

InCity Immobilien AG
Schönefeld

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

HRB 16658 CB, Amtsgericht Cottbus

Geschäftsanschrift:
Lilienthalstraße 2, 12529 Schönefeld, Deutschland

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 NACH HGB

AKTIVA		31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		11,00	51
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.771,50		107
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	880.569,05		970
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	51.931.430,38		89.115
		89.844.905,37	90.085
		52.905.781,93	90.243
B Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4129.452,71		4.554
3. Sonstige Vermögensgegenstände	59.725,73		28
		4.189.178,44	4.628
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		375.545,39	502
		4.564.723,83	5.130
C Rechnungsabgrenzungsposten		24.726,87	23
Bilanzsumme		57.495.232,63	95.396

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 NACH HGB

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	TEUR
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	86.000.000,00	86.000
./. eigene Anteile ¹⁾	-36.271,00	-36
bedingtes Kapital EUR 43.000.000,00 (Vj. TEUR 43.000)	85.963.729,00	85.964
II. Kapitalrücklage	11.245.115,24	11.245
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	35.853,42	36
IV. Bilanzverlust	-49.034.390,56	-12.049
	48.210.307,10	85.195
B Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	519.842,72	550
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.287,43	22
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.637.296,93	9.567
3. Sonstige Verbindlichkeiten	62.498,45	62
davon aus Steuern EUR 59.960,80 (Vj. TEUR 53)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.157,63 (Vj. TEUR 2)		
	8.765.082,81	9.651
Bilanzsumme	57.495.232,63	96.396

Angaben gemäß § 264, Absatz 1 HGB

- Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften sowie aus Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten:
TEUR 4.679 (Vj.: TEUR 12.397)
- Auf die Angaben der Bezüge des Vorstands wird aufgrund von § 288 Abs. 1 Satz 1 HGB verzichtet. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 36.
- ¹⁾ 36.271 eigene Anteile zu dem im Hauptversammlungsbeschluss vom 17. Juni 2009 genannten Zweck.

INCITY IMMOBILIEN AG, SCHÖNEFELD
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	01.01.-31.12. 2025 EUR	01.01.-31.12. 2024 TEUR
1. Umsatzerlöse	113.506,24	114
2. Sonstige betriebliche Erträge	255.502,73	276
	369.008,97	390
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-558.726,88	-692
b) Soziale Abgaben	-42.394,27	-54
	-601.121,15	-746
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-68.333,94	-74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlauf- vermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-6.923,74	-7
	-75.257,68	-81
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-830.745,15	-1.016
	-1.138.115,01	-1.453
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.750.667,33	1.722
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>EUR 1.744.737,76 (Vj. TEUR 1.746)</i>		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-37.032.905,94	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
<i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>EUR 4.797,98 (Vj. TEUR 0)</i>	-433.513,87	-419
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-137.893,77	-647
	-36.991.761,26	685
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.808,00	83
11. Ergebnis nach Steuern	-36.984.953,26	-685
12. Sonstige Steuern	0,13	1
13. Jahresfehlbetrag	-36.984.953,13	-686
14. Verlustvortrag	-12.049.437,43	-11.364
15. Bilanzverlust	-49.034.390,56	-12.049

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Fokus der Aktivitäten der InCity Immobilien AG im Geschäftsjahr 2025 lag in der weiteren Umsetzung der in den Vorjahren initiierten Vermietungen und Umbaumaßnahmen.

Überwachung und Beratung durch den Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 kam der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Präsenzsitzung und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung zusammen. Die außerordentliche Aufsichtsratssitzung wurde im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens abgehalten, eine weitere im Wege einer Video- bzw. Telefonkonferenz. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren bei allen Sitzungen vollzählig anwesend beziehungsweise vollzählig an den Beschlüssen beteiligt.

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

1. und 2. Quartal 2025

Im ersten und zweiten Quartal fanden weder eine ordentliche noch eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt.

3. Quartal 2025

In der ersten ordentlichen Sitzung im Juli 2025 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2024 der Gesellschaft, um diesen für das Geschäftsjahr 2024 festzustellen.

Im August 2025 kam der Aufsichtsrat zu einer außerordentlichen Sitzung zusammen, um die Entwicklung der Unternehmensplanung im laufenden Geschäftsjahr mit dem Vorstand zu diskutieren.

4. Quartal 2025

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung im November 2025 wurde Herr Dario Pesarini mit Wirkung zum 1. Januar 2026 zum Vorstandsmitglied der InCity Immobilien AG bestellt.

Im vierten Quartal fanden zwei weitere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen allgemeine Themenbereiche der Gesellschaft erörtert wurden.

Abhängigkeitsbericht

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

Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der InCity Immobilien AG zum 31. Dezember 2025 am 18. Juni 2026 gebilligt und den Jahresabschluss zum **31. Dezember 2025** damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2025 kam es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Schönefeld, im Juni 2026

Für den Aufsichtsrat

gez. Georg Oehm
Aufsichtsratsvorsitzender