

InCity Immobilien AG  
Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013

---

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013 NACH IFRS

AKTIVA TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Software und Lizenzen	[9]	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	[10]	13	14
Beteiligungen	[39]	2	2
		<b>15</b>	<b>16</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	[11]	50.660	49.568
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	[12]	2.038	504
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	[13]	210	212
Sonstige Vermögenswerte	[14]	870	283
Steuererstattungsansprüche	[35]	963	569
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	[15]	9.489	10.245
Liquide Mittel	[15]	3.937	2.184
		<b>68.167</b>	<b>63.565</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>68.182</b>	<b>63.581</b>

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013 NACH IFRS

PASSIVA TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	[16]	12.620	12.620
Eigene Anteile	[17]	-107	-107
Kapitalrücklage	[18]	2.933	24.277
Gewinnrücklagen	[18]	1.337	1.337
Kumuliertes Konzernergebnis	[19]	-2.300	-21.648
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>			
<b>entfallendes Eigenkapital</b>		<b>14.483</b>	<b>16.479</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	[20]	-200	315
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>14.283</b>	<b>16.794</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	[23]	200	258
		<b>200</b>	<b>258</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Ertragsteuerschulden	[22]	522	77
Passive latente Steuern	[35]	353	0
Sonstige Rückstellungen	[23]	1.053	1.064
Finanzielle Verbindlichkeiten	[24]	39.515	35.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	[25]	3.742	1.282
Erhaltene Anzahlungen		8.025	8.495
Sonstige Verbindlichkeiten	[26]	489	484
		<b>53.699</b>	<b>46.529</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>68.182</b>	<b>63.581</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

TEUR		01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.12. 2012
Umsatzerlöse	[27]	13.544	7.383
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	[28]	584	11.730
Sonstige betriebliche Erträge	[29]	2.461	865
Materialaufwand	[30]	-12.153	-18.931
Personalaufwand	[31]	-1.176	-1.376
Abschreibungen auf Sachanlagen	[10]	-5	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[32]	-3.347	-3.681
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>		<b>-92</b>	<b>-4.011</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	[33]	36	204
Ergebnisse aus Beteiligungen	[33]	0	17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	[34]	-896	-1.197
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-952</b>	<b>-4.987</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	[35]	-798	-98
<b>Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)</b>		<b>-1.750</b>	<b>-5.085</b>
Davon entfallen auf			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-1.995	-4.565
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		245	-520
		<b>-1.750</b>	<b>-5.085</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)</b>		<b>-0,15*</b>	<b>-0,36*</b>

\*Gewichtete Aktienanzahl: 12.619.967

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

TEUR		01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.12. 2012
(+/-) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Ertragsteuern		-952	-4.987
(+) Abschreibungen auf Sachanlagen	[9],[10]	5	1
		<b>-947</b>	<b>-4.986</b>
(-) Zahlungsunwirksame Erträge		0	-145
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	[11]	1.150	625
(+/-) gezahlte Ertragsteuern		-270	-504
		<b>-67</b>	<b>-5.010</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte		631	-21.204
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten		226	8.378
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		<b>790</b>	<b>-17.836</b>
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen		0	117
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	[10]	-4	0
(+/-) Einzahlungen/Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	[5]	215	9
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>211</b>	<b>126</b>
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		108	37
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)		-869	0
(+/-) Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	[24]	10.666	9.831
(+/-) Aufnahme/Tilgung von sonstigen Krediten	[24]	-9.153	-440
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>752</b>	<b>9.428</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>1.753</b>	<b>-8.282</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>2.184</b>	<b>10.466</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	[15]	<b>3.937</b>	<b>2.184</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2013 NACH IFRS

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>1. Januar 2012</b>	<b>12.620</b>	<b>24.277</b>	<b>1.337</b>
Periodenergebnis 2012	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis-Zugänge	0	0	0
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>12.620</b>	<b>24.277</b>	<b>1.337</b>
<b>1. Januar 2013</b>	<b>12.620</b>	<b>24.277</b>	<b>1.337</b>
Periodenergebnis 2013	0	0	0
Veränderungen Konzernkreis	0	0	0
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0
Ausgleich Bilanzverlust	0	-21.344	0
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>12.620</b>	<b>2.933</b>	<b>1.337</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2013 NACH IFRS

Eigene Anteile	Kumuliertes Konzernergebnis	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Insgesamt
<b>-107</b>	<b>-17.083</b>	<b>798</b>	<b>21.842</b>
0	-4.565	-520	<b>-5.085</b>
0	0	37	<b>37</b>
<b>-107</b>	<b>-21.648</b>	<b>315</b>	<b>16.794</b>
<b>-107</b>	<b>-21.648</b>	<b>315</b>	<b>16.794</b>
0	-1.996	246	<b>-1.750</b>
0	0	108	<b>108</b>
0	0	-869	<b>-869</b>
0	21.344	0	<b>0</b>
<b>-107</b>	<b>-2.300</b>	<b>-200</b>	<b>14.283</b>

# ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

## ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 wurde am 28. März 2014 durch den Vorstand aufgestellt. Die InCity Immobilien AG (im Folgenden kurz „InCity AG“ oder „Gesellschaft“ oder „Mutterunternehmen“) ist eine nach dem deutschen Aktiengesetz errichtete Gesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Gesellschaft wird unter der Nummer HRB 90797 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt. Geschäftsanschrift der Gesellschaft ist: Ulmenstraße 23-25, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Konzern („InCity Gruppe“ oder „Konzern“) umfasst neben dem Mutterunternehmen ausschließlich in Deutschland ansässige Tochterunternehmen.

Die InCity Gruppe realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte in den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 16. April 2014 billigen.

Eine Änderung des Konzernabschlusses ist bis zu dessen Billigung möglich.

### 2. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der InCity Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie nach der EU-Verordnung 1606/2002 vom 19. Juli 2002 in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die ergänzenden Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB werden beachtet.

Der Konzernabschluss wird in tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Rundungen erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der InCity AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

### 3. Anpassung der Rechnungslegungsmethoden

Die angewendeten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit folgenden Ausnahmen den im Vorjahr angewandten Methoden. Im Geschäftsjahr 2013 sind erstmals die folgenden neuen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften des IFRS-Regelwerks anzuwenden:



Der IASB hat im Juni 2011 die **Änderung des IAS 1** „Darstellung des Abschlusses“ veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der EU im Juni 2012 übernommen. Die geänderte Version des IAS 1 ist verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Die Änderungen betreffen die Darstellung der Bestandteile des Gesamtergebnisses. Diese werden – abhängig von der Möglichkeit einer späteren Umbuchung in den Gewinn oder Verlust – in zwei Kategorien klassifiziert. Gemäß den Änderungen und soweit anwendbar teilt der Konzern die einzelnen Posten des sonstigen Ergebnisses auf in Posten, bei denen eine Umgliederung in den Gewinn/Verlust möglich ist (reklassifizierbar), und in Posten, bei denen eine Umgliederung in den Gewinn/Verlust nicht möglich ist (nicht reklassifizierbar).

Der IASB hat im Juni 2011 die **Änderung des IAS 19** „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der EU im Juni 2012 übernommen. Die geänderte Version des IAS 19 ist verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die überarbeitete Fassung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ beinhaltet wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Erfassung und Bewertung der ergebniswirksamen und ergebnisneutralen Erfassung der Veränderungen der Pensionsverpflichtungen. Durch die Änderung wurde auch das Wahlrecht zur Nutzung der Korridormethode bei versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten aufgehoben. Zudem ergeben sich erweiterte Angabepflichten. Für den Konzern hatte die Änderung von IAS 19 keine Auswirkungen, da weder Pensionsverpflichtungen noch Altersteilzeitvereinbarungen bestehen.

Ebenfalls im Mai 2011 hat der IASB den **IFRS 13** „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ veröffentlicht. Der neue Standard wurde von der EU im Dezember 2012 übernommen und ist verpflichtend erstmalig auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. IFRS 13 vereinheitlicht eine standardübergreifende Definition des fair value-Begriffs und die bei der fair value-Ermittlung anzuwendenden Methoden. Zudem resultieren aus der erstmaligen Anwendung zusätzliche Anhangangaben.

Der IASB hat im Dezember 2011 eine **Ergänzung zum IFRS 7** „Finanzinstrumente: Anhangangaben“ bezüglich der Saldierung von Finanzinstrumenten veröffentlicht. Die geänderte Version des IFRS 7 ist verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Ergänzung enthält weiter gehende Pflichtangaben zu allen bilanzierten Finanzinstrumenten, die nach IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ saldiert werden. Zudem werden Angaben zu sämtlichen bilanzierten Finanzinstrumenten gefordert, die durchsetzbaren Globalverrechnungs- oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen. Der geänderte Standard hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Der IASB hat im Mai 2012 die Verbesserungen der **IFRS 2009-2011** veröffentlicht. Die überwiegende Anzahl der Änderungen sind verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Änderungen beseitigen Inkonsistenzen und stellen Formulierungen klar. Die geänderten Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren für das am 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht vorzeitig angewandt.

Der IASB hat im November 2009 den **IFRS 9 (2009)** „Finanzinstrumente“ veröffentlicht. Der Standard soll – zusammen mit weiteren Ergänzungen – IAS 39 „Finanzinstrumente, Ansatz und Bewertung“ schrittweise ersetzen. IFRS 9 (2009) enthält Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Durch den Standard werden die bisherigen Bewertungskategorien durch die Kategorien „fortgeführte Anschaffungskosten (amortised cost)“ und „beizulegender Zeitwert (fair value)“ ersetzt.

Im Oktober 2010 hat der IASB den **IFRS 9 (2010)** „Finanzinstrumente“ ergänzt. Nunmehr schließt der IFRS 9 (2010) jetzt auch Regelungen für die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten sowie zur Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ein. Für finanzielle Verbindlichkeiten enthält IFRS 9 (2010) mit Ausnahme der Fair Value Option keine wesentlichen Änderungen. Fair Value-Veränderungen unter der Fair Value Option auf Grund des eigenen Kreditrisikos sind im OCI, sämtliche anderen Fair Value-Veränderungen in der GuV zu erfassen (one-step-approach). Bezüglich der Ausbuchung übernimmt der IFRS 9 (2010) die Regelung des derzeit gültigen IAS 39. Im November 2013 hat das IASB im Rahmen der Überarbeitung des IFRS 9 „Finanzinstrumente“, Phase 3 finalisiert und das neue Kapitel zum Hedge Accounting veröffentlicht. Dieses bringt vor allem Erleichterungen für Sicherungsstrategien von Industrieunternehmen im Bereich der Rohstoffabsicherung. Der ursprünglich einmal vorgesehene Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung (1. Januar 2015) ist wieder aufgehoben worden und wird erst zukünftig festgelegt werden. Die Übernahme der Änderungen in europäisches Recht steht noch aus.

Der IASB hat im Mai 2011 die Standards **IFRS 10 „Konzernabschlüsse“**, **IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“** und **IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“** veröffentlicht. Ebenfalls veröffentlicht wurden **Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“** sowie **IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“**. Der IASB hat dazu im Juni 2012 **überarbeitete Übergangleitlinien** zu und **Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12** herausgegeben. Im Oktober 2012 hat der IASB Ergänzungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 veröffentlicht, mit denen eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen unter IFRS 10 gewährt wird. Die neuen bzw. geänderten Standards wurden durch die EU übernommen.

**IFRS 10 „Konzernabschlüsse“** ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in IAS 27 „Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ durch Einführung eines einzigen Konsolidierungsmodells für alle Unternehmen auf der Grundlage von Beherrschung unabhängig von der Art des Investitionsempfängers (also unabhängig davon, ob das Unternehmen durch Stimmrechte von Investoren oder durch andere vertragliche Vereinbarungen wie bei Zweckgesellschaften üblich kontrolliert wird). Nach IFRS 10 wird Beherrschung danach bestimmt, ob ein Investor Bestimmungsmacht über den Investitionsempfänger hat, Chancen und Risiken aus veränderlichen Erträgen aus seinem Engagement bei diesem Unternehmen hat und seine Bestimmungsmacht über den Investitionsempfänger nutzen kann, um den Betrag der Erträge zu bestimmen.

**IAS 27 (2011) „Einzelabschlüsse“** hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt oder auf Grund lokaler Vorschriften gehalten ist, Einzelabschlüsse

darzustellen. Die zuvor in IAS 27 (2008) enthaltenen Konsolidierungsvorschriften wurden überarbeitet und sind nun in IFRS 10 enthalten.

**IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“** ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“. Die Möglichkeit, die anteilige Konsolidierungsmethode bei der Bilanzierung von gemeinschaftlich beherrschten Unternehmen anzuwenden, ist gestrichen worden. Darüber hinaus werden mit IFRS 11 gemeinschaftlich beherrschte Vermögenswerte abgeschafft; es bleiben nur gemeinsame Geschäftstätigkeit und Joint Ventures erhalten. Eine gemeinsame Geschäftstätigkeit ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Beherrschung ausüben, Rechte aus den Vermögenswerten und Pflichten aus den Verbindlichkeiten haben. Ein Joint Venture ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die die gemeinsame Beherrschung ausüben, Rechte auf das Nettovermögen haben.

**IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“** fordert verbesserte Angaben sowohl zu konsolidierten als auch zu nicht konsolidierten Unternehmen, bei denen ein Unternehmen engagiert ist. Ziel des IFRS 12 ist es, Abschlussadressaten in die Lage zu versetzen, die Grundlage von Beherrschung, jegliche Ansprüche auf die konsolidierten Vermögenswerte und Schulden, Risiken aus dem Engagement bei nicht konsolidierten Zweckgesellschaften und das Engagement von Minderheitenanteilsignern an konsolidierten Unternehmen zu beurteilen.

**IAS 28 (2011) „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschafts-unternehmen“** berücksichtigt Anpassungen, die sich aus der Veröffentlichung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 ergeben.

Die neuen bzw. geänderten Standards sind in der EU verpflichtend erstmalig auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Der IASB hat im November 2013 **Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“** veröffentlicht. Die Neuregelung enthält die Klarstellung, wie Unternehmen Beiträge zu leistungsorientierten Plänen zu erfassen haben, die Mitarbeiter oder Dritte entrichten. Die Änderung ist bei unveränderter Übernahme durch die EU verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Die Übernahme in europäisches Recht steht noch aus.

Im Dezember 2011 hat der IASB eine **Überarbeitung von IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“** veröffentlicht. Die Änderungen beziehen sich auf die Saldierung von Finanz-instrumenten und betreffen bei der Überarbeitung von IAS 32 Ergänzungen der Anwendungsleitlinien. Die Änderungen an IAS 32 wurden im Dezember 2012 von der EU übernommen und treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Der IASB hat im Mai 2013 **Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten – Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte“** veröffentlicht. Die Änderungen betreffen zum einen die Korrektur der durch IFRS 13 eingeführten zu weit geratenen Anhangangabe, den erzielbaren Betrag jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit anzugeben. Zum anderen führt der Änderungsstandard neue Angabepflichten ein, die bei bestimmten Wertminderungen oder

Wertaufholungen zu machen sind. Die Änderung wurde von der EU übernommen und ist verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Der IASB hat im Juni 2013 die **Änderung an IAS 39** „Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen“ veröffentlicht. Der IAS 39 wurde um eine Erleichterungsregel ergänzt, wonach eine Beendigung des Hedge accountings bei Wegfall des ursprünglichen Derivats unter bestimmten Bedingungen nicht notwendig ist. Die Änderung ist erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Das IASB hat im Mai 2013 **IFRIC 21** „Abgaben“ veröffentlicht. IFRIC 21 beschäftigt sich mit der Fragestellung der Bilanzierung öffentlicher Abgaben, die keine Ertragsteuern im Sinne des IAS 12 sind. Insbesondere wird geklärt, wann Verpflichtungen zur Zahlung derartiger Abgaben im Abschluss als Verbindlichkeiten zu erfassen sind. Die Änderung ist bei unveränderter Übernahme durch die EU verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die Übernahme in europäisches Recht steht noch aus.

Bis zum Dezember 2013 wurden vom IASB die **Verbesserungen der IFRS 2010-2012** sowie die **Verbesserungen der IFRS 2011-2013** publiziert. Die Übernahme der Änderungen bzw. Verbesserungen der IFRS 2010-2012 und der IFRS 2011-2013 durch die EU steht noch aus. Die Änderungen sind bei unveränderter Übernahme durch die EU verpflichtend erstmalig für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Die Änderungen beseitigen Inkonsistenzen und stellen Formulierungen klar. Die geänderten Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Durch den neuen IFRS 9 erwartet der Konzern Änderungen hinsichtlich der Kategorisierung von finanziellen Vermögenswerten. Aus den übrigen Änderungen werden sich insbesondere zusätzliche Anhangangaben ergeben. In den übrigen Fällen erwartet der Konzern keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzern wird die neuen bzw. geänderten IFRS spätestens dann anwenden

#### **4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen**

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management gemacht, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie den Ausweis von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheiten könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Abschluss wesentlich beeinflussen, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten.

