



## Digital Realty Germany GmbH

### Frankfurt am Main

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

### Bilanz zum 31. Dezember 2024

#### Aktiva

|                                                                                                                                            | 31.12.2024     |                | 31.12.2023     |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                            | €              | €              | €              | €              |
| A. Anlagevermögen                                                                                                                          |                |                |                |                |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                       |                |                |                |                |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                | 23.532.786,72  |                | 23.711.222,65  |
| II. Sachanlagen                                                                                                                            |                |                |                |                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 467.656.665,14 |                |                | 487.143.555,29 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      | 31.871.615,09  |                |                | 26.848.844,43  |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                               | 46.298.022,75  |                |                | 59.875.576,41  |
|                                                                                                                                            |                | 545.826.302,98 |                | 573.867.976,13 |
|                                                                                                                                            |                |                | 569.359.089,70 | 597.579.198,78 |
| B. Umlaufvermögen                                                                                                                          |                |                |                |                |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                                           |                |                |                |                |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                              | 57.633.598,46  |                |                | 105.666.065,59 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                                                | 16.131.653,79  |                |                | 14.885.803,56  |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                           | 2.959.345,55   |                |                | 2.067.840,92   |
|                                                                                                                                            |                | 76.724.597,80  |                | 122.619.710,07 |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten Kreditinstituten und Schecks                                          |                | 93.688.619,22  |                | 54.944,01      |
|                                                                                                                                            |                |                | 170.413.217,02 | 54.944,01      |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten                                                                                                              |                |                | 5.026.543,92   | 5.580.693,94   |

|                                                        | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| €                                                      | €              | €              |
| D. Aktive latente Steuern                              | 0,00           | 22.962,30      |
|                                                        | 744.798.850,64 | 725.857.509,10 |
| <b>Passiva</b>                                         |                |                |
|                                                        | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
| €                                                      | €              | €              |
| A. Eigenkapital                                        |                |                |
| I. Gezeichnetes Kapital                                | 750.000,00     | 750.000,00     |
| II. Kapitalrücklage                                    | 49.511.218,51  | 49.511.218,51  |
| III. Gewinnrücklage                                    | 42.310.533,43  | 42.310.533,43  |
| IV. Gewinnvortrag                                      | 40.247.435,02  | 10.901.777,88  |
| V. Jahresüberschuss                                    | 25.317.386,00  | 29.345.657,14  |
|                                                        | 158.136.572,96 | 132.819.186,96 |
| B. Rückstellungen                                      |                |                |
| 1. Steuerrückstellungen                                | 38.283.830,00  | 28.507.633,00  |
| 2. sonstige Rückstellungen                             | 40.778.802,25  | 58.787.269,94  |
|                                                        | 79.062.632,25  | 87.294.902,94  |
| C. Verbindlichkeiten                                   |                |                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 0,00           | 44.589.387,80  |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 15.596.177,89  | 160.684,58     |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 478.803.719,42 | 436.111.566,91 |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten                          | 4.019.836,22   | 16.122.689,45  |
| - davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 12.164.008,28) |                |                |
|                                                        | 498.419.733,53 | 496.984.328,74 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten                          | 9.179.911,90   | 8.759.090,46   |
|                                                        | 744.798.850,64 | 725.857.509,10 |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024



|                                                                                             | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                             | €                 | €                 |
| 1. Umsatzerlöse                                                                             | 316.444.785,40    | 402.677.493,09    |
| 2. sonstige betriebliche Erträge                                                            | 3.524.470,25      | 3.326.602,41      |
|                                                                                             | 319.969.255,65    | 406.004.095,50    |
| 3. Materialaufwand                                                                          |                   |                   |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                        | -156.704.090,13   | -240.830.687,85   |
| 4. Personalaufwand                                                                          |                   |                   |
| a) Löhne und Gehälter                                                                       | -28.774.514,89    | -30.058.051,70    |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | -8.039.674,74     | -4.763.507,43     |
| - davon für Altersversorgung: € 284.977,00 (Vorjahr: € 267.774,91)                          |                   |                   |
|                                                                                             | -36.814.189,63    | -34.821.559,13    |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -52.814.441,60    | -51.928.751,00    |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       | -19.614.810,77    | -16.461.213,39    |
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     | 714.744,48        | 4.087,10          |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         | -16.881.343,67    | -19.750.408,56    |
| - davon an verbundene Unternehmen: € 16.878.133,12 (Vorjahr: € 19.707.515,50)               |                   |                   |
| 9. Ergebnis vor Steuern                                                                     | 37.855.124,33     | 42.215.562,67     |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                    | -12.537.738,33    | -12.869.905,53    |
| - davon aus latenten Steuern 22.962,30 EUR (Vorjahr: Ertrag 22.962,30 EUR)                  |                   |                   |
| 11. Jahresüberschuss                                                                        | 25.317.386,00     | 29.345.657,14     |

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

### I. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### 1. Allgemeines

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister unter der Registernummer HRB 47103 eingetragen. Die Gesellschaft ist als übernehmender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 05. Februar 2024 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag mit der Digital Realty Germany GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 181815 B) zum 01. Januar 2024 verschmolzen und hat anschließend den Namen in Digital Realty Germany GmbH (vormals InterXion Deutschland GmbH) geändert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 06. März 2024.

Der Jahresabschluss der Digital Realty Germany GmbH für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB.



## 2. Anlagevermögen

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Sonderposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden, soweit dies nach den Vorschriften des § 246 HGB nicht ausdrücklich gefordert wird.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind, soweit dies gesetzlich nicht ausdrücklich gefordert wird, nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Von den Wahlrechten gemäß § 255 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 1.000,00 werden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst.

