
Testatsexemplar

DS Investor GmbH
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	5
3. Kapitalflussrechnung 2024.....	7
4. Anhang für das Geschäftsjahr 2024.....	9
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00
II. Kapitalrücklage	32.998.500,00	32.998.500,00
III. Bilanzverlust	-1.043.614,42	-870.701,06
	32.006.385,58	32.179.298,94
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	63.297,00	6.906,00
2. Sonstige Rückstellungen	14.574,74	14.792,30
	77.871,74	21.698,30
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 10.000.000,00 (Vorjahr: EUR 13.200.000,00)	34.155.000,00	32.200.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	16.327,66	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 16.327,66 (Vorjahr: EUR 0,00)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	634.470,48	794.470,48
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 634.470,48 (Vorjahr: EUR 794.470,48)		
4. sonstige Verbindlichkeiten	385.736,98	307.303,33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 385.736,98 (Vorjahr: EUR 307.030,33)		
	35.191.535,12	33.301.773,81
	67.275.792,44	65.502.771,05

DS Investor GmbH, Dortmund
**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	2024	2023
	€	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	16,71	12,37
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	203.806,35	120.991,56
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.994.854,24 (Vorjahr: EUR 1.685.608,46)	2.082.486,39	1.797.340,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 20.155,05 (Vorjahr: € 12.951,17)	1.995.218,99	1.760.158,60
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	56.391,12	6.905,66
6. Ergebnis nach Steuern/ Jahresfehlbetrag	-172.913,36	-90.703,45
7. Verlustvortrag	-870.701,06	-779.997,61
8. Bilanzverlust	-1.043.614,42	-870.701,06

DS Investor GmbH, Dortmund

Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		2024	2023
		€	€
1.	Periodenergebnis	-172.913,36	-90.703,45
2.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	56.173,44	8.179,05
3.	-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen L+L sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.403,08	-21,07
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.121,36	-1.532,57
5.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-87.267,40	-37.181,40
I.	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-189.289,04	-121.259,44
6.	- Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-1.960.000,00	-9.950.000,00
7.	+ Erhaltene Zinsen	2.091.905,12	1.741.563,16
II.	Cashflow aus Investitionstätigkeit	131.905,12	-8.208.436,84
8.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	13.368.000,00	10.082.000,00
9.	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von Anleihen und der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-11.413.000,00	0,00
10.	- Gezahlte Zinsen	-1.916.785,34	-1.750.638,67
III.	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	38.214,66	8.331.361,33
11.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	-19.169,26	1.665,05
12.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	193.102,85	191.437,80
IV.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	173.933,59	193.102,85
V.	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
	Liquide Mittel	173.933,59	193.102,85
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	173.933,59	193.102,85

DS Investor GmbH, Dortmund
Anhang für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

Allgemeine Hinweise

Die DS Investor GmbH hat ihren Sitz in Dortmund und ist unter der Nummer HRB 22568 im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Die DS Investor GmbH ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des § 267a HGB und wendet freiwillig die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften an.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die als **Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteilsrechte werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Bei erkennbaren Risiken werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die **liquiden Mittel** und das **Eigenkapital** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Anleihen und **Verbindlichkeiten** werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Finanzanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Dr. Peters Holding GmbH, Dortmund.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von EUR 34,1 Mio langfristige zweckgebundene Darlehen an die Dr. Peters Holding GmbH. Davon haben EUR 10,1 Mio eine Laufzeit bis zum 30.11.2025, EUR 5,0 Mio eine Laufzeit bis zum 15.05.2026, EUR 4,0 Mio eine Laufzeit bis zum 30.04.2027, EUR 3 Mio eine Laufzeit bis zum 05.08.2027, EUR 3 Mio eine Laufzeit bis zum 14.05.2029 und EUR 9 Mio eine Laufzeit bis zum 01.10.2029. Es wird mit einer Verlängerung der Darlehen an die Dr. Peters Holding gerechnet.

Eigenkapital

In der Kapitalrücklage sind andere Zuzahlungen nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Anleihen setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Anleihe	WKN	Betrag	Verbindlichkeit	Zinssatz	Laufzeit
Anleihe 1	A3E5Q3	5.000.000,00	0,00	5,25% p.a.	16.08.2021 - 16.08.2024
Anleihe 2	A3E5YU	3.200.000,00	0,00	5,25% p.a.	12.08.2021 - 20.08.2024
Anleihe 3	A3MP7N	5.000.000,00	0,00	5,25% p.a.	30.11.2021 - 30.11.2024
Anleihe 4	A3MQQS	4.000.000,00	4.000.000,00	5,75% p.a.	01.05.2022 - 30.04.2027
Anleihe 5	A3MQX0	5.000.000,00	5.000.000,00	5,50% p.a.	15.05.2022 - 14.05.2026
Anleihe 6	A30VGY	10.000.000,00	10.000.000,00	5,50% p.a.	01.12.2022 - 30.11.2025
Anleihe 7	A383HB	3.000.000,00	3.000.000,00	6,50% p.a.	15.05.2024 - 14.05.2029
Anleihe 8	A383KC	3.000.000,00	3.000.000,00	5,75% p.a.	06.08.2024 - 05.08.2027
Anleihe 9	A383GQ	15.000.000,00	9.155.000,00	6,00% p.a.	01.10.2024 - 01.10.2029

