

Konzernabschluss
für das Geschäftsjahr 2022
gemäß § 315e HGB nach
International Financial Reporting Standards

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

ESPG AG, Köln
(vormals: Diok RealEstate AG)

Inhaltsverzeichnis

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022	Anlage 1
Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022	Anlage 2
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 3
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 4
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Konzernbilanz

in EUR

	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<u>Aktiva</u>			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		1.387,00	3.885,00
Sachanlagen		373.404,74	296.936,11
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	228.500.000,00	205.790.000,00
Ausleihungen	8.2	8.964.351,00	7.754.191,07
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.3	1.007.204,42	919.942,26
Latente Steueransprüche	8.9	29.616,79	18.746,19
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		238.875.963,95	214.783.700,62
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.4	496.500,83	522.667,60
Ertragsteuerforderungen		135.658,58	133.414,04
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	8.5	1.251.695,88	865.206,22
Zahlungsmittel	8.6	3.015.078,51	3.672.326,84
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		4.898.933,80	5.193.614,70
Summe Vermögenswerte		243.774.897,75	219.977.315,32

ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Konzernbilanz

in EUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	8.7	23.431.820,00	23.431.820,00
Rücklage		-8.926.022,71	-17.289.387,67
Konzernbilanzergebnis		25.261.295,77	23.904.568,43
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		39.767.093,06	30.047.000,77
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.8	9.684.095,02	8.390.906,73
Eigenkapital, gesamt		49.451.188,08	38.437.907,50
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	8.9	10.557.416,94	9.577.354,49
Anleihe	8.10	0,00	42.195.980,19
Finanzkredite	8.11	94.666.798,62	107.965.609,22
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.13	1.170.033,25	949.657,20
Langfristige Schulden, gesamt		106.394.248,81	160.688.601,11
Kurzfristige Schulden			
Anleihe	8.10	45.843.789,54	0,00
Finanzkredite	8.11	37.670.714,70	17.543.022,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		871.396,80	267.798,30
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.12	645.977,00	603.076,95
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.13	2.897.582,82	2.436.908,97
Kurzfristige Schulden, gesamt		87.929.460,86	20.850.806,72
Summe Schulden und Eigenkapital		243.774.897,75	219.977.315,32

ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Konzerngesamtergebnisrechnung

in EUR	Anhang	2022	2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		12.545.258,01	11.792.044,19
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		<u>-4.812.120,03</u>	<u>-5.125.604,43</u>
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	9.1	7.733.137,99	6.666.439,76
Personalaufwand	9.2	-1.126.370,84	-953.813,25
Sonstige betriebliche Erträge	9.3	1.441.557,66	606.171,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.4	-2.956.638,66	-1.524.064,43
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-122.019,32	-118.255,96
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.1	<u>6.879.131,28</u>	<u>-624.910,48</u>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		11.848.798,10	4.051.567,49
Finanzerträge	9.5	561.555,76	395.601,06
Finanzaufwendungen	9.6	<u>-8.712.027,13</u>	<u>-8.458.008,95</u>
Ergebnis vor Steuern		3.698.326,74	-4.010.840,40
Ertragsteuern	9.7	<u>-1.620.555,37</u>	<u>-542.356,44</u>
Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis		<u>2.077.771,38</u>	<u>-4.553.196,84</u>
vom Konzernergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		1.356.727,31	-4.589.587,10
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		721.044,06	36.390,25
vom Konzerngesamtergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		1.356.727,31	-4.589.587,10
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		721.044,06	36.390,25

ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Konzernkapitalflussrechnung

in EUR	Anhang	2022	2021
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	10.	11.848.798,10	4.051.567,49
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge:			
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-6.879.131,28	624.910,48
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		122.019,32	118.255,96
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge		32.000,00	-11.975,11
Änderung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-657.530,75	12.665,70
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		1.015.853,60	62.971,20
Operativer Cashflow		5.482.008,99	4.858.395,73
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten		-6.558.764,01	-6.717.811,10
Erhaltene Zinsen		6.322,93	242.780,41
Ertragsteuererstattungen (+) / Ertragsteuerzahlungen (-)		-610.708,01	-77.313,20
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		-1.681.140,10	-1.693.948,16
Auszahlungen für den Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften abzüglich miterworbener Nettofinanzmittel		-4.899.053,94	0,00
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-293.021,96	-252.124,08
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Tochterunternehmen		0,00	4.691.023,46
Auszahlungen aus der Gewährung von langfristigen Darlehen		-450.000,00	-2.425.087,59
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen		0,00	3.746.148,29
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte		-56.153,28	-41.361,31
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-5.698.229,18	5.718.598,77
Einzahlungen in das Eigenkapital		8.159.879,76	0,00
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen		2.802.964,55	2.426.911,09
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		31.317.782,85	34.350.000,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		-35.471.284,15	-46.249.236,32
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-87.222,06	-73.545,18
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		6.722.120,94	-9.545.870,41
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-657.248,33	-5.521.219,80
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		3.672.326,84	9.193.546,64
Zahlungsmittel am Ende der Periode	8.6	3.015.078,51	3.672.326,84
davon frei verfügbare Zahlungsmittel am Ende der Periode		2.156.078,51	2.813.326,84
davon verfügbungsbeschränkte Zahlungsmittel am Ende der Periode		859.000,00	859.000,00

ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

in EUR	Grundkapital	Rücklage	Konzernbilanzgewinn	Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2021	23.431.820,00	-17.385.625,47	28.494.155,53	34.540.350,06	3.262.766,97	37.803.117,03
Konzernergebnis	0,00	0,00	-4.589.587,10	-4.589.587,10	36.390,25	-4.553.196,85
Veränderung des Konsolidierungskreises bzw. der Beteiligungsquote	0,00	96.237,80	0,00	96.237,80	5.091.749,51	5.187.987,31
Stand zum 31.12.2021	23.431.820,00	-17.289.387,67	23.904.568,43	30.047.000,76	8.390.906,73	38.437.907,49
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 bzw. der Beteiligungsquote	0,00	0,00	0,00	0,00	572.144,22	572.144,22
Stand zum 31.12.2022	23.431.820,00	-8.926.022,71	25.261.295,74	39.767.093,03	9.684.095,01	49.451.188,04

ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ESGP AG (vormals: Diok RealEstate AG) (nachfolgend: ESGP) 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.

Mit Corporate News vom 14. Juni 2022 wurde ein Wechsel in der Aktionärsstruktur bekannt gegeben, durch den Delta BuyCo I Sarl (nachfolgend: DBC) einen Anteil von 49,9% der Aktien übernommen hat. DBC ist eine Beteiligungsgesellschaft, die vom dem globalen Vermögensverwalter Alvarium Investments Ltd (mittlerweile nach Fusion umbenannt in Alvarium Thiedemann) verwaltet wird. Im weiteren Verlauf des Jahres erfolgten weitere Wechsel in der Aktionärsstruktur. In diesem Zusammenhang erfolgte die strategische Neuausrichtung des Konzerns und damit zusammenhängend die Umfirmierung in ESGP AG, eine teilweise Neubesetzung des Aufsichtsrats, und die Ergänzung des Vorstands. ESGP ist eine Abkürzung für European Science Park Group.

Die Geschäftstätigkeit der ESGP AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen (nachfolgend: ESGP-Gruppe) konzentriert sich seitdem auf den Ankauf, die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Wissenschaftsparks. Wissenschaftsparks sind eine bisher relativ kleine und vergleichsweise neue Asset Klasse im Immobilienmarkt. Wissenschaftsparks sind überwiegend geprägt von Mietern aus Zukunftsbranchen wie Biowissenschaften, grüne Technologien oder digitale Transformation, die von der Nähe zueinander und der direkten Nachbarschaft zu Universitäten, Kliniken oder Forschungsstandorten profitieren.

Trotz Neuausrichtung des Investitionsfokus wird der bisherige Immobilienbestand nicht aufgegeben, sondern entweder in Richtung Wissenschaftsparks weiterentwickelt, oder - wo dies aufgrund der Mikrolage oder der Bindung an langfristige Mieter nicht sinnvoll ist - zur Sicherung nachhaltiger Zahlungsflüsse weiter bewirtschaftet.

Der Konzernabschluss wurde am 5. Juni 2023 durch den Vorstand freigegeben.

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der ESGP 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 ESGP 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 1.25). Voraussetzung hierfür ist der erfolgreiche Abschluss von Refinanzierungsvereinbarungen, insbesondere der Anleihe. Wir verweisen hierzu auf die Angaben zum Liquiditäts- und Risikomanagement.

2.2 Im Geschäftsjahr 2022 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2022 hat die ESPG-Gruppe die erstmals anzuwendenden Änderungen an IAS 12 „Latente Steuern“, Änderungen an IFRS 3 „Verweis auf das Rahmenkonzept“ und Änderungen an IFRS 9 „Modifikation von Schulden“ 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 2023 oder später anzuwenden sind. Diese Änderungen werden voraussichtlich 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 ihrer beizulegenden Zeitwerte 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	2022	2021
Stand 01.01.	20	21
Zugänge	1	0
Abgänge	0	1
Stand 31.12.	21	20

Der Zugang in der Berichtsperiode betrifft die Camppeq Innovation Campus Griesheim GmbH (vormals: Revion 1 Projektgesellschaft mbH), die im zweiten Quartal 2022 erworben wurde.

Der Konsolidierungskreis der ESPG AG stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
Voll konsolidierte Unternehmen:					
1.	ESPG AG	Köln			Holding
2.	ESPG Asset GmbH	Köln	100,0	1	Holding
3.	BellGarden Bochum GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
4.	the forty-five Hattingen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
5.	CUBE12 Neuss GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
6.	Science City Ulm GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
7.	FUTURE Campus Essen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
8.	LAB City Neu-Ulm GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
9.	BlueCircle Würselen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
10.	Engineering Park Aachen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
11.	North43 Köln GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
12.	one one Magdeburg GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
13.	ZeroFour Campus Gelsenkirchen GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
14.	TOGETHER Offenbach GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
15.	AERO49 Hallbergmoos GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
16.	Eurolab GmbH	Köln	89,9	2	Vorratsges.
17.	PowerHUB Minden GmbH	Köln	89,9	2	Bestandshaltung
18.	ESPG Betriebs GmbH	Köln	100,0	2	Betreiberges.
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	Bestandshaltung

Die ESPG AG hält darüber hinaus noch eine 50%-ige Beteiligung an der Diok Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, die im Geschäftsjahr 2019 gegründet wurde. Da die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 keine nennenswerte Geschäftstätigkeit ausgeübt hat und seit dem 1. Januar 2023 aufgrund eines Wechsels des Maklers dem Grunde nach keine Geschäftstätigkeit mehr besteht, 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. 0,15 % 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 hohem 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.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen. Bei Schuldverschreibungen, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet sind, wird die Wertminderung aus dem sonstigen Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgliedert.

