



Equinix (Germany) GmbH

Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

Lagebericht 2024

der Equinix (Germany) GmbH

Das Unternehmen im Überblick

Die Equinix (Germany) GmbH (im Folgenden EGG“) ist einer der führenden Anbieter in den Bereichen Hochverfügbarkeits-Rechenzentren, Business Continuity und IT-Dienstleistungen auf dem nationalen und internationalen Markt mit Schwerpunkt in Deutschland und mehr als 1.200 Kunden.

Im Berichtsjahr betrieb die EGG mehrere Standorte der Digitalen Infrastruktur, darunter sieben in Frankfurt am Main (FR2/FR4/FR5/FR6/FR7/FR8/FR13), einen in Düsseldorf (DU1), drei in München (MU1/MU3/MU4) und einen in Hamburg (HH1).

Zu den Kunden der EGG gehören unter anderem renommierte Banken und internationale Finanzinstitute, die großen Anbieter von Digital Media Content sowie namhafte Industrieunternehmen. Weiterhin zählen große Telekommunikationsunternehmen, Internet Service Provider (ISP) und IT-Dienstleister mit höchsten Ansprüchen an Sicherheit und Verfügbarkeit, insbesondere die Anbieter von Cloud-Services, zum Kundenstamm.

Aus Sicht der EGG, durch die enge An- und Einbindung in die weltweite Equinix-Gruppe kann EGG nicht nur die historisch gewachsene Produktbasis lokaler Dienstleistungen rund um Carrierneutrale Colocation und Interconnection anbieten, sondern bietet als Teil der sogenannten "Platform EquinixTM", den Kunden auch die Möglichkeit, sich mit Partnern im weltweiten Netzwerk der Equinix-Rechenzentren zu verbinden und so ihre Geschäftsaktivitäten international zu skalieren.

Die Equinix Gruppe bietet dabei ein umfassendes und kundenorientiertes Dienstleistungsangebot aus einer Hand an. Je nach Strategie und Bedarf des Kunden reicht es von technischen Dienstleistungen, wie den sogenannten "Smart Hands" für die Installation von Geräten und Kabeln, über die Konzeptberatung und Lieferung von skalierbarem Rechenzentrumsausrüstung, bis hin zu umfassenden Partnerschaften mit komplementären Serviceprovidern für Dienste, die nicht selbst dargestellt werden können.

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 01. Juli 2013 eine Vereinbarung über den Betrieb der Rechenzentren sowie eine Kommissionsvereinbarung mit der Equinix EMEA B.V. geschlossen. Danach vertreibt die Gesellschaft ihre Dienstleistungen in eigenem Namen, aber auf Rechnung und Risiko der niederländischen Gesellschaft. Daher werden seit diesem Zeitpunkt die extern getätigten Umsätze nicht mehr bei der EGG ausgewiesen, sondern nur noch die der Gesellschaft zustehende vereinbarte Kommission auf vermittelte Umsätze, die vertragsgemäß die Gesellschaft für ihre Tätigkeiten entschädigt sowie die Kostenerstattungen für den Rechenzentrumsbetrieb und die Vertriebs-, Marketing- und Verwaltungsaktivitäten zuzüglich eines Markups.

Am 13. September 2012 hat der Mutterkonzern Equinix Inc. (im Folgenden kurz "Equinix“) bekannt, dass der Aufsichtsrat dem Plan zugestimmt hat, die Gesellschaft zum 1. Januar 2015 in einen Real Estate Investment Trust (REIT) nach amerikanischem Recht umzuwandeln.

Als Folge der veränderten Gesellschaftsstrukturen wurde 2014 eine weitere Gesellschaft in Deutschland gegründet, die Equinix (Germany) Enterprises GmbH (im Folgenden kurz „EGEG“). Diese ist eine Tochtergesellschaft der Equinix (Germany) GmbH. Die EGEG wird innerhalb der REIT Struktur des Konzerns als steuerpflichtige REIT-Tochtergesellschaft (Taxable REIT Subsidiary, im Folgenden kurz „TRS“) verwaltet, wobei die so genannte qualifizierte REIT-Tochtergesellschaft (Qualified REIT Subsidiary, im Folgenden kurz „QRS“) weiterhin als Muttergesellschaft der TRS das existierende Rechenzentrums-geschäft führt. Zwischen der EGEG und der EGG wurde mit Datum vom 20. Juni 2014 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Aufgrund der direkten geschäftlichen Verknüpfung der beiden Gesellschaften EGG und EGEG beziehen sich die folgenden Ausführungen auf beide Gesellschaften, soweit nicht explizit anders ausgewiesen.



Das Kerngeschäft von EGG umfasst:

Anbieter von Digitaler Infrastruktur

Gegenstand des Unternehmens ist die Planung, Entwicklung und der Betrieb von Colocation-Rechenzentren, deren Infrastruktur einen hohen Standard physischer Sicherheit und betrieblicher Ausfallsicherheit gewährleistet und hochverfügbare Umgebungen bietet.

Zur digitalen Infrastruktur gehören vor allem auch die so genannten Interconnections, private Verbindungen zwischen Kunden innerhalb des Rechenzentrums, entweder über physische Kupfer- oder Glasfaserkabel oder über virtuelle, softwarebasierte Verbindungen. EGG bietet auch Produkte wie Equinix Fabric, die für den Zugriff auf die Multi-Cloud genutzt werden können, oder Equinix Network Edge, virtuelle Netzwerkgeräte. Diese werden eingesetzt, um digitale Ökosysteme zu schaffen, z. B. zwischen Banken, Händlern und der Börse, Produktionsunternehmen und ihren Zulieferern oder Einzelhändlern und Zahlungsanbietern.

Outsourcing/ Managed Services

Dazu gehören einmalige oder wiederkehrende IT-Dienstleistungen, wie die Installation von Hardware oder Interconnection, welche durch Rechenzentrums- bzw. Business Continuity-Kunden in Auftrag gegeben werden.

Finanzielle Kennzahlen

Als finanzielle Leistungsindikatoren (KPI) dienen vor allem die Umsatzerlöse und das operative Ergebnis (Betriebsergebnis).

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Ergebnisse der Studie von German Datacenter Association (2024 Data Center Impact Report, März 2024) zeichnen ein positives Bild des Rechenzentrumssektors in Deutschland. Trotz der Herausforderungen, wie der beschränkten Verfügbarkeit von Strom und Flächen, regulatorischer Hürden, Bürokratie und Fachkräftemangel, verzeichnet der Markt ein signifikantes Wachstum. Angetrieben wird diese Entwicklung durch die steigende Nachfrage nach Cloud-Services, Big-Data-Analytik und der Integration von AI-Technologien.

Die IT-Investitionen im Bereich der produzierenden Unternehmen wachsen derzeit aufgrund der Neuausrichtung der Unternehmen, um für die Speicherung von Daten und Applikationen in der „Cloud“ vorbereitet zu sein. Hier ist die EGG besonders gut aufgestellt, da ein direkter Zugang zu nahezu allen großen Cloud-Anbietern in den eigenen Rechenzentren gewährleistet werden kann.

