

InCity Immobilien AG
Schönefeld

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

HRB 16658 CB, Amtsgericht Cottbus

Geschäftsanschrift:
Lilienthalstraße 2, 12529 Schönefeld, Deutschland

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 NACH HGB

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	51.139,00	64
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.835,00	84
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	16
	106.835,00	100
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	970.099,99	970
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.115.165,70	89.519
	90.085.265,69	90.489
	90.243.240,19	90.653
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.330,00	44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.554.014,56	4.389
3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.46616	80
	4.627.810,72	4.513
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	502.415,92	1.310
	5.130.226,64	5.823
C Rechnungsabgrenzungsposten	22.377,69	26
Bilanzsumme	95.395.844,52	96.502

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00	86.000
./. eigene Anteile ¹⁾	-36.271,00	-36
bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00 (Vj. TEUR 43.000)	85.963.729,00	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245.115,24	11.245
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
IV. Bilanzverlust	-12.049.437,43	-11.364
	85.195.260,23	85.881
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	55
2. Sonstige Rückstellungen	549.927,81	563
	549.927,81	618
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.716,50	75
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.566.767,19	9.881
3. Sonstige Verbindlichkeiten	62.172,79	42
davon aus Steuern EUR 53.269,10 (Vj. TEUR 38)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.036,02 (Vj. TEUR 2)		
	9.650.656,48	9.998
D Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	5
Bilanzsumme	95.395.844,52	96.502

Angaben gemäß § 264, Absatz 1 HGB

- Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften sowie aus Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten:
TEUR 12.397 (Vj.: TEUR 12.397)
- Auf die Angaben der Bezüge des Vorstands wird aufgrund von § 288 Abs. 1 Satz 1 HGB verzichtet. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 36.
- ¹⁾ 36.271 eigene Anteile zu dem im Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck.

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	01.01.-31.12. 2024 EUR	01.01.-31.12. 2023 TEUR
1. Umsatzerlöse	113.706,24	134
2. Sonstige betriebliche Erträge	276.151,05	142
	389.857,29	276
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-691.759,43	-840
b) Soziale Abgaben	-54.123,24	-61
	-745.882,67	-901
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-73.881,42	-51
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-6.873,87	-262
	-80.755,29	-313
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.016.307,04	-877
	-1.453.087,71	-2.091
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	117
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.751.788,08	1.762
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 1.761.630,33 (Vj. TEUR 1.809)</i>		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-7.139
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
<i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>EUR 14.838,24 (Vj. TEUR -5)</i>	-419.297,10	-278
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-647.472,93	-2.299
	685.018,05	-7.837
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	82.803,36	-6
12. Ergebnis nach Steuern	-685.266,30	-9.658
14. Sonstige Steuern	412,76	2
13. Jahresfehlbetrag	-685.679,06	-9.656
14. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)	-11.363.758,37	1.708
15. Bilanzverlust	-12.049.437,43	-11.364

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG im Geschäftsjahr 2024 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen.

Überwachung und Beratung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtszeitraum sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung überwacht. Wir waren unmittelbar eingebunden bei allen Entscheidungen, die für die InCity Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend – durch schriftliche und mündliche Berichte – über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung und -planung, die finanzielle Entwicklung und Ertragslage sowie über Geschäfte und Ereignisse, die für das Unternehmen von erheblicher Bedeutung waren. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen dargelegt. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über alle für die Gesellschaft und den Konzern wichtigen Themen. Der Vorstand berichtete umfassend über die bestehenden, neuen und geplanten Investitionen in Bestandsimmobilien, Projektbeteiligungen sowie eigene Projektentwicklungen, die Geschäftspolitik, die Unternehmensstrategie und Planung sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle. Weiterhin hatte der Aufsichtsrat stets Einblick in die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von AG und Konzern. Den Beschlussvorlagen und Berichten des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Erörterung – soweit nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlich – zugestimmt.

Außerhalb der Sitzungen informierte uns der Vorstand gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands mittels schriftlicher und mündlicher Berichte über die laufende Geschäftsentwicklung, die Bestandsimmobilien, die Projekte sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.

Zusätzlich standen neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden auch weitere Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand, um sich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wesentlichen Geschäftsvorfälle zu informieren und entsprechend zu beraten. Wichtige Themen und anstehende Entscheidungen wurden in regelmäßigen Gesprächen erörtert.

Interessenskonflikte von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind nicht aufgetreten.

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung zusammen. Die außerordentliche Aufsichtsratssitzung wurde im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens abgehalten, eine weitere im Wege einer Video- bzw. Telefonkonferenz. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren bei allen Sitzungen vollzählig anwesend beziehungsweise vollzählig an den Beschlüssen beteiligt.

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage sowie mit der operativen und strategischen Entwicklung des Unternehmens. Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Leitung des Unternehmens sowie für die Beurteilung von Lage und Entwicklung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand auch zwischen den Aufsichtsratssitzungen unverzüglich und umfassend informiert. Zustimmungspflichtige Themen wurden vom Vorstand rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt oder die vom Aufsichtsrat erforderliche Genehmigung unverzüglich eingeholt.

1. Quartal 2024

In der ersten ordentlichen Sitzung im März 2024 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2023 der Gesellschaft und dem Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftsprüfer, die über das Ergebnis der Prüfung berichteten und den Abschluss mit dem Aufsichtsrat eingehend erörterten. Zudem wurde die Entwicklung der Unternehmensplanung und des Budgets im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand diskutiert.

2. Quartal 2024

Im zweiten Quartal 2024 kam der Aufsichtsrat im April 2024 zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen, um den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen sowie den Konzernabschluss zu billigen.

3. und 4. Quartal 2024

Im dritten und vierten Quartal fanden weder eine ordentliche oder eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt.

Abhängigkeitsbericht

Den vom Vorstand gemäß § 312 Aktiengesetz erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) hat der Aufsichtsrat selbst geprüft und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Schlussklärung des Vorstands.

Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2024 am 16. Juli 2025 gebilligt und den Jahresabschluss zum **31. Dezember 2024** damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Schönefeld, im Juli 2025

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm
Aufsichtsratsvorsitzender