Für die Abschreibung von Gegenständen des Anlagevermögens werden unverändert folgende Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern angewandt:

| Anlageposten                                       | Abschreibungsmethode | Nutzungsdauer |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände                  | linear               | 3-15 Jahre    |
| Bauten auf fremden Grundstücken                    | linear               | 10-20 Jahre   |
| Technische Anlagen und Maschinen                   | linear               | 3-5 Jahre     |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | linear               | 3-5 Jahre     |

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert angesetzt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind erkennbare Einzelrisiken durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

## 4. Latente Steuern

Latente Steuern werden für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten mit ihren Buchwerten im handelsrechtlichen Jahresabschluss angesetzt (§ 274 HGB). Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Steuersätze und Steuervorschriften, die am Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Umkehrung der latenten Steuerforderung bzw. Steuerverbindlichkeit erwartet wird. Im Geschäftsjahr 2024 liegen weder aktive noch passive latente Steuern vor.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte im Vorjahr auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Digital Realty Germany GmbH in Höhe von 31,88% (Vorjahr 31,82 %), bestehend aus Körperschaftsteuer 15 %, Solidaritätszuschlag 0,825 % und Gewerbesteuer 16,05% (Vorjahr 15,99 %).

## 5. Rückstellungen

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und alle drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

## 6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 7. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten bezieht sich auf im Voraus in Rechnung gestellten, aber noch nicht realisierte Umsätze. Auf der Grundlage der allgemeinen Vertragsbedingungen erfolgt die Rechnungsstellung zu dem im Vertrag angegebenen Anfangsdatum und in der Regel vierteljährlich oder je nach den Vertragsbedingungen im Voraus. Der verbleibende, vom Unternehmen in Rechnung gestellte, aber noch nicht realisierter Umsatz wird unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten verbucht.

## II. Einzelangaben zur Bilanz



## 1. Anlagevermögen

Zur Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 einschließlich der kumulierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und der kumulierten Abschreibungen wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen sonstige Forderungen und resultieren aus der Weiterbelastung von im Auftrag verbundener Unternehmen erhaltenen Bauleistungen.

## 3. Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

## 4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, welche Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

## 5. Latente Steuer

Latente Steuern werden für bestehende Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und den steuerlichen Wertansätzen in der Bilanz angesetzt (§ 274 HGB). Diese unterliegen jedoch einem Ansatzwahlrecht. Im Geschäftsjahr 2023 betrugen die aktiven Latenten Steuern TEUR 23, welche in der Bilanz ausgewiesen wurden. Im Geschäftsjahr 2024 liegen weder aktive noch passive latente Steuern vor.

## 6. Eigenkapital

Die Bilanzposten Gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage, andere Gewinnrücklagen, Gewinnvortrag und Jahresüberschuss betragen insgesamt TEUR 158.137 (Vorjahr TEUR 132.819).

## 7. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Steuerverpflichtungen aus Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 36.364; im Vorjahr TEUR 53.991), Personal (TEUR 4.139; im Vorjahr TEUR 4.234), Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 276; im Vorjahr TEUR 423) sowie Archivierungskosten (TEUR 0; im Vorjahr TEUR 139).

Die Gesellschaft gehört zum weltweit tätigen Konzern der Digital Realty Trust Inc., Austin/USA, und fällt aufgrund der regelmäßig oberhalb des Schwellenwertes von EUR 750 Mio. erzielten Umsatzerlöse grundsätzlich in den Anwendungsbereich der OECD-Modellregelungen zur Umsetzung einer globalen Mindestbesteuerung (Pillar II).

Die Pillar II-Gesetzgebung wurde vom deutschen Gesetzgeber bereits beschlossen und trat am 28. Dezember 2023 in Kraft. Als Reaktion hierauf werden die relevanten gruppeninternen Prozesse so aufgesetzt, dass man den internationalen gesetzlichen Verpflichtungen ab dem Geschäftsjahr 2024 vollumfänglich gerecht werden kann. Das Unternehmen hat eine Bewertung seiner potenziellen Exposition gegenüber Einkommensteuern im Rahmen der globalen Mindeststeuer für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr durchgeführt. Auf Grundlage dieser Bewertung geht die Gesellschaft von keinem potenziellen Einkommensteuerrisiko im Rahmen der globalen Mindeststeuer für das Geschäftsjahr 2024 aus.

## 8. Verbindlichkeiten

Im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag Kontokorrent Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 44.589, die in 2024 vollständig zurück gezahlt wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 15.596; i. Vj. TEUR 161) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Finanzverbindlichkeiten (TEUR 255.537; im Vorjahr TEUR 235.537) sowie Verbindlichkeiten aus dem Leistungsverkehr (TEUR 223.266; im Vorjahr TEUR 200.575) und haben folgende Restlaufzeiten:

–bis zu einem Jahr: TEUR 223.266 (im Vorjahr TEUR 200.575)

–mehr als ein Jahr bis fünf Jahre: TEUR 255.537 (im Vorjahr TEUR 235.537)

–mehr als fünf Jahre: TEUR 0 (i. Vj. TEUR 0).

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 4.020; i. Vj. TEUR 16.123) beinhalten vor allem solche aus Sicherheiten und Kautionen und sind in mehr als einem Jahr fällig. Im Vorjahr setzten sich die sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer zusammen.

Die Verbindlichkeiten sind von der Gesellschaft nicht besichert worden.



### III. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Umsatzerlöse

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich im Wesentlichen um Rechenzentrumsdienstleistungen, die ausschließlich im Inland erbracht werden.

#### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Rückerstattungen. Aus der Verschmelzung der InterXion Deutschland GmbH und der Digital Realty Germany GmbH, ergibt sich für die Digital Realty Germany GmbH (vormals: InterXion Deutschland GmbH) als übernehmender Rechtsträger ein Gewinn aus dem Merger in Höhe von TEUR 426. Im Vorjahr handelte es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

### IV. Sonstige Angaben

#### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

##### Mietverträge für Rechenzentrumsflächen

Die Gesellschaft hat in Frankfurt am Main und Düsseldorf rund 126.529 qm zur Weiternutzung als Rechenzentren angemietet. Durch die Anmietung ist es der Gesellschaft möglich, erwirtschaftete Überschüsse in den Bau weiterer Rechenzentren zu investieren. Weiterhin ermöglicht die Mietsituation eine flexiblere Reaktion auf die gesamtwirtschaftliche Marktentwicklung. Der künftige Mietzins inklusive Nebenkosten beträgt für beide Standorte bis zum Ende der Grundmietzeit TEUR 130.000. Davon entfallen rund TEUR 104.000 auf verbundene Unternehmen.

##### Bestellobligo

Die zum Bilanzstichtag von der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 beauftragten Bestellungen betragen TEUR 45.169. Davon entfallen TEUR 25.613 auf den Bau und die Erweiterung von Rechenzentren.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 verpflichtet, Strom im Umfang von 930 GWh zu einem Kaufpreis von rund TEUR 63.000 zu erwerben, den sie für den Betrieb ihrer Rechenzentren benötigt; zum einen für die Infrastruktur und zum anderen für den direkten Verbrauch ihrer Kunden. Für den von Kunden verursachten Verbrauch stehen entsprechende Einnahmen durch Weiterbelastung an die Kunden gegenüber.

Des Weiteren bestehen Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 266.

##### Haftungsverhältnisse

Im Vorjahr hatte die Gesellschaft Kontokorrentguthaben bei Kreditinstituten für die Verbindlichkeiten eines verbundenen Unternehmens verpfändet (TEUR 0; im Vorjahr TEUR 195). Diese Verpflichtung besteht im Geschäftsjahr nicht mehr.

##### Power Purchase Agreement

Die Gesellschaft hat am 28. November 2022 ein Power Purchase Agreement (PPA) beginnend zum 01. Oktober 2023 mit der Electrabel S.A., Belgien geschlossen. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Dieser Vertrag beinhaltet keine physische Lieferung von Strom, sondern dient als derivatives Finanzinstrument der Gesellschaft zur Stabilisierung des Hedge-Preises über die Vertragsdauer.

Sofern Leistung und Gegenleistung ausgeglichen sind wird dieses nicht bilanziert. Sobald ein Verpflichtungsüberschuss der Gesellschaft durch eine ungünstige Kursentwicklung des Derivats entsteht, wird dieser durch entsprechende Rückstellungen abgebildet.

Zum 01. Januar 2025 wurde der Vertrag von einem virtuellen PPA (derivatives Finanzinstrument) auf einen physischen PPA (tatsächliche Lieferung von Strom) umgestellt.

#### 2. Geschäftsführung und Vertretungsbefugnis

Im Geschäftsjahr 2024 sind bzw. waren folgende Herren als Geschäftsführer bestellt:

Volker Ludwig: Managing Director DACH Region.

Aart Huibert Besuijen: Senior Vice President Legal, Global Commercial & Real Estate/Ops, DGC.

Die Geschäftsführer sind bzw. waren dazu befugt, die Gesellschaft einzeln zu vertreten.

#### 3. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Nur aktive Geschäftsführer haben im Geschäftsjahr von der Gesellschaft ein Gehalt bezogen. Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird unter Inanspruchnahme der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

#### 4. Durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr



Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 381 (Vj.:360) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Es handelt sich um 87 (i. Vj. 86) kaufmännische und 294 (i. Vj. 274) gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## 5. Konzernabschluss

Die Digital Realty Trust, Inc., Austin, Texas/USA, ist das Konzernunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Konzernabschluss kann auf der Internetseite eingesehen werden ([www.digitalrealty.com](http://www.digitalrealty.com)). Die Digital Realty Germany GmbH wird in diesen Konzernabschluss einbezogen.

## 6. Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 252 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

## 7. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 25.317 zusammen mit dem Gewinnvortrag (TEUR 40.247) auf neue Rechnung vorzutragen.

## 8. Nachtragsbericht

Es gab keine Sachverhalte nach dem Bilanzstichtag, die einen Einfluss auf die Gesellschaft hatten.

Frankfurt am Main, den 2. Oktober 2025

Volker Ludwig

Aart Huibert Besuijen

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2024

|                                                                                                                                         | 01.01.2024<br>EUR | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                                    | Abgänge<br>EUR | 31.12.2024<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|
|                                                                                                                                         |                   | Zugänge<br>EUR                       | Umbuchungen/ Umgliederungen<br>EUR |                |                   |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                    |                   |                                      |                                    |                |                   |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 31.973.985,09     | 836.041,62                           | -                                  | -              | 32.810.026,71     |
|                                                                                                                                         | 31.973.985,09     | 836.041,62                           | -                                  | -              | 32.810.026,71     |
| II. Sachanlagen                                                                                                                         |                   |                                      |                                    |                |                   |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                 | 807.161.147,27    | 2.356.089,18                         | 24.732.513,55                      | -              | 834.249.750,00    |
| 2. technische Anlagen und Maschinen                                                                                                     | 1.375.615,66      | -                                    | -                                  | -              | 1.375.615,66      |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                   | 44.948.800,16     | 10.092.246,29                        | 154.995,54                         | -              | 55.196.041,99     |



