

**CyrusOne Germany GmbH
Frankfurt am Main**

**Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

| Inhaltsübersicht | | Seite |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Prüfungsauftrag | 1 |
| 2 | Grundsätzliche Feststellungen | 2 |
| 3 | Wiedergabe des Bestätigungsvermerks | 4 |
| 4 | Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung | 8 |
| 5 | Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung | 10 |
| 5.1 | Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung | 10 |
| 5.1.1 | Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen | 10 |
| 5.1.2 | Jahresabschluss | 10 |
| 5.1.3 | Lagebericht | 10 |
| 5.2 | Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 11 |
| 5.2.1 | Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 11 |
| 5.2.2 | Erläuterungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses | 11 |
| 5.3 | Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 12 |
| 6 | Schlussbemerkung | 13 |

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/ueberUns.

Anlagen

1 **Lagebericht und Jahresabschluss**

Lagebericht

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

**Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

1 Prüfungsauftrag

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17. September 2025 der

**CyrusOne Germany GmbH,
Frankfurt am Main**

– nachfolgend auch „CyrusOne Germany“ oder „Gesellschaft“ genannt –

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 gewählt. Die gesetzlichen Vertreter haben uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung der Abschlussprüfung nach § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2024 erteilt.

Wir bestätigen nach § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Bei der Erstellung des Berichts über unsere Jahresabschlussprüfung haben wir die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450 n.F. (10.2021)) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 11./28. April 2025 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2024.

Dieser Bericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der Gesellschaft und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2 Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Aus dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der gesetzlichen Vertreter sowie den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind:

- Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Die CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main, ist Betreiberin von einem Datenzentrum in Frankfurt am Main mit einer vermieteten Stromkapazität von rd. 11 MW. Das Rechenzentrum hat die Gesellschaft von der CyrusOne Frankfurt 4 Holdings B.V., Amsterdam, Niederlande, angemietet. Umsätze erzielt die CyrusOne Germany aus dem mit der Microsoft Deutschland MCIO GmbH, München, geschlossenen Colocation- und Rechenzentrums-Mietvertrag. Die Gesellschaft hat keine Mitarbeiter.

- Konzernzugehörigkeit

Die Cavalry Parent L.P., Delaware, USA, ist die oberste Muttergesellschaft der CyrusOne-Gruppe. Die Anteile der Cavalry Parent L.P., Delaware, USA, werden von einem Investorenkonsortium, darunter KKR & Co. Inc., New York, USA, und Global Infrastructure Management LLC, New York, USA, gehalten.

- Ertragslage der Gesellschaft

Im Berichtsjahr ist ein Jahresfehlbetrag von TEUR 333 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 444) angefallen. Den gestiegenen Umsatzerlösen (TEUR 24.467; Vorjahr: TEUR 15.464) stehen insbesondere gestiegene Aufwendungen für bezogene Leistungen (TEUR 19.848; Vorjahr: TEUR 12.380) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 4.723; Vorjahr: TEUR 2.609) gegenüber. Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen ganzjährigen Betrieb, da das Rechenzentrum in 2023 sukzessive in Betrieb genommen wurde. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind leicht überproportional zu den Umsatzerlösen gestiegen. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere höhere Aufwendungen für Reparaturen und Wartung sowie konzerninterne Weiterbelastungen für Verwaltung, Management und Personal angefallen.

- Vermögenslage der Gesellschaft

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft ist um TEUR 3.599 auf TEUR 11.834 gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf die liquiden Mittel zurückzuführen, die sich um TEUR 4.438 auf TEUR 5.549 erhöht haben, während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 746 auf TEUR 5.252 gesunken sind.

- Finanzlage der Gesellschaft

Die Eigenkapitalquote ist von 8,0 % im Vorjahr auf 2,7 % gesunken, da sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresfehlbetrags vermindert, während die Bilanzsumme gestiegen ist. Der Anstieg der Bilanzsumme auf der Passivseite ist insbesondere auf die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen, die um TEUR 4.484 auf TEUR 8.978 gestiegen sind. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind mit TEUR 7.031 (Vorjahr: TEUR 3.756) insbesondere die Verbindlichkeiten aus Miet- und Nebenkosten gegenüber der CyrusOne Frankfurt 4 Holdings B.V. enthalten.

- Chancen und Risiken

Es ergeben sich für die Gesellschaft insbesondere Chancen aus der hohen Nachfrage nach Rechenzentrumskapazitäten. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sehen insbesondere bei ungeplant und steigenden Kosten für Energie und Nebenkosten Risiken für die Gesellschaft.

- Prognose der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter erwarten für das Geschäftsjahr 2025 Umsätze von rd. TEUR 24.962, die bei einer vermieteten Kapazität von 11 MW erzielt werden sollen, und einen Jahresfehlbetrag von TEUR 670.

Zusammenfassend stellen wir nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses der Gesellschaft in Abschnitt 5.2 unseres Berichts.

3 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der CyrusOne 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 CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main, 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, 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 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.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Erstprüfung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main, für das vorhergehende Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023, der die Grundlage für die Vergleichsangaben im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 bildet, wurde nicht geprüft. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 ist diesbezüglich nicht modifiziert.

