



Testatsexemplar

DS Investor GmbH
Dortmund

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
3. Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
4. Anhang für das Geschäftsjahr 2025

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

DS Investor GmbH, Dortmund**Bilanz zum 31. Dezember 2025****Aktiva**

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.000.000,00	33.000.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.996.325,64	34.100.434,70
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		
EUR 32.510.000 (Vorjahr: EUR 24.000.000,00)		
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.814,45	1.424,15
II. Guthaben bei Kreditinstituten	106.340,13	173.933,59
	38.104.480,22	34.275.792,44
	71.104.480,22	67.275.792,44

		Passiva	
	31.12.2025	31.12.2024	
	€	€	
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	51.500,00	51.500,00	
II. Kapitalrücklage	32.998.500,00	32.998.500,00	
III. Bilanzverlust	-1.104.079,68	-1.043.614,42	
	31.945.920,32	32.006.385,58	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	148.109,60	63.297,00	
2. Sonstige Rückstellungen	30.051,18	14.574,74	
	178.160,78	77.871,74	
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	37.750.000,00	34.155.000,00	
EUR 5.000.000,00 (Vorjahr: EUR 10.000.000,00)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.523,32	16.327,66	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	744.470,49	634.470,48	
4. sonstige Verbindlichkeiten	375.405,31	385.736,98	
	38.980.399,12	35.191.535,12	
	71.104.480,22	67.275.792,44	

DS Investor GmbH, Dortmund

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	16,71
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	176.951,75	203.806,35
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.565.507,42	2.082.486,39
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.467.244,52 (Vorjahr: EUR 1.994.854,24)		
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.343.490,27	1.995.218,99
davon an verbundene Unternehmen EUR 10.771,94 (Vorjahr: EUR 20.155,05)		
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	105.530,66	56.391,12
6. Ergebnis nach Steuern/ Jahresfehlbetrag	-60.465,26	-172.913,36
7. Verlustvortrag	-1.043.614,42	-870.701,06
8. Bilanzverlust	-1.104.079,68	-1.043.614,42

Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025	2024
		€	€
1.	Periodenergebnis	-60.465,26	-172.913,36
2.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	100.289,04	56.173,44
3.	-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen L+L sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-390,30	-1.403,08
4.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	83.864,00	16.121,36
5.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-222.017,15	-87.267,40
I.	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-98.719,67	-189.289,04
6.	- Darlehen an verbundene Unternehmen, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden	-3.600.000,00	-1.960.000,00
7.	+ Erhaltene Zinsen	2.379.616,48	2.091.905,12
II.	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.220.383,52	131.905,12
8.	+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	13.595.000,00	13.368.000,00
9.	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von Anleihen	-10.000.000,00	-11.413.000,00
10.	- Gezahlte Zinsen	-2.343.490,27	-1.916.785,34
III.	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.251.509,73	38.214,66
11.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensumme I. - III.)	-67.593,46	-19.169,26
12.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	173.933,59	193.102,85
IV.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	106.340,13	173.933,59
V.	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
	Liquide Mittel	106.340,13	173.933,59
	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	106.340,13	173.933,59

DS Investor GmbH, Dortmund
Anhang für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

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 37,51 Mio langfristige zweckgebundene Darlehen an die Dr. Peters Holding GmbH. Davon haben EUR 5,0 Mio eine Laufzeit bis zum 15.05.2026, EUR 4,0 Mio eine Laufzeit bis zum 30.04.2027, EUR 3,0 Mio eine Laufzeit bis zum 05.08.2027, EUR 4,0 Mio eine Laufzeit bis zum 31.10.2028, EUR 15,0 Mio eine Laufzeit bis zum 01.10.2029, EUR 3,0 Mio eine Laufzeit bis zum 15.11.2029 und EUR 3,51 Mio eine Laufzeit bis zum 30.11.2030. Das Darlehen über EUR 5,0 Mio wurde zum Fälligkeitstermin am 15.05.2026 zurückgezahlt. Es wird mit einer Verlängerung der übrigen 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 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	0,00	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	15.000.000,00	6,00% p.a.	01.10.2024 - 01.10.2029
Anleihe 10	A460NB	4.000.000,00	3.900.000,00	5,75% p.a.	01.11.2025 - 31.10.2028
Anleihe 11	A460BW	4.000.000,00	3.850.000,00	6,25% p.a.	01.12.2025 - 30.11.2030

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. Die Inhaberschuldverschreibung über EUR 5,0 Mio wurde zum Laufzeitende am 14. Mai 2026 zurückgezahlt.

Darüber hinaus wurde eine Inhaberschuldverschreibung mit durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier, Luxemburg (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. Die Anleihe wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgezahlt.

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) und vollständig platziert.

Im **Geschäftsjahr 2025** wurden ebenfalls unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG zwei weitere Inhaberschuldverschreibungen über jeweils EUR 4,0 Mio (WKN A460NB und A460BW) begeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses waren beide Anleihen vollständig platziert.

Im **Geschäftsjahr 2026** wurden ebenfalls unter Nutzung der Ausnahmeregelung des § 3 Abs. 2 S. 1 WpPG zwei weitere Inhaberschuldverschreibungen über EUR 4,0 Mio (WKN A460FG) bzw. EUR 2,0 Mio (WKN A460FX) begeben, die sich zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung im Vertrieb befinden und in Höhe von rund EUR 5,7 Mio platziert sind.

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 375 (Vorjahr TEUR 386) für die Anleihen.

Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

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, 27. Juli 2026

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 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des 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 Prüfungsnachweise 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 Er-

tragslage 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 Irrtümern 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 inter-

nen 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 29. Juli 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


digitally signed

Alexander Fernis
Wirtschaftsprüfer

 digitally
signed by

ppa. Lorenz Schwetje
Wirtschaftsprüfer