Laut Prognose des Weltwirtschaftsforums (Januar 2024 Weltwirtschaftsforums Sitzung in der Schweiz) nimmt das Volumen des Datenverkehrs weiterhin exponentiell zu, was durch die weit verbreitete Nutzung von Smartphones und die steigende Zahl der Nutzer von sozialen Medien und Streaming-Diensten zurückzuführen ist, vor allem aber auf die zunehmend digitalisierte Industrie. Bis 2030 werden 70 % der Weltwirtschaft aus digitalen Technologien bestehen. Dies sorgt für eine stetig wachsende Nachfrage an Rechenzentrums-Dienstleistungen und Zusammenschaltungsdiensten, da hier insbesondere Latenz- und Verfügbarkeitszeiten für die Kunden besonders wichtig sind.

In der Regel werden die Verträge mit den Kunden über längere Zeiträume abgeschlossen, die sich meist automatisch um mindestens ein weiteres Jahr verlängern. Die Kunden verbinden sich untereinander über Interconnection und verbleiben daher in den geschaffenen digitalen Ökosystemen mit oftmals tausenden von Verbindungen - daher kann dieser Umsatz in der Zukunft als ziemlich sicher angesehen werden.

Generell hat die Pandemie in Deutschland zu einer fortschreitenden und teilweise beschleunigten Digitalisierung geführt, wie die Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing GmbH berichtet. Viele Unternehmen sind auf Homeoffice, VPN-Dienste und Videokonferenzen umgestiegen und haben daher ihre Dienste bei der EGG in diesem Bereich ausgebaut. Die Unternehmen führen eine obligatorische Rückkehr ins Büro ein (entweder hybrid oder Vollzeit), aber nicht viele Arbeitnehmer sind dazu bereit.

Davon waren positiv auch die bei der EGG vorhandenen Anbieter betroffen, die die entsprechenden Leitungen und Bandbreiten zur Verfügung stellen. Zudem haben nahezu sämtliche „digitale Industrien“ wie Social Media oder Content (Medien; Streaming; Audio) ihre Dienstleistungen ausgebaut, um der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden. All diese Dienste erfordern private Verbindungen im Rechenzentrum, die so genannten Interconnections, und sind damit direktes Kerngeschäft der EGG. Diesem Wachstum stehen Branchen gegenüber, die stärker von der Pandemie betroffen waren, dadurch ihre Investitionen zurückgefahren und Digitalisierungsprogramme verlangsamt haben. Die Mischung aus beiden Effekten hat in Summe zu einer positiven Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 geführt.

Highlights 2024

Mit einem Anstieg des Jahresgewinns vor Gewinnabführung um 12,4 % konnte das Unternehmen weiteres Wachstum verzeichnen. Dies ist hauptsächlich auf die höhere Nachfrage der Kunden nach Equinix-Dienstleistungen zurückzuführen. Die Einnahmen stiegen auch, da das Unternehmen die gestiegenen Energiekosten an die Kunden weitergab, was zu höheren Preisen für die Dienstleistungen führte.

Vermögens-, Finanz und Ertragslage

EGG schaut auf ein sehr gutes Geschäftsjahr 2024 zurück, was sich besonders durch die positive Entwicklung der Umsatzerlöse und des Jahresergebnisses vor Gewinnabführungsvertrag widerspiegelt.

	2024	2023	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Umsatz	394.873	386.670	8.203	2,1%
Gesamtleistung	398.436	389.156	9.280	2,4%
Betriebliche Aufwendungen	369.506	365.295	4.211	1,2%
Betriebsergebnis (operatives Ergebnis)	28.930	23.861	5.069	21, 2 %
Finanzergebnis	(5.902)	(848)	(5.054)	(591,5%)
Jahresergebnis vor Gewinnabführungsvertrag und vor Steuern	29.659	26.399	3.260	12,4%

Die Gesamtleistung wird durch die Summe der Umsatzerlöse und den sonstigen betrieblichen Erträgen errechnet.

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen alle Aufwendungen mit Ausnahme von Finanzergebnis und Steuern.

Das Betriebsergebnis ist der Gewinn nach Abzug der betrieblichen Aufwendungen von der Gesamtleistung.

Entsprechend unseren Erwartungen für das Geschäftsjahr 2024 haben wir eine Umsatzsteigerung in Höhe von 2,1% verzeichnet. Der Umsatz stieg von T€ 386.670 auf T€ 394.873. Dabei entfallen T€ 178.885 (Vj. T€ 152.144) auf Provisionen aus Umsätzen mit Dritten (ausländische Einnahmen) und T€ 215.998 (Vj. T€ 234.526) auf Umsatz aus Serviceleistungen (lokale Einnahmen). Der Umsatzanstieg bei den Provisionen ist auf den Ausbau von Rechenzentren infolge der gestiegenen Nachfrage und damit des Umsatzanstiegs an Kunden zurückzuführen. Der Umsatzanstieg aus Serviceleistungen ist im Wesentlichen auf die Weiterbelastung der gestiegenen Energiekosten an die Kunden und eine höhere Nachfrage zurückzuführen. Das operative Ergebnis ist von T€ 23.861 auf T€ 28.930 im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäß gestiegen. Der Anstieg des operativen Ergebnisses ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Umsatzerlöse und den geringeren Anstieg der Betriebskosten zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Betriebskosten der Rechenzentren, insbesondere Kosten für Strom, Wasser, Heizöl und Sicherheitsdienste in Höhe von T€ 156.729 (Vj. T€ 142.228); die Veränderung ist auf den Anstieg der Strompreise zurückzuführen. Konzerninterne Verrechnungen in Höhe von T€ 54.320 (Vj. T€ 54.416). Die Miete und Nebenkosten für die technischen Flächen in den Rechenzentren in Höhe von T€ 25.870 (Vj. T€ 29.370) sind aufgrund der zusätzlichen konzerninternen Miete aus dem Jahr 2022, die erst 2023 verbucht wurde, gesunken. Miet- und Leasingaufwendungen sowie Reparatur- und Wartungskosten für die technischen Anlagen in Höhe von T€ 6.479 (Vj. T€ 7.517) und Verwaltungskosten sowie technische Beratungsleistungen in Höhe von T€ 4.233 (Vj. T€ 4.202).

Der Personalaufwand verringerte sich hauptsächlich aufgrund geringerer Provisions-Gehaltsaufwendungen um T€ 366 auf T€ 44.329.

Der Zinsaufwand erhöhte sich von T€ 9.659 auf T€ 14.963, was auf den deutlichen Anstieg der Darlehen von verbundenen Unternehmen und den Anstieg der Zinssätze zurückzuführen ist. Das langfristige Darlehen von Equinix Inc. sank um T€ 174.467 auf T€ 125.000. Ein neues Darlehen in Höhe von T€ 229.466 wurde von Equinix Europe 2 Financing Corporation LLC aufgenommen, aufgrund des gestiegenen Finanzierungsbedarfs für Investitionen in Sachanlagen.

Aufgrund des Kommissionärs Modells der Gesellschaft werden Außenumsätze und Geschäftsergebnisse mit Kunden nicht im handelsrechtlichen Jahresabschluss gemäß HGB berücksichtigt, sondern es werden lediglich die Kostenumlage der Kommissionäre auf Grundlage der vereinbarten Marge für die erbrachten Dienstleistungen im Umsatz ausgewiesen.