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.

Erstmalig 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 Steuern und Zinsen (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 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.
- 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.
- 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 unterjährig ein Darlehen mit der DBC abgeschlossen, das bilanziell aufgrund der vereinbarten Rückzahlungsbedingungen als Eigenkapital qualifiziert. Das Darlehen nebst kapitalisierten Zinsen in Höhe von TEUR 8.363 ist zum früheren Zeitpunkt aus Auflösung der Gesellschaft und dem 31. Dezember 2112 zurückzuführen, soweit zum 31. Dezember 2112 seit mindestens 30 Tagen keine weiteren Finanzschulden bilanziert werden (Tz. 8.7).

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	2022	2021
Buchwerte zum 01.01	205.790.000,00	206.260.000,00
Zukäufe (+)	15.562.846,76	0,00
Sonstige Zugänge (+)	293.021,96	163.933,72
Zeitwert-Erhöhungen (+)	8.877.748,14	4.769.115,52
Zeitwert-Minderungen (-)	-1.998.616,86	-5.394.026,00
Abgänge/Kaufpreisreduzierungen (-)	-25.000,00	-9.023,24
Umgliederung (-)	0,00	0,00
Buchwerte zum 31.12.	228.500.000,00	205.790.000,00

Sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Finanzkrediten belastet. Insoweit sind auch mögliche Veräußerungserlöse vorrangig zur Kreditrückzahlung zu verwenden (siehe 8.11).

Das Immobilienportfolio der ESPG-Gruppe besteht ausschließlich aus Gewerbeimmobilien.

Einige Mietverträge sind in und nach der Berichtsperiode ausgelaufen. Des Weiteren wurden u.a ein materielles Mietverhältniss neu abgeschlossen, siehe Abschnitt 13.6. Der Vorstand steht zudem in fortgeschrittenen Verhandlungen mit Mietinteressenten, die teilweise Reservierungsvereinbarungen abgeschlossen haben, so dass mit einer Neuvermietung wesentlicher Flächen im Laufe des Jahres 2023 gerechnet wird. Diese Erwartungshaltung wurde in der gutachterlichen Bewertung berücksichtigt.

Die Zukäufe resultieren aus dem Kauf der Campteq Innovation Campus Griesheim GmbH. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Juni 2022.

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

Zum 31. Dezember 2022 bestehen keine Verpflichtungen zum Erwerb weiterer Immobilien.

In der Berichtsperiode führten die Zeitwert-Erhöhungen in Höhe von EUR 8,9 Mio. und Zeitwert-Minderungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. zu einem Bewertungsergebnis von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR -0,6 Mio.), das erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Die Zeitwert-Minderungen entfallen im Wesentlichen auf Objekte, bei denen Mietverhältnisse in oder schon vor der Berichtsperiode ausgelaufen sind und für weitere Vermietungen Investitionen erforderlich werden. Die Zeitwerterhöhungen entfallen im Wesentlichen auf die neu erworbene Immobilie in Griesheim und ansonsten objektabhängig aufgrund des

Abbaus von Leerständen, der Verlängerung von Mietverträgen, der inflationsbedingten Erhöhung von Mieten und daraus resultierend daraus resultierend des Ansatzes von geringeren Liegenschaftszinsen.

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.

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:

Bandbreite	31.12.2022	31.12.2021
Marktmiete in EUR	2,39-14,51	2,50 – 12,00
Liegenschaftszins in %	3,60 – 5,60	3,50 – 5,41
Restnutzungsdauer in Jahren	35 – 45	35 - 45
Instandhaltungskosten EUR/qm	10,90 – 14,66	9,26 - 12,20

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 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.

31.12.2022	Liegenschaftszins		Miete		Nutzungsdauer	
	-0,5%- Punkte	+0,5%- Punkte	-10,0%	+10,0%	-5 Jahre	+5 Jahre
Wertänderungen						
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

31.12.2021	Liegenschaftszins		Miete		Nutzungsdauer	
	-0,5%- Punkte	0,5%- Punkte	-10,0%	+10,0%	-5 Jahre	+5 Jahre
Wertänderungen						
in TEUR	17.570	-15.630	-18.680	18.580	-9.990	7.980
in %	8,5	-7,5	-9,0	9,0	-4,8	3,8

8.2 Ausleihungen

in EUR	2022	2021
---------------	-------------	-------------

Buchwerte zum 01.01.	7.754.191,07	3.746.148,29
Zugänge (+)	1.210.159,93	7.754.191,07
Abgänge (-)	0,00	-3.746.148,29
Buchwerte zum 31.12.	8.964.351,00	7.754.191,07

Die langfristigen Ausleihungen betreffen Darlehen gegen nicht beherrschende Gesellschafter. Die in den Vorjahren ausgegebenen Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2021 im Zuge des Wechsels sämtlicher Minderheitsgesellschafter vollständig getilgt. Gleichzeitig wurden den neuen Minderheitsgesellschaftern in 2021 Darlehen in Höhe von EUR 7,7 Mio. gewährt.