|                                                                                                                                         | Anschaffungs- und Herstellungskosten |               |                             |         |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------|----------------|
|                                                                                                                                         | 01.01.2024                           | Zugänge       | Umbuchungen/ Umgliederungen | Abgänge | 31.12.2024     |
|                                                                                                                                         | EUR                                  | EUR           | EUR                         | EUR     | EUR            |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                            | 59.875.576,41                        | 11.309.955,43 | -24.887.509,09              | -       | 46.298.022,75  |
|                                                                                                                                         | 913.361.139,50                       | 23.758.290,90 | -                           | -       | 937.119.430,40 |
|                                                                                                                                         | 945.335.124,59                       | 24.594.332,52 | -                           | -       | 969.929.457,11 |
|                                                                                                                                         | Kumulierte Abschreibungen            |               |                             |         |                |
|                                                                                                                                         | 01.01.2024                           | Zugänge       |                             | Abgänge | 31.12.2024     |
|                                                                                                                                         | EUR                                  | EUR           |                             | EUR     | EUR            |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                    |                                      |               |                             |         |                |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 8.262.762,44                         | 1.014.477,55  |                             | -       | 9.277.239,99   |
|                                                                                                                                         | 8.262.762,44                         | 1.014.477,55  |                             | -       | 9.277.239,99   |
| II. Sachanlagen                                                                                                                         |                                      |               |                             |         |                |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                 | 320.017.591,98                       | 46.575.492,88 |                             | -       | 366.593.084,86 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen                                                                                                     | 1.375.615,66                         | -             |                             | -       | 1.375.615,66   |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                   | 18.099.955,73                        | 5.224.471,17  |                             | -       | 23.324.426,90  |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                            | -                                    | -             |                             | -       | -              |
|                                                                                                                                         | 339.493.163,37                       | 51.799.964,05 |                             | -       | 391.293.127,42 |
|                                                                                                                                         | 347.755.925,81                       | 52.814.441,60 |                             | -       | 400.570.367,41 |
|                                                                                                                                         | Buchwerte                            |               |                             |         |                |
|                                                                                                                                         | 31.12.2024                           |               |                             |         | 31.12.2023     |
|                                                                                                                                         | EUR                                  |               |                             |         | EUR            |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                    |                                      |               |                             |         |                |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 23.532.786,72                        |               |                             |         | 23.711.222,65  |
|                                                                                                                                         | 23.532.786,72                        |               |                             |         | 23.711.222,65  |
| II. Sachanlagen                                                                                                                         |                                      |               |                             |         |                |



|                                                                                                         | Buchwerte      |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                         | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|                                                                                                         | EUR            | EUR            |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 467.656.665,14 | 487.143.555,29 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen                                                                     | -              | -              |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                   | 31.871.615,09  | 26.848.844,43  |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                            | 46.298.022,75  | 59.875.576,41  |
|                                                                                                         | 545.826.302,98 | 573.867.976,13 |
|                                                                                                         | 569.359.089,70 | 597.579.198,78 |

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

### 1 Grundlagen

#### 1.1. Geschäftsmodell

Die Digital Realty Germany GmbH (nachfolgend „Gesellschaft“) ist ein führender Anbieter von Cloud- und Carrier-neutralen Rechenzentrums-Dienstleistungen für Colocation (Serverhousing) in Deutschland und arbeitet unabhängig von allen Netzwerk-, Hardware- oder Softwareanbietern. Des Weiteren ist die Gesellschaft für den operativen Betrieb mehrerer Konzern-Rechenzentren verantwortlich.

Unsere Rechenzentrums-Umgebungen bestehen u. a. aus Rechenzentrumsflächen, Energiebereitstellungs- und Verteilungssystemen, Klimatisierungstechnik, Sicherheits- und Überwachungsinfrastruktur und sind auf Skalierbarkeit, Leistungsfähigkeit und Ausfallsicherheit ausgelegt.

Unsere Colocation-Optionen ermöglichen es den Kunden, beim Betrieb ihrer IT-Infrastruktur die Kapital- und die Betriebskosten zu senken und gleichzeitig ihre Anwendungsperformance zu verbessern. Dadurch erhöht sich ihre Flexibilität, und sie profitieren zudem von den Vorteilen, die sich durch die Communities in unseren Rechenzentren ergeben: Kunden erhalten Zugang zu einer Vielfalt an Connectivity- und Cloud-Anbietern, damit sie die zu ihrem Unternehmen passende Anbindung auswählen und die Netzwerke und Cloud-Dienste ihrer Wahl in Anspruch nehmen können.

Wir engagieren uns für Nachhaltigkeit bei Bau und Betrieb unserer Rechenzentren und suchen immer neue Wege, um unsere Energieeffizienz weiter zu optimieren, unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und Abfall zu vermeiden.

#### 1.2 Organisationsstruktur und Standorte

Die Gesellschaft wurde 1999 gegründet und ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Interxion Operational B.V., Amsterdam/Niederlande und Teil der Digital Realty-Gruppe mit der Konzernobergesellschaft Digital Realty Trust, Inc., mit Hauptsitz in Austin, Texas/USA, die an der New Yorker Börse (NYSE) gelistet ist. Die Digital Realty-Gruppe bietet ihren Kunden umfassende Rechenzentrumsdienstleistungen in über 25 Ländern auf 6 Kontinenten und in mehr als 50 Ballungszentren an.

Zum 31. Dezember 2024 betrieb die Gesellschaft am Standort Frankfurt am Main 16 eigene operative Rechenzentren (Digital Park Ostend), sowie drei operative Rechenzentren am Standort Düsseldorf und acht weitere operative Rechenzentren (Digital Park Sossenheim, Fechenheim, Niederrad und Hattersheim) von fünf anderen Gesellschaften der Digital Realty-Gruppe.

#### 1.3 Steuerungssystem

Das Management verwendet verschiedene Kennzahlen, um das Unternehmen zu steuern. Die wichtigsten finanziellen Steuerungsgrößen sind die Umsatzerlöse und das Ergebnis vor Steuern. Das Erreichen der geplanten Umsatz- und Ergebniszahlen wird monatlich mit Hilfe eines konzernweit einheitlichen Controllingsystems überwacht. Falls erforderlich, können zeitnah Korrekturmaßnahmen ergriffen werden.