- ❑❑ Der Konzern hat Leasingverträge zur Vermietung seiner Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde anhand einer Analyse der Vertragsbedingungen festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben, der diese Verträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse bilanziert. Die Buchwerte der betreffenden Immobilien, die ganz überwiegend vermietet sind, betragen TEUR 3.650 (Vorjahr: TEUR 6.875).
- ❑❑ Der Konzern bilanziert den Erwerb von Anteilen, die eine Beherrschung über die so erworbene Gesellschaft ermöglichen, dann als Unternehmenserwerbe, wenn die Voraussetzungen des IFRS 3 vorliegen. Die Wirena Berlin GmbH & Co. KG, die Immobilien Investment Verwaltungs GmbH und die Gutperle + Ertl GmbH sind reine Immobilienobjektgesellschaften ohne eigenes Personal. Mangels Existenz von Prozessen für den Einsatz von Produktionsfaktoren stellen der Erwerb der Anteile dieser Gesellschaften in 2013 keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar, sondern einen Erwerb des von diesen Gesellschaften geplanten bzw. gehaltenen Immobilienobjekts. Insoweit waren auch keine latenten Steuern nach IAS 12 aufzudecken.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen **Annahmen** sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von **Schätzungsunsicherheiten**, auf Grund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

- ❑❑ Der Konzern erwirbt und entwickelt **Immobilienobjekte**, die als Vorratsvermögen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nach **IAS 2** bewertet werden. Investment properties im Sinne von IAS 40 liegen bei InCity AG nicht vor. Die Gesellschaft hat im Jahr 2013 ein Immobilienobjekt (Vorjahr: 5) wertgemindert. Ursächlich für die Abwertung(en) waren u. a. konkrete Angebote potenzieller Erwerber, die zeigten, dass der realisierbare Marktpreis unterhalb des Buchwertes lag. Bei allen (anderen) Immobilien geht der Konzern auf der Basis aktueller Marktbeobachtungen davon aus, dass beim Verkauf mindestens der Buchwert zzgl. Veräußerungskosten erzielt werden kann. Zu den Buchwerten der als Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilienprojekte und den vorgenommenen Wertminderungen verweisen wir auf Anhangangabe [11].
- ❑❑ Die InCity AG hat wie im Vorjahr so auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Entwicklung der Forderungen und der Wertberichtigungen unter Anhangangabe [12].
- ❑❑ Der Konzern hat für Gewährleistungsrisiken Rückstellungen gebildet. Wir verweisen insoweit auf unsere Ausführungen unter Anhangangabe [23].

## 5. Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die InCity AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2013	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2013 TEUR	Ergebnis 2013 TEUR
<b>Mutterunternehmen</b>			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.963	-4
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.602	-80
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-828	-315
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-37	-1
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	138	109
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-2.502	-969
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	21	-1
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-497	-2
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-17	-1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.411	-274
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	30	-18
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-430	33
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.347	-33
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	62	-9
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	15	1.577
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-1.611	-733
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	50	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	717	0
Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald	51	-146	-157
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-867	-800
Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin	51	-171	-194
Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	51	35	1
Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim	30	-1.003	-535

Konsolidierungskreis/ Anteilsbesitz der InCity AG zum 31.12.2012	Kapitalanteil der InCity AG %	Eigenkapital zum 31.12.2012 TEUR	Ergebnis 2012 TEUR
<b>Mutterunternehmen</b>			
InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main	-	-	-
<b>Voll konsolidierte Unternehmen</b>			
Mauritius 37. Vermögensverwaltungs GmbH, Köln	100	-3.959	-227
Cologne Immo Invest II GmbH, Köln	94	-2.576	-276
Immobilien Invest Köln GmbH, Köln	100	-513	-141
InCity Vertriebs GmbH, Köln	100	-37	-38
Rheinland Immo Invest GmbH, Köln	100	133	-211
KBD Grundbesitz GmbH, Köln	94	-1.533	-111
May & Peto Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln	94	22	0
JS Vermögensverwaltung AG, Köln	100	-494	-25
Cologne Grundbesitz GmbH, Köln	100	-16	1
allobjekt Denkmalsanierungen GmbH i. L., Weimar	94	-2.137	-543
BRST Immo Invest GmbH, Köln	74	523	88
MG 10-14 GmbH, Köln	94	-464	-143
BRST 100 Immo Invest GmbH, Köln	94	-1.314	-107
Immo Invest Rhein-Main GmbH, Köln	100	336	-136
AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH, Hofheim/Ts.	51	-741	-309
Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	51	-627	-355
Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs-GmbH, Frankfurt am Main	51	26	2
Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG, Schenefeld	81	-744	-411
Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH, Schenefeld	100	41	9
Rheinblick Lage 1 GmbH, Berlin	84	717	-6
WIB Wohnprojekt GmbH, Wehrheim	51	-53	-78
Top Living Berlin Lassenstraße GmbH, Grünwald	51	10	-15
Brutschin Wohnkonzepte GmbH, Waiblingen	51	-67	-92

In 2013 ergaben sich folgende **wesentliche Änderungen** im Konsolidierungskreis: verkauft wurden die Anteile an den Gesellschaften Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG, Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs-GmbH, WIB Wohnprojekt GmbH und WIB Wohnprojekt Oberursel GmbH zum Verkaufspreis von insgesamt TEUR 1.045, die durch Überweisung beglichen wurden. Zahlungsmittel wurden in Höhe von TEUR 830 mitveräußert. Darüber hinaus sind ausschließlich unfertige Erzeugnisse (TEUR 17.124), sonstige Vermögenswerte (TEUR 944), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 15.879) sowie

sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 3.719 abgegangen. Insgesamt wurde im Konzern ein Ertrag von TEUR 1.745 realisiert.

Zum Konsolidierungskreis neu hinzugekommen sind im Jahr 2013 die Wirena Berlin GmbH & Co. KG, Berlin, die Immobilien Investment Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main und die Gutperle + Ertl GmbH, Viernheim. Bei der Gutperle + Ertl GmbH beläuft sich der Stimmrechtsanteile auf 30 %, gleichwohl hat die Muttergesellschaft auf Grund vertraglicher Vereinbarungen die Möglichkeit in bestimmten Fällen die restlichen Anteile zu erwerben, so dass die Gesellschaft im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen ist. Insgesamt beliefen sich die Anschaffungskosten für die drei Gesellschaften auf TEUR 72. Im Rahmen der Erstkonsolidierung wurde im Wesentlichen über Vorräte (TEUR 17.468), sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 739), Zahlungsmittel (TEUR 1.525), Schulden und Rückstellungen (TEUR 19.704) Beherrschung erlangt.

## 6. Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgt nach der Erwerbsmethode (IFRS 3). Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden aus Unternehmenserwerben werden im Erwerbszeitpunkt mit ihren beizulegenden Zeitwerten erfasst. Soweit die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs das anteilige neu bewertete Nettovermögen des Akquisitionobjektes übersteigen, kommt in Höhe des Unterschiedsbetrags ein Geschäfts- oder Firmenwert zum Ansatz. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird in der Periode des Erwerbs ertragswirksam vereinnahmt. Die Anteile von anderen Gesellschaftern werden in Höhe ihres Anteils am Nettovermögen des Tochterunternehmens ausgewiesen. Die Aufwendungen und Erträge der im Laufe des Geschäftsjahres erworbenen Tochterunternehmen gehen vom Erwerbszeitpunkt an in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

**Anteile nicht beherrschender Gesellschafter** (Minderheitsanteile) stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt grundsätzlich innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Soweit es sich bei den Minderheitenanteilen um Kommanditanteile handelt, werden diese auf Grund des gesetzlichen Kündigungsrechtes der Kommanditisten als Fremdkapital ausgewiesen.



## 7. Unternehmenserwerbe

Ebenso wie bereits in den Vorjahren stellen die Zugänge des Konsolidierungskreises keine Unternehmenserwerbe nach IFRS 3 dar. Auf die Anhangangabe [4] wird verwiesen.

## 8. Rechnungslegungsmethoden

**Immaterielle Vermögenswerte** sind ausschließlich Software. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer ist bestimmt und beläuft sich auf drei bis fünf Jahre.

**Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Konzern zufließen wird.

Den planmäßigen linearen **Abschreibungen** liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Für die beweglichen Sachanlagen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahren. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, sofern sie nicht nach IAS 23 *revised* zu aktivieren sind. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Erläuterungen zu den Vorräten in Anhangangabe [11].

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass langfristige, nicht finanzielle **Vermögenswerte wertgemindert** sein könnten. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus dem Vergleich von beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cash Flows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

**Wertminderungsaufwendungen** werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen. Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- ■ Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise;
- ■ Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist;
- ■ Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

**Finanzielle Vermögenswerte** im Sinne von IAS 39 werden vom Konzern entweder als

- ❑ finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- ❑ als Kredite und Forderungen,
- ❑ als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS) klassifiziert.

**Kassakäufe und -verkäufe** von finanziellen Vermögenswerten werden am Erfüllungstag bilanziert.

**Finanzielle Vermögenswerte** werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz.

Die in der Konzernbilanz erfassten **Forderungen und sonstigen Vermögenswerte** werden der Kategorie **Kredite und Forderungen** zugeordnet. Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebaut oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

**Als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** werden Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie zuzuordnen sind. Anteile am Eigenkapital, die keine Kontrolle oder maßgeblichen Einfluss ermöglichen, werden als Finanzinstrumente, die zur Veräußerung verfügbar sind, behandelt. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da ein Zeitwert für die Anteile nicht verlässlich bestimmt werden kann.

Die **Wertminderung** auf die Forderungen aus Vermietung wird auf Basis von Erfahrungswerten vorgenommen. Für die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen. Wertminderungen werden in einem Wertberichtigungskonto erfasst. Erst wenn endgültig nicht mehr mit der Bezahlung einer Forderung zu rechnen ist, wird diese und der im Wertberichtigungskonto erfasste Betrag ausgebucht.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn keine vertraglichen Rechte auf Cash Flows aus einem finanziellen Vermögenswert mehr bestehen.

Die **Vorräte** umfassen zur Veräußerung gehaltene Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen und sonstige Vorräte. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder

Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

**Fremdkapitalkosten**, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswertes aktiviert.

**Zahlungsmittel** in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglichen Fälligkeiten von weniger als drei Monaten. Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel werden nicht als Zahlungsmittel, sondern als separater Posten in der Bilanz ausgewiesen.

**Finanzielle Verbindlichkeiten** im Sinne von IAS 39 werden entweder als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, oder als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, klassifiziert.

**Darlehen** werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sowie **sonstige finanzielle Verbindlichkeiten** werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt oder gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

Aus **beitragsorientierten Altersversorgungssystemen** (defined contribution plans) zahlt der Konzern auf Grund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Eine **Rückstellung** wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung

der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der gegebenenfalls die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendungen erfasst.

Bei **Leasing-Geschäften** wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert. Der Leasinggegenstand wird dann bei dem Leasingnehmer aktiviert, und die korrespondierenden Verbindlichkeiten werden passiviert. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis bilanziert. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern der Leasingnehmer ist, werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Aufwand erfasst. Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern der Leasinggeber ist, werden grundsätzlich linear über die Vertragslaufzeit als Ertrag erfasst.

**Erträge** werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die folgenden Ansatzkriterien erfüllt sein:

- ⚡ **Mieterträge** werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.
- ⚡ Beim **Verkauf von Immobilien** werden Erträge erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind.
- ⚡ Erträge bei **Dienstleistungen** werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.
- ⚡ **Zinserträge** werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind (unter Verwendung der Effektivzinsmethode, d. h. des Kalkulationszinssatzes, mit dem geschätzte künftige Zahlungsmittelzuflüsse über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts abgezinst werden).

**Zuwendungen** der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die **tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden** für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Die Bildung **latenter Steuern** erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

**Latente Steuerschulden** werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

**Latente Steueransprüche** werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- ❑ Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- ❑ Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures im Zusammenhang stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der **Buchwert der latenten Steueransprüche** wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der **Steuersätze** bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die **direkt im Eigenkapital** erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Latente Steueransprüche** und **latente Steuerschulden** werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

## ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

### 9. Software und Lizenzen

Bei Software und Lizenzen handelt es sich ausschließlich um abgeschriebene Lizenzen für Microsoft Office Programme und das Buchführungsprogramm Diamant.

### 10. Sachanlagen

Sachanlagen TEUR	2013	2012
	Geschäftsausstattung	Geschäftsausstattung
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>		
per 1. Januar	36	490
Zugänge	4	1
Abgänge	-2	-455
<b>per 31. Dezember</b>	<b>38</b>	<b>36</b>
<b>Abschreibungen</b>		
per 1. Januar	22	357
Zugänge	5	1
Abgänge	-2	-336
<b>per 31. Dezember</b>	<b>25</b>	<b>22</b>
<b>Nettobuchwert 31. Dezember</b>	<b>13</b>	<b>14</b>

### 11. Vorräte

Die aktivierten Herstellungskosten beinhalten im Geschäftsjahr direkt bzw. über die Bestandsveränderung zugerechnete Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 1.028 (Vorjahr: TEUR 439). Dabei hat jedes Tochterunternehmen den für seine eigenen Fremdkapitalaufnahmen geltenden gewogenen Durchschnitt der Fremdkapitalkosten verwendet.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte im Wert von TEUR 9.114 (Vorjahr: TEUR 7.240) veräußert. Wertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 1.150 (Vorjahr: TEUR 625) vorgenommen. Die Abwertung im Geschäftsjahr 2013 betrifft die KBD Grundbesitz GmbH (Vorjahr „Rheinblick“ in Düsseldorf). Die betreffende Immobilie hat nach Wertminderung einen Buchwert von insgesamt TEUR 3.650 (Vorjahr: TEUR 6.875).

Die Immobilien des Vorratsbestands sind unverändert zum Vorjahr in voller Höhe mit Grundschulden belastet, die der Absicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. Darüber hinaus wurden neben den zukünftigen Erlösen aus dem geplanten Verkauf der Immobilien des Vorratsvermögens auch etwaige Mieten an finanzierende Kreditinstitute abgetreten. Außerdem wurden die Objektkonten vollständig verpfändet.

## 12. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen auf den Verkauf von Wohneinheiten, endabgerechnete Dienstleistungen und Nachträge. Die Forderungen haben unverändert zum Vorjahr in der Regel eine Laufzeit von 15 bis 45 Tagen, in Einzelfällen von bis zu 180 Tagen, und sind unverzinslich. Alle Forderungen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Bei Vorliegen eines Zahlungsverzugs erfolgt eine sorgfältige Analyse der Gründe hierfür. Die Höhe der zugeordneten Wertberichtigung bestimmt sich nach den Ergebnissen dieser Analyse.

TEUR	Einzel wertberichtigt
<b>Stand 31. Dezember 2011</b>	<b>597</b>
Aufwandswirksame Zuführungen	95
Inanspruchnahme	-550
Auflösung	-4
Aufzinsung	0
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>138</b>
Aufwandswirksame Zuführungen	370
Inanspruchnahme	-12
Auflösung	-45
Aufzinsung	0
<b>Stand 31. Dezember 2013</b>	<b>451</b>

Zum 31. Dezember 2013 waren ebenso wie im Vorjahr alle Forderungen, die überfällig waren, auch wertgemindert.

Die Forderungen dienen regelmäßig als Sicherheit für Finanzschulden.

## 13. Sonstige finanzielle Vermögenswerte



Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus geleisteten Kautionen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass der Buchwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte ihrem beizulegenden Zeitwert entspricht, da sie kurzfristig fällig sind.

#### 14. Sonstige Vermögenswerte

In den sonstigen Vermögenswerten sind unverändert zum Vorjahr im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen enthalten.

#### 15. Liquide Mittel mit und ohne Verfügungsbeschränkungen

Die freien liquiden Mittel belaufen sich zum Abschlussstichtag auf TEUR 3.937 (Vorjahr: TEUR 2.184).

Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 9.489 (Vorjahr: TEUR 10.245) zur Absicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die liquiden Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 13.426 (Vorjahr: TEUR 12.429) setzen sich wie im Vorjahr nahezu ausschließlich aus Tages- und Termingeldern bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als drei Monaten zusammen.

#### 16. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 12.620 (Vorjahr: TEUR 12.620) und ist eingeteilt in 12.619.967 (Vorjahr: 12.619.967) auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag.

Das Grundkapital entwickelte sich wie folgt:

	Anzahl Aktien	Grundkapital in TEUR
31. Dezember 2011	12.619.967	12.620
31. Dezember 2012	12.619.967	12.620
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>12.619.967</b>	<b>12.620</b>

In der Hauptversammlung am 20. Dezember 2011 wurde die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2011/IV beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 19. Dezember 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 6.309.983 durch Ausgabe von bis zu 6.309.983 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/IV). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

In der Hauptversammlung am 20. Dezember 2011 wurde die Schaffung eines bedingten Kapitals 2011/III beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 19. Dezember 2016 mit Zustimmung des

Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtbetrag von EUR 50.000.000 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 6.309.383 zu gewähren.

Die InCity AG hat 2013 für das Jahr 2012 keine Dividende (Vorjahr: keine Dividende in 2012 für 2011) ausgezahlt.

#### **17. Eigene Anteile**

Die Gesellschaft hält am 31. Dezember 2013 unverändert insgesamt 36.721 (Vorjahr: 36.271) eigene Anteile mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 36.721 (Vorjahr: EUR 36.271), die zu TEUR 107 erworben wurden. Im Geschäftsjahr wurden keine (Vorjahr: keine) eigenen Aktien erworben und keine (Vorjahr: keine) eigenen Aktien veräußert.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen eigenen Anteile repräsentieren einen Anteil von 0,29 % (Vorjahr: 0,29 %) am Grundkapital und werden unverändert im Hinblick auf die Verwendung für die in dem entsprechenden Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zwecke gehalten.

#### **18. Kapitalrücklage und Gewinnrücklage**

Die **Kapitalrücklage** hat sich in Vorjahren u. a. durch die Aufgeldzahlungen im Rahmen der Kapitalerhöhungen erhöht. Mit den Aufgeldzahlungen wurden die für die Kapitalerhöhung angefallenen Kosten sowie die auf diese Kosten entfallenden Ertragsteuereffekte verrechnet. 2011 hatte sich darüber hinaus die Kapitalrücklage auch durch Sachkapitalerhöhungen erhöht.

Die **Gewinnrücklage** enthält in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse.

Ein Betrag in Höhe von TEUR 21.344 der Kapitalrücklage wird gemäß § 150 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 u. 2 AktG im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens dazu verwandt, den zum 31. Dezember 2013 im Einzelabschluss des Mutterunternehmens bestehenden Jahresfehlbetrag (TEUR 2.348) und Verlustvortrag (TEUR 18.996) auszugleichen.

#### **19. Kumuliertes Konzernergebnis**

Das kumulierte Konzernergebnis umfasst das Konzernjahresergebnis sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach § 150 Abs. (2) AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist nach oben begrenzt auf 10 % des Grundkapitals. Dabei ist eine bestehende Kapitalrücklage nach § 272 Abs. (2) Nr. 1-3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur

gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert. Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital. Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert TEUR 37.