In 2022 wurden weitere Darlehen von TEUR 450 gewährt. Zudem wurden die Zinsansprüche 2021 und 2022 kapitalisiert, d.h. den Darlehen zugerechnet.

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 im Wesentlichen geleistete Mietkautionen der Mieter, die auf separaten Bankkonten angelegt sind.

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 643 vor Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Bilanzstichtag überfällig (Vorjahr: TEUR 362). Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Zum 31. Dezember 2022 betragen die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 277 (Vorjahr: TEUR 90).

8.5 Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte

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

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Zinsforderungen aus langfristigen Ausleihungen	5.295,40	298.432,78
Vorausgezahlte Kosten für das Folgejahr	156.398,44	174.532,58
Prämie Zinscap	155.600,00	0,00
Abzurechnende Betriebskosten abzüglich Anzahlungen	0,00	172.672,91
Ansprüche auf Kostenerstattungen gegenüber Dritten	491.162,52	97.927,26
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	14.000,24	30.185,09

Mietkautionen	180.350,80	17.639,62
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	248.888,48	73.815,98
Gesamt	1.251.695,88	865.206,22

8.6 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel von TEUR 3.015 (Vorjahr: TEUR 3.672) bestehen ausschließlich aus kurzfristig fälligen Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsmittel umfassen frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 2.156 (Vorjahr: TEUR 2.813) und verfügungsbeschränkte aber ebenfalls kurzfristig verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 859 (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.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden 49,9 % des bestehenden Aktienkapitals der ESPG AG von den bisherigen Anteilseignern an die DBC veräußert, die ein internationales Konsortium von Privatinvestoren unter Führung der Londoner Alvarium Investments; Großbritannien, darstellt. Im zweiten Halbjahr 2022 wurden weitere 20,0% der Anteile der bisherigen Anteilseigner an die Science Park Acquisition S.à.r.l., Luxemburg, sowie 10,1% an Moore Strategic Ventures, LLC, USA, veräußert. Maßgeblich im Rahmen dieser Transaktionen ist, dass die neuen Anteilseigner planen, einen erheblichen Teil der bestehenden Verbindlichkeiten der Gesellschaft refinanzieren, um den Verschuldungsgrad des Unternehmens zu senken. Darüber hinaus plant die Gesellschaft ihren Expansionskurs beschleunigen und sich auf Wissenschaftsparks konzentrieren. Die Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat stehen mit dieser veränderten Aktionärsstruktur in Zusammenhang.

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.

Die im Geschäftsjahr erfolgte Einlage in die Kapitalrücklage iHv. TEUR 8.363 resultiert aus der Gewährung eines Darlehens an die ESPG AG nebst kapitalisierten Zinsen, was aufgrund der vertraglichen Gestaltung nach IFRS als Eigenkapital ausgewiesen wird (Tz. 6).

8.8 Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2022 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von TEUR 9.684 (Vorjahr: TEUR 8.391).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner bei allen immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. bei Gesellschaften, für die zukünftig ein Immobilienerwerb vorgesehen ist, auf 10,1% erhöht. Insgesamt bestehen bei 18 Gesellschaften zum Stichtag Anteile nicht beherrschender Anteilseigner.

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

in TEUR	2022	2021
1.1 - 31.12.		
Erlöse	12.541	11.763
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	7.139	480
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	7.139	480
31.12.		
Langfristige Vermögenswerte	229.506	206.709
Kurzfristige Vermögenswerte	36.983	32.030
Langfristige Schulden	106.230	83.091
Kurzfristige Schulden	64.376	72.570
Nettovermögen	95.882	83.078
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in %	10,1%	10,1%
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in TEUR	9.684	8.391

8.9 Latente Steuern

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

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Steuerliche Verlustvorträge	2.105.708,66	1.821.731,29
Bilanzierung Leasingverträge gemäß IFRS 16	1.726,00	1.454,61
Bewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-12.136.510,27	-10.514.159,11
Bewertung von Finanzschulden	-498.724,54	-867.635,09
Summe latente Steueransprüche	2.107.434,66	1.823.185,90
Summe latente Steuerschulden	-12.635.234,81	-11.381.794,20
Saldierung	2.077.817,87	1.804.439,71
Ausgewiesene latente Steueransprüche	29.616,79	18.746,19
Ausgewiesene latente Steuerschulden	-10.557.416,94	-9.577.354,49

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

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 23,6 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 18,1 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 27,4 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 20,1 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 0,3 Mio.

8.10 Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die unter dieser Position ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen die Unternehmensanleihe 2018/2023. In 2022 wurden TEUR 3.055 an Investoren platziert.

Die Unternehmensanleihe ist am 1. Oktober 2023 zur Rückzahlung fällig. Zinsen sind jeweils jährlich fällig. Die Unternehmensanleihe ist nicht besichert.

8.11 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.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Finanzkredite insgesamt auf TEUR 132.338 (Vorjahr: TEUR 125.509), wovon TEUR 94.667 (Vorjahr: TEUR 107.966) langfristig sind und TEUR 37.671 (Vorjahr: TEUR 17.543) innerhalb eines Jahres zurückzuführen sind.