### 2 Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



Die deutsche Wirtschaft stand 2024 weiterhin erheblichen Herausforderungen gegenüber, darunter geopolitische Spannungen (insbesondere durch den Ukraine-Krieg) und volatile Energiepreise. Laut Bundeswirtschaftsministerium ist das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft, das zweite Minusjahr in Folge.<sup>1</sup>

Trotz gesamtwirtschaftlicher Stagnation ist die ITK-Branche um 3,3 % auf einen Umsatz von 222,6 Mrd. Euro gewachsen, wie der Digitalverband Bitkom bestätigt.<sup>2</sup> Dieses anhaltende Wachstum unterstreicht die Bedeutung des ITK-Sektors als tragende Säule der deutschen Wirtschaft, getragen durch robuste Nachfrage nach digitalen Infrastrukturen wie Rechenzentren. Digitale Technologien und Anwendungen durchdringen heute nahezu alle Bereiche von Wirtschaft und Gesellschaft. Sie sind aus dem Alltag nicht mehr wegzudenken und wirken sowohl als Innovationstreiber als auch als Wachstumsmotor der Gesamtwirtschaft.

Ein wesentlicher Treiber ist der Markt für Künstliche Intelligenz (KI), der um 39,2 % auf 1,5 Mrd. Euro gewachsen ist.<sup>3</sup> KI-Plattformen, generative KI und Cloud-Dienste fördern die Verlagerung unternehmensweiter Prozesse in digitale Umgebungen - ein klarer Indikator für den strukturellen Wandel in Wirtschaft und Verwaltung.

Die digitale Transformation beschäftigt Unternehmen entsprechend intensiv. Laut einer aktuellen Bitkom-Studie sagen 53 % der Unternehmen, dass sie bei der Digitalisierung vor großen Herausforderungen stehen, vor allem aufgrund von Datenschutzauflagen (88%), Fachkräftemangel (74%) und Zeitknappheit (60%).<sup>4</sup> Nur 32% sehen sich als Vorreiter, obwohl 89% über eine Digitalstrategie verfügen. 90 % der Befragten halten KI für wettbewerbsentscheidend, 64 % fühlen sich beim Einsatz noch als Nachzügler, sodass hier eine zunehmende Dynamik zu erwarten ist.

Der DE-CIX Geschäftsbericht 2024 zeigt, dass sich das starke Wachstum (+15%) des weltweiten Datenverkehrs (68 Exabyte) über die DE-CIX-Plattformen fortgesetzt hat.<sup>5</sup> Diese Entwicklung und die zunehmende Vernetzung tausender Netzwerke zeigen, wie essenziell leistungsfähige, neutrale Internetknoten für digitale Geschäftsmodelle sind. Frankfurt als wichtigster europäischer Standort unterstreicht die strategische Bedeutung digitaler Infrastruktur - ein zentrales Wirkungsfeld für Digital Realty im Kontext technologischer Souveränität und digitaler Resilienz.

Gemäß der Studie „Rechenzentren in Deutschland - Aktuelle Marktentwicklungen 2024 entfallen im Jahr 2024 fast 50 % der gesamten Rechenzentrumskapazitäten in Deutschland auf Colocation-Einrichtungen.“<sup>6</sup> Treiber sind vor allem Hyperscaler, kleinere Cloud-Anbieter sowie zunehmend auch Kunden klassischer Wirtschaftszweige.

Im Jahr 2024 war der Bau und Betrieb von Rechenzentren in Deutschland zunehmend komplex: Politische Vorgaben, knappe Flächen sowie Netzausbaugrenzen erschweren die Realisierung neuer Standorte.<sup>7</sup> Der steigende Bedarf an digitaler Infrastruktur wird von wachsendem Druck begleitet, bestehende Anlagen nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten. Neben Stromkosten, technischer Ausstattung (z. B. Tier-Levels) und Betreiberreputation zählen auch Infrastrukturanbindung und Nähe zu Knotenpunkten wie DE-CIX zu den entscheidenden Faktoren für die Standortwahl. Digital Realty hostet den DE-CIX am Standort Frankfurt und spielt damit eine zentrale Rolle in der digitalen Konnektivität.

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/statement-bip.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/statement-bip.pdf?__blob=publicationFile)

<sup>2</sup> <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Lichtblick-Rezession-Digitalbranche-waechst>

<sup>3</sup> <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Digitalbranche-waechst-aber-nicht-ueberall>

<sup>4</sup> <https://www.bitkom.org/sites/main/files/2025-03/2025-bitkom-studienbericht-digitalisierung-der-wirtschaft.pdf>

<sup>5</sup> <https://www.de-cix.net/de/unternehmen/medien/pressemitteilungen/geschaeftsbericht-2024-de-cix-bei-kunden-netzwerken-und-datenverkehr-weiter-global-auf-wachstumskurs>

<sup>6</sup> <https://www.bitkom.org/sites/main/files/2024-11/241121-studie-rechenzentrumsmarkt.pdf>

<sup>7</sup> <https://www.germandatacenters.com/dcird-24/>

Laut Bitkom-Studie 2024 liegt der Stromverbrauch deutscher Rechenzentren aktuell bei rund 20 Mrd. kWh.<sup>8</sup> Bis 2030 wird ein Anstieg auf über 30 Mrd. kWh prognostiziert. Die Energieversorgung entwickelt sich damit zu einem kritischen Standortfaktor, sowohl ökologisch als auch ökonomisch. Digital Realty begegnet diesen Herausforderungen vorausschauend: Bei der Entwicklung des Digital Park Fechenheim hat sich das Unternehmen langfristig Strom sowie Fläche gesichert und treibt den Ausbau seiner Infrastruktur kontinuierlich voran: 2024 wurde das Rechenzentrum FRA27 eröffnet, die Eröffnung von FRA18 mit Colocation-Flächen wird in 2025 in mehreren Phasen abgeschlossen werden.