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 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 im 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 21. November 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Pierre Back
Wirtschaftsprüfer

gez. Johannes Kaiser
Wirtschaftsprüfer“

4 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Prüfungsgegenstand

Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren

- die Buchführung
- der Jahresabschluss (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
- der Lagebericht

der Gesellschaft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft; dies gilt auch für die Angaben, die wir zu diesen Unterlagen erhalten haben. Wir verweisen ergänzend auf den Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht“ unseres vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks.

Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen. Unsere diesbezügliche Verantwortung wird in den Abschnitten „Grundlage für die Prüfungsurteile“ und „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks beschrieben.

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft aufgestellte Vorjahresabschluss; er wurde am 24. März 2025 festgestellt.

Wir haben die Abschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

In Bezug auf die wesentlichen Grundzüge unseres prüferischen Vorgehens verweisen wir auf die Darstellungen im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres vorstehend in Abschnitt 3 wiedergegebenen Bestätigungsvermerks. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wenden wir unseren risiko- und prozessorientierten Prüfungsansatz an; zu dessen Umsetzung bedienen wir uns unserer Prüfungssoftware Levvia. Sie unterstützt die Planung, Durchführung und Dokumentation der Abschlussprüfung.

Die Abschlussprüfung erstreckt sich nach § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Prüfung wurde von uns in den Monaten September bis November 2025 durchgeführt.

Die Durchführung unserer Prüfung erfolgte unserem Prüfungsplan entsprechend nicht kontrollorientiert. Daher haben wir unter Berücksichtigung unserer Risikoeinschätzung unsere analytischen Prüfungshand-

lungen und Einzelfallprüfungen von ausgewählten Geschäftsvorfällen und Kontensalden in nicht reduziertem Umfang durchgeführt. Bei Einzelfallprüfungen haben wir Nachweise in bewusster Auswahl bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren eingeholt.

Folgender Prüfungsschwerpunkt wurde gesetzt:

- Nachweis der Umsatzerlöse.

Bei der Prüfung der Eröffnungsbilanzwerte haben wir uns insbesondere auf die diesen zugrunde liegenden Aufzeichnungen, auf Bestätigungen von Dritten, Einzelaufstellungen, den Gesellschaftsvertrag, registergerichtliche Eintragungen und Gesellschafterversammlungsprotokolle gestützt sowie die Bewertung von ausgewählten Eröffnungsbilanzposten geprüft.

Zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung der Gesellschaft haben wir uns einen Überblick über die Organisation der Buchführung und ein Verständnis der prüfungsrelevanten Kontrollen verschafft sowie entsprechende Aufbauprüfungen, insbesondere in Bezug auf die implementierten wesentlichen Kontrollmaßnahmen, vorgenommen.

Die Gesellschaft hat ihre gesamte Buchführung auf das Dienstleistungsunternehmen Constantin GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, ausgelagert. Die Ordnungsmäßigkeit der ausgelagerten Buchführung haben wir bei dem Dienstleistungsunternehmen geprüft.

Die Gesellschaft hat am 31. Dezember 2024 eine Inventur durchgeführt, an der wir nicht beobachtend teilgenommen haben, weil unsere Beauftragung zur Durchführung der Abschlussprüfung zu einem Zeitpunkt erfolgte, an dem die körperliche Bestandsaufnahme bereits abgeschlossen war. Stattdessen haben wir alternativ Kontrollzählungen beobachtet und mit der Bestandsbuchführung abgestimmt.

Im Rahmen der Prüfung der Forderungen sowie der Guthaben bei Kreditinstituten und der Rückstellungen haben wir von ausgewählten Kunden und Lieferanten Saldenbestätigungen sowie von allen Kreditinstituten und allen Rechtsanwälten sowie Steuerberatern der Gesellschaft Bestätigungen über Guthaben, Ansprüche und Verpflichtungen der Gesellschaft eingeholt.

Zukunftsbezogene Angaben im Lagebericht haben wir vor dem Hintergrund der Jahresabschlussangaben auf Plausibilität und Übereinstimmung mit den während der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen beurteilt.

Die gesetzlichen Vertreter haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht und unter dem 21. November 2025 die berufsübliche Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass die gesetzlichen Vertreter ihrer Verantwortlichkeit für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften nachgekommen sind und dass alle Geschäftsvorfälle entsprechend den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgezeichnet und im Jahresabschluss bzw. im Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt sind.

5 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die Eröffnungsbilanzwerte sind ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen worden. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen sind in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet.

5.1.2 Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 ist diesem Bericht als Bestandteil der Anlage 1 beigefügt.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang wurden in allen wesentlichen Belangen eingehalten. Die Angaben der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter sind in zulässiger Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

5.1.3 Lagebericht

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 ist diesem Bericht als Bestandteil der Anlage 1 beigefügt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung entspricht der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Wir nehmen auf unsere nachfolgenden Erläuterungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses Bezug. Der Jahresabschluss insgesamt, d.h. das Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

5.2.2 Erläuterungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Im Folgenden werden sachverhaltsgestaltende Maßnahmen dargestellt.

Die CyrusOne Germany hat als Mieter mit der CyrusOne Frankfurt 4 Holdings B.V., einer niederländischen Gesellschaft mit Sitz in Amsterdam, Niederlande, als Vermieter einen Mietvertrag für das Grundstück Wilhelm-Fay-Straße in 65936 Frankfurt am Main geschlossen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 130 Monaten und verlängert sich automatisch um jeweils ein Jahr, sofern der Mieter nicht mindestens 30 Tage vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Die Grundmiete beträgt EUR/kW 60,22 mit einer jährlichen Erhöhung um 2 %. Die Nebenkosten werden zusätzlich abgerechnet. Die Mietaufwendungen im Berichtsjahr betragen insgesamt TEUR 11.553 (Vorjahr: TEUR 8.701).