## 20. Anteile ohne beherrschenden Einfluss

In diesem Posten werden die Anteile anderer Gesellschafter als die InCity AG am Eigenkapital und am Ergebnis verschiedener Projektgesellschaften erfasst, soweit es sich nicht um Kommanditisten handelt.

## 21. Finanzverbindlichkeiten (langfristig)

Wie im Vorjahr werden Finanzverbindlichkeiten die im Zusammenhang mit bilanzierten Vorräten stehen, als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

## 22. Ertragsteuerschulden

Hier werden die erwarteten tatsächlichen Ertragsteuerschulden auf Basis des zu versteuernden Einkommens der Gruppe abgebildet. Neben den Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr werden hier auch Verbindlichkeiten für Ertragsteuernachzahlungen für Vorjahre ausgewiesen.

## 23. Sonstige Rückstellungen

Die **langfristigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für Mietgarantien. Der Konzern rechnet mit einer Erfüllung in den vier Jahren ab einschl. 2014 und mit einem Zahlungsmittelabfluss von ca. TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 250). Zurückgestellt wurde der Barwert des erwarteten Zahlungsmittelabflusses.

TEUR	01.01.2013	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Inanspruchnahme	31.12.2013
Langfristige Rückstellungen	258	0	-36	4	-26	200
<b>Insgesamt</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>4</b>	<b>-26</b>	<b>200</b>

Die **kurzfristigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für kurzfristige Mietgarantien (TEUR 26; Vorjahr: TEUR 47) und für Gewährleistungen, Drohverluste und Rechtsstreitigkeiten (TEUR 1.004; Vorjahr: TEUR 1.017). Die Beträge sind alle kurzfristig fällig.

TEUR	01.01.2013	Zuführung	Auflösung	Veränderung Kons.-Kreis	Inanspruchnahme	31.12.2013
kurzfristige Rückstellungen	1.064	274	-130	0	-155	1.053
<b>Insgesamt</b>	<b>1.064</b>	<b>274</b>	<b>-130</b>	<b>0</b>	<b>-155</b>	<b>1.053</b>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen und Rechtsstreitigen sind hinsichtlich des Betrags mit Unsicherheiten behaftet. Die Schätzung erfolge auf der Grundlage von Einschätzungen von Architekten, Gutachtern und Rechtsanwälten.

## 24. Finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.025	31.955
Inhaberschuldverschreibungen	3.000	0
Übrige	5.490	3.172
<b>Insgesamt</b>	<b>39.515</b>	<b>35.127</b>

**Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** werden wie auch im Vorjahr in der Regel variabel auf der Basis des 1-Monats-Euribors zzgl. 150 bis 250 Basispunkte verzinst. In Einzelfällen wird der 1-Monats-Euribor durch einen 2 %-igen Mindestzins ersetzt, wenn der 1-Monats-Euribor unter 2 % fällt. Für Überziehungszinsen auf Kontokorrentkonten werden im Schnitt 10 % Zins fällig (unverändert zum Vorjahr). Bei 3-Konten-Bauträgermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Zu den gewährten Sicherheiten verweisen wir auf die Angaben zu den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten.

Im Jahr 2013 hat die Muttergesellschaft als Emittentin eine Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 20.000 begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 20.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 10 % p.a. verzinst. Nach Ablauf eines Jahres ab dem Begebungstag ist die Emittentin berechtigt, die Anleihe vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung von Projektgesellschaften, an denen die Emittentin mit mindestens 25 % beteiligt ist, verwendet. 2013 wurden insgesamt TEUR 3.000 Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten wie im Vorjahr neben den Verbindlichkeiten der Projektgesellschaften gegenüber den Projektpartner insbesondere Verbindlichkeiten für ausstehende Kostenrechnungen (ausstehende Eingangsrechnungen für Bauleistungen und Sanierungen) die Verbindlichkeiten aus dem Personalbereich (im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Urlaubs- und Überstundenansprüchen).

## 25. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen unverändert zum Vorjahr offene, aber bereits abgerechnete Verpflichtungen aus Lieferungs- und Leistungsverkehr. Das normalerweise in Anspruch genommene Zahlungsziel beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf 15 bis 45 Tage.

Der Vorstand geht davon aus, dass der Buchwert der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ihrem beizulegenden Wert entspricht.

## 26. Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten wie im Vorjahr ausschließlich solche aus Umsatz- und Lohnsteuer sowie Sozialversicherung.

## ANGABEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 27. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Gruppe wurden unverändert zum Vorjahr ausschließlich im Inland erwirtschaftet. Sie betreffen die Veräußerung von Projekten, die für den allgemeinen Immobilienmarkt erstellt worden sind.

TEUR	2013	2012
Erlöse allgemeiner Immobilienmarkt	13.544	7.383
<b>Insgesamt</b>	<b>13.544</b>	<b>7.383</b>

### 28. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen

Soweit die von InCity AG entwickelten und hergestellten Immobilien für den allgemeinen Immobilienmarkt erstellt werden, führt dies – soweit die betreffenden Objekte zum Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellt bzw. noch nicht veräußert sind – zu Bestandserhöhungen. Hierdurch wird der mit dem Projekt verbundene Herstellungsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung neutralisiert. Werden die Objekte im Folgejahr veräußert, sind Bestandsminderungen zu erfassen, die den aus dem Projekt erzielten Umsatzerlösen in Höhe der (fortgeführten) Herstellungskosten gegenüberstehen.

### 29. Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	2013	2012
Mieterträge	563	573
Veräußerung Tochtergesellschaften	1.745	0
Übrige	153	292
<b>Insgesamt</b>	<b>2.461</b>	<b>865</b>

Die Mieterträge resultieren aus der Vermietung der für den allgemeinen Immobilienmarkt erstellten Immobilien.

### 30. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält unverändert zum Vorjahr die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von unbebauten und bebauten Objekten, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pacht aufwendungen sowie Baukosten für neue und renovierte bzw. sanierte Objekte.

### 31. Personalaufwand

TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	1.088	1.289
Sozialabgaben	88	87
<b>Insgesamt</b>	<b>1.176</b>	<b>1.376</b>

Im Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich zwölf (Vorjahr: elf) Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Beiträge an die gesetzliche Rentenversicherung wurden 2013 in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 47) geleistet.

### 32. Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR	2013	2012
Rechts- und Beratungskosten	771	538
Vertriebskosten	437	357
Raumkosten	257	327
Aufwendungen für vermietete Objekte	172	143
Kosten Börse und Investor Relations	126	133
Wertberichtigungen und Forderungsverluste	370	95
Übrige	1.214	2.088
<b>Insgesamt</b>	<b>3.347</b>	<b>3.681</b>

### 33. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

TEUR	2013	2012
Zinserträge	36	68
Erträge aus Beteiligungen	0	17
Übrige	0	136
<b>Insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>221</b>

### 34. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

TEUR	2013	2012
Zinsaufwand	896	1.197
<b>Insgesamt</b>	<b>896</b>	<b>1.197</b>

## SONSTIGE ANGABEN

### 35. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern im Konzern setzen sich wie folgt zusammen:

(+/-) Aufwand/ Ertrag TEUR	2013	2012
tatsächliche Ertragsteuern	445	98
latente Steuern	353	0
<b>Insgesamt</b>	<b>798</b>	<b>98</b>

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung der Ertragsteuern basierend auf einem kombinierten Ertragsteuersatz von unveränderten 31,5 %.

TEUR	2013	2012
<b>IFRS-Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-952</b>	<b>-4.987</b>
(+/-) Erwarteter Steueraufwand/-ertrag	-300	-1.571
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	56
Steuerfreie Erträge	-301	0
Periodenfremde Steuer	-77	96
Nicht angesetzte Verluste und Nutzung bestehender Verlustvorträge	1.539	1.530
Konsolidierungseffekte und Sonstiges	-63	-13
<b>(+/-) Ausgewiesener Steueraufwand/-ertrag</b>	<b>798</b>	<b>98</b>

Latente Steuern werden auf der Grundlage der in Deutschland geltenden Ertragsteuersätze ermittelt. Neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz von 15 % wird der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer berücksichtigt. Daneben unterliegt die InCity AG der nach lokalen Hebesätzen erhobenen Gewerbesteuer. Insgesamt ergibt sich ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 31,5 % (Vorjahr: 31,5 %).

Latente Steuern TEUR	31.12.2013		31.12.2012		2013 Ergebnis- wirksame Veränderung
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	

1. Vorräte (Projekte)	0	320	478	0	-798
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Wertberichtigungen)	0	0	0	2.954	2.954
3. Verlustvorträge	0	0	2.423	0	-2.423
4. Rückstellungen	0	33	53	0	-86
	<b>0</b>	<b>353</b>	<b>2.954</b>	<b>2.954</b>	<b>-353</b>

#### **Bilanzausweis**

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Aktive latente Steuer	0	2.954
Passive latente Steuer	353	2.954
	<b>-353</b>	<b>0</b>

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 24.964) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 25.339). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht, gleichwohl führte eine Übertragung von mehr als 50 % der Anteile am Mutterunternehmen im Jahr 2013 zum Verfall der bis dahin entstandenen Verlustvorträge. Im Vorjahr wurden mangels Vorhersehbarkeit einer steuerlichen Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Der Konzern hat auf outside basis differences keine passiven latenten Steuern abgegrenzt, da weder mit Ausschüttungen, noch mit Unterschiedsbeträgen aus zukünftigen Veräußerungen von Anteilen an Tochterunternehmen, gerechnet wird.

#### **36. Leasing**

Die Mietverträge, die der Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in verschiedenen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen).

Aus bestehenden Operating-Leasing Verhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird der Konzern Mindestleasingzahlungen in 2014 in Höhe von ca. TEUR 404 (Vorjahr: TEUR 573) erhalten.

Die Mietverträge sind unverändert zum Vorjahr grundsätzlich unbefristet. Bei Zahlungsverzug ist eine Kündigung seitens des Vermieters möglich.

#### **37. Angaben zur Kapitalflussrechnung**

Dem Konzern stehen insgesamt TEUR 9.489 (Vorjahr: TEUR 10.245) nicht zur freien Verfügung. Dabei handelt es sich um sicherungshalber an die finanzierenden Banken verpfändete Guthabenkonten und



treuhänderisch verwaltete Mietkautionen. Aus den vertraglichen Konditionen dieser Zahlungsmittel ergibt sich eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet ausschließlich die in der Bilanz dargestellten liquiden Mittel.

Die Einzahlungen aus Zinsen betragen TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 74), aus Dividenden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 17). Die Auszahlungen für Zinsen belaufen sich auf TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 1.114).

### 38. Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt. Dabei werden die Kapitalerhöhungen entsprechend pro rata temporis berücksichtigt.

Stück	2013	2012
Anzahl ausgegebene Aktien	12.619.967	12.619.967
Gewichtete Aktienzahl	12.619.967	12.619.967

Auf Grund des im Konzernabschluss gezeigten Verlustes wurden verwässernde Effekte von 250.000 Aktienoptionen aus der begebenen Optionsanleihe bei der Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktien wie im Vorjahr nicht berücksichtigt.

### 39. Angaben zu Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen den Kategorien nach IAS 39, der Klassifikation nach IFRS 7 und der Bewertung der relevanten Finanzinstrumente im Konzernabschluss.

2013 TEUR	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value	Fair Value 31.12.2013
<b>Vermögenswerte</b>					
Beteiligungen	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.038	2.038	0	2.038
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	210	210	0	210
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	13.426	13.426	0	13.426
<b>Schulden</b>					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	39.515	39.515	0	39.515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.742	3.742	0	3.742
<b>davon aggregiert nach Bewertungs- kategorien gemäß IAS 39</b>					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	2	2	0	2
Kredite und Forderungen	LaR	15.674	15.674	0	15.674
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	43.257	43.257	0	43.257

2012 TEUR	Kategorie	Buchwert	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value	Fair Value 31.12.2012
--------------	-----------	----------	---	---------------	--------------------------

<b>Vermögenswerte</b>					
Beteiligungen	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	504	504	0	504
Andere Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	212	212	0	212
Zahlungsmittel (beschränkt und unbeschränkt verfügbar)	LaR	12.429	12.429	0	12.429
<b>Schulden</b>					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	FLAC	35.070	35.070	0	35.070
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ausstehende Optionsrechte)	FVTPL	57	0	57	57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.282	1.282	0	1.282
<b>davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	2	2	0	nicht bekannt
Kredite und Forderungen	LaR	13.145	13.145	0	13.145
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	36.352	36.352	0	36.352
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zu Zeitwerten bewertet	FVTPL	57	0	57	57

Wie im Vorjahr haben Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten mit einer geringfügigen Ausnahme kurzfristige Laufzeiten. Ihre Buchwerte entsprechen zum Bilanzstichtag näherungsweise deren Zeitwerten.

Der Zeitwert der langfristigen Schulden beruht auf einer Bewertung mit aktuellen Fremdkapitalzinssätzen bei vergleichbarem Bonitäts- und Fälligkeitsprofil. Der Zeitwert unterscheidet sich nicht vom Buchwert. Es handelt sich um eine Bewertung der Stufe 2 der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes.

Die Nettoergebnisse aus den von der Gesellschaft bilanzierten Finanzinstrumenten wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt erfasst:

2013	aus	Wertan-	Abgänge	Netto-
------	-----	---------	---------	--------

TEUR	Dividenden bzw. Zinsen	passungen		ergebnis
Beteiligungen	0	0	0	0
Kredite und Forderungen	36	-325	0	-289
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-896	0	0	-896

2012 TEUR	aus Dividenden bzw. Zinsen	Wertan- passungen	Abgänge	Netto- ergebnis
Beteiligungen	17	0	0	17
Kredite und Forderungen	68	-95	0	-27
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-1.197	0	0	-1.197
Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value	0	136	0	136

#### 40. Finanzrisikomanagement

Die InCity Gruppe ist einer Reihe von finanziellen Risiken ausgesetzt, die durch ein Management Kontrollsystem („MKS“) gemessen und gesteuert werden. Im Fokus des **Finanzrisikomanagements** stehen die Projektfinanzierungen und das Forderungsmanagement.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten **Finanzinstrumente** umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie z.B. Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen. Mit Derivaten wurde und wird kein Handel betrieben.

Als **Kreditrisiko** wird das Ausfallrisiko bei finanziellen Vermögenswerten bezeichnet. Es existiert keine wesentliche Konzentration von Kreditrisiken. Dieses Risiko bezieht sich im Wesentlichen auf die von der Gruppe bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie auf die Forderungen aus Fertigungsaufträgen. Darüber hinaus bestehen Ansprüche aus gewährten Darlehen sowie Bankguthaben. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Buchwert der Forderungen. Bei den weder überfälligen noch wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten geht der Vorstand davon aus, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen werden.

Die Kunden der InCity Gruppe werden einer **Kreditwürdigkeitsprüfung** unterzogen. Darüber hinaus werden von den Kunden, soweit dies möglich ist, laufende **Anzahlungen** gefordert. Verbleibenden Ausfallrisiken wird durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen. Schließlich ist von Bedeutung, dass das Eigentum beim Verkauf einzelner Wohnungen bzw. Projekte erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung übergeht.

Eine **Risikokonzentration** auf einzelne Kunden liegt ebenfalls nicht vor. Auch wenn im Einzelfall ein Großteil der Umsätze eines Geschäftsjahres mit einem Kunden erzielt wird, ist hierfür ursächlich, dass ein Immobilienobjekt an eben diesen Kunden verkauft wurde. Eine besondere Abhängigkeit von diesem Kunden ergibt sich für den Konzern dadurch nicht.

Bei der Geldanlage arbeitet das Unternehmen nur mit renommierten Geldinstituten zusammen und sieht insbesondere deshalb kein Risiko in diesem Bereich, da die Geschäftsbeziehungen bereits langfristig bestehen.

**Liquiditätsrisiken** ergeben sich aus gegebenenfalls auftretenden finanziellen Engpässen bei der Abwicklung von Immobilienprojekten und aus von der Planung abweichenden Zuflüssen liquider Mittel aus Immobilienverkäufen. Durch das **Liquiditätsmanagement** des Konzerns wird sichergestellt, dass eine fristgerechte Finanzierung der laufenden Projekte erfolgt und die jederzeitige Deckung der finanziellen Verpflichtungen sichergestellt ist. Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln ein. Bei der InCity Gruppe handelt es sich dabei um Zahlungseingänge, denen laufende und planbare Zahlungsverpflichtungen gegenüberstehen.

Die InCity AG ist die zentrale Koordinierungsstelle für die Finanzplanung des Konzerns. Die erforderlichen Informationen werden aus einer monatlich aufgestellten und wöchentlich überwachten rollierenden Liquiditätsplanung ermittelt. Die Liquiditätsplanung dient insbesondere der kurz- und mittelfristigen Überwachung und Steuerung der Liquidität.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

<b>2013 TEUR</b>	<b>Insgesamt Buchwert</b>	<b>Summe Cash Flows</b>	<b>Cash Flows &lt; 1 Jahr</b>	<b>Cash Flows 1 bis 5 Jahre</b>	<b>Cash Flows &gt; 5 Jahre</b>
<b>Schulden</b>					
Finanzielle Verbindlichkeiten	39.515	41.629	33.939	7.690	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742	3.742	3.742	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>43.257</b>	<b>45.371</b>	<b>37.681</b>	<b>7.690</b>	<b>0</b>

<b>2012 TEUR</b>	<b>Insgesamt Buchwert</b>	<b>Summe Cash Flows</b>	<b>Cash Flows &lt; 1 Jahr</b>	<b>Cash Flows 1 bis 5 Jahre</b>	<b>Cash Flows &gt; 5 Jahre</b>
----------------------	-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------	---	--

## Schulden

Finanzielle Verbindlichkeiten	35.127	36.294	29.977	6.317	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.282	1.282	1.282	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>36.409</b>	<b>37.576</b>	<b>31.259</b>	<b>6.317</b>	<b>0</b>

Unabhängig von den vorstehend dargestellten – auf den vertraglichen Laufzeiten beruhenden Fristigkeiten – werden alle Bankverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit den im Konzern bilanzierten Vorräten stehen, in der Bilanz als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz (2013 TEUR 31.025; Vorjahr: TEUR 31.580), bei denen es sich ganz überwiegend um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/ Verminderung des Zinssatzes um 1 % zu einem Anstieg/ einer Verringerung des Zinsaufwandes um TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 316) geführt. Da der überwiegende Teil des Zinsaufwands als Bauzeitinsen aktiviert werden würde, hätte eine Zinssatzänderung gleichwohl keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis des laufenden Geschäftsjahres.