Die Rechenzentren von Digital Realty gelten als essenzielle Bestandteile der digitalen Grundversorgung und gehören zur kritischen Infrastruktur. Sie sichern das reibungslose Funktionieren zentraler gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Prozesse, wie im Finanzwesen, im Gesundheitssektor oder in globalen Lieferketten.

Der wachsende regulatorische Druck durch EU-Taxonomie, Klimaschutzplan und CSRD-Berichtspflichten zwingt Betreiber, ihre ESG-Strategien zu professionalisieren, Emissionen zu senken und Transparenz zu schaffen. Insbesondere Colocation-Anbieter müssen ihre Energieeffizienz steigern, erneuerbare Energien integrieren, PUE-Werte senken und innovative Kühlsysteme etablieren. Nachhaltigkeit wird damit zum entscheidenden Differenzierungsmerkmal. Digital Realty erreicht schon heute in weiten Teilen die geforderten Power Usage Effectiveness (PUE)-Werte, die ab 2027 gefordert werden.<sup>9</sup>

Die Preisgestaltung für Rechenzentrumsdienste wird nach wie vor von einer Vielzahl an Faktoren bestimmt. Dazu zählen die Verfügbarkeit geeigneter Kapazitäten, die Art und Qualität des benötigten Platzes - etwa Standardracks oder dedizierte Kundenräume -, die geografische Lage sowie die konkreten Stromanforderungen. Hinzu kommen marktübliche Preise für Fläche und Energie, Vertragslaufzeiten sowie infrastrukturelle Rahmenbedingungen wie die Entfernung zum nächsten Internetknoten (z. B. DE-CIX), technische Standards und das Image des Betreibers. In diesem Spannungsfeld wird die Wirtschaftlichkeit zunehmend durch komplexe Standortfaktoren geprägt. Die Branche steht dabei vor der Herausforderung, wirtschaftliches Wachstum, Versorgungssicherheit und Nachhaltigkeit unter sich verschärfenden politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen auszubalancieren.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Durch die gute Auftragslage konnte die Gesellschaft ihre Marktposition weiterhin stärken und die Position als einer der führenden deutschen Rechenzentrumsbetreiber beibehalten.



## 2.3 Lage

### 2.3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 konnten die gesteckten Umsatzziele erreicht werden. Die Umsatzerlöse verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um EUR 86,2 Mio. auf nunmehr EUR 316,4 Mio. Dies ist vor allem auf den Rückgang der den Kunden in Rechnung gestellten Stromkosten infolge niedrigerer Strompreise zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 84,0 Mio. auf EUR 157 Mio. vermindert. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Stromkosten um EUR 94 Mio. gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,0 Mio. auf EUR 36,8 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist hauptsächlich auf den Personalbedarf für den Betrieb neuer Rechenzentren von anderen Gesellschaften der Digital Realty-Gruppe zurückzuführen.

<sup>8</sup> <https://www.bitkom.org/sites/main/files/2024-11/241121-studie-rechenzentrumsmarkt.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.techzine.eu/blogs/infrastructure/127644/how-digital-realty-is-achieving-sustainability-at-scale/>

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind um EUR 0,9 Mio. auf EUR 52,8 Mio. gestiegen. Die Erhöhung der Abschreibungen steht in Einklang mit den Anlagezugängen in Höhe von EUR 28,8 Mio. im Geschäftsjahr und EUR 60,0 Mio. im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 3,2 Mio. auf EUR 19,6 Mio. erhöht. Insbesondere die Aufwendungen für Management- und Verwaltungsgebühren (EUR 10,3 Mio.) verzeichneten einen Anstieg aufgrund höherer Einnahmen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 16,9 Mio. betrafen im Wesentlichen Zinsen an verbundene Unternehmen infolge der Finanzierung des Baus und der Erweiterung der Rechenzentren.

Aus den vorgenannten Sachverhalten und Entwicklungen wurde im Berichtsjahr ein gegenüber dem Vorjahr um 10,3% gesunkenes Ergebnis vor Steuern von EUR 37,9 Mio. (Vorjahr: EUR 42,2 Mio.) erzielt.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind um EUR 0,3 Mio. auf EUR 12,5 Mio. gesunken. Hierin sind EUR -2,7 Mio. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre enthalten.

Insgesamt ist der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 25,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR 29,3 Mio.) um EUR 4,0 Mio. bzw. ca. 13,7 % gesunken.

### 2.3.2 Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug EUR 120,1 Mio. und resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis vor Abschreibungen in Höhe von EUR 78,1 Mio., vermindert um die Zunahme der Verbindlichkeiten (Lieferungs- und Leistungsverbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind) in Höhe von EUR 3,7 Mio. und erhöht um den Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Lieferungs- und Leistungsforderungen und sonstige Forderungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind) in Höhe von EUR 46,4 Mio.

Die Ausgaben für Investitionen im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 25,6 Mio. konnten zu einem großen Teil aus den vorhandenen liquiden Mitteln und dem im Berichtsjahr erwirtschafteten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften in Höhe von EUR 235,5 Mio. sind im Laufe des Jahres 2024 auf EUR 255,5 Mio. gestiegen und sind am 31. Dezember 2025 zur Rückzahlung fällig.

Der Finanzmittelbestand, bestehend aus Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, ist im Geschäftsjahr auf EUR 93,7 Mio. gestiegen.

### 2.3.3 Vermögenslage

Die Erhöhung der Bilanzsumme um EUR 18,9 Mio. bzw. 2,6% auf EUR 744,8 Mio. resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus der Erhöhung des Bestands an liquiden Mitteln um EUR 93,6 Mio. auf EUR 93,7 Mio. und der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um EUR 48,0 Mio. auf EUR 57,6 Mio. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die Begleichung ausstehender Rechnungen eines einzelnen Großkunden zurückzuführen, welche zum vorherigen Bilanzstichtag noch unbeglichen waren. Diese Rechnungen wurden im aktuellen Geschäftsjahr vollständig beglichen, was zu einem niedrigeren Endbestand der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führte.