Liquiditätsrisiko und Cash-Pool-Schutz wurden im Abschnitt „Risiken“ beschrieben.

Investitionen in das Anlagevermögen

Die Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von T€ 166.121 (Vj. T€ 139.580) resultieren im Wesentlichen aus Zugängen von Sachanlagen in den Positionen technische Anlagen und Maschinen (T€ 45.004; Vj. T€ 32.312), Grundstücke und Bauten (T€ 9.565; Vj. T€ 6.421) sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau (T€ 109.722; Vj. T€ 98.878). Diese umfassen vornehmlich technisches Equipment für die von der Gesellschaft betriebenen Rechenzentren sowie aktivierte Installationskosten im Zusammenhang mit der Einrichtung und Anbindung der von Kunden angemieteten Rechenzentrumsfläche. Technische Anlagen und Maschinen umfassen elektrische Anlagen (Generatoren, Transformatoren, Schaltanlagen), Brandschutzausrüstung, HLK-Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Klimaanlage) oder Sicherheitsausrüstung. Die Abgänge des Anlagevermögens in Höhe von T€ 348 (Vj. T€ 10.158) sind im Wesentlichen auf Abgänge von Sachanlagen unter Grundstücke und Bauten sowie technische Anlagen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2024 hat das Unternehmen im Bau befindliche Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 44.790 (Vj. T€ 126.423) nach Erfüllung der Aktivierungsvoraussetzungen angesetzt.

Vermögen und Finanzierung

Die Bilanzsumme erhöhte sich von T€ 943.939 auf T€ 998.783, da der Wert des Sachanlagevermögens auf T€ 911.122 (Vj. T€ 804.355) stieg.



Die konzerninternen Forderungen sanken im Jahr 2024 von T€ 104.475 auf T€ 55.771. Der Rückgang ist hauptsächlich auf den Rückgang der konzerninternen Darlehensforderung gegenüber dem Gesellschafter zurückzuführen.

Die liquiden Mittel stiegen von T€ 13.099 im Jahr 2023 auf T€ 5.354 im Jahr 2024.

Die Eigenkapitalquote sank auf 52,6% (Vj. 55,6%) aufgrund des Anstiegs der Gesamtvermögenswerte. Das Eigenkapital beträgt unverändert T€ 525.139. Das Ergebnis der EGG wird aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages an die Upminster GmbH (Muttergesellschaft) abgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen sanken von T€ 10.978 auf T€ 9.119, hauptsächlich aufgrund des Rückgangs der Rückstellungen für Gehaltsabrechnungen und Provisionen um T€ 1.655.

Die Verbindlichkeiten stiegen von T€ 407.822 im Jahr 2023 auf T€ 464.525 im Jahr 2024. Der größte Anstieg ist bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zu verzeichnen (T€ 391.041; Vj. T€ 348.720), hauptsächlich aufgrund des zusätzlichen konzerninternen Darlehens von Equinix Europe 2 Financing Corporation LLC.

Mitarbeiterentwicklung

Insgesamt beschäftigte die Gesellschaft im Geschäftsjahr im Durchschnitt 419 Mitarbeitende (Vorjahr 411). Es finden regelmäßig Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen für die Mitarbeitenden aller Tätigkeitsbereiche statt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Einer der weiteren Leistungsindikatoren, auf den sich die Equinix Germany GmbH bei der Leistungsverfolgung stützt, ist die Auslastung der Rechenzentren, die im Jahr 2024, wie erwartet, bei 83,0 % lag (Vorjahr: 82,5%).

Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht) sowie Ausblick

Der Chancen- und Risikobericht erfolgt für einen Zeitraum von 12 Monaten ab dem Bilanzstichtag.

Chancen

Aus Sicht der EGG, bleiben die positiven Rahmenbedingungen in den für die EGG relevanten Wachstumsbereichen voraussichtlich auch in den Folgejahren und zumindest in der unmittelbaren Zukunft unverändert. Die wesentlichen Marktparameter mit stetig wachsender Nachfrage und weiterhin exponentiell wachsenden Ansprüchen an Datenübertragungsmengen und -qualitäten ermöglichen ein weiteres und nachhaltiges Wachstum.

Marktanalysen wie der Global Interconnection Index (2024 Report) gehen davon aus, dass bis 2026 80% der Neuinvestitionen in die digitale Infrastruktur von Unternehmen über ein abonnementbasiertes Modell getätigt werden. IT-Entscheidungsträger werden sich zunehmend von langfristigen Käufen physischer Hardware wie Servern, Routern und Speicher-Arrays abwenden. Stattdessen entscheiden sie sich für flexible, abonnementbasierte Modelle, um die ständig wachsenden Anforderungen von Technologien mit hoher Leistungsdichte wie KI, 5G und Edge Computing zu erfüllen. Diese Verlagerung von CAPEX zu OPEX begann mit der Einführung von Multi-Cloud, wird aber nun zur Norm für die gesamte Infrastruktur bis hin zum Edge. Dies ermöglicht Unternehmen eine größere Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Infrastruktur und stellt gleichzeitig sicher, dass sie Zugang zu den effizientesten Technologien haben. Equinix ist Vordenker im Bereich der digitalen Transformation und bestens darauf vorbereitet, Unternehmen bei diesem Übergang zu unterstützen.

Aufgrund der Datenmengen ist die Latenz, also die Geschwindigkeit der Datenübertragung, sehr wichtig. Die Latenz ist über das öffentliche Internet zu hoch, wodurch die privaten Verbindungen innerhalb der Rechenzentren, der so genannten Interconnection, stark wachsen. Die EGG bietet genau hier seine Kernkompetenzen an und wird an diesem Wachstum entsprechend partizipieren.

Die Cloud Anbieter werden ebenfalls weiterhin in Deutschland wachsen. Aufgrund des KI-Booms übersteigt die Nachfrage nach einer Erweiterung der Rechenzentrumsinfrastruktur die verfügbaren Kapazitäten bei weitem. Equinix ist ein großer Nutznießer des KI-getriebenen Booms (Computer Base, Artikel bei Andreas Frischholz, November 2024).

Durch die Einbindung der EGG in die internationale Equinix Gruppe wird hier von bereits vorhandenen Geschäftsbeziehungen, vor allem auf dem amerikanischen Markt, profitiert. Unter anderem hat die Equinix Gruppe die sogenannte Equinix Cloud Exchange Fabric (ECX-F) Plattform entwickelt und nahezu weltweit eingeführt, die es Kunden ermöglicht, sich innerhalb der Equinix Rechenzentren auf einfache und direkte Art mit mehreren Cloud Anbietern zu verbinden und deren Leistungen zu nutzen. Des Weiteren reduziert die Plattform bei den Kunden für die wichtigsten Dienste signifikant die Latenzzeiten und Ausfallrisiken. Verträge im Bereich des Cloud Computing sind in der Regel langfristige und vom technischen Volumen deutlich umfangreicher, die die Rentabilität der Gesellschaft langfristig sichern.