Zur Absicherung von zukünftigen Zinsrisiken wurden im Geschäftsjahr 2022 Zinssicherungsgeschäfte (Zinscap) für einen Darlehensbetrag von TEUR 16.660 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 Bürgschaften der ESPG AG und/oder der ESPG Asset GmbH sowie durch eine Patronatserklärung der ESPG AG abgesichert.

Die Finanzkredite sind wie folgt mit Vermögenswerten besichert:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	228.500.000	205.790.000,00
Mietforderungen	329.254,43	296.262,48
Guthaben bei Kreditinstituten	1.821.609,03	2.025.490,93

8.12 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 646 (Vorjahr: TEUR 603) beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

8.13 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
Zinsabgrenzungen	847.200,53	1.238.091,62
Mietkautionen	1.127.926,52	938.226,31
Abgegrenzte Kosten	1.109.082,34	560.753,81
Leasingverbindlichkeiten	224.893,78	153.018,50
Vereinnahmte Mieten für das Jahr 2023 bzw. im Vorjahr für 2022	210.807,23	158.963,84
Steuerschulden	199.336,05	180.398,91
Abzurechnende Betriebskosten abzüglich Anzahlungen	35.499,83	0,00
Sonstige	312.869,74	157.113,18
Gesamt	4.067.616,02	3.386.566,17
- davon langfristig	1.170.033,25	949.657,20
- davon kurzfristig	2.897.582,77	2.436.908,97

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:

in EUR	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Nettomieteinnahmen	9.774.919,52	9.054.563,00
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	2.654.223,80	2.658.011,49
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	116.114,69	79.469,70
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung - gesamt	12.545.258,01	11.792.044,19
Betriebs-, Heiz- und Verwaltungskosten	-3.780.294,22	-3.487.789,41
Instandhaltungskosten	-921.205,60	-1.371.791,43
Vermietungskosten	-92.853,80	-254.247,05
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-17.766,40	-11.776,54
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung - gesamt	-4.812.120,02	-5.125.604,43
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	7.733.137,99	6.666.439,76

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

Die direkten betrieblichen Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen im Berichtsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEUR 202 (Vorjahr: TEUR 565).

9.2 Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Gehälter sowie sonstige Leistungen	1.080.546,76	910.067,51
Soziale Abgaben	45.824,08	43.745,74
Gesamt	1.126.370,84	953.813,25

In der Berichtsperiode waren im Konzern drei Vorstände sowie durchschnittlich drei Arbeitnehmer beschäftigt.

9.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen Versicherungserstattungen (TEUR 996; Vorjahr: TEUR 125), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 188; Vorjahr: TEUR 174) und Erträge aus Sachbezügen (TEUR 43; Vorjahr: TEUR 45). Die Versicherungserstattungen stehen in Zusammenhang mit der Erstattung von Kosten für die Beseitigung von aufgetretenen Wasserschäden in zwei Objekten und dadurch verursachte Mietausfällen.

9.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Berichtsperiode resultieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 1.218; Vorjahr: TEUR 1.159), Versicherungsschäden von TEUR 435 (Vorjahr TEUR 0), Wertberichtigungen / Ausbuchungen auf Forderungen (TEUR 265; Vorjahr: TEUR 100) und Werbe- und Reisekosten (TEUR 207; Vorjahr: TEUR 132).

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. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Zinsaufwendungen für Finanzkredite inkl. Effektivzinsanpassung	5.299.406,87	5.140.996,81
Zinsaufwendungen für Anleihen inkl. Effektivzinsanpassung	3.398.452,49	3.309.378,89
Zinsaufwendungen für sonstige Verbindlichkeiten	14.167,77	7.633,25
Gesamt	8.712.027,13	8.458.008,95

9.7 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Laufender Ertragsteueraufwand	651.363,50	387.376,95
Latenter Steueraufwand/-ertrag Verlustvorträge	-284.520,11	203.453,07
Latenter Steueraufwand temporäre Differenzen	1.253.711,98	-48.473,58
Latente Steuern	969.191,87	154.979,49
Gesamt	1.620.555,37	542.356,44

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,825 Prozent. Einschließlich der Gewerbebeertragsteuer 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 Gewerbebesteuer 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. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.698.326,75	-4.010.840,40
Erwartetes Steuerergebnis bei 32,45%	1.200.107,03	1.301.517,71
<u>Überleitung durch Steuereffekte:</u>		
- Effekte aus der Anwendung der erweiterten gewerbe- steuerlichen Kürzung	1.804.609,30	589.669,24
- Effekte aus künftig nicht nutzbaren Verlusten bzw. Nutzung zuvor nicht angesetzter Verlustvorträge	-1.804.689,36	-2.006.884,51
- Effekte aus gewerbesteuerlichen Modifikationen	383.959,16	-341.336,98
- Sonstige Effekte	36.569,24	-85.321,90
Gesamt	1.620.555,37	-542.356,44

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 -1.681 (Vorjahr: TEUR -1.694). Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird neben dem Cashflow aus operativer Tätigkeit von TEUR 5.482 (Vorjahr: TEUR 4.858) im Wesentlichen durch Zahlungen von Zinsen und Finanzierungsnebenkosten in Höhe von TEUR 6.559 (Vorjahr: TEUR 6.718) geprägt.