Hinsichtlich möglicher **Marktrisiken** ist zu berücksichtigen, dass die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente des Konzerns in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und in geringem Umfang Beteiligungen (ausschließlich nicht an Märkten gehandelte GmbH-Anteile) umfassen. Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert auf Grund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe.

Der Konzern unterliegt keinen wesentlichen **Zeitwertrisiken**, da die Verbindlichkeiten des Konzerns wie im Vorjahr im Wesentlichen variabel verzinslich sind.

## 41. Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass es zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der **Kapitalstruktur** werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern berücksichtigt. Dabei wird auf die Restvaluta abgestellt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind zunächst die Eigen-/ Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad: Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von mindestens 20 % (Vorjahr: 20 %) an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die derzeitige Eigenkapitalquote beträgt 21 % (Vorjahr: 27 %).

Wie im Vorjahr unterliegt der Konzern keinen *financial covenants*.

#### 42. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nur bei der Konzernmuttergesellschaft bestehen für verschiedene Einrichtungen Miet- und Leasingverträge. Aus Miet- und Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag die nachfolgend dargestellten Verpflichtungen:

Miete und Leasing TEUR	2013	2012
bis 1 Jahr	283	374
2 bis 5 Jahre	202	499
nach 5 Jahren	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>485</b>	<b>873</b>

Im Geschäftsjahr wurden Miet- und Leasingzahlungen in Höhe von TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 299) als Aufwand erfasst. Bei den erfassten Beträgen handelt es sich ausnahmslos um Mindestleasingzahlungen.

#### 43. Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten resultieren aus allgemeinen Gewährleistungsverpflichtungen im Rahmen der Bauaufträge/Generalunternehmerverträge für die entsprechende Gewährleistungsrückstellungen gebildet wurden.

Aus gegenüber Dritten abgegebenen Bürgschaften ergeben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten des Konzerns in Gesamthöhe von TEUR 3.100, die bilanziell nicht berücksichtigt wurden. Es handelt sich maßgeblich um Gewährleistungs- sowie Vertragserfüllungsbürgschaften und in geringem Umfang um Mietbürgschaften (TEUR 68).

#### 44. Abschlussprüferhonorar

Der Abschlussprüfer der InCity AG und des Konzerns ist unverändert zum Vorjahr die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen entstanden:

TEUR	2013	2012
Abschlussprüfung <i>davon TEUR 28 in 2012 für 2011</i>	106	135
Steuerberatung	25	25
Sonstige Leistungen	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>131</b>	<b>160</b>

#### 45. Organe des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr an:

##### Vorstand

<b>Jürgen Oppelt</b>	Vorsitzender Bankkaufmann	Projektbeteiligungen, Projektfinan-
----------------------	---------------------------	-------------------------------------

		Viernheim	zierungen, Compliance, Recht
<b>Michael Freund</b>	Betriebswirt	Bonn	Finanzen, Kommunikation (IR/PR), Personal, Organisation

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr an:

#### Aufsichtsrat

<b>Dr. Georg Oehm</b>	Vorsitzender (ab 01.01.2014)	Kaufmann	Eschborn
<b>Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein</b>	stv. Vorsitzender	Landwirt	Gyhum Bockel
<b>Hans Georg Claaßen</b>		Kaufmann	Hamburg
<b>Emanuel Kunz</b>	Vorsitzender (bis 31.12.2013)	Rechtsanwalt	CH-Zug
<b>Hanns-Eberhard Schleyer</b>	(bis 31.12.2013)	Rechtsanwalt	Berlin
<b>Dietmar P. Binkowska</b>	(bis 31.12.2013)	Kaufmann	Ratingen

Zu den gewährten Vergütungen wird auf Anhangangabe [47] verwiesen.

#### 46. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen

Die InCity AG als Muttergesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit den in Anhangangabe [5] genannten Tochtergesellschaften. Soweit mit diesen Gesellschaften Geschäftsbeziehungen durchgeführt wurden, sind sie bei der Erstellung des Konzernabschlusses konsolidiert worden.

#### 47. Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Im Geschäftsjahr wurden den Vorständen insgesamt TEUR 603 (Vorjahr: TEUR 539) an **fixer Vergütung** bezahlt. Davon entfielen auf ehemalige Vorstände TEUR 117.

Die Bezüge des **Aufsichtsrats** beliefen sich für das Geschäftsjahr auf TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 40). Davon waren am 31.12.2013 TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 42) offen.

Pensionsrückstellungen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen unverändert nicht.

#### 48. Mitteilungspflichtige Beteiligungen laut § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im Geschäftsjahr 2013 vermeldete die InCity Immobilien AG Veränderungen in der Aktionärsstruktur.

Im Januar 2013 haben die Dyva Holding AG, die Swiss Citrus Holding AG sowie Frau Myriam Müller mitgeteilt, dass die Beteiligung an der InCity Immobilien AG im Sinne von §§ 20 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 AktG nicht mehr besteht. Die Bekanntmachung wurde am 25. Januar 2013 im Bundesanzeiger sowie auf der Website der InCity Immobilien AG veröffentlicht.

Im Oktober 2013 hat die IPConcept (Luxemburg) S.A., L 1445 Luxembourg-Strassen, gemäß § 20 Abs. 1, 3 AktG namens und im Auftrag der Mellinckrodt 1 – SICAV-FIS, Rue Thomas Edison 4, L-1445



Luxembourg-Strassen, (nachfolgend „Mellinckrodt 1“) mitgeteilt, dass der Mellinckrodt 1, ohne Hinzurechnung von Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG, unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96), nämlich 36,2 %, gehören. Die Bekanntmachung wurde am 5. November 2013 im Bundesanzeiger sowie auf der Website der InCity Immobilien AG veröffentlicht.

Im Dezember 2013 hat die IPConcept (Luxemburg) S.A., L 1445 Luxembourg-Strassen, gemäß § 20 Abs. 5 AktG namens und im Auftrag der Mellinckrodt 1 – SICAV-FIS, Rue Thomas Edison 4, L-1445 Luxembourg-Strassen, (nachfolgend „Mellinckrodt 1“) mitgeteilt, dass die Beteiligung der Mellinckrodt 1, an der InCity Immobilien AG (ISIN: DE000A0HNF96) im Sinne des § 20 Abs. 1,3 AktG nicht mehr besteht.

Ebenfalls im Dezember 2013 hat die Haron Holding AG mitgeteilt, dass ihr gemäß § 20 Abs. 1, 3 AktG mehr als der vierte Teil der Aktien an der InCity Immobilien AG gehört. Weiterhin teilte sie mit, dass gemäß § 20 Abs. 4 AktG ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft gehört. Über beide Bekanntmachungen informierte die InCity Immobilien AG mittels Corporate News vorab. Beide Bekanntmachungen wurden am 24. Dezember 2013 im Bundesanzeiger sowie auf der Website der InCity Immobilien AG veröffentlicht.

Auf die Haron Holding AG entfällt nach Kenntnisstand der Gesellschaft eine Beteiligungsquote von 51 %, 22 % der Aktien werden von weiteren institutionellen Anlegern gehalten. Damit liegt der Streubesitz nach Kenntnisstand der Gesellschaft bei 27 %.

Weitere Stimmrechtmitteilungen hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten. Die Anteile, die durch die Mitglieder des Vorstands an der Gesellschaft gehalten werden, betragen zum 31. Dezember 2013 unter 1 %.

#### **49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Januar 2014 ist die InCity AG ihr zweites Projekt mit der IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eingegangen. Bis Frühsommer 2016 sollen im Frankfurter Gallusviertel 53 Eigentumswohnungen entstehen.

Frankfurt am Main, 28. März 2014



Jürgen Oppelt

- Vorsitzender des Vorstands -



Michael Freund

- Vorstand -

**INCITY IMMOBILIEN AG, FRANKFURT AM MAIN**

# Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Jahr 2013

## 1. GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Der InCity Konzern im Überblick

Die InCity Immobilien AG (nachfolgend „InCity AG“) mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, realisiert in den Metropolregionen Deutschlands über Partnerschafts-Modelle mit regionalen mittelständischen Projektentwicklern hochwertige Neubauprojekte.

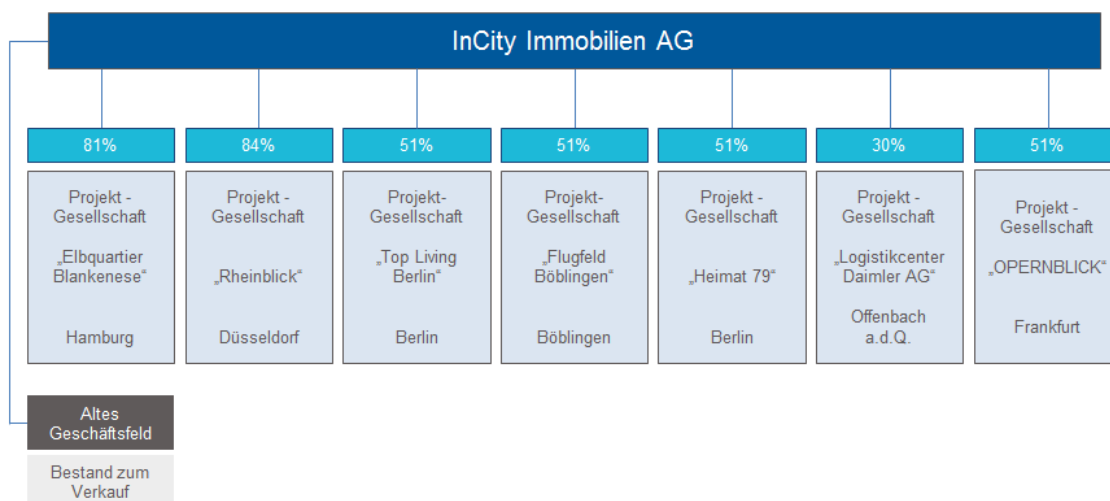
Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei klar auf marktgerechten Neubauprojekten im Bereich Wohnen sowie gewerblichen Neubauprojekten im Bereich Büro, Logistik und Einzelhandel. Die Gesamtinvestitionskosten der einzelnen Projekte liegen zwischen TEUR 5.000 bis TEUR 100.000. Der Investitionsradius der InCity AG umfasst die wichtigsten Metropolregionen Deutschlands mit hohem Wirtschaftswachstum und einer wachsenden Bevölkerungszahl.

Zum 31. Dezember 2013 umfasste das Portfolio sieben Projektbeteiligungen mit einem Gesamtprojektvolumen von ca. TEUR 103.000 (Vorjahr TEUR 98.000). Schwerpunkt der aktuellen Projektbeteiligungen ist weiterhin der Bereich Wohnen.

### 1.2 Konzernstruktur

Das Geschäftsmodell der InCity AG beruht auf Beteiligungen an Projektgesellschaften, über die die entsprechenden Projektentwicklungen realisiert werden. Diese Gesellschaften sind reine Zweckgesellschaften, weisen somit eine klassische SPV-Struktur (Special Purpose Vehicle) auf. Die InCity AG geht hier in der Regel eine Mehrheitsbeteiligung ein.

Nachfolgend ist die vereinfachte Konzernstruktur auf Basis der zum 31. Dezember 2013 bestehenden Projektbeteiligungen dargestellt:



## **Beteiligungsstruktur des Neugeschäfts**

Die InCity AG beteiligt sich als Muttergesellschaft innerhalb der Realisierungsphase mehrheitlich an der Projektgesellschaft und stellt dieser den Großteil der für die Finanzierung erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Auf Grund des Geschäftsmodells, bei dem die Projektdurchführung dem über detaillierte Ortskenntnisse verfügenden mittelständischen Entwickler obliegt und eine enge Kontrolle seitens der InCity AG erfolgt, werden Projektentwicklungsrisiken maßgeblich reduziert.

Die InCity AG bietet so regional agierenden mittelständischen Projektentwicklern über akkreditierte Partnerschaften die Möglichkeit, ihre Projekte in dieser Kooperation liquiditätsschonend zu realisieren. Dabei stellt die InCity AG der neu zu gründenden Projektgesellschaft den Großteil der für die Fremdfinanzierung erforderlichen Eigenmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung. Im Rahmen der Partnerschaft führt die InCity AG ein weitreichendes Qualitäts- und Kostencontrolling durch. An den Projektgesellschaften ist die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit 51 % beteiligt. Ausnahmen zu dieser angestrebten Beteiligungsquote stellen die beiden in 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebrachten Projekte „Rheinblick“ in Düsseldorf (84 %) und „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (81 %), sowie die in 2013 eingegangene Projektbeteiligung „Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach a.d. Queich (30 %) dar. Bei der in 2013 eingegangenen Minderbeteiligung mit einer fixen Gewinnbeteiligung wurden der InCity AG für die Laufzeit des Projektes vertraglich die gewohnten Kontrollrechte eingeräumt.

Zudem sichert sich die InCity AG weitgehende gesellschaftsrechtliche Einflussmöglichkeiten in den Projektgesellschaften. Hierdurch wird eine Vermögenssicherung für die InCity AG für den Fall gewährleistet, dass der Partner das Projekt nicht wie vereinbart durchführt und abschließt.

Diese Struktur hat den Vorteil, dass bereits ab Projektstart eine attraktive Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erfolgt. Darüber hinaus erhält die InCity AG regelmäßig für die übernommenen Controlling-Aufgaben eine Management-Fee. Beide Zahlungsströme wirken sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die finanzielle Flexibilität der InCity AG aus.

Spätestens nach Fertigstellung, Veräußerung und Rückführung der Fremdfinanzierung erhält die InCity AG das gewährte Gesellschafterdarlehen zurück und ist darüber hinaus am Ergebnis der Projektgesellschaft beteiligt. Die zurückgeflossenen Gesellschafterdarlehen aus den Projektgesellschaften werden zur Substanzsteigerung verwendet und in den weiteren Portfolioaufbau reinvestiert. Realisierte Projekterträge sollen zukünftig neben der Reinvestition auch für Ausschüttungen zur Verfügung stehen.

## **Altgeschäft**

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2013 befanden sich noch zwei Bestandsobjekte im Konzernvermögen. Davon wurde ein Objekt nach Erfüllung der kaufvertraglichen Voraussetzungen im 2. Quartal 2013 übergeben. Ein weiteres Objekt befand sich zum 31. Dezember 2013 noch im Konzernvermögen.

Bei dem letzten verbliebenen Bestandsobjekt „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ befindet sich der Vorstand in finalen Verkaufsgesprächen. Im Geschäftsjahr 2013 musste eine weitere Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1.150 auf die Immobilie vorgenommen werden.

### **1.3 Marktumfeld und Positionierung der InCity AG**

Basierend auf dem InCity-Partnermodell und damit auf Immobilienprojektbeteiligungen, bei dem der Projektpartner die operative Führung übernimmt, steht die InCity Gruppe nur indirekt – nämlich über ihre akkreditierten Partner – im gesamten Bundesgebiet mit lokalen bzw. regionalen mittelständischen Immobilienprojektentwicklern im Wettbewerb. Während die InCity Gruppe ihr deutschlandweites Beteiligungsportfolio aus Frankfurt am Main heraus steuert und hierbei eine zusätzliche Qualitäts- und Kostenkontrolle durchführt, sind die reinen Projektentwickler an ihre lokalen Standorte gebunden. Gleichsam obliegt bei planmäßigem Projektverlauf den akkreditierten Partnern die operative Führung der Projektentwicklungsgesellschaften. Aus Sicht des Vorstands ist eine direkte Vergleichbarkeit der InCity Gruppe mit lokalen Projektpartnern als Wettbewerber auf Grund unterschiedlicher Strategien, Lagen und Zugang zum deutschlandweiten Immobilientransaktionsmarkt sowie individueller Marktkenntnisse nur bedingt möglich.

Hinsichtlich der Eigenkapitalinvestoren steht die Gesellschaft in erster Linie mit Mezzanine-Kapitalgebern wie Private-Equity Investoren, Fonds und anderen institutionellen und privaten Investoren im Wettbewerb. Die InCity Gruppe sieht sich in diesem Zusammenhang als Partner des Mittelstands. Während Private-Equity Investoren in der Regel größere Eigenkapitaltranchen investieren und keine kleineren Beteiligungen eingehen, liegt der Fokus der InCity Gruppe auf Immobilienprojekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen zwischen TEUR 5.000 und TEUR 100.000. Es ist jedoch ein verstärktes Interesse auf Seiten dieser Investorengruppe zu erkennen, das hervorragende Netzwerk sowie das immobilienpezifische Know-How der InCity AG für eine indirekte Investition in die besonders renditestarke Assetklasse Immobilienprojektentwicklung durch Vergabe von Mezzanine-Darlehen zu nutzen.

Darüber hinaus bietet die InCity AG der Projektgesellschaft durch ihr Netzwerk neben der reinen Liquidität auch einen unternehmerischen Mehrwert für das Einzelprojekt. Dieser erstreckt sich über die Akquisitionsphase bis zum Vertrieb. Über einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren kann die InCity AG mit ihrem Know-How in der entscheidenden Wertschöpfungsphase einen zusätzlichen Beitrag leisten. Auf Grund des Partnerschafts-Modells hat die InCity AG einen kontinuierlichen Zugriff auf attraktive Objekte in Metropolregionen und kann jederzeit auf das Know-How des Projektpartners zugreifen.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Gesellschaft auf Grund ihrer Fokussierung auf Immobilienprojektbeteiligungen und dem bestehenden Netzwerk zu erfahrenen und regional etablierten Projektpartnern in deutschen Metropolregionen nachhaltig gut aufgestellt ist. Gleichwohl befindet sich der Vorstand seit Anfang des Geschäftsjahres 2014 in der Prüfung einer Erweiterung des Geschäftsmodells um den Aufbau eines Bestandsportfolios. Ziel ist es, dass die zufließenden Cash Flows aus Objektbeständen die laufenden Fixkosten der InCity AG im Wesentlichen decken.