Um weitere Kunden zu gewinnen, die die Equinix Gruppe derzeit nicht unbedingt als Partner wahrnehmen, werden laufend Kooperationen im Rahmen des so genannten Channel Geschäftes geschlossen, um darüber andere Kundengruppen für die EGG zu gewinnen. Dies bedeutet zum Beispiel, dass Systemintegratoren die Kunden beraten und den Service für Hard- & Software bereitstellen, die Server und Interconnection wird dann bei EGG aufgebaut.



Hier wurden erste gute Erfolge erzielt und die Wachstumschancen für die Folgejahre werden als mindestens genauso gut angesehen. Partner können sich über das Partnerprogramm der EGG anmelden, erhalten Support bei Marketing und gemeinsamer Geschäftsentwicklung und gehen gemeinsam mit der EGG den Markt an.

Wie in Vorjahren besteht auch weiterhin eine Tendenz bei Unternehmen, Teile ihrer EDV-Infrastruktur unter Kosten- und Risikogesichtspunkten auszulagern. Da die EGG hier in den Branchen Finanzen und Internet bereits gut aufgestellt war und ist, wird der Fokus vermehrt auf sogenannte Enterprise Kunden, das heißt auf das produzierende Gewerbe, gelegt, ohne dabei die bestehenden Kundenbeziehungen zu vernachlässigen. Die Gesellschaft sieht hier gute Chancen, durch Abschlüsse mit „Key Playern“ in den jeweiligen Branchen auch für weitere Kunden an Attraktivität zu gewinnen.

Mögliche schwerwiegende Probleme (hohe Energiekosten, Sicherheit, hohe Modernisierungskosten) bei kundeneigenen Rechenzentren sind Indikatoren einer weiterhin wachsenden Bewegung hin zum Outsourcing, der externen Vergabe von Rechenzentren.

Risikomanagement

In der Muttergesellschaft (USA) und in der Europazentrale (Niederlande) gibt es eine zentrale Risikomanagementabteilung. Risiken werden noch besser und schneller erkannt und bewertet, Maßnahmen zum Risikomanagement werden formuliert und umgesetzt. Als börsennotiertes Unternehmen (NASDAQ: EQIX) werden auf der Ebene der Muttergesellschaft vierteljährlich externe Audits durchgeführt und berichtet.

Externe Risiken

Akzeptanz von externen Rechenzentren

Der Erfolg der EGG ist abhängig von der Nachfrage nach hochwertigen Rechenzentrumsdiensten und Interconnection Services. Die wesentlichen Marktparameter mit stetig wachsender Nachfrage und weiterhin wachsenden Ansprüchen an Datenübertragungsmengen und -qualitäten zeigen ein weiteres und nachhaltiges Wachstum für eine kurze bis mittelfristige Dauer (1-5 Jahre) auf diesem Gebiet. Das Risiko besteht darin, dass Equinix trotz der wachsenden Nachfrage nicht in der Lage sein könnte, mit der Nachfrage Schritt zu halten, obwohl das Unternehmen von Jahr zu Jahr wächst. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist mittel und das Ausmaß auch als mittel eingeschätzt.

Betriebliche Risiken Wettbewerb und Markt / Marktpreisrisiko

Der deutsche und europäische Rechenzentrums-Markt befindet sich noch immer in einer Phase des Wachstums, aber auch einer immer offensichtlicher werdenden zukünftigen Konsolidierung aufgrund der starken Fragmentierung in kleine regionale Anbieter oder Netzbetreiber mit eigener Infrastruktur.

Diese Marktteilnehmer können durch sogenannte „Verdrängungspreise“ Einfluss auf die Profitabilität der EGG haben, wenn Kunden lediglich nach Aspekten der direkten Betriebskosten Entscheidungen treffen und andere Faktoren außer Acht lassen. Kundengewinnungskosten werden ansteigen, da diese mehr Vergleichsmöglichkeiten haben, wobei die EGG hier aufgrund der Zugehörigkeit zur Equinix Gruppe sehr gut aufgestellt ist. Da dies unter anderem zu Synergien bei der Kundenakquise führt, werden die großen Cloud- und Digital Media-Anbieter durch Equinix aus den USA nach Deutschland importiert. Hier wird Marktpreisrisiken entsprechend entgegengewirkt, da die EGG in der Regel nicht allein mit den entsprechenden Großkunden verhandelt, sondern Preise innerhalb der Equinix Gruppe global abgestimmt werden. Hier kann die EGG also von der globalen Größe und der Markenbekanntheit der Gruppe profitieren.

Ein Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen europäischen Ländern sind immer noch die weiter steigenden Strombezugskosten in Deutschland, bei denen vor allem die durch die Energiewende eingeführten Umlagen zum Tragen kommen. Die EGG ist als nicht produzierende Gesellschaft auch nicht von diesen Umlagen befreit. Da Kunden die Strompreise in den verschiedenen europäischen Standorten vergleichen können, muss dieser Nachteil von der EGG durch den Vorteil ihres digitalen Infrastrukturangebotes ausgeglichen werden. Dazu gehört insbesondere die Schaffung der digitalen Ökosysteme durch umfassende Interconnections zwischen den Kunden, Innovationen & Produkte, wie die bereits erwähnte „Cloud Exchange“ Plattform und auch die Rechenzentrumsstandorte der Gesellschaft. Die deutsche Digitalwirtschaft ist in Frankfurt zentriert, hier hat die EGG inzwischen sieben miteinander verbundene Standorte mit einer der höchsten Dichten an Carrier / Netzanbietern und unter anderem auch der Anbindung an den DE-CIX Internetknoten.

Der zunehmende Wettbewerb in der Branche durch neue Marktteilnehmer, ein hohes Neubaufvolumen und dadurch geforderte Preissenkungen könnten sich negativ auf den angestrebten Marktanteil an Neukunden, die Wachstumschancen und auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EGG auswirken, da die EGG aufgrund ihres umfangreichen Dienstleistungsportfolios ihr Preisniveau halten möchte. Das Risiko wird als gering eingeschätzt, da der Kundenstamm der EGG vor allem diese Dienstleistungen schätzt, die nicht von vielen Anbietern in diesem Umfang erbracht werden können.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist mittel und das Ausmaß wird auch als mittel eingeschätzt.

Abhängigkeit von Lieferanten

Die eingesetzte Technik von Equinix beruht weitgehend auf dem Input von Dritten. Hauptsächlich werden derzeit Leistungen von Herstellern von Generatoren-, Dieselaggregat- und Klimaanlageherstellern bezogen. Insofern ist die EGG bei Neubauten oder Erweiterungen von der Leistungsfähigkeit und den Ressourcen ihrer technischen Dienstleister abhängig. Die EGG arbeitet ständig an der Prozessoptimierung mit den Lieferanten und versucht, bei möglichen Engpässen bereits im Vorfeld Alternativen zu finden.

Inzwischen hat die Equinix-Gruppe das so genannte "ESSP - Equinix Strategic Supplier Program" eingeführt, bei den wichtigen Dienstleistungen und Ausrüstungen zentral und weltweit klassifiziert und nach Abgabe der Angebote in einen Katalog aufgenommen werden. Das Programm ermöglicht es der EGG, auf Basis dieses Katalogs schnell zuverlässige Lieferanten auszuwählen und modulare Rechenzentrumserweiterungen vorzunehmen. Dadurch werden die Risiken, die mit dem Bau solcher Großanlagen verbunden sind, erheblich reduziert, da auch die Lieferzeiten deutlich verkürzt werden können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist gering und das Ausmaß wird auch als gering eingeschätzt.