Während der Vorjahrescashflow aus der Investitionstätigkeit (TEUR 5.719) noch maßgeblich aus der Veräußerung von Immobilien/Immobilienobjektgesellschaften (TEUR 4.691) und der Einzahlung aus Darlehen (TEUR 3.746) geprägt war, so ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in 2022 (TEUR -5.698) maßgeblich durch Auszahlungen für den Erwerb einer Immobilienobjektgesellschaft (TEUR 4.899) bestimmt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 6.722; Vorjahr: TEUR -9.546) resultiert im Wesentlichen aus Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 35.471 (Vorjahr: TEUR 46.249) sowie aus Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen (TEUR 2.803; Vorjahr: TEUR 2.427), Einzahlungen in das Eigenkapital (TEUR 8.160, Vorjahr: TEUR 0) und der Neuaufnahme von Finanzkrediten (TEUR 31.317; Vorjahr: TEUR 34.350).

Der Finanzmittelfonds hat sich von TEUR 3.672 zu Beginn der Berichtsperiode um TEUR 657 auf TEUR 3.015 zum Ende der aktuellen Berichtsperiode reduziert. Der Finanzmittelfonds enthält frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 2.156 (Vorjahr: TEUR 2.813) und verfügungsbeschränkte Mittel in Höhe von TEUR 859 (Vorjahr: TEUR 859).

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

Berichtsperiode 2022

in TEUR	Anfangs- bestand 01.01.2022	Zahlungs- wirksame Veränderung	Zahlungsunwirksame Veränderungen			Endbestand 31.12.2022
			Änderung des Konso- lierungs- kreises	Effektiv- zins- methode	Um- gliederungen	
Finanzkredite	125.509	-4.154*	9.887	1.096	0	132.338
Anleihen	42.196	2.802*	0	846	0	45.844
Summe	167.705	-1.352	9.887	1.942	0	178.182

* Inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

Berichtsperiode 2021

in TEUR	Anfangs- bestand 01.01.2021	Zahlungs- wirksame Veränderung	Zahlungsunwirksame Veränderungen			Endbestand 31.12.2021
			Änderung des Konso- lierungs- kreises	Effektiv- zins- methode	Um- gliederungen	
Finanzkredite	136.684	-12.730*	0	1.555	0	125.509
Anleihen	39.180**	2.270*	0	746	0	42.196
Summe	175.864	10.460	0	2.301	0	167.705

* Inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

** abzüglich noch nicht vereinnahmter Ansprüche aus der Ausgabe von Anleihen

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	Summe Bilanzposten 31.12.2022
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
Aktiva					
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
Passiva					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	45.844	36.368	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)

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Summe Bilanzposten 31.12.2021
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
Aktiva					
Ausleihungen	Aac	8.674	8.674	0	8.674
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	523	523	0	523
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	865	865	0	865
Passiva					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	42.196	43.872	0	42.196
Finanzkredite	Flac	125.509	125.762	0	125.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	268	268	0	268
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	3.387	3.387	0	3.387

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 2.765 (Vorjahr: TEUR 2.440) mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 2.730 (Vorjahr: TEUR 2.613) saldiert und der Nettobetrag wurde in der Konzernbilanz unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (Vorjahr: sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerten) 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 ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

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 2021			Nettoergebnis 2022		
		Zinsen	Ertrag/ Aufwand	Summe	Zinsen	Ertrag/ Aufwand	Summe
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	387	11	398	574	13	587
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-6.157	-2.301	-8.458	-6.772	-1.940	-8.712

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. 20 % nicht gesicherte weitestgehend längerfristige variable Finanzkredite. Bei einer Veränderung des Zinssatzes um 100 Basispunkte würde sich der Zinsaufwand bezogen auf diese variablen Verbindlichkeiten um rd. TEUR 572 erhöhen, bei 200 Basispunkten um rd. TEUR 1.144.

Zudem betrifft das Zinsänderungsrisiko das Risiko aus dem Neuabschluss von Finanzkrediten und Anleihen zu höheren Zinsen. In 2023 stehen festverzinsliche Finanzkredite und Anleihen in Höhe von TEUR 78.026 (Anleihe und besicherte Darlehen) zur Refinanzierung an. Sollten diese zu einem um 100 Basispunkten höheren Zinssatz refinanziert werden, so ergäbe sich ein zusätzlicher Zinsaufwand von rd. TEUR 780. Bei 200 Basispunkten ergäbe sich ein Mehraufwand von rd. TEUR 1.560.

Das Zinsänderungsrisiko ist bezogen auf die Mieteinnahmen von TEUR 12.545 in 2022 wesentlich.

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. Kauttionen, 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 Kauttionen 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. Wesentliche erhöhte Ausfallrisiken bedingt durch die Coronapandemie sind derzeit nicht ersichtlich.

c) Liquiditätsrisiko

Die Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr einem deutlich erhöhtem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. 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.

31.12.2022 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
Gesamt	93.806	24.441	37.491	1.986	2.008	39.358

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

31.12.2021 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2022	2023	2024	2025	2026	> 2026
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.614	46.185	0	0	0	0
Finanzkredite	21.025	42.963	3.079	40.752	1.279	27.957
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten*	1.141	95	57	18	26	35
Gesamt	25.048	89.243	3.136	40.770	1.305	28.786

* Zinsabgrenzungen werden unmittelbar bei den relevanten Verbindlichkeiten berücksichtigt. Mietkautionen von TEUR 938 sind ebenfalls nicht berücksichtigt, da diesen Verbindlichkeiten entsprechende Guthaben auf Mietkautionenkonto gegenüberstehen und für die Gesellschaft insoweit nur durchlaufende Posten darstellen.

