranderkonto eingezahlt; die Abwicklung des Verkaufs hängt von dem Eintritt üblicher Bedingungen ab.

Ebenfalls am 17. April 2024 wurde der Verkauf der ESPG Silo1 GmbH (Vorratsgesellschaft) abgeschlossen; die zur finalen Abwicklung des Verkaufs notwendigen Bedingungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen.

Die ESPG Silo2 GmbH wurde am 16. April 2024 in die ISI Innovate Space Immobilien GmbH umfirmiert. Die Gesellschafter ESPG Asset GmbH und BBW Fünfzehnte Beteiligung UG (haftungsbeschränkt) haben ihre Anteile an dieser Gesellschaft an die ESPG Betriebs GmbH veräußert.

Die Gesellschaft hat sich mit dem weiteren Gesellschafter darauf verständigt, die DIOK Assekuranzmakler GmbH zu liquidieren.

Drei besicherte Darlehen mit einem Nominalbetrag von insgesamt TEUR 19.696 zum Bilanzstichtag waren am 30. März 2024 zur Rückzahlung fällig. Am 28. März 2024 wurde vereinbart, dass diese Darlehen durch Anschlussverträge bis zum 30. September 2025 verlängert werden.

Gemäß Abstimmung vom 18. bis 20. März 2024 haben die Anleihegläubiger beschlossen, den LTV Covenant für 2023 auszusetzen und die Anwendung des LTV Covenants für 2024 in die Hände des gemeinsamen Vertreters zu legen.

Weitere berichtspflichtige Ereignisse haben sich in dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum heutigen Tag nicht ergeben.

Köln, den 19. Juni 2024

Markus Drews  
Vorstand

Dr. Ralf Nöcker  
Vorstand