Abhängigkeit von Kunden

Eine Abhängigkeit von Kunden besteht, aufgrund der derzeitigen Marktsituation vor allem bei „magnetischen“ Kunden, die weitere Kunden mit sich bringen, um diese innerhalb unserer Rechenzentren untereinander zu verbinden. Sie bilden die so genannten digitalen Ökosysteme. Es besteht das theoretische Risiko, die gesamte miteinander vernetzte Gruppe zu verlieren, wenn der Hauptkunde wechseln sollte. Dies wäre jedoch äußerst aufwendig, da alle angeschlossenen Kunden ihre Verträge kündigen und gleichzeitig neue Installationen



aufbauen müssten, um keinen Ausfall beim Umzug der Server zu generieren. Es ist in der Branche eher unüblich, das Rechenzentrum zu wechseln, da dies immer mit hohen Kosten für unsere Kunden verbunden ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist gering und das Ausmaß wird auch als gering eingeschätzt.

Equinix wirkt der Abhängigkeit von einzelnen Kunden entgegen, indem langfristige Verträge geschlossen werden. Equinix konzentriert sich nicht nur auf die Gewinnung von Großkunden, sondern erwirtschaftet auch mit vielen mittleren und kleinen Kunden Gewinne, was sich im Kundenstamm der EGG von weit über 1.200 aktiven Kunden widerspiegelt.

Ausfallrisiko / Liquiditätsrisiko

Aufgrund des Kommissionärs Modells trägt die EGG keine Ausfallrisiken. Ein erweitertes Liquiditätsrisiko besteht nicht. Auch wenn die Gesellschaft durch ihr Wachstum und die Rechenzentrumsexpansion immer einen sehr hohen Liquiditätsabfluss hat, wird dieser durch die Einbindung in die Gruppe, vor allem in den Cash Pool und durch die Gewährung von Darlehen und Kapitaleinlagen, durch den Gesellschafter ausgeglichen.

Rechtliche Risiken

Prozesse

In den wettbewerbsintensiven Märkten ist die Gewinnung von Neukunden durch Werbemaßnahmen entscheidend. In diesem Zusammenhang kann es selten vorkommen, dass Konkurrenten gerichtliche Auseinandersetzungen über strittige, insbesondere vergleichende, Werbeaussagen führen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist gering und das Ausmaß auch als gering eingeschätzt.

Datenschutz

Die Rechenzentren von EGG beinhalten Kundendaten auf kundeneigenen Servern, inklusive datenschutzrelevanter Informationen wie Banktransaktionen. Datenschutz hat daher für Equinix den höchsten Stellenwert und soll durch Beachtung aller rechtlichen Regelungen und den Einsatz neuer Technologie sichergestellt werden. Falls es Dritten gelingen sollte, die vielfältigen Sicherheitsmaßnahmen zu durchbrechen und personenbezogene Daten zu entwenden, kann EGG allerdings für den Zugriff auf diese nicht haftbar gemacht werden. Die EGG ist nicht für die Produktion bzw. Datensicherheit (außerhalb physischer Sicherheit) von Kundendaten zuständig. Alle notwendigen Maßnahmen zur Abwendung von Risiken obliegen dem Kunden selbst. Die Kunden folgen ihren eigenen Sicherheitsprozessen und betreiben ihre eigenen Sicherheitssysteme. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist hoch und das Ausmaß als mittel eingeschätzt.

Steuerliche Risiken

Aufgrund der Einbindung der EGG in die steuerliche Organschaft mit der Upminster GmbH bestehen bei der Gesellschaft keine nennbaren steuerlichen Risiken. Des Weiteren wurde durch die Muttergesellschaft der Gruppe, die Equinix (EMEA) B.V. (Amsterdam, Niederlande), am 1. Juli 2013 eine Freistellungserklärung zur Übernahme sämtlicher steuerlicher Risiken für die Zeit vor dem Kommissionärs Modell erteilt.

Sonstige Risiken

Mitarbeitende

Die Leistungen unserer Mitarbeitenden stellen einen wesentlichen Faktor des Erfolgs von der EGG dar. Angesichts des intensiven Wettbewerbs ist Equinix bemüht, ausreichend qualifizierte und leistungsbereite Fach- und Führungskräfte anzuwerben, zu integrieren und zu halten. Auch der Verlust von Personal in Schlüsselpositionen könnte sich negativ bemerkbar machen. Equinix begegnet diesen Risiken mit verschiedenen aktienbasierten Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und einer aktiven Personalentwicklung, sowie verschiedenen Programmen, um auch branchenfremde Mitarbeitende aktiv anzuwerben, die mit relativ geringem Fortbildungsaufwand die nötigen Fertigkeiten erlernen können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist gering und das Ausmaß wird auch als gering eingeschätzt.

Ausblick

FY25 Ausblick

Nach dem moderaten Wachstum im Geschäftsjahr 2024 wird für das Geschäftsjahr 2025 ein moderater Anstieg von Umsatz und Betriebsergebnis erwartet.

Wir erwarten, dass die Rechenzentrumsauslastung im Jahr 2025 bei 83,1 % liegen wird.

Frankfurt am Main, 28. Oktober 2025

Jens-Peter Feidner, Geschäftsführer

Harald Jan Paul Kleijn, Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	287.305.787,54	266.970.186,42
2. Technische Anlagen und Maschinen	461.325.762,92	439.451.630,61
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.096.223,11	6.193.345,57
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	156.393.849,19	91.739.749,29
	911.121.622,76	804.354.911,89
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	19.402.753,15	19.402.753,15
	19.402.753,15	19.402.753,15
	930.524.375,91	823.757.665,04
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	55.770.957,59	104.474.833,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.969.761,08	1.683.767,54
davon aus Steuern € 83.520,29 (Vorjahr € 83.520,29)		
	61.740.718,67	106.158.601,02
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.353.540,17	13.099.385,68
	67.094.258,84	119.257.986,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.164.179,28	923.736,48
	998.782.814,03	943.939.388,22

Passiva

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I Gezeichnetes Kapital	1.025.000,00	1.025.000,00
II. Kapitalrücklage	497.710.570,37	497.710.570,37
III. Gewinnvortrag	26.403.686,87	26.403.686,87
	525.139.257,24	525.139.257,24
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	9.118.543,16	10.977.851,94