5.3 Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**Mehrjahresübersicht**

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------------|------|-------------|-------------|
| Jahresergebnis | TEUR | -333 | 444 |
| EBIT | TEUR | -326 | 470 |
| Umsatzerlöse | TEUR | 24.467 | 15.464 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | TEUR | 19.848 | 12.380 |
| Bilanzsumme | TEUR | 11.834 | 8.235 |
| Eigenkapital | TEUR | 322 | 655 |
| Eigenkapitalquote | % | 2,7 | 8,0 |

Kreditlinien

Die Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2024 keine offenen Kreditlinien.

6 Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 der CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450 n.F. (10.2021)).

Zu dem von uns erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt 3 „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“.

Frankfurt am Main, den 21. November 2025

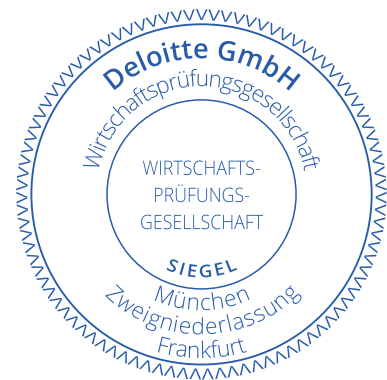
Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:
Pierre Back
EF9C48E528C74D2...

Pierre Back
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:
Johannes Kaiser
ABB4AEF9BE024D2...

Johannes Kaiser
Wirtschaftsprüfer



Für Veröffentlichungen oder die Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der testierten Fassung abweichenden Form sowie für den Fall der Übersetzung in andere Sprachen bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, falls dabei der von uns erteilte Bestätigungsvermerk zitiert wird oder ein Hinweis auf unsere Jahresabschlussprüfung erfolgt; wir weisen hierzu auf die Bestimmungen des § 328 HGB hin.

CyrusOne Germany GmbH
Frankfurt am Main

Anlage 1

Lagebericht und Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main

1. Grundlegende Informationen zum Unternehmen

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die CyrusOne Germany GmbH („CyrusOne Germany“) mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine deutsche Tochtergesellschaft der amerikanischen CyrusOne Gruppe, die seit März 2022 von einem Investorenkonsortium, darunter KKR & Co. Inc., New York, USA, und Global Infrastructure Management LLC, New York, USA, gehalten wird.

Der Tätigkeitsbereich der CyrusOne Germany GmbH umfasst insbesondere den Betrieb von Datenzentren und Datenzentrumsgebäuden unter Bereitstellung von elektrischer Energie, Kühlleistung und weiterer Leistungen.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Leonhard-Heißwolf-Straße 4, 65936 Frankfurt am Main, einem strategischen wichtigen Standort nahe dem DE-CIX (Deutscher Commercial Internet Exchange), einem der größten Internetknotenpunkte weltweit.

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Datenzentrums und Datenzentrumsgebäudes vermietet die CyrusOne Germany GmbH die verfügbaren Kapazitäten in den Datenzentren an Kunden im deutschen Markt und erbringt in Ergänzung zusätzliche Leistungen an diese Kunden wie Bereitstellung von elektrischer Energie, Kühlleistung und weiterer Leistungen.

| Datenzentrum | Größe M ² | Leistung (MW) | Inbetriebnahme |
|--------------|----------------------|---------------|----------------|
| FRA4 | 5.380 | 11 | 2023 |

Das Managementteam strebt nach kontinuierlicher Umsatzstabilität und einer stetigen Verbesserung des operativen Betriebsergebnisses bei weiteren Investitionen in den Standort Frankfurt. Dies soll insbesondere durch ein effizientes Kostenmanagement sowie durch konsequenten Vertrieb erfolgen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1. Deutscher Markt für Datenzentren

Der bestimmende Markt für CyrusOne Germany bleibt weiterhin der deutsche Markt für Datenzentrum-Dienstleistungen. Auch im Geschäftsjahr 2024 setzte sich das Wachstum fort, getrieben durch die anhaltende Digitalisierung, den zunehmenden Einsatz von KI-Anwendungen sowie die steigende Nachfrage nach Cloud- und Edge-Computing-Lösungen.

Frankfurt am Main behauptet sich weiterhin als führender Standort für Rechenzentren in Europa. Die zentrale Lage, ein starker lokaler Nachfragemarkt, stabile Stromnetze, klare Rechtssicherheit sowie vergleichsweise stabile Renditen machen den Standort weiterhin attraktiv für Investoren. Gleichzeitig verschärfen sich jedoch die Herausforderungen: Grundstücksverfügbarkeiten bleiben knapp, Genehmigungsverfahren sind langwierig und die Strominfrastruktur steht unter zunehmendem Druck.

Neben Frankfurt gewinnen auch andere Standorte weiter an Bedeutung. Berlin verzeichnete erneut ein starkes Wachstum, insbesondere im Bereich Colocation- und Hyperscale-Rechenzentren. München und Düsseldorf rücken zunehmend in den Fokus von Investoren und Betreibern, da sie von einer dynamischen Wirtschaftsstruktur und wachsender Nachfrage profitieren.