Auf der Passivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme hauptsächlich auf den vollständigen Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen um EUR 44,6 Mio. sowie auf den Rückgang der sonstigen Rückstellungen um EUR 18,0 Mio. zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind hingegen um EUR 15,4 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert aus hohen Gutschriften, die Ende des Geschäftsjahres 2023 eingegangen sind. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen auch um EUR 42,7 Mio. Der Anstieg resultiert aus einem neuen Darlehen mit Digital Dutch Finco B.V. und Vorschüssen aus der Interxion Real Estate XXII. Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken um EUR 12,1 Mio. Im Vorjahr waren in diesem Posten im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten passiviert worden. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sanken geringfügig um EUR 0,4 Mio.

Das Eigenkapital hat sich um den laufenden Jahresüberschuss (EUR 25,3 Mio.) erhöht.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) hat sich von 18,3% im Vorjahr auf 21,2% im Geschäftsjahr 2024 erhöht.

### 2.3.4 Gesamtbeurteilung der wirtschaftlichen Lage



Zusammenfassend betrachtet war das Geschäftsjahr 2024 für das Unternehmen sehr erfolgreich und aus Sicht der Geschäftsführung weiterhin als positiv einzustufen. Die Prognosen für 2024 wurden im Hinblick auf die Umsatzerlöse wie geplant erreicht, jedoch kein höheres Ergebnis vor Steuern erreicht. Dazu waren die Effekte aus Kostensteigerungen zu hoch. Das Unternehmen verfügt über eine stabile Kundennachfrage sowie umfangreiche Finanzierungsmöglichkeiten. Damit besteht eine solide Basis für die weitere Entwicklung und Zukunft des Unternehmens.

## 3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 3.1 Prognosebericht

Die Umsatzerlöse haben sich in 2024 stark um EUR 86,2 Mio. reduziert. Dies ist in erster Linie auf die niedrigeren Einnahmen aus der Erstattung von Stromkosten durch die Kunden zurückzuführen. Die Kosten für bezogene Leistungen sind im gleichen Zeitraum, vor allem durch die niedrigeren Strompreise, um EUR 84,0 Mio. gesunken.

Auch weitere Bauvorhaben wie die Errichtung weiterer Kapazitäten im Rechenzentrum DUS3 sowie die Übernahme des Betriebs der in den nächsten Jahren entstehenden konzerneigenen Rechenzentren in den Digital Parks Hattersheim (FRA33- Phase 2-4) und Fechenheim (FRA18, FRA20) werden zukünftig zu einer stetigen Steigerung der Umsatzerlöse führen. Bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2024 wurde mit der Vermarktung der sich im Bau befindlichen Rechenzentren begonnen, sodass auch das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen werden wird.

2025 wird aus unserer aktuellen Sicht wieder als ein gutes Jahr mit leicht höheren Umsatzerlösen und mit einem höheren Ergebnis vor Steuern enden. Für das Geschäftsjahr 2026 wird im Vergleich zu 2025 mit weiter steigenden Umsatzerlösen und einer moderaten Steigerung des Ergebnisses vor Steuern gerechnet.

Diese Einschätzung kann sich jederzeit aufgrund der angespannten geopolitischen Lage ändern, daher ist eine verlässliche Aussage nicht möglich.

### 3.2 Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt über bewährte Planungs-, Kontroll- und Steuerungssysteme, die ein effektives Risikomanagement gewährleisten sollen. Ziel ist es, sowohl strategische als auch geschäftsspezifische Risiken aufzudecken, zu überwachen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Die Gesellschaft ist ferner in das regelmäßige Reporting und Konzernrisikomanagement der Konzernobergesellschaft eingebunden.

Chancen stellen unter anderem eine schnellere Auslastung bereits kontrahierter Rechenzentren sowie eine beschleunigte Anmietung weiterer Kapazitäten durch Kunden dar.

Das weiter anhaltende Wachstum der Gesellschaft wird, soweit nicht durch eigene Mittel möglich, ausschließlich aus der Digital Realty-Gruppe finanziert. So ist die Finanzierung des Ausbaus neuer Rechenzentren durch langfristige Finanzierungszusagen innerhalb des Konzerns gesichert. Kurzfristige Spitzen werden bei Bedarf innerhalb des Konzerns ausgeglichen, wobei die Liquidität durch eine zentrale Treasury-Abteilung auf Konzernebene gesteuert wird. Hierbei kann grundsätzlich ein Finanzierungsrisiko auf Einzelgesellschaftsebene aufgrund eines Überhangs kurzfristiger Verbindlichkeiten über kurzfristig verfügbares Vermögen entstehen. Aufgrund der rein konzerninternen Finanzierung und der Bedeutung des Standorts Deutschland für die Entwicklung der Digital Realty-Gruppe wird dieses Risiko von der Geschäftsführung als gering eingeschätzt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Bestätigung von ihrer obersten Muttergesellschaft, der Digital Realty Trust, Inc., Austin, Texas/USA, erhalten (Patronatserklärung), dass diese die Gesellschaft so mit Liquidität ausstatten wird, dass die zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2024 eingegangenen Verpflichtungen sowie sämtliche weitere Verpflichtungen, die im Laufe des Geschäftsjahres 2025 und 2026 entstehen, in vollem Umfang und fristgerecht erfüllen kann.

Aufgrund der Stagnation der Konjunktur besteht für die Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2025 weiterhin das Risiko von kundenseitigen Anfragen zu Kapazitäts- und damit verbundenen Vertragsanpassungen. Diesem - von der Geschäftsführung als gering bewerteten Risiko - steht eine solide Nachfrage nach Rechenzentrumsdienstleistungen von neuen Kunden und der Wunsch nach Kapazitätserweiterungen bestehender Kunden gegenüber.