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
	9.118.543,16	10.977.851,94
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.296.615,18	53.557.781,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	391.041.312,00	348.719.882,20
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.187.086,45	5.544.615,21
davon aus Steuern € 328.627,39 (Vorjahr € 232.823,00)		
	464.525.013,63	407.822.279,04
	998.782.814,03	943.939.388,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	1.1. - 31.12.2024 €	1.1. - 31.12.2023 €
1. Umsatzerlöse	394.873.015,36	386.670.485,81
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.562.718,68	2.485.937,67
(davon aus der Währungsumrechnung: € 0,00; Vorjahr: € 391.517,60)		
	398.435.734,04	389.156.423,48
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-256.296.236,14	-252.697.873,15
	-256.296.236,14	-252.697.873,15
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-36.883.383,49	-38.372.878,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-7.445.828,53	-6.322.055,81
(davon für Altersversorgung: € 1.397.359,18; Vorjahr: € 961.719,34)		
	-44.329.212,02	-44.694.934,63
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	-59.006.900,32	-55.105.994,85
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.873.757,82	-12.796.631,62
(davon aus der Währungsumrechnung: € 0,00; Vorjahr: € 0,00)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6.627.495,01	3.406.870,53
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.061.273,90	8.811.221,20
(davon an verbundene Unternehmen: € 8.144.088,78; Vorjahr: € 8.811.211,20)		



	1.1. - 31.12.2024 €	1.1. - 31.12.2023 €
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 14.401.297,06; Vorjahr: € 9.334.085,27)	-14.962.975,96	-9.658.813,19
10. Ergebnis nach Steuern	29.655.420,69	26.420.267,77
11. Sonstige Steuern	3.978,81	-21.455,59
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-29.659.399,50	-26.398.812,18
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

1. Allgemeine Angaben zur Gesellschaft und zum Jahresabschluss

1.1. Angaben zur Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine **große Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 3 des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB).

Der **Tätigkeitsbereich** der Gesellschaft umfasst die Vermietung von Büroräumlichkeiten sowie die Verwaltung der physischen Kollokation der Büroausstattung, insbesondere Dienstleistungen im Zusammenhang mit Hard- und Softwareberatung, IT Service und Lagerung von Material und Software.

Das **Geschäftsjahr** der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main. Die Gesellschaft ist unter HRB 91407 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

1.2. Angaben zum Jahresabschluss

Der **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024** wurde gemäß den §§ 242, 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gliederung der **Bilanz** sowie der **Gewinn- und Verlustrechnung** entsprechen den §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert wurde.

Die **Vorjahreswerte** in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurden grundsätzlich unverändert aus dem Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 übernommen.

Für eine bessere Übersichtlichkeit von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Angaben, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang zu erfolgen haben, teilweise in den Anhang aufgenommen.

2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Vorschriften der §§ 238 - 256a HGB sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 - 288 HGB) unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

2.1. Anlagevermögen



Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (i.d.R. zwischen 3 bis 40 Jahren) vermindert. Die Länge der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer hängt von der Anlageklasse ab.

Das Sachanlagevermögen wird nach der linearen Abschreibungsmethode, bei unterjährigem Zugang pro rata temporis, abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von € 800,00 netto werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang behandelt. Für geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau wird bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung keine Abschreibung vorgenommen. Anzahlungen auf Anlagen im Bau sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Im **Finanzanlagevermögen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

2.2. Umlaufvermögen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum mit ihrem Nominalwert angesetzt. Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden nicht gebildet, da die oberste Muttergesellschaft des Unternehmens, Equinix Inc. eine Unterstützungserklärung vorgelegt hat, die die vollständige Begleichung aller konzerninternen Salden bei Fälligkeit bestätigt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennbetrag angesetzt.

2.3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Nennbetrag angesetzt. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag darstellen.

2.4. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

2.5. Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

2.6. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

2.7. Fremdwährungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Lang und kurzfristige Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung werden unter Beachtung des Imparitätsprinzips mit dem Kurs am Tag der Entstehung bewertet. Fremdwährungserträge und -aufwendungen wurden zu dem Kurs umgerechnet, der zum Zeitpunkt der Erstverbuchung maßgeblich war.

2.8. Latente Steuern

Aufgrund der bestehenden steuerlichen Organschaft mit der Upminster GmbH entstehen bei der Equinix (Germany) GmbH keine Verbindlichkeiten aus Steuern, respektive latente Steuern.

Zum Bilanzstichtag wurden die mit dem Gesetz zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für Unternehmensgruppen (Mindeststeuergesetz - MinStG) eingeführten BEPS Pillar 2-Regelungen in deutsches Recht überführt. Auf Grund der steuerlichen Organschaft werden Steuern vom Einkommen und Ertrag bei der Organträgerin Upminster GmbH, Frankfurt am Main, und nicht in der Bilanz der EGG ausgewiesen.

2.9. Verbundene Unternehmen

Als verbundene Unternehmen werden alle Gesellschaften erfasst, die unter dem beherrschenden Einfluss der Equinix Inc., Redwood City, Kalifornien/USA, stehen (§ 290 HGB). Die Gesellschaft führt hierzu eine gesonderte Liste aller verbundenen Unternehmen.

3. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

A. Anlagevermögen



I. Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres dem Anhang als Anlage beigelegt.

Der Abschreibungsaufwand erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.901 auf T€ 59.007.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von T€ 55.771 (Vj. T€ 104.475). Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren T€ 32.000 (Vj. T€ 75.000) aus der Finanzierungstätigkeit, T€ 100.946 (Vj. T€ 72.663) aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und davon T€ 83.386 (Vj. T€ 62.084) aus Forderungen, die aufgrund des Kommissionärmodells unter diesem Posten ausgewiesen wurden. Außerdem werden in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 77.175 (Vj. T€ 43.188) saldiert ausgewiesen. Insgesamt haben von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen T€ 23.771 (Vj. T€ 29.475) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr und T€ 32.000 (Vj. T€ 75.000) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 77.175 (Vj. T€ 43.188), welche saldiert in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen werden.

2. Sonstige Vermögensgegenstände

Von den sonstigen Vermögensgegenständen sind T€ 5.970 (Vj. T€ 1.684) innerhalb eines Jahres fällig.

II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten Guthaben bei Kreditinstituten

Das Guthaben bei Kreditinstituten beträgt T€ 5.354 (Vj. T€ 13.099).

Die Gesellschaft unterhält Festgeldkonten in Höhe von insgesamt T€ 726 (Vj. T€ 711), die als Mietsicherheit bzw. als Sicherheiten für Bankbürgschaften dienen.

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2024 unverändert T€ 1.025 und wird von der Upminster GmbH, Frankfurt, gehalten.

II. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt T€ 497.711 (Vj. T€ 497.711).

Die Kapitalrücklagen des Unternehmens resultieren aus Sacheinlagen in das Unternehmen, die durch eine Reihe von Abtretungen von Darlehensrückzahlungsrechten, die im Folgenden beschrieben werden, geleistet wurden:

- Am 1. November 2018 wurde der Equinix (Germany) GmbH ein Darlehen in Höhe von T€ 200.000 von Equinix (EMEA) Management, Inc. gewährt. Am 22. November 2021 wurde dieses Darlehen in Höhe von T€ 165.822 an die Equinix (EMEA) BV, dann an die Equinix (Netherlands) Holdings BV, dann an die Upminster GmbH und anschließend im Rahmen einer Sacheinlage als Zugang zur Kapitalrücklage abgetreten.
- Am 1. November 2018 wurde der Equinix (Germany) GmbH ein Darlehen in Höhe von T€ 250.000 von der Equinix (EMEA) Management, Inc. gewährt. Am 22. November 2021 wurde dieses Darlehen an die Equinix (EMEA) BV, dann an die Equinix (Netherlands) Holdings BV, dann an die Upminster GmbH und anschließend an die Equinix (Germany) GmbH in Höhe von T€ 80.000 als Sacheinlage in die Kapitalrücklage abgetreten.
- Am 1. Januar 2017 wurde der Equinix (Germany) GmbH ein Darlehen in Höhe von T€ 147.785 von der Equinix (Netherlands) Holdings BV gewährt. Im Gegenzug wurden Anteile an der TelecitGroup Germany GmbH in gleicher Höhe gewährt. Am 22. November 2021 wurde dieses Darlehen an die Upminster GmbH abgetreten und anschließend an die Equinix (Germany) GmbH im Rahmen einer Sacheinlage als Zugang zur Kapitalrücklage übertragen.