(Quelle: CBRE, Deutschland Real Estate Market Outlook 2025, Data Centers, von Januar 2025)

Neu hinzugekommen ist ein verstärktes Interesse an nachhaltigen Rechenzentrumsstrategien. ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) spielen eine immer größere Rolle bei Investitionsentscheidungen. Betreiber setzen verstärkt auf energieeffiziente Technologien, Abwärmenutzung und den Einsatz erneuerbarer Energien, um regulatorischen Anforderungen und gesellschaftlichen Erwartungen gerecht zu werden.

(Quelle: Bitkom, Rechenzentren in Deutschland, Aktuelle Marktentwicklungen, Stand 2024)

Trotz eines insgesamt herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds bleibt die Nachfrage nach Rechenzentrumskapazitäten in Deutschland hoch. Die bestehende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ermöglicht es Betreibern weiterhin, gestiegene Kosten an Kunden weiterzugeben und stabile Margen zu erzielen.

2.1.2. Wettbewerbssituation

Die wichtigsten Erfolgsmerkmale aus Sicht der gesetzlichen Vertreter der CyrusOne Germany in der Industrie für Datenzentren sind weiterhin modernste und qualitativ hochwertige Technologie, kombiniert mit hoher Effizienz und Zuverlässigkeit bei der Bereitstellung von Datenkapazitäten sowie vor allem auch Flexibilität sowie individuelle und passgenaue Lösungen für Kunden.

Die CyrusOne Germany konzentriert sich auf die Großkunden, insbesondere große Unternehmensgruppen.

2.2. Ertragslage

Der Umsatz der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 58,2% erhöht. CyrusOne Germany generierte ein Umsatzvolumen von TEUR 24.466,7 (Vj. TEUR 15.464,5). Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Datenzentrum mit einer Gesamtleistung von 11 MW sukzessive in Betrieb genommen. Die Vermietung der Kapazitäten begann im Juni 2023, sodass nur ein anteiliger Umsatz für das Jahr 2023 realisiert werden konnte. Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Vermietung erstmals über den gesamten Zeitraum durchgeführt. Der deutliche Anstieg des Umsatzes gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem erstmaligen ganzjährigen Betrieb. Die verfügbare Leistung ist jedoch noch nicht vollständig ausgelastet, sodass weiteres Umsatzpotenzial für die kommenden Jahre besteht.

Die Umsätze werden in Euro erwirtschaftet.

Die Umsatzrentabilität als Quotient von EBIT TEUR -325,5 (Vj. TEUR 470,4) zu Umsatzerlösen hat sich im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr vermindert und lag bei -1,3% (Vj. 3%).

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Kostenkonto von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Position Materialaufwand umgegliedert, um eine sachgerechtere Darstellung der Kostenstruktur zu gewährleisten. Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit wurde der entsprechende Vorjahresbetrag zum 31. Dezember 2023 ebenfalls umgegliedert. Der Materialaufwand zum 31. Dezember 2023 belief sich vor Umgliederung auf TEUR 8.700,9 und nach Umgliederung auf TEUR 12.380,1. Dem Anstieg im Umsatz folgt die Zunahme im Materialaufwand von 60,3%. Der Materialaufwand entwickelte sich proportional zum Umsatz, um TEUR 7.467,8 auf TEUR 19.848. Die Materialaufwandsquote bezogen auf die Umsatzerlöse erhöhte sich von 80,1% im Vorjahr auf 81,1% im Geschäftsjahr 2024.

Die Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr haben sich um TEUR 216,0 erhöht und betragen TEUR 218,6 (Vj. TEUR 2,6). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens TEUR 214,1 (Vj. TEUR 0) aufgrund der Bewertung der Vorratsbestände zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Position sonstige betriebliche Aufwendungen durch eine Umgliederung eines Kostenkontos beeinflusst. Zur sachgerechteren Darstellung wurde dieses Konto dem Materialaufwand zugeordnet. Eine detaillierte Erläuterung hierzu findet sich im Abschnitt

Materialaufwand oben. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach Umgliederung haben sich um TEUR 2.113,5 auf TEUR 4.722,8 (Vj. TEUR 2.609,4) im Vergleich zum Vorjahr erhöht, was im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für Reparaturen und Wartung sowie konzerninterne Weiterbelastungen für Verwaltung, Management und Personal zurückzuführen ist.

Das Finanzergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 112,5 auf TEUR 118,9 (Vj. TEUR 6,4) gestiegen. Dies ist auf den gestiegenen Zinsertrag aus Bankguthaben zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2024 ist bei der CyrusOne Germany ein Jahresfehlbetrag von TEUR 332,8 angefallen. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 444,1 erwirtschaftet.

2.3. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen ist um TEUR 3.599,2 auf TEUR 11.833,9 (Vj. TEUR 8.234,8) gestiegen.

Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund der Abschreibungen auf das Anlagevermögen (TEUR 4,6) sowie dem Anlagenzugang (TEUR 66,2) um TEUR 61,6 auf TEUR 67,2 (Vj. TEUR 5,6) im Geschäftsjahr erhöht.

Die Vorräte – im Wesentlichen die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe – nahmen stichtagsbedingt um TEUR 213,2 zu.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 5.934,2) sind im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 6.534,4) um 9,2% gesunken. Dies ergibt sich insbesondere aus dem niedrigeren Forderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte (TEUR -746,2) bei gegenläufig gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 8,8) und sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 137,2).