### **1.4 Entwicklung des Projektportfolios im Geschäftsjahr 2013**

Das Geschäftsmodell der InCity AG hat sich im Geschäftsjahr 2013 als tragfähig und nachhaltig bewiesen: erste Projektbeteiligungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich beendet und waren damit

ergebnisrelevant, viele unserer bestehenden Projektbeteiligungen erreichten in 2013 wichtige Meilensteine, vier neue Projektbeteiligungen sind wir im Berichtszeitraum eingegangen.

Im Januar 2013 vermeldete die InCity AG, dass das Projekt „OPERNBLICK“, die erste Projektbeteiligung der InCity AG, zum Jahresende 2012 fertiggestellt worden ist. Bereits in den ersten Januarwochen 2013 wurde der Großteil der Wohnungen an ihre neuen Eigentümer übergeben, im Frühjahr erfolgte die Fertigstellung der Außen- und Gartenflächen. In exklusiver Toplage im Herzen Frankfurts direkt an der Alten Oper sind neun elegante Eigentumswohnungen entstanden. Das Projekt wurde in gemeinschaftlicher Kooperation mit der IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH realisiert, eine Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 435 erfolgte im 1. Halbjahr 2013.

Im Februar 2013 konnte die InCity AG mit der neuen Projektbeteiligung „Oberursel-Weißkirchen“ ihren Footprint in der Rhein-Main Region ausweiten. In Oberursel/Taunus, das nur wenige Kilometer von Frankfurt am Main entfernt liegt, realisiert sie in Kooperation mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG den Bau von acht Doppelhaushälften. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft WIB Wohnprojekt Oberursel GmbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 300 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Im August 2013 wurde mit dem Bau der Häuser begonnen, zum Jahresende waren vier der acht Häuser veräußert und die Rohbauphase weitestgehend abgeschlossen. Die InCity AG veräußerte zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ihre Gesellschafteranteile zurück an die WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG, entsprechende Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 174 wurden somit im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant. Das Projekt selbst wird im Frühjahr 2014 fertiggestellt werden.

Ebenfalls im Februar 2013 vermeldete die InCity AG die vorzeitige Veräußerung der Projektentwicklung „Villa Noblesse“ in Frankfurt am Main. Auf einem rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Frankfurter Diplomatenviertel sollten zwei exklusive Wohngebäude entstehen. Die Projektentwicklung war die erste Kooperation der InCity AG mit der WIB Wirena Immobilien Beteiligungs AG. Die Projektentwicklung wurde vorzeitig an einen Endinvestor veräußert, der plant, das Grundstück in Eigenregie zu bebauen. Mit dem opportunistischen Verkauf gelang der InCity Gruppe eine vorzeitige Realisierung der erst für das Jahr 2014 kalkulierten Projekterlöse im laufenden Geschäftsjahr. Hier konnten in 2013 Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 306 realisiert werden.

Im März 2013 startete die Hochbauphase bei der Quartiersentwicklung „Elbquartier Blankenese“, die in Kooperation mit der Quatterra Immobilien GmbH entsteht. Im gefragten Hamburger Stadtteil Blankenese entstehen 35 exklusive Doppel- und Reihenhäuser sowie Stadtvillen. Aktuell sind knapp 60 % der Einheiten verkauft. Im Dezember 2013 wurde eine Kündigung gegenüber dem Generalunternehmer für das Projekt ausgesprochen, da er mit seinen Leistungen in Verzug war. Durch zeitnah eingeleitete Maßnahmen soll die Fertigstellung des Projektes in 2014 sichergestellt werden.

Im April 2013 konnte die InCity AG weitere Planungsdetails zur Beteiligung „Top Living Berlin“ bekannt geben. Auf einem 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück werden bis zur geplanten Fertigstellung im Herbst 2015 zwei Punkthäuser mit zehn exklusiven Eigentumswohnungen errichtet. Die Projektentwicklung liegt im Berliner Stadtteil Grunewald. Das Viertel gilt als das hochwertigste Gebiet des Berliner Villenbogens.

Realisiert wird das Projekt mit der Münchener Grundbesitz Verwaltungs GmbH. Mit dem Bau soll im Sommer 2014 begonnen werden.

Ende Juni 2013 wurde die Projektentwicklung „Wohnkreis Dornbusch“ fertiggestellt. Zum Fertigstellungstermin waren fast alle der 64 Wohnungen bereits vermietet. Das im Frankfurter Stadtteil Dornbusch gelegene siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde gemeinsam mit der SO Grund GmbH errichtet. Auf einer Nutzfläche von rund 5.500 m<sup>2</sup> sind energieeffiziente Wohnungen und Einzelhandelsflächen entstanden, Ankermieter im Erdgeschoss ist der dm Drogeriemarkt. Das Bauvorhaben wurde bereits im Dezember 2011 – noch vor Baubeginn – im Rahmen eines Globalverkaufs an einen institutionellen Investor, eine deutsche Versicherung, veräußert. Das Projektergebnis lag in den Erwartungen der InCity AG und wurde im Geschäftsjahr 2013 ergebnisrelevant, auch wurden zum Jahresende die Gesellschafteranteile an der Projektgesellschaft auf den Projektpartner, die SO Grund GmbH, zurück übertragen. Es konnte ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 525 realisiert werden.

Im August 2013 begann bei der Projektbeteiligung „Flugfeld Böblingen“ der Bau der 62 Eigentumswohnungen und sieben Stadthäuser gehobener Ausstattung. In Kooperation mit der Brutschin Wohnbau GmbH entstehen bis zum 1. Quartal 2015 zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei bis fünf-Zimmer-Wohnungen sowie sechs Penthouse Wohnungen mit insgesamt 5.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich werden sieben Stadthäuser mit einer Wohnfläche von je 149 m<sup>2</sup> errichtet. Die Wohnanlage ist Teil einer Quartiersentwicklung auf dem rund 80 Hektar großen Areal des ehemaligen Flugfeldes in Böblingen in dem sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit ergänzen werden. Aktuell weist das Projekt eine Verkaufsquote von 75 % aus.

Im September 2013 gab die InCity AG bekannt, dass sie in der Metropolregion Rhein-Neckar mit der Unternehmerfamilie Gutperle ihr erstes gewerbliches Projekt realisiert. Bis Sommer 2014 entsteht im Interpark Rheinpfalz ein Erweiterungsbau für die Daimler AG mit rund 43.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein langfristiger Mietvertrag wurde bereits im Vorfeld abgeschlossen, vorgesehen ist der Verkauf des gesamten Logistikcenters an einen Investor. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft Gutperle + Ertl GmbH mit 30 % beteiligt. Im Rahmen des Geschäftsmodells ist sie eine Minderbeteiligung mit einer fixen Gewinnbeteiligung eingegangen, welche ihr für die Laufzeit des Projektes die gewohnten Eigentümer- und Kontrollrechte einräumt. Der Projektgesellschaft stellt im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 3.000 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Für die Refinanzierung dieses Beteiligungskapitals wurde eine erste Tranche von Schuldverschreibungen in gleicher Höhe im Rahmen eines Private Placements platziert.

Im Dezember 2013 unterzeichnete die InCity AG den Vertrag zu einer weiteren wohnwirtschaftlichen Projektentwicklung in Frankfurt am Main, die im Januar 2014 durch Erfüllung der vertraglichen Bedingung wirksam wurde. Bis Frühsommer 2016 soll im Frankfurter Gallusviertel auf rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Wohnanlage mit 53 Eigentumswohnungen und Tiefgarage errichtet werden. Geplant ist ein Ensemble bestehend aus einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung entlang der Kostheimer Straße und drei Stadthäusern im hinteren Grundstücksbereich. Das rund 2.300 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in der Kostheimer Straße, einer ruhigen Seitenstraße der Mainzer Landstraße im Herzen des Frankfurter Stadtteils Gallus. Partner ist die IBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, mit der

die InCity AG bereits erfolgreich das Projekt „OPERNBLICK“ realisiert hat. Die InCity AG ist an der Projektgesellschaft HW 46 mbH mehrheitlich mit 51 % beteiligt und stellt dieser im Rahmen der Gesamtfinanzierung TEUR 1.300 als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Das Projekt befindet sich derzeit noch in der Planungsphase. Mit dem Bau des Wohnensembles soll im Spätsommer 2014 begonnen werden, die Fertigstellung ist für Frühsommer 2016 geplant.

## **1.5 Unternehmenssteuerung**

### **Leitung und Kontrolle**

Der **Vorstand** führt die Geschäfte der InCity AG. Er legt die Strategie fest und leitet das Unternehmen. Er ist verantwortlich für die Unternehmensplanung sowie die Einrichtung eines effektiven und angemessenen Risikomanagements. Der Vorstand besteht aktuell aus zwei Mitgliedern. Die Verantwortlichkeit für die den Vorstandsmitgliedern obliegenden Geschäftsbereiche ergibt sich aus der Geschäftsordnung.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum Jürgen Oppelt, Vorsitzender, CEO, und Herr Michael Freund, Mitglied des Vorstands, CFO, an.

Der Vorstand arbeitet in allen wesentlichen geschäftlichen Entscheidungen eng mit dem Aufsichtsrat zusammen. Im Rahmen der regelmäßigen und bedarfsorientierten Berichterstattung wird der Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung sowie die für die InCity AG und die InCity Gruppe bedeutsamen strategischen Fragestellungen informiert. Neben seiner Funktion als gesetzliches Kontroll- und Überwachungsorgan berät der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsentscheidungen. In bestimmten Fällen hat der Aufsichtsrat Zustimmungsbefugnis. Der Aufsichtsrat der InCity AG besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Gemeinsam mit dem Vorstand tagte der Aufsichtsrat in 2013 in vier ordentlichen Sitzungen sowie sechs außerordentlichen Sitzungen.

Dem Aufsichtsrat der InCity AG gehörten im gesamten Berichtsjahr 2013 Emanuel Kunz (Vorsitzender), Carl-Detlev Freiherr von Hammerstein (stellvertretender Vorsitzender), Dietmar P. Binkowska, Hans Georg Claaßen, Dr. Georg Oehm und Hanns-Eberhard Schleyer an.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 haben die Herren Dietmar P. Binkowska und Hanns-Eberhard Schleyer ihre Mandate als Mitglieder des Aufsichtsrats niedergelegt. Seit dem 1. Januar 2014 ist Dr. Georg Oehm Vorsitzender des Aufsichtsrats.

### **Planungs- und Steuerungssystem**

Ziel des unternehmensinternen Steuerungssystems ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die Gewährleistung eines langfristig profitablen Wachstums unter unternehmerisch angemessenen Risiken im Interesse der InCity AG, der Aktionäre, Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner.

Ausgangspunkt ist die Unternehmensplanung, welche basierend auf den bestehenden sowie den sich in der Projektpipeline befindlichen Projekten einen detaillierten Businessplan entwickelt. Dieser umfasst die geplanten Investitionen sowie die hierfür notwendige Refinanzierung, die notwendigen Kosten sowie die

zu erwartenden Kennzahlen. Ergänzt wird dies durch Risiken und spezifische Chancen auf Einzelprojekt- sowie Unternehmensebene.

Die geplanten Entwicklungen und die erzielten Ergebnisse werden über das Controlling sowie Risikomanagement regelmäßig geprüft, überwacht und berichtet. Für die Überwachung der vereinbarten Ziele dienen ergebnisorientierte Kennzahlen, welche Teil eines regelmäßigen Reportings sind.

### **Grundsätze des Finanzmanagements**

Die InCity AG ist die zentrale Koordinierungsstelle für die Finanzplanung des Konzerns. Die erforderlichen Informationen werden aus einer monatlich aufgestellten und wöchentlich überwachten rollierenden Liquiditätsplanung ermittelt. Die Liquiditätsplanung dient insbesondere der kurz- und mittelfristigen Überwachung und Steuerung der Liquidität.

Die InCity Gruppe ist einer Reihe von finanziellen Risiken ausgesetzt, die durch ein Management Kontrollsystem („MKS“) gemessen und gesteuert werden. Im Fokus des Finanzrisikomanagements der InCity Gruppe stehen die Projektfinanzierungen und das Forderungsmanagement. Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die wesentlichste Kennzahl auf Unternehmens- sowie Projektebene ist das annualisierte operative Ergebnis bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital (Return on Equity p.a., ROE p.a.). Der Return on Equity umfasst neben der laufenden Verzinsung sowie Vereinnahmung einer Management-Fee den am Ende des Projektes realisierten Ertrag. Bei dem auf Ebene der einzelnen Projektgesellschaften ermittelten ROE handelt es sich um vertrauliche Daten, die in Absprache mit den Projektpartnern nicht zur Veröffentlichung vorgesehen sind.

Auf Ebene der InCity AG stellt das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) die wesentlichste Kennzahl dar, welches sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich Beteiligungs- und Zinserträgen aus dem Altgeschäft und zuzüglich Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen ergibt. Ebenfalls bedeutsam aus Sicht der InCity AG ist der Kostendeckungsgrad, welcher sich aus dem Verhältnis des Ergebnisbeitrages aus dem Neugeschäft (laufende Verzinsung der investierten Eigenmittel, vereinnahmte Management-Fee sowie Beteiligungserträge abzüglich Refinanzierungskosten und Abschreibungen auf Beteiligungen des Neugeschäfts) im Verhältnis zu den Fixkosten auf Ebene der InCity AG ergibt. Die Fixkosten umfassen die anteiligen Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für die InCity AG.

Auf Projektebene liegt der Fokus ebenfalls auf der Projektmarge. Da die Entwicklung der Verkaufspreise in der Regel durch die InCity Gruppe nicht direkt beeinflussbar, sondern bestimmten makroökonomischen Einflüssen unterworfen ist, liegt das besondere Augenmerk auf der Entwicklung der Gesamtinvestitionskosten. Durch Spezialisten Know-How auf Ebene der InCity AG wird bei der Projektakquisition sowie



während der gesamten Entwicklungsphase ein sehr enges Controlling und Monitoring der Kosten sichergestellt. Abweichungen werden zeitnah analysiert und in regelmäßigen Sitzungen mit dem Vorstand sowie den jeweiligen Projektpartnern besprochen, um notwendige Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Auf Grund ihrer Mehrheitsbeteiligung und gesellschaftsrechtlich vereinbarten Rechte hat die InCity AG hier weitgehende Informations- und Entscheidungsbefugnisse.

Wesentliche Kennzahlen aus Konzernsicht sind das EBIT sowie der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus ist die Eigenkapitalquote bedeutsam für den Konzern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat sich 2013 weiter verlangsamt. Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr so schwach gewachsen wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % zu, im Vorjahr hatte es noch zu einem Plus von 0,7 % gereicht.

Für Schwung sorgten vor allem die Verbraucher dank des Beschäftigungsrekords. Trotz der eher verhaltenen Konjunkturerholung waren mit durchschnittlich 41,8 Millionen noch nie so viele Menschen in einem Beschäftigungsverhältnis wie im vergangenen Jahr. Nach Meldungen der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2013 mit 6,9 % um 0,1 % höher als im Vorjahr.

Der private Konsum stieg um 0,9 %. Die deutschen Exporte sind im vergangenen Jahr überraschend zurückgegangen. Die Ausfuhren schrumpften gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 %. Wegen der Unsicherheit behielten viele Firmen Pläne für neue Investitionen in der Schublade. Die Wirtschaft investierte 2,2 % weniger in Maschinen und Anlagen.

Die Bundesregierung rechnet für das Jahr 2014 mit einem Aufschwung und erwartet ein Wachstum von 1,8 %, das sich 2015 auf 2,0 % beschleunigen soll.

### **2.2 Der deutsche Immobilienmarkt 2013**

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich auch in 2013 äußerst stark. Die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse hat 2013 noch einmal zugenommen, denn der globale Anlagebedarf von Kapitalsammelstellen war unverändert hoch und auf Grund des niedrigen Zinsumfeldes mangelte es an attraktiven Alternativen. 2013 war das transaktionsstärkste Immobilienjahr seit dem Boomjahr 2007. Wie bereits im Vorjahr war das letzte Quartal des Jahres das transaktionsstärkste. Die Experten von Jones Lang LaSalle ermittelte einen Anstieg des gesamten Immobilientransaktionsvolumens um rund 28 % auf EUR 46,5 Milliarden (Vorjahr: EUR 36,4 Milliarden). Dabei entfielen EUR 15,8 Milliarden auf Wohnimmobilien- und EUR 30,7 Milliarden auf Gewerbeimmobilientransaktionen.

### **2.3 Wohnimmobilienmarkt**

Der deutsche Investmentmarkt für gewerbliche Wohnobjekte und -portfolios präsentierte sich in 2013 stark wie nie. Mit EUR 15,8 Milliarden wurde ein neues 10-Jahres-Hoch erreicht, das Vorjahresergebnis damit um mehr als 40 % übertroffen. Zunehmend bestimmen strategische, an deutschen Börsen notierte Investoren das Geschehen auf dem Markt. Ihr Ankaufsvolumen macht sie zu den aktivsten Marktteilnehmern.

Internationale Anleger investierten zurückhaltender als im Vorjahr. Weniger als 20 % des in den deutschen Wohnungsmarkt geflossenen Kapitals kam aus dem Ausland – 2012 waren es fast 40 %. Angesichts steigender Preise suchten einige internationale Akteure nach einer Exitmöglichkeit, so die Experten von Jones Lang LaSalle. Mehr als drei Viertel des Transaktionsvolumens entfiel auf drei Käufergruppen: börsennotierte Unternehmen dominierten mit 40 %, auf 20 % kamen nicht-börsennotierte, professionelle Asset und Fonds Manager, 18 % machten zusammen Banken, Versicherungen und Pensionsfonds aus. Auf Verkäuferseite taten sich mit einem Anteil von 34 % die Asset und Fonds Manager hervor, gefolgt von den Banken, Versicherungen und Pensionsfonds (21 %). Darüber hinaus stieg in 2013 das Verkaufsvolumen von Projektentwicklern, die sehr aktiv die Chancen aus großer Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten einerseits und nach dem Investmentprodukt Wohnimmobilie andererseits genutzt haben. Die Bundeshauptstadt Berlin konnte in 2013 erneut ihre Bedeutung für gewerbliche Wohninvestmentaktivitäten ausbauen. Mit rund EUR 6,8 Milliarden floss damit viermal so viel Kapital wie im Vorjahr in die Bundeshauptstadt.

