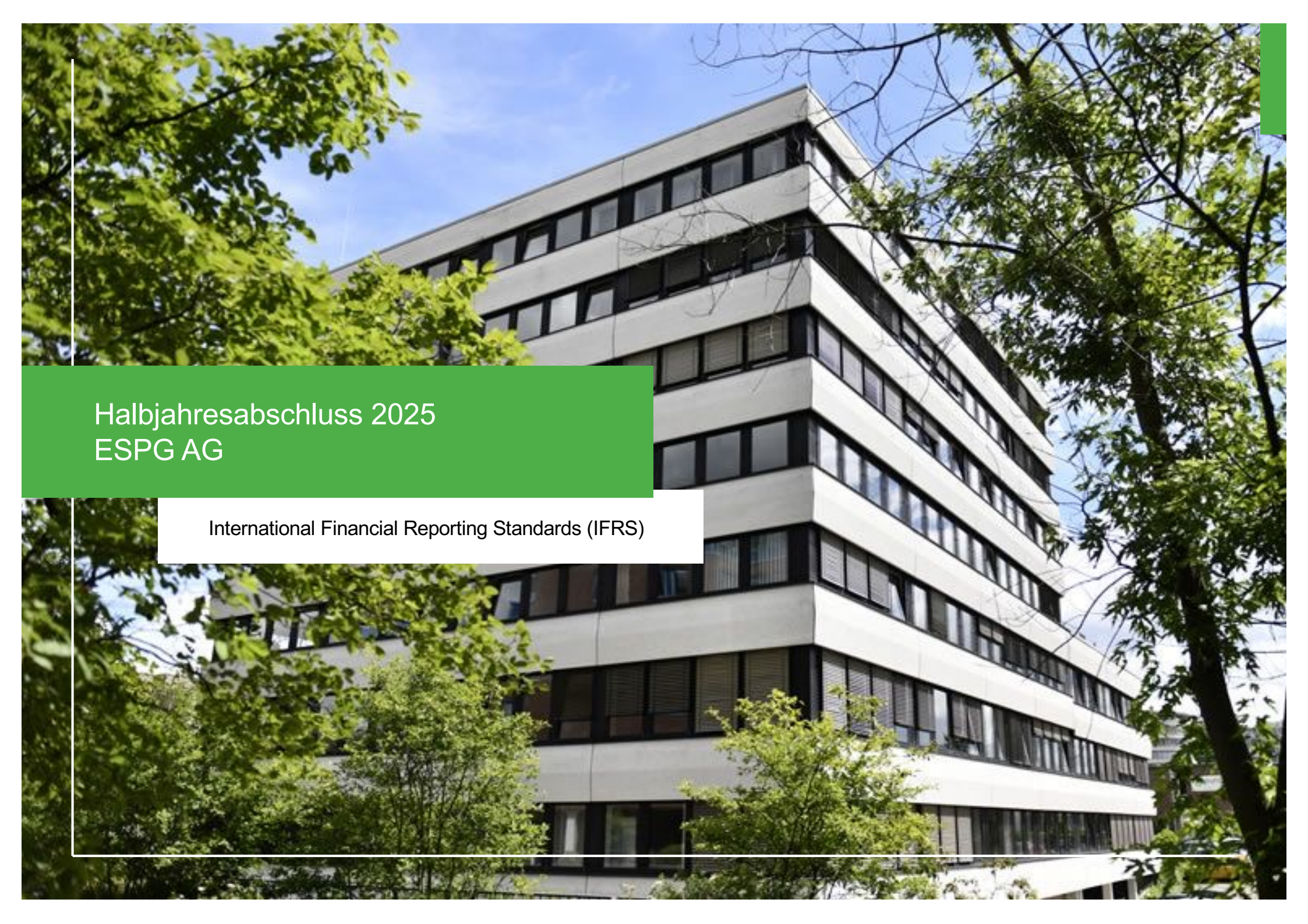




Halbjahresabschluss 2025 ESPG AG

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Erstellungsbericht

Der Vorstand der ESPG AG, Köln - nachfolgend auch "Gesellschaft" genannt - hat uns beauftragt, den konsolidierten Konzernabschluss zum 30. Juni 2025 nach den Grundsätzen des International Financial Reporting Standards - kurz IFRS - zu erstellen. Dieser konsolidierte Konzernabschluss erfüllt nicht die Anforderungen an einen Zwischenabschluss im Sinne von IAS 34.

Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Aufstellung des konsolidierten Jahresabschlusses nach den IFRS-Grundsätzen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Wir weisen darauf hin, dass zur Bewertung des Immobilienvermögens auf Wertgutachten zum 31. Dezember 2024 zurückgegriffen wurde. Eine Neubewertung zum 30. Juni 2025 wurde seitens des Vorstands nicht in Auftrag gegeben.

Köln, 7. November 2025

Seitz Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB



Christoph Frey
(Rechtsanwalt/Steuerberater)



Christian Frank
(Steuerberater)

ESPG AG, Köln

Konzernbilanz zum 30. Juni 2025

in EUR

Aktiva

Langfristige Vermögenswerte

	30.06.2025	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	3,00	3,00
Sachanlagen	256.257,11	302.361,71
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	214.550.000,00	214.550.000,00
Ausleihungen	8.488.919,30	8.006.368,13
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.371.605,90	1.570.128,20
Latente Steueransprüche	54.614,88	70.349,99
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	224.721.400,19	224.499.211,03

Kurzfristige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	732.730,11	-31.226,94
Ertragsteuerforderungen	610.702,43	259.565,95
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	2.174.031,76	712.666,59
Zahlungsmittel	3.260.960,12	2.337.125,50
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	6.778.424,42	3.278.131,10
Summe Vermögenswerte	231.499.824,61	227.777.342,13

Konzernbilanz zum 30. Juni 2025

in EUR

Passiva

Eigenkapital

	30.06.2025	31.12.2024
Grundkapital	50.000,00	23.431.820,00
Rücklage	78.757.461,61	2.410.088,56
Konzernbilanzergebnis	-5.084.874,36	-5.031.583,56
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	73.722.587,25	20.810.325,00
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.372.094,82	8.221.724,86
Eigenkapital, gesamt	82.094.682,07	29.032.049,86

Langfristige Schulden

Latente Steuerschulden	8.984.013,09	8.951.297,60
Anleihe	0,00	46.127.816,06
Besicherte Finanzkredite	73.779.215,74	74.340.436,99
Unbesicherte Finanzkredite	2.586.005,06	2.586.005,06
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.227.245,38	1.258.475,59
Langfristige Schulden, gesamt	86.576.479,27	133.264.031,30

Kurzfristige Schulden

Besicherte Finanzkredite	55.227.218,21	56.149.143,12
Unbesicherte Finanzkredite	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.554.191,62	621.433,82
Ertragsteuerverbindlichkeiten	265.119,62	128.318,60
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.782.133,82	8.582.365,43
Kurzfristige Schulden, gesamt	62.828.663,26	65.481.260,97

Summe Schulden und Eigenkapital	231.499.824,61	227.777.342,13
--	-----------------------	-----------------------

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

in EUR	<u>01.01. - 30.06.2025</u>	<u>01.01. - 30.06.2024</u>
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	7.600.080,18	7.917.942,12
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	<u>-2.551.412,55</u>	<u>-4.390.661,99</u>
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	5.048.667,63	3.527.280,13
Personalaufwand	-541.457,11	-522.298,17
Sonstige betriebliche Erträge	736.675,86	409.711,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	-1.818.024,44	-1.231.788,99
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-47.922,15	-61.025,81
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	3.377.939,79	2.121.878,96
Finanzerträge	362.324,12	336.971,14
Finanzaufwendungen	<u>-3.499.325,50</u>	<u>-6.511.203,62</u>
Ergebnis vor Steuern	240.938,41	-4.052.353,53
Ertragsteuern	<u>-143.859,26</u>	<u>14.373,91</u>
Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis	<u>97.079,16</u>	<u>-4.037.979,60</u>

vom Konzernergebnis entfallen auf:

Aktionäre des Mutterunternehmens	-53.290,80	-3.959.549,61
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	150.369,96	-78.429,99

** Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen 897.602,84 EUR auf Kosten im Zusammenhang mit dem am 23. Januar 2025 formal abgeschlossenen Restrukturierungsverfahren nach dem StaRUG.*

Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

in EUR	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	3.377.939,79	2.121.878,96
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge:		
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	0,00
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	47.922,15	61.025,81
Änderung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-2.150.113,66	-1.107.618,00
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	4.971.164,03	2.860.355,43
Operativer Cashflow	6.246.912,31	3.935.642,20
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	-3.300.660,19	-3.911.504,72
Erhaltene Zinsen	3.086,68	725,18
Ertragsteuererstattungen (+) / Ertragsteuerzahlungen (-)	-309.744,12	-217.152,84
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.639.594,68	-192.290,17
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-1.817,55	-2.901,84
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.817,55	-2.901,84
Einzahlungen in das Eigenkapital	50.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Eigenkapital	0,00	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	413.405,19	336.964,82
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-2.091.422,28	-3.618.202,15
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-35.925,42	-46.103,82
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.663.942,51	-3.327.341,15
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	973.834,62	-3.522.533,16
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	2.337.125,50	7.160.757,67
Zahlungsmittel am Ende der Periode	3.310.960,12	3.638.224,51
 davon frei verfügbare Zahlungsmittel am Ende der Periode	 3.209.824,25	 2.879.193,53
davon verfügbungsbeschränkte Zahlungsmittel am Ende der Periode	101.135,87	759.030,98

Konzerneigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

in EUR	Grundkapital	Rücklage	Konzernbilanzgewinn	Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 31.12.2021	23.431.820,00	-17.289.387,67	23.904.568,66	30.047.000,99	8.390.906,74	38.437.907,73
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	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>572.144,22</u>	<u>572.144,22</u>
Stand zum 31.12.2022	23.431.820,00	-8.926.022,71	25.261.295,97	39.767.093,26	9.684.095,02	49.451.188,28
Konzernergebnis	0,00	0,00	-6.948.865,37	-6.948.865,37	-29.242,62	-6.978.107,99
Einlage in die Kapitalrücklage	0,00	9.837.060,23	0,00	9.837.060,23	0,00	9.837.060,23
Veränderung des Konsolidierungskreises bzw. der Beteiligungsquote	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand zum 31.12.2023	23.431.820,00	911.037,52	18.312.430,60	42.655.288,12	9.654.852,40	52.310.140,52
Konzernergebnis	0,00	0,00	-23.344.014,16	-23.344.014,16	-1.433.127,54	-24.777.141,70
Einlage in die Kapitalrücklage	0,00	1.499.051,04	0,00	1.499.051,04	0,00	1.499.051,04
Veränderung des Konsolidierungskreises bzw. der Beteiligungsquote	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand zum 31.12.2024	23.431.820,00	2.410.088,56	-5.031.583,56	20.810.325,00	8.221.724,86	29.032.049,86
Kapitalschnitt	-23.381.820,00	23.381.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umschuldung Anleihe / SHL	0,00	52.965.553,05	0,00	52.965.553,05	0,00	52.965.553,05
Konzernergebnis	0,00	0,00	-53.290,80	-53.290,80	150.369,96	97.079,16
Veränderung des Konsolidierungskreises bzw. der Beteiligungsquote	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand zum 30.06.2025	50.000,00	78.757.461,61	-5.084.874,35	73.722.587,25	8.372.094,82	82.094.682,07