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt TEUR 5.548,8 gegenüber TEUR 1.110,6 im Vorjahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten hat sich im Geschäftsjahr um TEUR 513,7 auf TEUR 0 verringert (Vj. TEUR 513,7). Die Veränderung ist auf den Wegfall von Vorauszahlungen für Strom und Wartung zurückzuführen, die im Vorjahr abgegrenzt wurden.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 322,3 gegenüber TEUR 655,1 im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote verringerte sich zum Bilanzstichtag ergebnisbedingt auf 2,7% gegenüber 8,0% im Vorjahr.

Die Kapitalrücklage entspricht mit TEUR 565,5 dem Wert des Vorjahres.

Die sonstigen Rückstellungen sind um TEUR 1.218,9 auf TEUR 1.587,1 (Vj. TEUR 368,2) gestiegen und betreffen insbesondere konzerninterne Weiterbelastungen von Personalkosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich stichtagsbedingt sowie durch zeitnahe Zahlung vor dem Stichtag um TEUR 1.138,6 auf TEUR 416,3 verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Lieferungen und Leistungen haben sich insgesamt um TEUR 4.483,8 auf TEUR 8.978,0 (Vj. TEUR 4.494,2) erhöht.

Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter aufgrund der Rückzahlung von Darlehen einschließlich Zinszahlungen um TEUR 1.047,6 auf TEUR 93,3 reduziert.

2.4. Finanzielle Lage

Der Bestand an liquiden Mitteln (TEUR 5.548,8; Vj. TEUR 1.110,6) ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, da die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 928,7 – im Wesentlichen geprägt durch die Rückführung von Darlehen nebst Zinsen – und die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 66,2 die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 5.433,1 nicht übersteigen.

Die Sicherstellung der Liquidität wird ausschließlich konzernintern geregelt. Der Gesellschafter gewährleistet einen stabilen Geldfluss für die CyrusOne Germany GmbH und stellt die Zahlungsfähigkeit sicher. Das langfristige Vermögen bestehend aus dem Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenkapital gedeckt.

Den kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 11.511,7 stehen kurzfristige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 11.766,7 gegenüber. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Einbindung in den Konzernverbund sehen wir die Finanzlage derzeit und künftig als geordnet an. Die Gesellschaft war im Jahr 2024 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Die Liquidität war jederzeit gesichert.

Die wichtigsten Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse und die vermietete Kapazität in Megawatt.

Die wesentlichen Finanzkennzahlen zur Unternehmenssteuerung sind:

| | Gj. 2024 | Gj. 2023 |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse in TEUR | 24.466,7 | 15.464,5 |
| Vermietete Kapazität in MW | 11 | 11 |
| Jahresergebnis in TEUR | -332,8 | 444,1 |
| Working capital (Betriebsvermögen) in TEUR | 255,1 | 135,7 |

Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr schlechteren Jahresergebnisses des laufenden Geschäftsjahres, hat sich die Eigenkapitalrentabilität von 67,8% auf -103,2% vermindert. Die auf Basis des Betriebsergebnisses (EBIT) ermittelte Gesamtkapitalrentabilität ist von 5,7% auf -2,8% gesunken, da sich ein negatives Betriebsergebnis ergeben hat.

Die Investitionen sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 8,2 auf TEUR 66,2 gestiegen.

Da die Gesellschaft erstmals für das Geschäftsjahr 2024 zur Erstellung eines Lageberichts verpflichtet ist, liegen keine vergleichbaren Prognoseangaben aus dem Vorjahr vor. Ein Abgleich mit früheren Erwartungen kann daher nicht erfolgen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Erwartete Entwicklungen und Geschäftsmöglichkeiten

Die Geschäftsführung der CyrusOne Germany erwartet auch weiterhin Investitionen in den Standort Frankfurt, die unter voller Auslastung durch neue und bereits bestehende Mieter zu einer kontinuierlichen proportionalen Umsatzsteigerung führen. Die Kapazität der Rechenzentren ist voll vermietet und die Nutzung seitens der Kunden nimmt stetig zu.

Der Rechenzentrumsmarkt wird auch weiter positiv eingeschätzt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Bereitstellung großer Rechenzentren in wichtigen Märkten, um die Nachfrage der Cloud- und Unternehmenskunden in diesen Märkten zu decken. Es wird sich eine größere Nachfrage nach Edge-Rechenzentren entwickeln. Diese wird auch von den Auswirkungen von 5G abhängen. Edge-Rechenzentren werden notwendig, um Netzüberlastungen auszugleichen.

Unternehmen setzen zunehmend auf KI, um Geschäftsprozesse zu optimieren, Daten zu analysieren und personalisierte Dienste bereitzustellen. Dies erfordert leistungsstarke Rechenzentren, um die erforderliche Rechenleistung zu liefern. Viele KI-Anwendungen erfordern ein hohes Maß an Sicherheit und Datensouveränität. Unternehmen bevorzugen daher Kapazitäten in Deutschland, um Risiken zu minimieren. Insgesamt wird KI die Rechenzentrumsbranche weiterhin maßgeblich beeinflussen und die Nachfrage nach Kapazitäten vorantreiben.

Cavalry LP., Konzernobergesellschaft von CyrusOne Germany, arbeitet weltweit mit den größten Cloud-Providern zusammen und hat Kunden aus einem breiten Spektrum von Branchen. Das Geschäftsmodell ist eng mit deren Bedarf an erhöhter Datenkapazität verknüpft.