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 9.119 (Vj. T€ 10.978) setzen sich wie folgt zusammen:



Rückbauverpflichtung	T€ 2.386
	(Vj: T€ 2.192)
Personalkosten	T€ 6.606
	(Vj.: T€ 8.786)
Sonstiges	T€ 127
	(Vj: T€ 0)

C. Verbindlichkeiten

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit wurden die Angaben zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten in einem Verbindlichkeitsspiegel (Anlage zum Anhang) zusammengefasst.

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind gegebenenfalls durch handelsüblichen Eigentumsvorbehalt besichert.

2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren T€ 354.467 (Vj. T€ 299.467) aus Darlehensverbindlichkeiten, T€ 42.148 (Vj. T€ 47.786) aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und T€ 2.428 (Vj. T€ 1.467) aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Am 26. November 2024 wurde die Equinix (Germany) GmbH von der Equinix Europe 2 Financing Corporation LLC ein Darlehen in Höhe von T€ 229.466 mit einer Laufzeit von zehn Jahren gewährt.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 77.175 (Vj. T€ 43.188), welche saldiert in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen werden.

3. Sonstige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden Steuerverbindlichkeiten von T€ 329 (Vj. T€ 303) und Kundenkautionen bzw. Verbindlichkeiten aus Bauzuschüssen in Höhe von T€ 4.858 (Vj. T€ 5.242) ausgewiesen. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind darüber hinaus Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit in Höhe von T€ 375 (Vj. T€ 350) enthalten.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Zum 1. Juli 2013 wurde im Equinix Konzern ein neues Distributionsmodell eingeführt, wodurch der Equinix (EMEA) BV, eine Gruppengesellschaft mit Sitz in den Niederlanden, die Generalvertretung und Gesamtverantwortung für die europäischen Regionen übertragen wurde. Ausschlaggebend für die Neuorganisation waren die Optimierung der Betreuung von Kunden, die über mehrere Länder agieren, die Straffung der Absatzkanäle und die Abstimmung der Preisstrategie im Konzern.

Daraus resultierend ist die Gesellschaft seit dem 1. Juli 2013 als Verkaufsgagent der Equinix (EMEA) BV tätig und erhält Vergütungen für erbrachte Serviceleistungen, unter anderem im Betrieb der Rechenzentren.

Als Folge dieses neuen Distributionsmodells werden als Umsätze nur Provisionen auf Umsätze mit Dritten sowie Vergütungen für die erbrachten Serviceleistungen ausgewiesen. Die Umsätze mit Dritten werden seit dem 1. Juli 2013 bei der Equinix (EMEA) BV ausgewiesen.

Der Provisionsumsatz aus Umsätzen mit Dritten (ausländische Einnahmen) beträgt T€ 178.885 (Vj. T€ 152.144) und der Umsatz aus Serviceleistungen (lokale Einnahmen) beträgt T€ 215.998 (Vj. T€ 234.526).

2. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten im Wesentlichen die Betriebskosten der Rechenzentren, insbesondere Kosten für Strom, Wasser, Heizöl und Sicherheitsdienste in Höhe von T€ 156.729 (Vj. T€ 142.228), konzerninterne Weiterbelastungen in Höhe von T€ 54.320 (Vj. T€ 54.416), die Miete und Nebenkosten für die Technikflächen in den Rechenzentren in Höhe von T€ 25.870 (Vj. T€ 29.370), Miet- und Leasingaufwendungen sowie Reparatur- und Wartungskosten für die technischen Anlagen in Höhe von T€ 6.479 (Vj. T€ 7.517) und Leitungsaufwendungen sowie technische Beratungsleistungen in Höhe von T€ 4.233 (Vj. T€ 4.202).

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen sonstige Aufwendungen des laufenden Betriebs in Höhe von T€ 6.762 (Vj. T€ 7.953), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 2.547 (Vj. T€ 4.407), Werbe- und Vertriebskosten in Höhe von T€ 511 (Vj. T€ 405), Serviceleistungen des Konzerns in Höhe von T€ 55 (Vj. T€ 32).



4. Zinserträge und -aufwendungen

In den Zinserträgen und -aufwendungen werden hauptsächlich Zinsen auf konzerninterne Transaktionen erfasst. Die Zinserträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 250 auf T€ 9.061. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 5.304 auf T€ 14.963, was auf die deutliche Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen ist.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des Gewinnabführungsvertrags vom 20.06.2014 zwischen den Gesellschaften wird der Jahresüberschuss durch die Muttergesellschaft Upminster GmbH übernommen.

5. Sonstige Angaben

5.1. Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2024 bestehen keine angabepflichtigen Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB.

5.2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die nach § 285 Nr. 3a HGB bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
- bis zu einem Jahr	26.288	22.540
- mehr als 1 Jahr	75.858	99.135
- davon mehr als 5 Jahre	37.588	29.870
	139.734	121.675

Die Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen aus abgeschlossenen Miet-, Leasing-, Kommunikations- und Wartungsverträgen. Von den sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 73.496 (Vj. T€ 79.061).

Darüber hinaus bestehen weitere Service- und Wartungsverträge, die innerhalb der üblichen Kündigungsfristen beendet werden können. Die Kündigungsfristen sind als kurzfristig einzustufen.

Equinix (Germany) GmbH hat Beiträge in Höhe von T€ 3.596 (Vj. T€ 3.596) zur Sanierung von Mietereinbauten geleistet. Dieser Beitrag wird von zukünftigen Mietzahlungen im Rahmen des Mietvertrags abgezogen.

Die Vorteile aller oben genannten Verträge liegen in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu derzeit keine Anzeichen vorliegen.

5.3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die für den Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2024 als Aufwand erfassten Honorare betragen insgesamt T€ 83 (Vj. T€ 79), die auf Abschlussprüfungsleistungen entfallen.

5.4. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestehen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 354.467 (Vj. T€ 299.467), die mit einem Zinssatz vergütet werden, der für die Gesellschaft keinen wirtschaftlichen Nachteil bringt.

Es wurden Kommissionen und Kostenerstattungen in Höhe von T€ 381.646 (Vj. T€ 365.607) vergütet. Für die Ermittlung der Kommissionssätze liegen Verrechnungspreisstudien vor.

Für Dienstleistungen gegenüber der EGEG (Rechnungswesen, Verwaltung, Einkauf, IT) wurden Erträge in Höhe von T€ 3.388 (Vj. T€ 3.107) vereinnahmt.