### **2.4 Gewerbeimmobilienmarkt**

Am Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wurden nach Analyse von Fachleuten im Gesamtjahr 2013 knapp EUR 31 Milliarden investiert. Wie im Vorjahr war das letzte Quartal des Jahres das transaktionsstärkste. Immobilien im Wert von rund EUR 11,5 Milliarden wechselten in den Monaten Oktober bis Dezember den Besitzer und damit noch einmal EUR 1,5 Milliarden mehr als im Schlussquartal des Vorjahres. Da nicht alle angeschobenen Transaktionen im Dezember notariell beurkundet werden konnten, rechnen die Experten mit einem sehr lebhaften Jahresauftakt 2014.

Zu der stärksten Käufergruppe 2013 zählten die Asset und Fonds Manager und die Spezialfonds. Während sich die meisten ausländischen Fondsmanagement-Gesellschaften in 2013 von mehr Immobilien trennten – damit ihren Immobilienbestand in Deutschland abbauten – zählen die Spezialfonds wie auch die Versicherungen und Pensionskassen, Immobilien AGs und REITs sowie private Investoren inklusive der Family Offices zu den Netto-Käufern.

Büroimmobilien hatten mit 46 % auch in 2013 den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Einzelhandelsimmobilien kamen auf 26 %, mischgenutzte Immobilien auf 11 % und Lager- und Logistikimmobilien auf rund 7 %. Auf ähnlichem Niveau wie schon 2012 bewegte sich das Verhältnis der Investitionsvolumina der sieben A-Städte in Deutschland im Vergleich zu anderen etablierten Märkten. Mit rund 60 % wurde wieder am meisten in die BIG 7 investiert, in andere Städte wurde in erster Linie mit Blick auf Einzelhandelsimmobilien investiert. Gute Kaufkraft- und Zentralitätskennziffern in einem bevölkerungsreichen und wirtschaftlich starken Einzugsgebiet in Kombination mit einer guten Mieter-

Nachfrage nationaler wie internationaler Filialisten ließen in 2013 auch Städte der zweiten Reihe ins Blickfeld der Investoren geraten, so die Experten.

### 3. FINANZANALYSE

#### 3.1 Gesamtaussage

Trotz einer insgesamt planmäßigen und guten Entwicklung der Gesellschaft in 2013, in der wir Erträge steigern und Kosten weiter reduzieren konnten, haben zwei wesentliche Sondereffekte dazu geführt, dass das ursprünglich geplante ausgeglichene **Ergebnis auf Einzelabschlussebene** nicht erreicht werden konnte.

Zum einen hat die Notwendigkeit des Austausches des Generalunternehmers beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ dazu geführt, dass im Einzelabschluss der InCity AG eine Wertberichtigung auf Anteile gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.525 notwendig wurde. Zum anderen musste eine weitere Wertanpassung beim letzten verbliebenen Altprojekt „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ in Höhe von TEUR 1.150 vorgenommen werden.

Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich in 2013 auf Einzelabschlussebene dennoch positiv entwickelt. Das EBIT (aus dem Neugeschäft) ist zwar immer noch negativ, konnte aber um 66 % auf TEUR -1.265 (Vorjahr: TEUR -3.705) verbessert werden. Der Kostendeckungsgrad, der auch Abwertungen auf das Neugeschäft berücksichtigt, war im Geschäftsjahr 2012 noch negativ, da der Ergebnisbeitrag aus dem Neugeschäft insgesamt negativ war. In 2013 konnte der Kostendeckungsgrad trotz der vorgenommen Wertberichtigungen auf die Anteile an der Projektgesellschaft Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG auf 39 % gesteigert werden. Ohne die Abwertung hätte der Kostendeckungsgrad planmäßig bei über 100 % (112 %) gelegen. Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt auf 79,9 % (Vorjahr: 91,0 %)

Durch die Begebung einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 20.000 im September 2013, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann, konnte die Flexibilität zur Refinanzierung zukünftiger Projektbeteiligungen deutlich erhöht werden.

Für den Konzern hatten wir für 2013 mit einem negativen Ergebnis geplant. Das **Konzernergebnis** wurde durch die notwendige Abwertung des Objektes „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ ebenfalls mit TEUR 1.150 belastet, liegt aber insgesamt im geplanten Bereich. Der Austausch des Generalunternehmers beim Objekt „Elbquartier Blankenese“ belastet das Konzernergebnis nicht, da das Projekt dort im Vorratsbestand mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert wird und derzeit unter Berücksichtigung der Mehrkosten noch ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet wird.

Auch die finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern haben sich in 2013 positiv entwickelt. So ist das EBIT in 2013 mit TEUR -92 nahezu ausgeglichen und konnte insgesamt deutlich verbessert werden (Vorjahr: TEUR -4.011). Der Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist mit TEUR 790 (Vorjahr:

TEUR -17.836) positiv und konnte ebenfalls deutlich verbessert werden. Die Eigenkapitalquote sank im Wesentlichen refinanzierungs- und ergebnisbedingt von 26,4 % auf 20,9 %.

Die InCity AG und der Konzern sind ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachgekommen.

### 3.2 Ertragslage der InCity AG

Die Darstellung der Ertragslage ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

TEUR	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	Veränderung	
	2013	2012	TEUR	%
Umsatzerlöse	196	170	26	15,3
Zinserträge aktive				
Projektgesellschaften	680	662	18	2,7
Sonstige betriebliche Erträge	122	92	30	32,6
<b>Gesamtleistung</b>	<b>998</b>	<b>924</b>	<b>74</b>	<b>8,0</b>
Personalaufwand	1.176	1.240	-64	-5,2
Abschreibungen	2	1	1	100,0
Sonstige Betriebsaufwand	1.343	1.562	-219	-14,0
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	1	0	0,0
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>2.522</b>	<b>2.804</b>	<b>-282</b>	<b>-10,1</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.524</b>	<b>-1.880</b>	<b>356</b>	<b>18,9</b>
Finanzergebnis	-158	362	-520	
Beteiligungsergebnis	-646	-1.572	926	
Neutrales Ergebnis	-21	-410	389	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.349</b>	<b>-3.500</b>	<b>1.151</b>	
Ertragsteuern	0	32	-32	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-2.349</b>	<b>-3.532</b>	<b>1.183</b>	

Die **Umsatzerlöse** bestehen nunmehr mehrheitlich aus Erlösen aus Management-Fee (TEUR 192), welche aus mit neuen Projektgesellschaften vereinbarten Geschäftsbesorgungsverträgen resultieren. Darüber hinaus wurden gegenüber dem Tochterunternehmen Rheinland Immo Invest GmbH Vertriebsleistungen abgerechnet (TEUR 5). Im Vorjahr resultierten die Umsatzerlöse noch überwiegend aus dem Altgeschäft und betrafen Erlöse aus der Abrechnung von Vertriebsleistungen (TEUR 104). Aus dem Neugeschäft konnten im Vorjahr bereits TEUR 66 erzielt werden.

Die **Zinserträge** aus aktiven Projektgesellschaften resultieren mit TEUR 680 (Vorjahr: TEUR 662) aus Gesellschafterdarlehen nach dem Geschäftsmodell der Gesellschaft.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (ohne neutrale Erträge) in Höhe von TEUR 122 enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vermietung (TEUR 59; Vorjahr: TEUR 63) sowie aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 45).

Der **Personalaufwand** (ohne Sondereffekte) konnte trotz einer mutterschutz- und personalwechselbedingt leicht gestiegenen durchschnittlichen Mitarbeiterzahl um weitere 5 % gesenkt werden. Im Geschäftsjahr 2013 wurden neben den Vorständen durchschnittlich zehn Mitarbeiter (Vorjahr: neun Mitarbeiter) beschäftigt.

Der **sonstige Betriebsaufwand** konnte um weitere TEUR 219 oder rund 14 % auf insgesamt noch TEUR 1.343 verringert werden. Ursächlich für die Verbesserung waren im Wesentlichen weitere Kosteneinsparungen in allen Bereichen, sowie ersparte Aufwendungen mangels weiterer Kapitalerhöhungsmaßnahmen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen Raumkosten (TEUR 279), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 202), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 147), Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung (TEUR 131) sowie Buchführungskosten (TEUR 96). Die Abschluss- und Prüfungskosten beinhalten bereits die erweiterten Kosten, welche durch die Konzernrechnungslegung nach IFRS bedingt sind.

Das **Betriebsergebnis** der InCity AG fällt mit TEUR -1.524 (Vorjahr: TEUR -1.880) erneut negativ aus. Die operativen Kosten werden derzeit noch nicht aus den Umsatzerlösen und Zinserträgen gedeckt, da das Projektvolumen noch nicht die kritische Höhe erreicht hat.

Das **Finanzergebnis** mit TEUR -158 (Vorjahr: TEUR 362) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 661) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 299).

Die Zinserträge betreffen mit TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 61) Verträge mit Dritten. Aus der kurzfristigen Finanzierung der verbundenen Unternehmen betreffend die Altprojekte werden Zinserträge in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 600) ausgewiesen.

Die im Vorjahr in den Zinsaufwendungen enthaltene Auflösung des Disagios in Verbindung mit der Ausgabe der Optionsanleihe (TEUR 131) erfolgte vollständig, so dass im aktuellen Jahr ein entsprechender Aufwand nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Das **Beteiligungsergebnis** ist mit TEUR -646 (Vorjahr: TEUR -1.572) weiterhin negativ. Die Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 2.285 betreffen Erlöse aus den Projektbeteiligungen „Wohnkreis Dornbusch“ (TEUR 525), „OPERNBLICK“ (TEUR 435), „Villa Noblesse“ (TEUR 306) und „Oberursel-Weißkirchen“ (TEUR 174) sowie Teilgewinnausschüttungen der Alt-Tochtergesellschaften BRST Immo Invest GmbH (TEUR 475), Immo Invest Rhein-Main GmbH (TEUR 265) und der Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 105). Dem standen vor allem Wertberichtigungen von Forderungen gegen verbundene Unternehmen über TEUR 1.406 (Vorjahr: TEUR 1.477) und die Abschreibungen auf Finanzanlagen mit TEUR 1.525 (Vorjahr: TEUR 645) gegenüber. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen ausschließlich die Projektgesellschaft für das Objekt „Elbquartier Blankenese“.

Das **neutrale Ergebnis** in Höhe von TEUR -21 (Vorjahr: TEUR -410) resultiert aus Steuernachzahlungen für Vorperioden (TEUR 27), denen Zinserstattungsansprüche gegen die Finanzverwaltung (TEUR 6) gegenüberstanden.

Insgesamt weist die InCity AG einen **Jahresfehlbetrag** von TEUR 2.349 (Vorjahr: TEUR 3.532) aus.

### 3.3 Vermögenslage der InCity AG

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	6	0,0	4	0,0	2	50,0
Finanzanlagen	5.860	27,4	7.340	34,3	-1.480	-20,2
Langfristige Forderungen	889	4,2	6.268	29,3	-5.379	-85,8
Kurzfristige Forderungen	10.941	51,1	5.500	25,7	5.441	98,9
Flüssige Mittel	3.707	17,3	2.276	10,6	1.431	62,9
Übrige Aktiva	11	0,0	0	0,0	11	100,0
	<b>21.414</b>	<b>100,0</b>	<b>21.388</b>	<b>100,0</b>	<b>26</b>	<b>0,1</b>
<b>Kapital</b>						
Eigenkapital	17.118	80,0	19.466	91,0	-2.348	-12,1
Langfristige Verbindlichkeiten	3.084	14,4	0	0,0	3.084	100,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.212	5,6	1.922	9,0	-710	-36,9
	<b>21.414</b>	<b>100,0</b>	<b>21.388</b>	<b>100,0</b>	<b>26</b>	<b>0,1</b>

Der Rückgang der **Finanzanlagen** um TEUR 1.480 resultiert in Höhe von TEUR 1.525 aus Wertberichtigungen der Beteiligungen an der Elbquartier Blankenese GmbH & Co. KG und der Elbquartier Blankenese Beteiligungs-GmbH sowie aus den Abgängen der Beteiligungen an der Wohnkreis Dornbusch Verwaltungs GmbH (TEUR 14), der WIB Wohnprojekt GmbH (TEUR 13) und der WIB Wohnprojekt Oberursel GmbH (TEUR 13). Gegenläufig wirkte sich die Investition in vier neue Projektgesellschaften (TEUR 84) aus.

Die **langfristigen Forderungen** enthalten ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Rückgang um TEUR 5.379 resultiert aus einer Verschiebung zwischen kurz- und langfristigen Forderungen. Die zum Stichtag bestehenden langfristigen Forderungen betreffen lediglich noch das Projekt „Top Living Berlin“.

## Kurzfristige Forderungen

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.448	22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.305	4.745
Sonstige Vermögensgegenstände	1.188	733
	<b>10.941</b>	<b>5.500</b>

Die Zunahme der in den kurzfristigen Forderungen enthaltenen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** um TEUR 3.560 resultiert vornehmlich aus der Gewährung von Darlehen für die Projekte „Logistikcenter Daimler AG“ (TEUR 3.000) und „Heimat 79“ in Berlin, (TEUR 630) sowie aus der Verschiebung von im Vorjahresabschluss noch unter den langfristigen Forderungen ausgewiesener Positionen in die kurzfristigen Forderungen (TEUR 3.885). Dem stand eine Minderung der kurzfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus der Rückzahlung gewährter Gesellschafterdarlehen durch die Projekt Wohnkreis Dornbusch GmbH & Co. KG (TEUR 2.140) und die AIB Projektgesellschaft BA 37 GmbH (TEUR 379) gegenüber. Zudem waren Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.406 vorzunehmen. Diese betrafen insbesondere die KBD Grundbesitz GmbH (TEUR 969), Immobilien Invest Köln GmbH (TEUR 315), Cologne Immo Invest II GmbH (TEUR 64) und BRST 100 Immo Invest GmbH (TEUR 51).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von TEUR 1.188 resultieren im Wesentlichen aus Steuererstattungsansprüchen für Vorjahre (TEUR 963) und Umsatzsteuer 2013 (TEUR 11).

Die Erhöhung der **flüssigen Mittel** um TEUR 1.431 ergibt sich vor allem aus Rückflüssen aus Beteiligungen an Projektgesellschaften und der Rückführung der Gesellschafterdarlehen.

Auf Grund des laufenden negativen Jahresergebnisses der Gesellschaft stellt sich das **Eigenkapital** um TEUR 2.348 niedriger als im Vorjahr dar.

Unter der Position **langfristige Verbindlichkeiten** (TEUR 3.084) wird eine zur Refinanzierung des Projekts „Logistikcenter Daimler AG“ ausgegebene Anleihe ausgewiesen.

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige Rückstellungen	578	795
Lieferverbindlichkeiten	127	100
Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen	388	967
Sonstige Verbindlichkeiten	119	60
	<b>1.212</b>	<b>1.922</b>

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen insbesondere Risiken aus Tochterunternehmen und sonstige vertragliche Verpflichtungen (TEUR 323), Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten (TEUR 134) und Urlaubsrückstellungen (TEUR 23).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen insbesondere die Rheinland Immo Invest GmbH (TEUR 191), die BRST Immo Invest GmbH (TEUR 102) und die Immo Invest Rhein Main GmbH (TEUR 72). Die Verbindlichkeiten beruhen auf von den Tochtergesellschaften erhaltenen kurzfristigen Darlehen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** resultieren vorwiegend aus Steuerverbindlichkeiten (TEUR 110) und ausstehenden Zinszahlungen (TEUR 4).



### 3.4 Finanzlage der InCity AG

Im Einzelnen wird die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes (Finanzmittelfonds) anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
<b>1. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	-2.349	-3.532
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.526	646
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-217	506
Gewinn (+)/Verlust (-) aus Anlageabgängen	0	-25
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-490	-13
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-553	343
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	86	-773
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.997</b>	<b>-2.848</b>
<b>2. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagevermögen	-4	-1
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Finanzanlagen	11	25
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-84	-39
Einzahlungen (+) aus Ausleihungen an Projektgesellschaften	4.984	1.130
Auszahlungen (-) für Ausleihungen an Projektgesellschaften	-4.479	-4.115
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>428</b>	<b>-3.000</b>
<b>3. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen (+) aus Darlehen	1.070	0
Einzahlungen (+) aus Anleihe	3.000	0
Auszahlungen (-) aus Optionsanleihe	0	-500
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Krediten	-1.070	0
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.000</b>	<b>-500</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	1.431	-6.348
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.276	8.624
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.707</b>	<b>2.276</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
<b>Liquide Mittel = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.707</b>	<b>2.276</b>

Der **Cash Flow aus operativer Tätigkeit** konnte insbesondere durch die liquiditätswirksamen Beteiligungserträge sowie weitere Kosteneinsparungen verbessert werden.

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Ein- und Auszahlungen im Rahmen des Beteiligungsmodells. Ein- und Auszahlungen von Eigenmitteln stehen sich annähernd in gleicher Höhe gegenüber.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** ist geprägt durch die Emission einer ersten Tranche von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 3.000 im Rahmen einer Privatplatzierung.

Die InCity AG verfügt über eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 500.