3.2. Risikobericht

Im Wesentlichen existieren weiterhin die folgenden Risiken, die vom Unternehmen überwacht werden:

- Marktrisiken wie Kundenabwanderung, Überangebot oder Standortwettbewerb (geringes bis mittleres Risiko),
- Verspätete Lieferung von Waren und Dienstleistungen (mittleres Risiko),
- Währungsrisiken (geringes Risiko),
- Vertragsverletzungen (mittleres Risiko),
- Ungeplante und steigende Kosten insbesondere für Energie und Nebenkosten (hohes Risiko),
- Rechtliche Gefahren wie neue restriktive Regulierungen (mittleres Risiko).

Die Risiken wurden entsprechend ihrer relativen Bedeutung eingestuft. Die Bedeutung ermittelt sich aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Auswirkung auf die Erreichung der angestrebten Ziele.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art.

Die Geschäftsleitung hat ein Risikomanagement als Teil des internen Kontrollsystems implementiert, welches permanent alle wesentlichen Geschäftsprozesse überwacht und potentielle Chancen und Risiken analysiert. Durch die Zugehörigkeit zum Konzern der Cavalry LP, Delaware, USA besteht für die CyrusOne Germany GmbH keine Verpflichtung die Regeln den Sarbanes-Oxley-Act anzuwenden. Der Konzern und seine Konzerngesellschaften setzen diese Regeln aber weiterhin freiwillig um.

Klare Regeln bezüglich Verantwortlichkeiten und Prozessabläufen bilden die Grundlage der Arbeitsprozesse. Alle Maßnahmen werden überwacht und regelmäßig aufgrund der erzielten Ergebnisse bewertet. Es gibt ein Risikomanagementhandbuch, wonach die Konzernmuttergesellschaft Cavalry LP, Delaware, USA, einmal pro Jahr alle Niederlassungen einer gründlichen Kontrolle unterzieht und in dem die festgelegten Prozesse und Strukturen niedergeschrieben werden. Notwendige Änderungen werden dadurch erkannt und zeitnah umgesetzt. Insgesamt ist somit die Risikolage auf ein Minimum beschränkt. Sämtliche Unternehmensvorgänge und Unternehmenszahlen werden im Einzelnen monatlich abgeglichen und für das Unternehmensbudget und die Planung auch für das Konzernreporting zusammengestellt. Abweichungen von Budget und Planung lösen unmittelbar Report und Abhilfe aus.

Insgesamt sind der Geschäftsführung derzeit keine besonderen Risiken bekannt. Insbesondere ist derzeit keine Bestandsgefährdung erkennbar.

Aufgrund der politischen Unsicherheiten in Bezug auf den seit Ende Februar 2022 andauernden Ukrainekrieg sowie aufgrund der Handelspolitik der US-Regierung können geopolitische und wirtschaftliche Auswirkungen sich direkt in Kosten, Umsätzen und der allgemeinen Geschäftslage der Gesellschaft niederschlagen. Weder die gesamtwirtschaftlichen noch die unternehmensbezogenen Auswirkungen sind derzeit konkret abschätzbar.

3.3. Chancen- und Prognosebericht

Die Digitalisierung insbesondere die verstärkte Nutzung des mobilen Internets, Videotelefonie sowie das Abrufen von Bewegtbildinhalten (Videos, HDTV) via Internet ist ein Wachstumstreiber. In den Jahren 2020 – 2024 hat sich die Digitalisierung beschleunigt, das Wachstum des Datenverkehrs verstärkt und die Internetnutzung gesteigert. Aktuell ist eine Stabilisierung des Wachstums erkennbar.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir Umsätze von TEUR 24.961,5 durch eine stabile Auslastung des bestehenden Datacenter zuzüglich einer moderaten Steigerung der Kapazitätsauslastung. Die vermietete Kapazität wird im Jahr 2025 circa 11 MW betragen.

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 669,8.

Frankfurt am Main, 21. November 2025

CyrusOne Germany GmbH

Carsten Schneider
(Geschäftsführer)

Owen Morris
(Geschäftsführer)

CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2024

| Aktiva | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Passiva | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| | € | € | | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | A. Eigenkapital | | |
| I. Sachanlagen | | | I. Gezeichnetes Kapital | 43.035,00 | 43.035,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 67.229,00 | 5.616,00 | II. Kapitalrücklage | 565.542,80 | 565.542,80 |
| B. Umlaufvermögen | | | III. Verlustvortrag | 46.472,97 | -397.645,32 |
| I. Vorräte | | | IV. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss) | -332.758,00 | 444.118,29 |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 283.703,27 | 30.523,88 | | 322.292,77 | 655.050,77 |
| 2. Waren | 0,00 | 39.943,00 | B. Rückstellungen | | |
| | 283.703,27 | 70.466,88 | 1. Steuerrückstellungen | 147.808,30 | 21.697,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | 2. Sonstige Rückstellungen | 1.587.112,11 | 368.156,20 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.251.855,54 | 5.998.062,96 | | 1.734.920,41 | 389.853,20 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 366.699,18 | 365.712,17 | C. Verbindlichkeiten | | |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | 8.857,61 | 1.025,79 | 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 416.262,45 | 1.554.855,65 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 306.835,58 | 169.608,06 | 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 8.977.953,69 | 4.494.183,00 |
| | 5.934.247,91 | 6.534.408,98 | 3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 93.279,01 | 1.140.839,25 |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 5.548.762,87 | 1.110.561,23 | 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 289.234,72 | 0,00 |
| | 11.766.714,05 | 7.715.437,09 | davon aus Steuern: € 289.234,72 (Vj. € 0,00) | 9.776.729,87 | 7.189.877,90 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 513.728,78 | | | |
| | | | | | |
| | 11.833.943,05 | 8.234.781,87 | | 11.833.943,05 | 8.234.781,87 |

CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main

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

| | 1.1. bis 31.12.2024 | 1.1. bis 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | 24.466.739,19 | 15.464.452,50 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge davon aus der Währungsumrechnung: € 794,82 (Vj.: € 0,00) | 1.040,87 | 56,26 |
| 3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen | 19.847.996,37 | 12.380.149,99 |
| 4. Personalaufwand Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 3.810,85 | 1.949,27 |
| 5. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | 4.552,05 214.094,38 | 2.632,21 0,00 |
| | 218.646,43 | 2.632,21 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon aus der Währungsumrechnung: € 1.258,72 (Vj.: € 0,00) | 4.722.849,10 | 2.609.358,42 |
| 7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 171.315,75 | 41.732,71 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 52.439,76 | 35.329,28 |
| 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 126.111,30 | 32.704,01 |
| 10. Ergebnis nach Steuern | -332.758,00 | 444.118,29 |
| 11. Jahresfehlbetrag (Vj.: Jahresüberschuss) | -332.758,00 | 444.118,29 |

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZUM JAHRESABSCHLUSS

| | |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Firma: | CyrusOne Germany GmbH |
| Rechtsform: | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| Sitz: | Frankfurt am Main |
| Anschrift: | Leonhard-Heißwolf-Str. 4, 65936 Frankfurt am Main |
| Registergericht: | seit dem 20.09.2018 beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 113080 |

Die CyrusOne Germany GmbH ist zum 31. Dezember 2024 eine **mittelgroße Kapitalgesellschaft** gemäß § 267 Abs. 2 HGB. Teilweise werden freiwillig die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften angewendet.

Der **Jahresabschluss** wurde unter Beachtung der §§ 238 ff. – 256a HGB und der ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 - 288 HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und unter der Annahme der Unternehmensfortführung gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der **Bilanz** sowie der **Gewinn- und Verlustrechnung** entspricht den §§ 266 und 275 HGB, die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt gemäß § 272 HGB.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 wurden Aufwendungen für Ersatzteile irrtümlich unter der Bilanzposition Waren in Höhe von TEUR 40 ausgewiesen. Diese Aufwendungen hätten richtigerweise unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden müssen. Aufgrund dieser Darstellung sind die Angaben in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2024 nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Kostenkonto innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Position Materialaufwand umgegliedert, um eine sachgerechtere Darstellung der Kostenstruktur zu gewährleisten. Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit wurde der entsprechende Vorjahresbetrag zum 31. Dezember 2023 ebenfalls umgegliedert. Der ursprüngliche Vorjahresbetrag zum 31. Dezember 2023 belief sich auf TEUR 3.679,2 in der Position sonstige betriebliche Aufwendungen. Im Rahmen der Umgliederung wurde dieser Betrag nun unter Materialaufwand ausgewiesen. Die Positionen Materialaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten daher angepasste Vorjahreswerte, die die Umgliederung berücksichtigen.

2. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die von uns angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

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

2.1. Anlagevermögen

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und, sofern abnutzbar vermindert um planmäßige Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 5 und 15 Jahren) angesetzt. Die Sachanlagen werden nach der Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer unter Orientierung an den amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt. Das Sachanlagevermögen wird nach der linearen Methode, bei unterjährigem Zugang pro rata temporis, abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden bis zu einem Wert von EUR 800,00 netto im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

2.2. Umlaufvermögen

Die **Vorräte** werden mit ihren Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bzw. Nennbeträgen angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

2.3. Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche, sich in der Zukunft voraussichtlich umkehrende Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Bilanzansätzen gebildet, soweit dies nach § 274 HGB erforderlich ist. Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht vom Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass sich insgesamt kein Ausweis latenter Steuern ergibt.

2.4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven **Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

2.5. Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

2.6. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** berücksichtigen ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag (das heißt einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen). Bei Ansatz und Bewertung von Rückstellungen werden Rückgriffsansprüche ggf. rückstellungsmindernd berücksichtigt.

2.7. Verbindlichkeiten

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

2.8. Fremdwährungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Langfristige Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten in fremder Währung werden mit dem Kurs am Entstehungstag unter Beachtung des Imparitätsprinzips bewertet.

3. ANGABEN ZUR BILANZ

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel (dem Anhang als **Anlage** beigefügt) dargestellt.

B. UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit TEUR 8,4 (Vj. TEUR 7,5) sonstige Vermögensgegenstände und mit TEUR 358,3 (Vj. TEUR 358,3) aus Lieferungen und Leistungen.

2. Forderungen gegen Gesellschafter

Forderungen gegen Gesellschafter betreffen wie auch im Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände.