Ein weiteres Risiko besteht in Liquiditätsrisiken auf Kundenseite, von verzögerten Zahlungen bis hin zum Zahlungsausfall. Diesem Risiko wird durch enge Forderungsüberwachung bis hin zur Einschränkung von Dienstleistungen begegnet.

Diese Risiken werden zum jetzigen Zeitpunkt als gering eingestuft. Dies kann sich aber entsprechend der weltweiten Entwicklung jederzeit verändern. Die Geschäftsführung rechnet daher auch im Jahr 2025 nicht mit wesentlichen Zahlungsverzügen oder -ausfällen. Dennoch wird auch weiterhin ein verstärktes Augenmerk auf das Forderungsmanagement gelegt, um negativen Entwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Die Gesellschaft steht im Wettbewerb mit anderen Anbietern von Rechenzentrumsdienstleistungen. Neben den relevanten internationalen bzw. lokal tätigen Anbietern von Carrier-neutralen Rechenzentren lassen sich die Betreiber von Outsourcing-Rechenzentren, Managed - Service - Rechenzentren, Wholesale - Rechenzentren und Carrier-Rechenzentren als Hauptwettbewerber bezeichnen. Durch eine nachfragegetriebene Expansionsstrategie, die Akquisition strategischer Kunden sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung der technischen Anlagen sollte die Gesellschaft den zukünftigen Anforderungen des Markts gerecht werden können.

Das deutsche Energieeffizienzgesetz trat Ende 2023 in Kraft. Seit dem 1. Januar 2024 gelten daher insbesondere für Rechenzentren spezifische Energieeffizienzverpflichtungen. Viele unserer bestehenden Rechenzentren arbeiten, im Rahmen der technischen Möglichkeiten, die gemäß Alter der Anlagen variiert, schon effizient und daher erwarten wir nicht, dass diese neue Gesetzgebung ein großes Risiko für unseren Betrieb darstellt. Unabhängig von der Gesetzgebung ist die Effizienz ein wesentlicher Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit von Rechenzentren. Wir gehen davon aus, dass dies größere Auswirkungen auf die Kosten unserer kleineren Wettbewerber und Inhouse-Rechenzentren haben wird, was uns in Zukunft Wachstumschancen eröffnen sollte. In den Jahren 2027 und 2030 treten weitere Verpflichtungen für Bestandsrechenzentren in Kraft, die individuell bewertet werden.

Gleiches gilt für das Investitionsrisiko durch den Bau neuer Rechenzentren. Durch nachhaltige Markt- und Bedarfsanalysen im Vorfeld wird das Risiko von Leerständen als gering eingestuft.

Beim Bau von neuen Rechenzentren durch andere Konzerngesellschaften (FRA18, FRA20, FRA33) kann es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Fertigstellung und damit auch zu einer späteren Übernahme des Betriebs durch die Gesellschaft kommen. Dies wird durch eine umfassende und vorsichtige Planung sowie einem zusätzlichen Risikoaufschlag für unvorhergesehene Kosten entgegengewirkt.



Preissteigerungen, insbesondere beim Bau von Rechenzentren und Strom, sind weiterhin ein Risiko für das Ergebnis des Unternehmens. Eine Abmilderung der Effekte wird durch eine entsprechende Einkaufs- und Hedgingstrategie der Unternehmensgruppe sichergestellt. Außerdem ist die Gesellschaft in der Lage, im Rahmen der vertraglichen Regelungen, diese Preissteigerungen zum Großteil an die Kunden weiterzugeben.

Der Fachkräftemangel und die damit verbundenen Schwierigkeiten, geeignete Mitarbeitende zu finden, können grundsätzlich das geplante Umsatzwachstum gefährden. Durch die Verstärkung der Aufwände für Recruiting und Employer Branding und die Nutzung von Outsourcing- Dienstleistern soll dieses Risiko reduziert werden.

Ein weiteres Risiko auf dem Markt sind die limitierten Stromkapazitäten für bestehende und geplante Rechenzentren. Um dem entgegenzuwirken, hat die Gesellschaft schon vor vielen Jahren mit dem Bau eigener Umspannwerke am Standort Frankfurt am Main begonnen. Aktuell hat das Unternehmen zwei eigene Umspannwerke am Digital Park Ostende im Betrieb und betreibt jeweils ein Umspannwerk am Digital Park Fechenheim und Hattersheim für andere Konzerngesellschaften. Entsprechend dem für die kommenden Jahre geplanten Strombedarf hat sich die Gesellschaft die notwendigen Stromkapazitäten vertraglich gesichert.

In Anbetracht der beschriebenen Umstände und Maßnahmen werden die Eintrittswahrscheinlichkeit der oben beschriebenen Risiken und deren Auswirkungen auf die Ergebnisse des Unternehmens als gering eingeschätzt.

Gestützt auf die in den letzten Jahren erwirtschafteten Jahresüberschüsse sowie die zukünftig erwartete positive Geschäftsentwicklung bestehen aus Sicht der Geschäftsleitung derzeit und auf absehbare Zeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

Frankfurt am Main, den 2. Oktober 2025

*Volker Ludwig*

*Aart Huibert Besuijen*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde am 02.10.2025 von den Gesellschaftern festgestellt.

### 3. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den nachfolgend wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt:

#### Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Digital Realty Germany GmbH, Frankfurt am Main

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Digital Realty Germany GmbH, Frankfurt am Main, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Digital Realty Germany GmbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2024 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 do-losen 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 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 2. Oktober 2025

**Grant Thornton AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Fabian Kuhn, Wirtschaftsprüfer*

*Thomas Kosing, Wirtschaftsprüfer*

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.