Ein besichertes Darlehen mit einem Nominalbetrag von TEUR 31.400 zum Bilanzstichtag war am 28. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig. Am 17. Mai 2023 wurde vereinbart, dass dieses Darlehen bis zum 28. November 2023 verlängert und bis spätestens zum 1. Juni 2023 eine Teilrückzahlung von TEUR 1.000 erfolgt. Anschließend soll dieses Darlehen dann langfristig refinanziert werden. Hierzu liegt bereits ein unterschriebenes unverbindliches indikatives Term-Sheet eines Kreditinstitutes über ein Darlehensvolumina von bis zu EUR 28,5 Mio. vor. Die Teilrückzahlung über TEUR 1.000 erfolgte am 31. Mai 2023. Zudem liegt ein weiteres unterschriebenes unverbindliches Term Sheet einer Volksbank für eine Einzelimmobilie des Portfolios über Euro 4,5 Mio. vor.

Ein weiteres besichertes Darlehen mit einem Nominalbetrag von TEUR 4.500 zum Bilanzstichtag hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2023. Dieses Darlehen wurde bereits über einen Shareholder Loan in gleicher Höhe refinanziert, welches aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung den Anforderungen der IFRS zur Qualifizierung als Eigenkapital entspricht.

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

Die Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 46.636 am 31. Dezember 2022 ist am 1. Oktober 2023 zur Rückzahlung fällig. Mit Meldung vom 24. April hat der Vorstand die Prüfung von Refinanzierungsoptionen der Anleihe 2018/2023 kommuniziert. Der Vorstand prüft insbesondere ein freiwilliges Umtauschangebot, einen begrenzten Anleiherückkauf oder eine Anpassung der Anleihebedingungen nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes. Mit Verweis auf die operativen Erfolge in den letzten zwölf Monaten und die in 2022 neu gewonnenen Investoren erwartet der Vorstand die fällige Anleihe erfolgreich refinanzieren zu können.

Vor diesem Hintergrund und der bereits in 2022 erfolgten Eigenkapitalzuführungen von TEUR 8.160, weiteren bereits in 2023 erfolgten Eigenkapitalzuführungen TEUR 7.488 und noch weiteren erwarteten Eigenkapitalzuführungen seitens der Anteilseigner geht der Vorstand daher bei der Bilanzierung von der Fortführungsprognose aus und sieht die Unternehmensfortführung als überwiegend wahrscheinlich an.

Sollten jedoch die vorstehend dargestellten Refinanzierungsoptionen nicht oder nicht im erforderlichen Umfang erfolgreich sein, so wäre der Fortbestand des Unternehmens - vorbehaltlich weiterer Finanzierungsmöglichkeiten - gefährdet und es bestehen insoweit obgleich positiver Geschäftsaussichten bedeutsame Zweifel an der Unternehmensfortführung.

d) Finanzierungsrisiko

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

In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist. Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge, 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.

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	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	49.451	38.438
Bilanzsumme	243.775	219.977
Eigenkapitalquote in %	20,3%	17,5%

Das Verhältnis der Finanzkredite abzüglich liquider Mittel zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (LTV) beträgt 56,6 Prozent (Vorjahr: 59,2 Prozent). Bezieht man die Anleihe in die LTV-Betrachtung ein, ergibt sich ein Wert von 76,7 Prozent (Vorjahr: 79,8 Prozent).

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.

Angaben zum Operating Leasing in TEUR	2023 bis 1 Jahr	2024 - 2027 1 – 5 Jahre	ab 2028 größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	9.945	24.723	10.761
Vorjahr:			
Angaben zum Operating Leasing in TEUR	2022 bis 1 Jahr	2023 - 2026 1 – 5 Jahre	ab 2027 größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	8.688	24.432	10.872

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf TEUR 9.775 (Vorjahr: TEUR 9.055).

13.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2022 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Miet- und Leasingverpflichtungen		
- innerhalb eines Jahres	2	16
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	0
- Fälligkeit größer 5 Jahre	0	0
Gesamt	2	16

Die finanziellen Verpflichtungen umfassen lediglich den Teil an Miet- und Leasingverpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 bilanziert wurden und resultieren zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus Beratungsverträgen und Leasingverträgen im Zusammenhang mit Telekommunikationsdienstleistungen.

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 and Analysen für die im Ausland ansässigen Investoren erstellt. Die LLP steht zu 50 % im Eigentum von Alvarium RE Ltd, die mittelbar dem Anteilseigner DBC und dem Aufsichtsrat Herrn Elkington verbunden sind. Die anderen 50 % stehen mittelbar im Eigentum des Vorstandes Herrn Dr. Nöcker. Die gezahlten Beratungshonorare beliefen sich auf TEUR 220 und wurden zu 71.4 % an Alvarium RE Ltd und zu 28.6% an mit Herrn Dr. Nöcker verbundene Firmen verteilt.

Die Delta BuyCo I S.a.r.l., Luxemburg, hat im Geschäftsjahr eine Einlage in die Rücklagen von TEUR 8.363 geleistet. Die Einlage erfolgte durch Gewährung eines wirtschaftlich nicht rückzahlbaren Darlehens, welches nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert, von TEUR 8.160 nebst kapitalisierten Zinsen von TEUR 203.