PASSIVA

A. RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.587,1 (Vj. TEUR 368,2) setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Ausstehende Rechnungen für konzerninterne Weiterbelastungen (insbesondere Personalkosten) | 1.380,2 | 317,2 |
| Sonstige ausstehende Rechnungen | 109,6 | 7,6 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | 97,3 | 43,4 |
| | <u>1.587,1</u> | <u>368,2</u> |

B. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen mit TEUR 8.978,0 (Vj. TEUR 4.494,2) auf den laufenden Liefer- und Leistungsverkehr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter entfallen mit TEUR 93,3 (Vj. TEUR 1.140,8) auf sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung:

- Matt Pullen, Executive Vice President, Managing Director, Europe, Zenium Technology Partners Ltd. (bis 10. November 2025)
- Carsten Schneider, Managing Director Germany, Zenium Germany GmbH/CyrusOne Germany GmbH
- Owen Morris, Managing Director, Zenium Germany GmbH/CyrusOne Germany GmbH (ab 10. November 2025)

Mit Datum vom 10. November 2025 wurde Herr Matt Pullen als Geschäftsführer abberufen und Herr Owen Morris zum Geschäftsführer bestellt. Die Eintragung im Handelsregister ist noch nicht erfolgt.

Die Geschäftsführer sind jeweils für sich einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführung erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 keine unmittelbaren Leistungen.

4.2. Mutterunternehmen und Konzernabschluss

Das Mutterunternehmen, sowohl des kleinsten als auch des größten Unternehmenskreises, für das zum 31. Dezember 2024 ein Konzernabschluss erstellt wird, der öffentlich zugänglich ist, ist die CyrusOne Dutch Holdings B.V. Der Konzernabschluss der CyrusOne Dutch Holdings B.V. ist am Firmensitz Schiphol Boulevard 359, 1118 BJ Schiphol, Niederlande, erhältlich.

Die oberste Muttergesellschaft der CyrusOne Gruppe ist zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Jahresabschlusses die Cavalry Parent L.P., Delaware, USA. Die eingetragene Firmenadresse lautet 4001 Kennett Pike, Suite 302, Wilmington, Delaware, 19897.

4.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Die bestehenden politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten können sich direkt in Kosten, Umsätzen und der allgemeinen Geschäftslage der Gesellschaft niederschlagen. Weder die gesamtwirtschaftlichen noch die unternehmensbezogenen Auswirkungen sind derzeit konkret abschätzbar. Dieses gilt aktuell insbesondere auch für die Entwicklung von Rohstoffpreisen und die Energieversorgung, z.B. mit Öl und Gas. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Geschäftsführung von geringfügigen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen aus, die nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die operativen Geschäfte und damit keine Auswirkungen auf die Annahme der Going Concern Prämisse der Gesellschaft haben.

4.4. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 in Höhe von EUR 332.758,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

4.5. Beherrschungsvertrag

Mit der CyrusOne Foreign Holdings LLC, Delaware, USA als herrschendem Unternehmen ist am 26. August 2024 ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen worden. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23. Dezember 2024. Eine Auswirkung auf die Einbeziehungen in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens CyrusOne Dutch Holdings B.V. hat sich hieraus nicht ergeben.

4.6. Auswirkungen gemäß Mindeststeuergesetz

Der übergeordnete Konzern fällt in den Anwendungsbereich der Regelungen zur globalen Mindestbesteuerung („Pillar 2“). Die Regelungen zur globalen Mindestbesteuerung sind mit Wirkung zum 28. Dezember 2023 in Deutschland in Form des Mindeststeuergesetzes („MinStG“) in Kraft getreten. Das MinStG gilt erstmals für Geschäftsjahre, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen.

Gemäß dem MinStG ist eine Ergänzungssteuer für jede Jurisdiktion zu zahlen, die einen effektiven Steuersatz unter 15 % aufweist. Die Bestimmung des effektiven Steuersatzes nach dem MinStG ist sehr komplex und beinhaltet eine Vielzahl von spezifischen Anpassungen. Auf die Gesellschaft wird zukünftig grundsätzlich keine Steuer Mehrbelastung aus der nationalen Ergänzungssteuer entfallen, da sie weder oberste Muttergesellschaft noch Gruppenträgerin der Mindeststeuergruppe im Sinne der § 3 MinStG ist. Die Gesellschaft wäre für die künftig entstehende Steuer Mehrbelastungen zum Ausgleich für etwaige durch die Gesellschaft verursachte nationale Ergänzungssteuerbeträge verpflichtet.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind für die Gesellschaft keine steuerlichen Effekte aus dem deutschen MinStG im Abschluss zu berücksichtigen.

Unterschriftsleistung gemäß § 245 HGB:

Frankfurt am Main, 21. November 2025

CyrusOne Germany GmbH

Carsten Schneider
(Geschäftsführer)

Owen Morris
(Geschäftsführer)

CyrusOne Germany GmbH, Frankfurt am Main

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

| | Anschaffungs- oder Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | | Restbuchwerte | | |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 01.01.2024 | Zugänge | Umbuchungen | Abgänge | 31.12.2024 | 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| I. Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 8.248,21 | 66.165,05 | 0,00 | 0,00 | 74.413,26 | 2.632,21 | 4.552,05 | 0,00 | 7.184,26 | 67.229,00 | 5.616,00 |
| | 8.248,21 | 66.165,05 | 0,00 | 0,00 | 74.413,26 | 2.632,21 | 4.552,05 | 0,00 | 7.184,26 | 67.229,00 | 5.616,00 |

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.