



Geschäftsjahr 2025 Konzernabschluss der ESPG AG

International Financial Reporting Standards (IFRS)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ESPG AG, Köln

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der ESPG AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025.

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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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 Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung des Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 30. Juni 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Signed by:

Dr. Joachim Dannenbaum
Wirtschaftsprüfer

Signed by:

Anna Gunzelmann
Wirtschaftsprüferin

ESPG AG, Köln

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

in EUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		3,00	3,00
Sachanlagen		209.182,83	302.361,71
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	202.250.000,00	214.550.000,00
Ausleihungen	8.2	8.594.578,95	8.006.368,13
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.3	1.508.525,92	1.570.128,20
Latente Steueransprüche	8.10	101.946,54	70.349,99
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		212.664.237,24	224.499.211,03
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.4	675.169,13	-31.226,94
Ertragsteuerforderungen		386.679,87	259.565,95
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	8.5	1.821.635,12	712.666,59
Zahlungsmittel	8.6	4.685.221,83	2.337.125,50
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		7.568.705,95	3.278.131,10
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.15	12.250.000,00	0,00
Summe Vermögenswerte		232.482.943,19	227.777.342,13
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	8.7	50.000,00	23.431.820,00
Rücklage	8.8	54.661.229,89	2.410.088,56
Konzernbilanzergebnis		20.285.718,21	-5.031.583,56
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		74.996.948,10	20.810.325,00
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.9	8.683.127,32	8.221.724,86
Eigenkapital, gesamt		83.680.075,42	29.032.049,86
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	8.10	9.279.986,06	8.951.297,60
Anleihen	8.11	0,00	46.127.816,06
Besicherte Finanzkredite	8.12	115.226.581,57	74.340.436,99
Unbesicherte Finanzkredite	8.12	7.042.550,00	2.586.005,06
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.14	1.227.245,38	1.258.475,59
Langfristige Schulden, gesamt		132.776.363,01	133.264.031,30
Kurzfristige Schulden			
Besicherte Finanzkredite	8.12	5.511.361,00	56.149.143,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		398.348,62	621.433,82
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.13	473.424,70	128.318,60
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.14	1.621.296,25	8.582.365,43
Kurzfristige Schulden, gesamt		8.004.430,57	65.481.260,97
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	8.15	8.022.074,19	0,00
Summe Schulden und Eigenkapital		232.482.943,19	227.777.342,13

ESPG AG, Köln

Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

in EUR	Anhang	<u>01.01. - 31.12.2025</u>	<u>01.01. - 31.12.2024</u>
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		17.982.646,45	16.365.286,88
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		<u>-6.344.985,71</u>	<u>-9.084.270,98</u>
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	9.1	11.637.660,74	7.281.015,90
Personalaufwand	9.2	-928.227,79	-981.343,60
Sonstige betriebliche Erträge	9.3	2.390.228,68	281.348,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.4	-3.502.816,95	-3.632.012,52
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-96.263,56	-128.608,03
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.1	<u>-50.000,00</u>	<u>-14.066.170,00</u>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		9.450.581,12	-11.245.770,23
Finanzerträge	9.5	707.620,15	1.060.676,60
Finanzaufwendungen	9.6	<u>-7.184.614,12</u>	<u>-15.653.363,89</u>
Ergebnis vor Steuern		2.973.587,15	-25.838.457,52
Ertragsteuern	9.7	<u>-626.702,92</u>	<u>1.061.315,81</u>
Konzernergebnis / Konzerngesamtergebnis		<u>2.346.884,23</u>	<u>-24.777.141,70</u>
vom Konzernergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		1.885.481,77	-23.344.014,16
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		461.402,46	-1.433.127,54

ESPG AG, Köln

Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

in EUR	Anhang	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	10.	9.450.581,12	-11.245.770,23
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge:			
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		50.000,00	14.066.170,00
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		96.263,56	128.608,03
Änderung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-1.637.140,95	25.050,43
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-1.528.242,65	349.717,19
Operativer Cashflow		6.431.461,08	3.323.775,42
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten		-6.643.662,90	-6.723.523,75
Erhaltene Zinsen		2.787,98	388.715,64
Ertragsteuererstattungen (+) / Ertragsteuerzahlungen (-)		-111.618,85	-844.634,22
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		-321.032,69	-3.855.666,91
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,00	-16.170,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte		-3.084,68	-3.507,34
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-3.084,68	-19.677,34
Einzahlungen in das Eigenkapital		50.000,00	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		4.956.233,36	2.807.361,12
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		-2.265.136,90	-3.660.391,40
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-68.882,76	-95.257,64
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		2.672.213,70	-948.287,92
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		2.348.096,33	-4.823.632,17
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		2.337.125,50	7.160.757,67
Zahlungsmittel am Ende der Periode	8.6	4.685.221,83	2.337.125,50
davon frei verfügbare Zahlungsmittel am Ende der Periode		1.058.201,07	1.295.890,15
davon verfügbarsbeschränkte Zahlungsmittel am Ende der Periode		3.627.020,76	1.041.235,35

ESPG AG, Köln

Konzerneigenkapitalspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. zum Dezember 2025

in EUR	Grundkapital	Rücklage	Konzernbilanzgewinn	Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Anhang	8.7	8.8	8.8.		8.9	
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	49.451.188,29
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
Stand zum 31.12.2023	23.431.820,00	911.037,52	18.312.430,60	42.655.288,12	9.654.852,40	52.310.140,53
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
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	29.032.049,87
Kapitalschnitt	-23.431.820,00	0,00	23.431.820,00	0,00	0,00	0,00
Barkapitalerhöhung	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
Umschuldung Anleihe / SHL	0,00	52.251.141,33	0,00	52.251.141,33	0,00	52.251.141,33
Konzernergebnis	0,00	0,00	1.885.481,77	1.885.481,77	461.402,46	2.346.884,23
Stand zum 31.12.2025	50.000,00	54.661.229,89	20.285.718,21	74.996.948,10	8.683.127,32	83.680.075,42