Von der EGEG wurden für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Rechenzentrumsbetrieb sowie für Interconnection Services, Aufwendungen in Höhe von T€ 54.320 (Vj. T€ 54.416) in Rechnung gestellt.

5.5. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2024 waren die folgenden Geschäftsführer bestellt:

- Eugenius Antonius Johannes Maria Bergen, Henegouwen, Huise ter Heide, Niederlande, Präsident Equinix EMEA, verantwortlich für das Management, die Strategie und das Wachstum aller Geschäftsaktivitäten von Equinix in Europa Geschäftsführer (bis 30. Juni 2024).
- Jens-Peter Feidner, Mainz, Geschäftsführer, Managing Director of German Operations
- René Maria Smit, Volendam, Geschäftsführer, Senior Director Regional Finance EMEA (bis 15. August 2025)
- Harald Jan Paul Kleijn, Amstelveen, Niederlande, Geschäftsführer, Senior Direktor, Tax, (seit 15. August 2025)

Die Gesellschaft macht Gebrauch von § 286 Abs. 4 HGB und unterlässt die Angabe zu den Gesamtbezügen der Geschäftsführung. Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt.

5.6. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 419 (Vj. 411) Mitarbeiter (ohne Auszubildende) beschäftigt, davon 229 (Vj. 182) Mitarbeiter im Bereich Technik, sowie 190 (Vj. 229) im administrativen bzw. IT Bereich.

5.7. Anteilsbesitz an anderen Unternehmen (285 Nr. 11 HGB)

	Beteiligung %	Ergebnis vor Gewinnausgleich 2024 T€	Eigenkapital 31.12.2024 T€
Equinix (Germany) Enterprises GmbH, Frankfurt am Main	100	6.627	19.403

5.8. Mutterunternehmen und Konzernabschluss

Direkte Muttergesellschaft ist zum 31. Dezember 2024 die Upminster GmbH, Frankfurt am Main.

Oberstes Mutterunternehmen ist die Equinix Inc., Redwood City, Kalifornien/USA, die einen Konzernabschluss für den kleinsten und zugleich größten Kreis von Unternehmen aufstellt, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Dieser hat unter den Voraussetzungen des § 292 HGB eine befreiende Wirkung, weshalb die Gesellschaft keinen Konzernabschluss und Konzernlagebericht erstellt hat. Der Konzernabschluss der Equinix Inc. wird nach dem amerikanischen Rechnungslegungsstandard US-GAAP erstellt, es ergeben sich vereinzelte Unterschiede in der Bilanzierung und Bewertung. Unterschiede zur Darstellung nach HGB ergeben sich insbesondere aus der Höhe der aktivierten Positionen des Anlagevermögens sowie aus unterschiedlichen Abschreibungsdauern und daraus resultierenden Abweichungen in den Abschreibungen.

Der Konzernabschluss der Equinix Inc. ist über deren Homepage www.investor.equinix.com (à Company à Investor Relations à Company Information) oder über die Homepage der United States Securities and Exchange Commission (SEC) unter www.sec.gov erhältlich.

5.9. Feststellung des Vorjahresabschlusses

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung der Equinix (Germany) GmbH vom 20. Dezember 2024 festgestellt.

Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

5.10. Ereignis nach dem Bilanzstichtag



Das Unternehmen hat keine wesentlichen Ereignisse festgestellt, die im Jahresabschluss offengelegt werden müssen.

Frankfurt am Main, 28. Oktober 2025

Equinix (Germany) GmbH

Jens-Peter Feidner, Geschäftsführer

Harald Jan Paul Kleijn, Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	01.01.2024 €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten		Abgänge €	31.12.2024 €
		Zugänge €	Umbuchungen €		
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	355.430.423,43	9.564.837,58	20.192.373,83	-62.785,36	385.124.849,48
2. Technische Anlagen und Maschinen	766.218.916,25	45.003.998,56	24.541.148,66	-15.014.408,27	820.749.655,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.090.126,68	1.830.248,57	56.036,94	-1.609.258,32	20.367.153,87
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	91.739.749,29	109.722.061,59	-44.789.559,43	-278.402,26	156.393.849,19
	1.233.479.215,65	166.121.146,30	0,00	-16.964.854,21	1.382.635.507,74
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	19.402.753,15	0,00	0,00	0,00	19.402.753,15
	19.402.753,15	0,00	0,00	0,00	19.402.753,15
	1.252.881.968,80	166.121.146,30	0,00	-16.964.854,21	1.402.038.260,89
	01.01.2024 €	Abschreibungen		Abgänge €	31.12.2024 €
		Zugänge €			
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		88.460.237,01	9.386.369,32	-27.544,39	97.819.061,94
2. Technische Anlagen und Maschinen		326.767.285,64	47.642.903,89	-14.986.297,25	359.423.892,28
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		13.896.781,11	1.977.627,11	-1.603.477,46	14.270.930,76
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		0,00	0,00	0,00	0,00
		429.124.303,76	59.006.900,32	-16.617.319,10	471.513.884,98



	01.01.2024 €	Abschreibungen Zugänge €	Abgänge €	31.12.2024 €
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	429.124.303,76	59.006.900,32	-16.617.319,10	471.513.884,98
			Restbuchwerte	
			31.12.2024 €	31.12.2023 €
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			287.305.787,54	266.970.186,42
2. Technische Anlagen und Maschinen			461.325.762,92	439.451.630,61
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			6.096.223,11	6.193.345,57
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau			156.393.849,19	91.739.749,29
			911.121.622,76	804.354.911,89
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen			19.402.753,15	19.402.753,15
			19.402.753,15	19.402.753,15
			930.524.375,91	823.757.665,04

Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten

zum 31. Dezember 2024

	Gesamt 31.12.2024 €	31.12.2023 €	bis zu 1 Jahr 31.12.2024 €	31.12.2023 €
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.296.615,18	53.577.781,63	68.296.615,18	53.577.781,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	391.041.312,00	348.719.882,20	113.285.362,72	137.729.417,93
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.187.086,37	5.544.615,21	1.591.047,92	1.948.576,89
- davon aus Steuern	328.627,39	232.823,00	328.627,39	232.823,00
	464.525.013,55	407.842.279,04	183.173.025,82	193.255.776,45



	mehr als 1 Jahr		davon mehr als 5 Jahre	
	31.12.2024 €	31.12.2023 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	277.755.949,40	210.990.464,26	113.769.301,87	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	3.596.038,33	3.596.038,33	0,00	0,00
- davon aus Steuern	0,00	0,00	0,00	0,00
	281.351.987,73	214.586.502,59	113.769.301,87	0,00

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Equinix (Germany) GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Equinix (Germany) GmbH, Frankfurt am Main, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Equinix (Germany) GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 28. Oktober 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Georg Rogowski, Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Grave, Wirtschaftsprüfer



Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde am 24. November 2025 festgestellt. Der Gewinn der Gesellschaft in Höhe von EUR 29.659.399,50 wird auf Grundlage des bestehenden Gewinnabführungsvertrages an die Upminster GmbH abgeführt. Ein Ergebnisverwendungsbeschluss war nicht zu fassen.