### 3.5 Ertragslage des InCity Konzerns

Die Darstellung der Ertragslage des InCity Konzerns, einschließlich der Vorjahreswerte, ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

TEUR	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	Veränderung	
	2013	2012	TEUR	%
Umsatzerlöse	13.544	7.383	6.161	83,4
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	584	11.730	-11.146	-95,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>14.128</b>	<b>19.113</b>	<b>-4.985</b>	<b>-26,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.461	865	1.596	>100
<b>Betriebsleistung</b>	<b>16.589</b>	<b>19.978</b>	<b>-3.389</b>	<b>-17,0</b>
Materialaufwand	-12.153	-18.931	6.778	35,8
Personalaufwand	-1.176	-1.376	200	14,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5	-1	-4	>100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.347	-3.681	334	9,1
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-92</b>	<b>-4.011</b>	<b>3.919</b>	<b>97,7</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36	204		
Ergebnisse aus Beteiligungen	0	17		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-896	-1.197		
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-952</b>	<b>-4.987</b>		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-798	-98		
<b>Periodenergebnis (= Konzerngesamtergebnis nach Steuern)</b>	<b>-1.750</b>	<b>-5.085</b>		

Der InCity Konzern weitete auch im Geschäftsjahr 2013 die neue Geschäftsstrategie durch den Abschluss weiterer Projektbeteiligungen aus. Die Abwicklung des Altgeschäfts wurde konsequent fortgesetzt.

Mit den abgeschlossenen und in Ausführung befindlichen Immobilienprojekten konnte eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 14.128 (Vorjahr: TEUR 19.113) und eine Betriebsleistung in Höhe von TEUR 16.589 (Vorjahr: TEUR 19.978) erzielt werden.

Die **Umsatzerlöse** resultieren nunmehr nahezu vollumfänglich aus den im Rahmen der neuen Geschäftsstrategie eingegangenen Projektbeteiligungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften (TEUR 1.745) sowie aus Mieten für die zum Verkauf gehaltenen Immobilien und aus Zwischenvermietungen (TEUR 563).

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von unbebauten und bebauten Objekten, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pachtaufwendungen sowie Baukosten für neue und renovierte bzw. sanierte Objekte.

Die **Personalkosten** konnten trotz einer gestiegenen durchschnittlichen Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr erneut gesenkt werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vorjahresvergleich vermindert. Sie beinhalten vor allem Rechts- und Beratungskosten von TEUR 771, Vertriebskosten von TEUR 437, Wertberichtigungen und Forderungsverluste von TEUR 370, Raumkosten von TEUR 257, Aufwendungen für vermietete Objekte aus den zum Verkauf gehaltenen Immobilienbeständen von TEUR 172 sowie Kosten der Börsennotierung und Investor Relations von TEUR 126.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen nahezu in voller Höhe den Finanzierungsaufwand aus den Immobilien-Projektfinanzierungen.

Das **Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)** belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR -92. Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** betrug TEUR -952.

Im Geschäftsjahr 2013 war im Gegensatz zum Vorjahr auch die Ertragslage des Konzerns im Wesentlichen durch das Neugeschäft geprägt.

### 3.6 Vermögenslage des InCity Konzerns

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>15</b>	<b>0,0</b>	<b>16</b>	<b>0,0</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorräte	50.660	74,3	49.568	78,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13.570	19,9	11.813	18,6
Liquide Mittel	3.937	5,8	2.184	3,4
	<b>68.167</b>	<b>100,0</b>	<b>63.565</b>	<b>100,0</b>
	<b>68.182</b>	<b>100,0</b>	<b>63.581</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapital</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Anteile	14.483	21,2	16.387	25,8
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-200	-0,3	407	0,6
	<b>14.283</b>	<b>20,9</b>	<b>16.794</b>	<b>26,4</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>200</b>	<b>0,3</b>	<b>258</b>	<b>0,4</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Finanzielle Verbindlichkeiten	39.515	58,0	35.127	55,2
Erhaltene Anzahlungen	8.025	11,8	8.495	13,4
Rückstellungen	1.053	1,5	1.064	1,7
Sonstige kurzfristige Schulden	5.106	7,5	1.843	2,9
	<b>53.699</b>	<b>78,8</b>	<b>46.529</b>	<b>73,2</b>
	<b>68.182</b>	<b>100,0</b>	<b>63.581</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögenslage des Geschäftsjahres 2013 ergaben sich aus der Beteiligung an weiteren Projektentwicklungsgesellschaften, dem Projektfortschritt in den bereits in Vorjahren eingegangenen Projektbeteiligungen sowie dem Abschluss von Projektentwicklungen nach neuem Geschäftsmodell. Ein unbebautes Grundstück wurde veräußert und es wurde eine Wertberichtigung über TEUR 1.150 hinsichtlich der von der KBD Grundbesitz GmbH gehaltenen Immobilie notwendig.

Unter den **Vorräten** sind ausschließlich unfertige Bauten sowie zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Immobilien ausgewiesen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die zum kurzfristigen Verkauf gehaltene Bestandsimmobilie „Dönhoffstr. 39, Leverkusen“ (TEUR 3.650) sowie die Entwicklungsobjekte

„Logistikcenter Daimler AG“ in Offenbach a. d. Queich (TEUR 15.228), „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg (TEUR 13.527), das Grundstück der Rheinblick Lage 1 GmbH in Düsseldorf (Projekt „Rheinblick“) mit TEUR 6.875, „Flugfeld Böblingen“ in Böblingen (TEUR 4.305), „Top Living Berlin“ in Berlin (TEUR 3.965) und „Heimat 79“ in Berlin (TEUR 2.747).

Die **liquiden Mittel** betragen insgesamt TEUR 13.426. Darin sind TEUR 3.937 freie liquide Mittel enthalten. Die restlichen Beträge sind in Projekten investiert und dort auf Sperrkonten hinterlegt.

Das **Eigenkapital** beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 14.283 (Vorjahr: TEUR 16.794). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 21 % (Vorjahr: 26 %). Das Absinken der Eigenkapitalquote geht einher mit der Ausweitung der Projektbeteiligungen und der hierdurch gestiegenen Fremdfinanzierung.

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene **gezeichnete Kapital** beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf TEUR 12.620. Kapitalmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht durchgeführt. Auf Ebene der Muttergesellschaft wurde die Kapitalrücklage im Rahmen der Ergebnisverwendung mit dem Bilanzverlust verrechnet und beträgt nunmehr TEUR 2.933.

Bei den **kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** handelt es sich mit TEUR 31.025 (Vorjahr: TEUR 31.955) um kurzfristige Bankdarlehen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Projektfinanzierungen stehen. Sie werden wie auch im Vorjahr in der Regel variabel auf der Basis des 1-Monats-Euribors zzgl. 150 bis 250 Basispunkte verzinst. In Einzelfällen wird der 1-Monats-Euribor durch einen 2 %-igen Mindestzins ersetzt, wenn der 1-Monats-Euribor unter 2 % fällt. Für Überziehungszinsen auf Kontokorrentkonten werden im Schnitt 10 % Zins fällig (unverändert zum Vorjahr). Bei 3-Konten-Bauträgermodellen beläuft sich der Zins für das Baukonto, welches mit dem Erwerbkonto zinskompensiert wird, im Schnitt auf 8,75 % (unverändert zum Vorjahr). Zu den gewährten Sicherheiten verweisen wir auf die Angaben zu den Vorräten, den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Grundsätzlich ist die Laufzeit der Bankdarlehen an die Projektlaufzeit geknüpft und beträgt in der Regel zwischen 2 und 2,5 Jahren.

Im Jahr 2013 hat die Muttergesellschaft als Emittentin eine Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 20.000 begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 20.000 Stück auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von TEUR 1. Die Schuldverschreibungen werden ab dem Begebungstag mit 10 % p.a. verzinst. Nach Ablauf eines Jahres ab dem Begebungstag ist die Emittentin berechtigt, die Anleihe vorzeitig zu kündigen. Den Gläubigern steht ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die aus der Begebung der Anleihe zufließenden Barmittel werden ausschließlich für die Finanzierung von Projektgesellschaften, an denen die Emittentin mit mindestens 25 % beteiligt ist, verwendet. 2013 wurden insgesamt TEUR 3.000 Inhaberschuldverschreibungen ausgeben, welche ebenfalls in den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind.

### 3.7. Finanzlage des Konzerns

Im Einzelnen wird die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes (Finanzmittelfonds) anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt:

TEUR	01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.12. 2012
(+/-) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Ertragsteuern	-952	-4.987
(+) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5	1
	<b>-947</b>	<b>-4.986</b>
(-) Zahlungsunwirksame Erträge	0	-145
(+) Zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.150	0
(-) gezahlte Ertragsteuern	-270	-504
	<b>-67</b>	<b>-5.635</b>
(+/-) Veränderung der Vorräte, Forderungen, sonstigen Vermögenswerte	631	-20.579
(+/-) Veränderung der Rückstellungen, sonstigen Verbindlichkeiten	226	8.378
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>790</b>	<b>-17.836</b>
(+) Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	118
(-) Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-4	-1
(+) Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	0
(+/-) Einzahlungen/Auszahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	215	9
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>211</b>	<b>126</b>
(+) Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	108	37
(-) Ausschüttungen an Minderheiten (Anteile ohne beherrschenden Einfluss)	-869	0
(+/-) Aufnahme/Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	10.666	9.831
(+/-) Aufnahme/Tilgung von sonstigen Krediten	-9.153	-440
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>752</b>	<b>9.428</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>1.753</b>	<b>-8.282</b>
<b>Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>2.184</b>	<b>10.466</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3.937</b>	<b>2.184</b>

Die Finanzlage im Konzern ist geprägt durch den **Cash Flow aus operativer Tätigkeit**. Der positive operative Cash Flow resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen im Zusammenhang mit den in 2013 veräußerten Objekten.

Der **Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** zeigt netto stärkere Rückführungen von Finanzverbindlichkeiten, welche im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2013 getätigten Veräußerungen stehen.

#### **4. NACHTRAGSBERICHT**

Seit dem 1. Januar 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des InCity Konzerns und der InCity AG erwarten.

#### **5. SONSTIGE ANGABEN**

##### **5.1. Mitarbeiter**

Im Geschäftsjahr 2013 waren neben dem Vorstand durchschnittlich zehn (Vorjahr: neun) weitere Mitarbeiter in der InCity AG beschäftigt. Zum 31. Dezember 2013 waren neben dem Vorstand elf Mitarbeiter beschäftigt, alle in der InCity AG selbst.

Inklusive aller Tochtergesellschaften beschäftigte die InCity Gruppe damit durchschnittlich zwölf Mitarbeiter (Vorjahr: elf) inkl. Vorstand.

##### **5.2. Übernahmerechtliche Angaben**

Zu den Angaben der ausgegebenen Aktien verweisen wir auf den Anhang.

Stimmrechts- und Übertragungsbeschränkungen sowie Aktien mit Sonderrechten sind dem Vorstand nicht bekannt.

Dem Vorstand bekanntgewordene direkte und indirekte Beteiligungen mit mehr als 10 % gem. § 22 ff. WpHG sind im Anhang angegeben.

Bestimmungen über Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands ergeben sich aus § 84 Aktiengesetz und über Satzungsänderungen aus §§ 179 ff. Aktiengesetz.

Sonderregelungen für den Fall des Kontrollwechsels und Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit Vorstand im Fall einer Übernahme liegen nicht vor.

## **6. RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

### **6.1. Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem der InCity AG basiert im Wesentlichen auf einem einheitlichen und stringenten Reportingprozess aller vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen. Dies beinhaltet sowohl ein Finanz-, wie auch ein Baureporting. Dabei findet das Baureporting regelmäßig in 14-tägigen Intervallen statt. Das Finanzcontrolling findet auf Basis der von der Projektgesellschaft erstellten laufenden Buchhaltung und der Zwischenabschlüsse statt. Dadurch kann ein umfassendes Bild über die Projekt- und Finanzsituation erlangt werden. Die konkreten Vorgaben hierfür finden sich in den Gesellschafterdarlehensverträgen der InCity AG mit den Projektgesellschaften und dahingehenden weiteren Gesellschafterbeschlüssen.

Von wesentlicher Bedeutung ist die Überwachung der Liquidität. Täglich wird eine Kontenübersicht erstellt. Die umfassende Liquiditätsplanung wird wöchentlich aktualisiert.

Auf Basis von monatlichen Cost-Controlling-Reports erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der Ist-Kosten-Situation und dem jeweiligen Monats- und Jahresbudget. Eine Erfolgs- und Liquiditätsplanung für drei Jahre wird jährlich aktualisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Insbesondere durch das zeitnahe Controlling der Liquidität kann der Vorstand frühzeitig unternehmensgefährdende Entwicklungen erkennen und Maßnahmen einleiten.

### **6.2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem umfasst auch den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess der InCity AG. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften eingebunden. Im Hinblick auf den Rechnungslegungs- und den Konzernrechnungslegungsprozess erachten wir solche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems als wesentlich, die die Bilanzierung bzw. die Konzernbilanzierung und die Gesamtaussage des Jahresabschlusses einschließlich Lagebericht sowie des Konzernabschlusses einschließlich Konzernlagebericht maßgeblich beeinflussen können.

Dies ist insbesondere die Identifikation der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche mit Relevanz für den Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsprozess sowie Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen. Auf Grund der Größe der Gesellschaft und des Konzerns bestehen die Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen insbesondere aus vordefinierten Genehmigungsprozessen.

Auf Grund der schlanken Strukturen in der Verwaltung der InCity AG nutzt die Gesellschaft zur Sicherstellung der notwendigen Qualität der Konzernabschlusserstellung nach IFRS die Unterstützung eines externen Dienstleisters.



### **6.3. Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken**

Die Risikosituation der InCity Gruppe ist gegenüber dem Vorjahr unverändert stabil.

Die Euro-Krise ist zwar nach wie vor präsent, hat sich aber im Jahresverlauf 2013 relativiert, so dass die Rezession in der Eurozone zunächst überstanden zu sein scheint. Für das laufende Jahr sind die Aussichten gut. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,7 %.

Die Periode der niedrigen Zinspolitik wird im laufenden Jahr weiter anhalten und den Anlagedruck weiter erhöhen. Davon profitiert zunächst einmal die Immobilienbranche. Die solide Eigenkapitalquote der InCity AG sowie die Möglichkeit der Refinanzierung über eine Anleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 20.000 bilden die Basis für ein stetiges Wachstum.

Identifizierte Risiken wurden ausreichend adressiert und sofern notwendig im Rahmen von Rückstellungen im Einzel- und Konzernabschluss der InCity AG berücksichtigt. Darüber hinaus konnten anhand der vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignisse keine Risiken identifiziert werden, welche den Fortbestand der InCity AG oder der InCity Gruppe gefährden könnten.

### **6.4. Einzelchancen und Risiken**

#### **6.4.1. Investitionsrisiken**

##### **Risiken für das eigene Beteiligungsportfolio**

Die unmittelbaren Risiken der InCity AG betrafen im Jahr 2013 insbesondere die Werthaltigkeit der Beteiligungen an und Forderungen gegen Tochterunternehmen beziehungsweise der in den Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände. Durch die den Projektgesellschaften jeweils in den Gesellschafterdarlehensverträgen vorgegebenen Reportingstrukturen ist eine zeitnahe Berichterstattung sichergestellt. Mit Hilfe dieser ist der Vorstand in der Lage, unternehmenskritische Situationen, sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich, frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Durch die Zusammenarbeit mit kompetenten und durch die InCity AG akkreditierten Projektpartnern und die laufende Überwachung der Projekte durch die InCity AG wird von Beginn an die Begrenzung des Projektrisikos und damit das Risiko aus der Beteiligung reduziert.

##### **Abhängigkeit von der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften**

Die wesentlichen Risiken bei der Ausweitung des Geschäftsvolumens fokussieren sich auf die Beteiligungsmöglichkeit an geeigneten Immobilienprojektgesellschaften. Sollte der InCity AG der Erwerb von Beteiligungen an solchen Projektgesellschaften zukünftig nicht oder nicht in ausreichendem Umfang gelingen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage und auf die Wachstumsaussichten des Kerngeschäftes haben. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft durch die kontinuierliche Pflege des bestehenden Netzwerkes an Projektpartnern beziehungsweise durch

den Ausbau eines solchen Netzwerkes auch mit Hilfe der bereits akkreditierten Projektpartner sowie der fremdfinanzierenden Banken.

Um die Abhängigkeit zu mindern und planbarere Cash Flows zu realisieren, befindet sich der Vorstand seit Anfang des Geschäftsjahres 2014 in der Prüfung einer Erweiterung des Geschäftsmodells, um den Aufbau eines Bestandsportfolios.

#### **Risiko durch negative Ergebnisse in den Beteiligungsgesellschaften**

Die InCity AG beteiligt sich im Rahmen ihres Geschäftsmodells an Projektentwicklungsgesellschaften. Um dem Risiko eines negativen Ergebnisses in den Beteiligungsgesellschaften entgegenzutreten, beteiligt sich die InCity AG in der Regel als Mehrheitsgesellschafter mit mindestens 51 %. Dieses Vorgehen, sowie geeignete satzungsrechtliche Bestimmungen oder Verträge, gewährleisten frühzeitig die Möglichkeit einer direkten Einflussnahme auf die Geschäftsführung und somit auf die Projektentwicklung selbst. Im Geschäftsjahr 2013 ist die InCity AG eine Minderheitenbeteiligung mit 30 % eingegangen. Ihre bei der Mehrheitsbeteiligung üblichen zugesicherten Rechte, hat sie bei dieser Beteiligung ebenfalls sichergestellt. Zudem nimmt die InCity AG die Funktion des Controllings in den Bereichen Technik und Finanzen durch den Einsatz eigenen Personals wahr. Weiterhin fixiert die InCity AG vertraglich die jederzeitige Möglichkeit der Einsichtnahme in alle Geschäftsunterlagen. Zudem bedürfen im Innenverhältnis Geschäfte, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, der Zustimmung der InCity AG.

#### **Gefahr des Verlustes der in die Projektgesellschaften eingebrachten Gesellschafterdarlehen (Eigenmittel für das Projekt)**

Die InCity AG stellt der Projektgesellschaft grundsätzlich den Großteil der zur Gesamtprojektfinanzierung notwendigen Eigenmittel in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Zur Reduzierung eines Verlustrisikos des Gesellschafterdarlehens konzentriert sich die InCity AG einerseits auf die Zusammenarbeit mit von ihr vorher akkreditierten Partnern mit entsprechendem Track-Record. Andererseits fließen eigene Analysen des Projektes durch einen gesondert beauftragten, zertifizierten Sachverständigen ein. Darüber hinaus lässt sich die InCity AG regelmäßig eine Call-Option auf die gesamten Geschäftsanteile der Gesellschaft einräumen, so dass mittels eines durch die InCity AG eingesetzten Geschäftsführers das Projekt im Krisenfall zumindest bestmöglich nach den Interessen der InCity AG abgewickelt werden kann.