Die Swiss Merchant Group AG hat im Rahmen der Anleiheplatzierung im Geschäftsjahr 2022 keine Beratungs- und Vermittlungsleistungen an die ESPG AG erbracht; sie hat daher in der Berichtsperiode eine Vergütung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 115) erhalten. Sie ist zudem als Aktionärin im zweiten Quartal 2022 ausgeschieden.

Die Diok Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, an der die ESPG AG mit 50% beteiligt ist und die aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert wurde, hat in der Berichtsperiode Versicherungsdienstleistungen gegenüber Unternehmen der ESPG-Gruppe erbracht. In diesem Zusammenhang wurden Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 201 (Vorjahr: TEUR 161) als Aufwand erfasst.

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, Investment Advisor (seit dem 14. April 2022), Vorsitzender des Vorstands seit dem 10. Oktober 2022
- Daniel Grosch, Kaufmann
- Markus Drews, Kaufmann

Herr Daniel Grosch hat am 22. April 2022 sein Amt als Vorstand niedergelegt. Auf der Aufsichtsratssitzung, ebenfalls am 22. April 2022, wurde Herr Daniel Grosch erneut zum Vorstand bis zum 30. April 2024 bestellt. Gleichzeitig wurde die Bestellung von Herr Markus Drews bis zum 30. April 2024 verlängert, neue Vorstandsverträge abgeschlossen und die Zustimmung zu (Neben-)Tätigkeiten und die Befreiung von Wettbewerbsverboten erteilt.

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 626 (Vorjahr: TEUR 551).

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, COO (stellvertretender Vorsitzender) (seit dem 18. Februar 2022)
- George Nicholas, Unternehmer (seit 10. Oktober 2022)
- Florian Funken, Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender) (am 6. Oktober 2022 niedergelegt)
- Stefan Lutz, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (bis zum 18. Februar 2022)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben in der Berichtsperiode eine Vergütung in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 24) erhalten.

13.5 Honorar des Konzernabschlussprüfers

Der Konzernabschlussprüfer erhält für das Geschäftsjahr 2022 ein Gesamthonorar von TEUR 125, wovon TEUR 122 auf Abschlussprüfungsleistungen entfallen und TEUR 3 auf sonstige Leistungen.

13.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund eines Wechsels des Maklers besteht seit dem 01.01.2023 mit der Diok Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, an welcher die ESPG AG eine 50%-ige Beteiligung hält, keine Geschäftstätigkeit mehr.

Am 30. Januar 2023 wurde ein neuer 8-jähriger Mietvertrag für die Liegenschaft in Essen (FUTURE Campus Essen GmbH) abgeschlossen.

Am 1. März 2023 bzw. 25. Mai 2023 wurden Vereinbarungen über die Zurverfügungstellung von weiteren Shareholder Loans über TEUR 4.500 bzw. TEUR 2.988 an die Gesellschaft abgeschlossen, welche die Anforderungen der IFRS zur Qualifizierung als Eigenkapital erfüllen.

Mit Pressemitteilung vom 24. April 2023 wurde die Quirin Privatbank AG mandatiert um die Gesellschaft über die Möglichkeiten möglicher Refinanzierungsoptionen der Anleihe 2018 / 2023 zu beraten.

Am 5. Mai 2023 wurde ein unverbindliches indikatives Term Sheet mit einem Kreditinstitut zur Zurverfügungstellung eines Darlehensbetrages von bis zu EUR 28,5 Mio. und Refinanzierung des nachstehend genannten Kredites unterzeichnet.

Zudem liegt ein weiteres unterschriebenes unverbindliches Term Sheet einer Volksbank für eine Einzelimmobilie des Portfolios über Euro 4,5 Mio. vor und ein weiteres unverbindliches Term Sheet von bis zu EUR 26,5 Mio. zur nachrangigen Finanzierung eines Immobilienteilportfolios.

Am 17. Mai 2023 wurde vereinbart, dass ein besichertes Darlehen mit einem Nominalbetrag von TEUR 31.400 zum Bilanzstichtag, welches ursprünglich eine Laufzeit bis zum 28. Mai 2023 hatte, bis zum 28. November 2023 verlängert wird und bis spätestens zum 1. Juni 2023 eine Teilrückzahlung von TEUR 1.000 erfolgt. Die Zahlung erfolgte am 31. Mai 2023.

Ein weiteres besichertes Darlehen mit einem Nominalbetrag von TEUR 4.500 zum Bilanzstichtag hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2023. Dieses Darlehen wurde bereits über einen Shareholder Loan in gleicher Höhe refinanziert, welches den Anforderungen der IFRS zur Qualifizierung als Eigenkapital entspricht.

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

Köln, den 5. Juni 2023

Markus Drews
Vorstand

Daniel Grosch
Vorstand

Dr. Ralf Nöcker
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der **ESPG AG, Köln (vormals: Diok RealEstate AG)** und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022 und der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf Angaben 2.1 und 11.2 im Konzernanhang, in der die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand des Unternehmens von der erfolgreichen Refinanzierung der Unternehmensanleihe abhängig ist. Wie in Angabe 2.1 und 11.2 des Konzernanhangs dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss ist bezüglich dieses Sachverhalts 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, 5. Juni 2023



Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