Im **Geschäftsjahr 2021** wurden unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG drei Inhaberschuldverschreibungen über EUR 5,0 Mio (WKN: A3E5Q3), EUR 3,2 Mio (WKN: A3E5YU) und EUR 5,0 Mio (WKN: A3MP7N) begeben. Diese wurden im Geschäftsjahr 2024 bis auf den Betrag von EUR 1,8 Mio vollständig zurückgezahlt. Der genannte Betrag wurde von Anleihe 1 (WKN: A3E5Q3) in Anleihe 8 (WKN: A383KC) umgetauscht.

Im **Geschäftsjahr 2022** wurden unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG zwei Inhaberschuldverschreibungen über EUR 4,0 Mio (WKN: A3MQQS) und EUR 5,0 Mio (WKN: A3MQX0) begeben.

Darüber hinaus wurde eine Schuldverschreibung mit durch die CSSF gebilligtem Prospekt vom 21.10.2022 und Emissionsdatum vom 01.12.2022 aufgelegt (WKN: A30VGY). Das ursprüngliche Anleihevolumen von EUR 5,0 Mio wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 02.02.2023 auf EUR 10,0 Mio erhöht.

Im **Geschäftsjahr 2024** wurden ebenfalls unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG zwei weitere Inhaberschuldverschreibungen über jeweils EUR 3,0 Mio (WKN A383HB und A383KC) begeben und vollständig platziert.

Zudem wurde im Jahr 2024 eine weitere Schuldverschreibung über EUR 15,0 Mio mit durch die CSSF gebilligtem Prospekt vom 20.09.2024 und Emissionsdatum vom 01.10.2024 aufgelegt (WKN: A383GQ). Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts war die Anleihe A383GQ mit EUR 15,0 Mio platziert.

Weiterhin wurden von einer Gesellschaft der Dr. Peters Group zwei neue Anleihen (WKN: AQ3DFS9 und WKN: A4DFN7) mit einem Volumen von EUR 4,0 Mio bzw. EUR 2,0 Mio aufgelegt. Beide Anleihen befinden sich in der Platzierung. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs waren für die Anleihen AQ3DFS9 und A4DFN7 EUR 3,9 Mio eingezahlt.

Darüber hinaus sind weitere Platzierungen von Anleihen für September 2025 (EUR 4,0 Mio) und ggf. für April 2026 (EUR 5,0 Mio) geplant.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten gegenüber dem Tochterunternehmen Dr. Peters Holding GmbH. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 386 (Vorjahr TEUR 307) für die Anleihen.

Haftungsverhältnisse

Die DS Investor GmbH ist, neben anderen Beteiligten, der Verpflichtungsvereinbarung zwischen der Volksbank in Schaumburg und Nienburg eG, Rinteln, (Kreditgeberin und Konsortialführerin) und der DS 143 KG (Kreditnehmerin) vom 07.10.2021 als Sanierungsbeteiligte beigetreten. Ziel der Verpflichtungserklärung war die Überwindung der Liquiditätskrise der DS 143 KG. Zu diesem Zweck sollte die Dr. Peters Holding GmbH von der DS Investor GmbH erhaltene Gesellschafterdarlehen über einen in der Verpflichtungsvereinbarung näher beschriebenen Mechanismus der DS 143 KG zur Verfügung stellen. Bis zum Bilanzstichtag 31.12.2024 hat die DS Investor GmbH insgesamt EUR 33,8 Mio (Vorjahr EUR 32,0 Mio) Gesellschafterdarlehen an die Dr. Peters Holding GmbH ausgereicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es liegen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Wie im Vorjahr beschäftigte die Gesellschaft während des Geschäftsjahres keine Arbeitnehmer.

Geschäftsführung

Die Gesellschaft wurde im Berichtsjahr vertreten durch ihre Geschäftsführer

- Frau Kristina Salamon, Hamburg
- Herrn Dr. Albert Tillmann, Essen
- Herrn Nils Hübener, Kronberg (bis 31. März 2025)

Die Geschäftsführer haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

Konzernverhältnisse

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, einbezogen. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss ist am Sitz der JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, erhältlich und wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht. Die DS Investor GmbH ist somit befreit, einen eigenen Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufzustellen.

Dortmund, den 31. Juli 2025
DS Investor GmbH

Kristina Salamon
Geschäftsführerin

Dr. Albert Tillmann
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DS Investor GmbH, Dortmund

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der DS Investor GmbH, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 Prüfungsnach-

weise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irr-

tümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen

sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass 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.

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

Hamburg, den 27. August 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Alexander Fernis
Wirtschaftsprüfer

Frank Uwe Anders
Wirtschaftsprüfer





20000006334210