#### **6.4.2. Projektspezifische Risiken**

##### **Risiken bei der Herstellung von Immobilien**

Bei der Durchführung der in den neuen Beteiligungsgesellschaften bilanzierten Bau- und Herstellungsvorhaben kann es zu Risiken insbesondere dadurch kommen, dass sich bei Neubauten oder Sanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben, beispielsweise durch die Insolvenz eines Generalunternehmers oder Subunternehmers, verhängte Baustopps oder durch Mietauseinandersetzungen (insbesondere über Änderungen oder Beendigungen von Mietverhältnissen).

Im Falle der Beteiligung „Elbquartier Blankenese“ wurden im Zusammenhang mit dem Austausch des bisherigen Generalunternehmers Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.500 notwendig.

Weiterhin besteht die Gefahr von Überschreitungen des Zeitplans. Die InCity AG begegnet diesem Risiko in der Weise, dass im Rahmen der Vertragsgestaltung die Risiken für die InCity AG soweit wie möglich begrenzt werden. Darüber hinaus soll durch ein zeitnahes technisches und kaufmännisches Projektcontrolling eine Risikoreduzierung erreicht werden.

#### **Abhängigkeit von der Kenntnis der lokalen Marktbedingungen**

Die InCity AG konzentriert sich bei der Investition in neue Projektgesellschaften im Wesentlichen auf die wichtigsten wirtschaftsstarken Metropolregionen Deutschlands. Die erfolgreiche Durchführung von Projekten wird von einer Vielzahl von Parametern wie z.B. der Beschaffenheit des jeweiligen regionalen Marktes im Hinblick auf die Durchführung und Veräußerung beeinflusst. Um den hieraus resultierenden Risiken entgegenzutreten, arbeitet die InCity AG mit akkreditierten Partnern zusammen, die im jeweiligen Markt eine hohe Expertise vorweisen können. Zudem nimmt die InCity AG eine Controlling-Funktion innerhalb des jeweiligen Projektes wahr.

#### **Risiko aus Gewährleistungen**

Für die Projekte der InCity AG und der InCity Gruppe werden die latenten Gewährleistungsrisiken überwacht und grundsätzlich die seinerzeit beauftragten Subunternehmen in Anspruch genommen. Dies wird weitestgehend durch entsprechende Gewährleistungsbürgschaften oder Sicherungseinbehalte sichergestellt. Im Rahmen der Beteiligung an Immobilienprojektgesellschaften nach dem neuen Geschäftsmodell werden außerdem nach Abschluss des Projekts die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft mittels einer eingeräumten Put-Option regelmäßig an den Mitgesellschafter übertragen. Da die InCity AG selbst nicht direkt für Gewährleistungsverpflichtungen von Projektgesellschaften einsteht, sind etwaige Gewährleistungsrisiken nahezu ausgeschlossen.

#### **Risiken im Immobilienbestand**

Der ehemalige Immobilienbestand (sogenannter „Bestand aus Altprojekten“) der Gesellschaft wurde bereits in Vorjahren weitestgehend veräußert, so dass die Risiken aus diesem Bereich nunmehr nur noch eingeschränkt vorliegen. Derzeit wurde ein Bestandsobjekt in Leverkusen noch nicht veräußert. Für dieses Objekt wurde bereits in 2012 eine langfristige Finanzierung abgeschlossen, um etwaigen Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Die Immobilie selbst ist langfristig vermietet, so dass sich ein positiver Ergebnisbeitrag und Cash Flow ergibt. Dennoch konnte der geplante Verkaufspreis trotz intensiver Verkaufsbemühungen nicht erreicht werden. Somit wurde im Zuge der intensiven Vermarktung des Objektes ein weiterer Bewertungsabschlag in Höhe von TEUR 1.150 notwendig.

#### **Risiken bei der Vermarktung von Immobilien**

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere durch eine Verlängerung des benötigten Zeitrahmens für den geplanten Abverkauf ergeben. Auch die Änderung

steuerlicher Bedingungen (beispielsweise Wegfall von weiteren Steuervergünstigungen auf Erwerberseite) könnte eine Platzierung der Immobilien im Markt stören und zu einer Verlängerung der Durchlaufzeiten führen. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben. Die InCity AG begegnet dem Risiko sich möglicherweise negativ ändernder Umfeldfaktoren durch die Bestrebung, die Vermarktung innerhalb eines überschaubar kalkulierbaren Zeitraumes von durchschnittlich etwa 24 Monaten zu realisieren.

Die oben genannten Risiken bestehen nach Auffassung der Gesellschaft aber bei der von ihr eingegangenen Projektbeteiligungen nur in abgemildeter Form, da in diesem Segment durch Mieteinnahmen regelmäßig laufende Erträge erzielt werden können, wodurch wiederum die Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Objekte zumindest gedeckt sind.

#### **Haftungsrisiko auf Grund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken**

Die InCity AG und die zur InCity Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften tragen stellenweise das Risiko, dass die im Eigentum und Entwicklung befindlichen Grundstücke mit Altlasten und/oder Kriegslasten (Blindgänger), Bodenverunreinigungen oder -kontaminierungen belastet sind. Die InCity Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und jeweils zusätzlich eigene Gutachten zu der Gesamtmaßnahme erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht im bestehenden Immobilienportfolio keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der Gesellschaft oder einer ihrer Töchter führen können.

#### **6.4.3. Finanzielle Risiken**

##### **Aufnahme von Fremdkapital**

Die InCity Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzeptes und der Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel. Diese werden unter anderem zum Erwerb und dem Bau von Immobilien benötigt. Dabei muss die InCity AG die finanziellen Mittel im Voraus investieren, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die InCity Gruppe hat deshalb umfangreiche projektbezogene Fremdmittel bei Banken aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen unterwerfen. Die von den Banken gewährten Finanzierungen der InCity Gruppe bestehen grundsätzlich aus der Ankauffinanzierung für die Grundstückserwerbskosten und der daran anschließenden Aufbaufinanzierung für die Baumaßnahmen. Dabei knüpfen die finanzierenden Kreditinstitute die Bereitstellung insbesondere der Mittel für die Aufbaufinanzierung im Regelfall an Vorverkaufsaufgaben und/oder Vermietungsaufgaben. Diese können beispielsweise den Verkauf eines festgelegten Anteils der Gesamtfläche (10 % bis 50 %) oder die Vermietung dieser (rund 55 %) beinhalten.

### **Fremdkapitalbeschaffungsrisiken durch eine veränderte Bankenlandschaft**

In Folge der Finanzkrise kam es auch bei deutschen Banken zu Problemen, welche insbesondere ein erhöhtes Erfordernis des Eigenkapitalnachweises und eine geringere Risikobereitschaft der Institute nach sich zogen. Da die InCity AG zu mehreren Kreditinstituten langjährige positive Geschäftsbeziehungen pflegt, waren für die Gesellschaft bisher keine größeren Schwierigkeiten bei der Projektfinanzierung auszumachen.

Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute infolge der Vorverkaufsauflage/Vermietungsaufgabe künftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, beispielsweise infolge einer verzögerten Fertigstellung, später als geplant erfolgen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich auch für eine längere als die von der InCity Gruppe geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die InCity Gruppe begegnet diesem Risiko in der Weise, dass sie regelmäßig einen Mindestbestand an Eigenmitteln und freier Liquidität vorhält, um möglichen Finanzierungsengpässen weitestgehend begegnen zu können.

### **Aufnahme von Eigenkapital und/oder Mezzanine-Darlehen**

Zur Ausweitung des Geschäftsvolumens benötigt die InCity AG umfangreiche finanzielle Mittel. Hierfür warb die InCity AG in der Vergangenheit Geld durch die Ausgabe von Aktien und Optionsanleihen ein. Im Geschäftsjahr 2013 konnte die InCity AG einzelne Projektbeteiligungen mit Mezzanine-Darlehen von Family Offices refinanzieren. Mit der Begebung einer Inhaberschuldverschreibung in einem Gesamtvolumen von bis zu TEUR 20.000 im September 2013, welche in mehreren Tranchen gezeichnet werden kann, verfügt die Gesellschaft nun über eine größtmögliche Flexibilität zur Refinanzierung ihrer Projektbeteiligungen. Die erste Tranche über TEUR 3.000 konnte innerhalb kurzer Zeit zur Refinanzierung einer gewerblichen Projektbeteiligung herangezogen werden. Die Laufzeit der Anleihe beträgt drei Jahre. Die einzelnen Schuldverschreibungen lauten auf einen Nennbetrag von TEUR 1 und werden mit 10 % p.a. verzinst.

Sollte eine ausreichende Refinanzierung zukünftig nicht mehr oder nur in geringerem Umfang erfolgen, könnte sich dies negativ auf das geplante Wachstum auswirken. Um aber auch zukünftig die Möglichkeit der Aufnahme von Eigenkapital zu haben, pflegt die Gesellschaft den Dialog mit den Kapitalmarktteilnehmern durch eine offene Kommunikation.

### **Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken bestehen aus Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Ausfallrisiken bzw. das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von eigenen Kreditlinien und kontinuierlichen Kontrollverfahren gesteuert.

Die InCity AG überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Kontenübersicht. Wöchentlich wird die umfassende Liquiditätsplanung aktualisiert. Die InCity AG ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen.

Liquiditätsrisiken bestehen bei fälligen Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind und von den finanzierenden Banken gegebenenfalls nicht verlängert werden.

Die Objektfinanzierungen der InCity Gruppe bestehen quasi ausschließlich aus kurzfristigen Terminkrediten mit Laufzeiten von in der Regel maximal zwölf bis 24 Monaten. In der Vergangenheit wurden diese kurzfristigen Terminkredite, die jeweils vollständig durch das beliehene Objekt besichert sind, bei Bedarf prolongiert. Daher geht der Vorstand davon aus, dass die kurzfristigen Terminkredite wie in der Vergangenheit weiterhin bis zum vollständigen Abverkauf des jeweiligen Projektes prolongiert werden. Des Weiteren werden die finanzierten Objekte sukzessive und ohne Unterdeckung verkauft, so dass sich sowohl das Gesamtfinanzierungsvolumen als auch die gewährten Objektsicherheiten entsprechend kontinuierlich reduzieren.

Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit aus den kurzfristigen Objektfinanzierungen.

## **7. PROGNOSEBERICHT**

### **7.1 Ausgangssituation**

In 2013 befanden sich eine Reihe vielversprechender Projekte in der Prüfung. Durch das Auflegen einer Anleihe mit einem Gesamtvolumen von Nominal TEUR 20.000 können Mittel für die Refinanzierung weiterer Projekte grundsätzlich strukturiert werden. Eine erste Tranche in Höhe von TEUR 3.000 konnte im 3. Quartal im Rahmen einer Privatplatzierung emittiert werden. Auf Grund des hohen Kupons von 10 % steht jedoch bei dieser Refinanzierungsform eine Ertragssäule unseres Geschäftsmodells, nämlich die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel, nicht zur Verfügung. Insgesamt erhöht dies die Risikoposition der Anteilseigner des Mutterunternehmens in den Projektentwicklungen und verzögert den Zeitpunkt in dem die Gewinnschwelle erreicht werden kann. Wie am Beispiel der Projektbeteiligung „Elbquartier Blankenese“ in Hamburg zu sehen ist, haben die InCity AG sowie die InCity Gruppe noch nicht die kritische Größe erreicht, um durch eine entsprechende Anzahl von Projekten eine für unser Geschäftsmodell notwendige Risikostreuung vorzunehmen und eine wesentliche Gewinnkorrektur bei einer Beteiligung zu kompensieren.

Darüber hinaus ist ein wesentlicher Teil des Eigenkapitals noch im Objekt „Rheinblick“ in Düsseldorf gebunden. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass es am 1. Juli 2014 nicht zu einer alternativen Zahlung in Höhe von TEUR 6.300 aus der Überlassung des Übertragungsanspruches am Grundstück auf einen Dritten kommt, sondern das Eigentum am Grundstück, wie in der ursprünglichen Vereinbarung vorgesehen, auf die besitzhaltende Gesellschaft und damit den Konzern übergeht und zur Projektentwicklung zur Verfügung steht.

Trotz unbestreitbarer Erfolge, die sich an der Entwicklung der Finanzkennzahlen ablesen lassen, ist es der Gesellschaft entgegen der ursprünglichen Planung nicht gelungen in 2013 die Gewinnschwelle zu erreichen, was für ein tragfähiges und planbares Geschäftsmodell unabdingbar ist. Hierzu ist unabhängig von strategischen Überlegungen geplant, die Fixkosten weiter zu senken, was durch entsprechende Maßnahmen bereits veranlasst wurde.

Für ein tragfähiges und planbares Geschäftsmodell ist es aus Sicht des Vorstands unabdingbar, planbare Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten zu realisieren. Dies ist nach Einschätzung des Vorstands auf Basis des aktuellen Geschäftsmodells, das ausschließlich auf der Finanzierung von Projektentwicklungen auf Ebene der InCity AG und die Realisierung von Projektentwicklungen im Konzern basiert insbesondere auf Grund der aktuell noch nicht darstellbaren Risikosteuerung kurzfristig nicht möglich. Der Vorstand prüft daher aktuell den Aufbau eines Portfolios ausgewählter Bestandsimmobilien im Raum Frankfurt am Main und Berlin um planbare Erträge und Cash Flows zur Deckung der Fixkosten sicherzustellen und somit das Geschäftsmodell der InCity AG auf ein breiteres Fundament zu stellen.

## **7.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Euro-Krise ist zwar nach wie vor präsent, hat sich aber im Jahresverlauf 2013 relativiert, so dass die Rezession in der Eurozone zunächst überstanden zu sein scheint.

Es ist zu erwarten, dass die EZB die Leitzinsen weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten wird. Die Periode des „billigen Geldes“ wird auch 2014 noch anhalten und den Anlagedruck weiter erhöhen. Davon profitiert zunächst einmal die Immobilienbranche.

Die Bundesregierung rechnet für das Jahr 2014 mit einem Aufschwung und erwartet ein Wachstum von 1,8 %, das sich 2015 auf 2,0 % beschleunigen soll. Wir gehen weiterhin davon aus, dass sich die vorsichtige Finanzierungspolitik der Kreditinstitute nicht wesentlich ändern wird.

Die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell sehen wir weiterhin als stabil an.

## **7.3 Pipeline und Refinanzierung**

Aktuell liegen der Gesellschaft mehrere Bestandsobjekte zur Prüfung vor, die auf Grund ihres Renditeprofils und ihrer Lage dem vom Vorstand angedachten Investitionsprofil entsprechen. Eine Refinanzierung des für den Bestandsaufbau notwendigen Eigenkapitals würde insbesondere aus Rückflüssen des aus den Projektbeteiligungen freiwerdenden Eigenkapitals erfolgen.

## **7.4 Ausblick**

Auf Grund der gegenüber der Vorjahresplanung geringeren Investitionstätigkeit in 2013 wird eine Fixkostendeckung aus dem Neugeschäft, trotz weiterer strikter Kosteneinsparungen, auch in 2014 nicht zu erreichen sein. Ausgehend vom bestehenden Portfolio und den geplanten Kostensenkungsmaßnahmen wird ein negatives Ergebnis erwartet, das aber deutlich besser ist als in 2013.

Da sich der Vorstand aktuell in der Prüfung von möglichen zum Kauf angebotenen Bestandsimmobilien befindet und der Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenwechsels noch nicht bestimmt werden kann, ist die Auswirkung auf das Ergebnis 2014 noch nicht verlässlich planbar. Bei Umsetzbarkeit der vom Vorstand angedachten Strategie ist mit einem positiven Ergebnis auf Einzelabschlusssebene in 2015 zu rechnen.

Der InCity Konzern wird in 2014 die Gewinnschwelle ebenfalls nicht erreichen. Hier wird mit einer leichten Verbesserung gegenüber 2013 gerechnet. Auch hier werden in Abhängigkeit des möglichen Bestandsaufbaus positive Ergebnisse ab dem Geschäftsjahr 2015 zu erwarten sein.

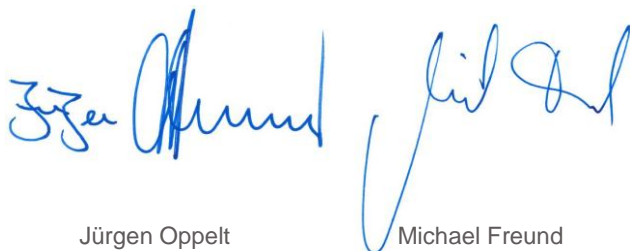
Auf Basis der aktuellen Finanzplanung für den Einzel- und Konzernabschluss ist die Finanzierung der InCity AG und der laufenden Projekte gesichert.

Die in diesem Lagebericht zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg der Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse der InCity AG und der InCity Gruppe. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der InCity AG und InCity Gruppe von den geplanten abweichen. Sollten sich eines oder mehrere Risiken oder Ungewissheiten, die jetzt noch nicht absehbar sind, realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ von den Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, geplante oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

## **8. SCHLUSSERKLÄRUNG GEM. § 312 ABS. 3 AKTG**

Die InCity AG hat nach den Umständen, die ihr in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit einem verbundenen Unternehmen vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und hat im Berichtszeitraum weder auf Veranlassung noch im Interesse des herrschenden oder eines mit ihm verbundenen Unternehmen Maßnahmen getroffen oder unterlassen.

Frankfurt am Main, 28. März 2014



Jürgen Oppelt  
- Vorsitzender des Vorstands -

Michael Freund  
- Vorstand -



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der InCity Immobilien AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzern-Anhang – und den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichtes und Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 16. April 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Wehner  
Wirtschaftsprüfer

  
Pilawa  
Wirtschaftsprüfer