GESCHÄFTSBERICHT **2020**

IDR

INHALTSVERZEICHNIS

Das Portfolio der IDR AG	2 – 3
Auf einen Blick	4
Organe der Gesellschaft	5
Vorwort des Vorstands	6 – 7
Bericht des Aufsichtsrats	8 – 10
Portfolioentwicklung	12 – 13
Beteiligungen	14

IDR Gruppe

Konsolidierte Bilanz	16 – 17
Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung	18
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze	19

IDR AG

Bilanz	20 – 21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang zum Jahresabschluss	23 – 31
Lagebericht	32 – 38
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	39

LOGISTIKIMMOBILIEN

Mündelheimer Weg 59

Reisholzer Bahnstraße 41

Theodorstraße 299

Nürnberger Straße 70

Am Fallhammer 9 – 13

BÜROIMMOBILIEN

Kaistraße 11

Elisabeth-Selbert-Str. 19

Am Trippelsberg 43 – 45

Theodorstraße 297

Theodorstraße 182

SPEZIALIMMOBILIEN

Rheinturm

Plockstraße 30

ISS Dome

„Kunst im Tunnel“ (KiT)

Ratinger Mauer 1

Schloss Eller

Asylbewerberunterkünfte

Kindertagesstätten

Theodorstraße 194

DAS PORTFOLIO DER **IDR AG: NACHHALTIGE ENTWICKLUNG**

GEWERBEHÖFE

6
Fichtenstraße 68, 70, 72, 74

7
Goslarer Straße 10

8
Tiefenbroicher Weg 35

9
In der Steele 23

10
Erkrather Straße 245

11
Am Fallhammer 4

12
Fringsstraße 5

13
Erkrather Straße 253

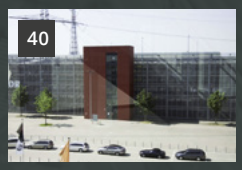
14
Kappeler Straße 145

15
Fichtenstraße 54 – 56

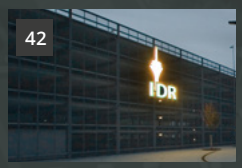
16
Theodorstraße 192

PARKHÄUSER

39
Parkhaus Carlsplatz


40
Parkhaus am ISS Dome

41
Tiefgarage Grabbeplatz



42
Hochgarage
Zum Gut Heiligendonk

IDR AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Zahlen der IDR im Überblick
(Stand: 31. Dezember 2020)

	2016	2017	2018	2019	2020
Umsatz (in Mio. €)	34,6	34,4	36,1	38,9	36,0
Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)	10,9	10,9	18,8	34,2	33,1
Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)	9,4	11,0	16,4	33,5	30,0
Jahresüberschuss (in Mio. €)	5,0	7,4	11,5	27,4	21,2
Bilanzsumme (in Mio. €)	256,0	278,1	238,6	246,9	243,8
Anlagevermögen (in Mio. €)	237,5	262,9	211,3	200,8	181,6
Umlaufvermögen (in Mio. €)	18,6	15,2	27,3	46,0	62,1
Fremdkapital (in Mio. €)	198,0	217,2	172,1	160,8	155,2
Eigenkapital (in Mio. €)	58,0	60,9	66,5	86,1	88,5
Eigenkapitalquote (in Prozent)	22,7	21,9	27,9	34,9	36,3
Umsatzrendite (in Prozent)	27,2	31,9	45,4	88,3	83,2
Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)	26,2	28,2	36,9	53,6	45,1
Dividendensumme (in Mio. €)	4,6	5,9	7,8	18,8	9,8
Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	24,1	38,0	27,0	4,6	2,3
Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten) im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende)	35	37	41	43	49

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender:
Oberbürgermeister Thomas Geisel (bis 18.11.2020)
Ratsherr Peter Blumenrath (ab 19.11.2020)

Stellvertretender Vorsitzender:
Ratsherr Manfred Neuenhaus (bis 18.11.2020)
Ratsherr Jörk Cardeneo (ab 19.11.2020)

Rosaria Accorso *
Ratsherr Burkhard Albes
Ratsherr Dirk Angerhausen (ab 19.11.2020)
Ratsfrau Elke Fobbe (ab 19.11.2020)
Heidi Geske *
Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller (ab 19.11.2020)
Hermann Knakowski *
Elke Matzerath *
Ratsfrau Dr. Frederike Möller (ab 19.11.2020)
Ratsherr Mirko Rohloff (ab 19.11.2020)
Ratsherr Giuseppe Saitta (ab 19.11.2020)
Klaus Terspecken *
Ratsfrau Anja Vorspel (ab 19.11.2020)

*) von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats

Ratsherr Peter Knäpper (bis 18.11.2020)
Ratsherr Olaf Lehne (bis 18.11.2020)
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski (bis 18.11.2020)
Ratsherr Klaus Mauersberger (bis 18.11.2020)
Ratsherr Lutz Pfundner (bis 18.11.2020)
Ratsherr Ioannis Vatalis (bis 18.11.2020)

VORSTAND

Manfred Kornfeld
Ekkehard Vinçon

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde des Unternehmens,

im Frühjahr 2020 versetzte das Corona-Virus uns alle in Schockstarre. Auch ein Jahr später hat sich an der pandemischen Lage selbst insgesamt wenig geändert. Geändert haben sich dagegen die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen, die wir zur Risikovorsorge zusätzlich ergriffen haben. Die durch Corona veranlasste „Homeoffice"-Welle macht deutlich, dass die Optimierung und Digitalisierung von Arbeitsprozessen und des Dokumentenmanagements notwendig sind. Glücklicherweise hat die IDR schon vor Corona damit begonnen, wesentliche Prozesse zu digitalisieren. Dadurch konnten die durch Corona erforderlichen „Homeoffice"-Arbeitsplätze problemlos eingerichtet werden. Digitalisierung bildet auch die Voraussetzung für effiziente Arbeitsplätze von morgen und ist Bedingung dafür, dass die IDR AG von jungen Menschen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. Ein relativ hohes Durchschnittsalter der IDR-Belegschaft stellt die Gesellschaft schon heute vor die Herausforderung, eine qualifizierte Verjüngung der Mitarbeiterstruktur sicherzustellen. Der mittelfristig zu erwartende Renteneintritt der „Baby Boomer" wird mit einem Verlust von unternehmensrelevantem Wissen verbunden sein. Deshalb muss sich die Gesellschaft erkennbar als attraktiver Arbeitgeber präsentieren.

Die IDR sah sich 2020 einem insgesamt schwierigen Geschäftsumfeld gegenüber. Corona-induzierte Mietstundungen und Mietausfälle bei Mietern und Pächtern drücken auf die Erlöse des Vermietungsgeschäfts. Lockdown-Effekte in City-Lage führen zudem zu geringeren Parkeinnahmen in unseren zentral gelegenen Parkhäusern. Die Schließung der Gastronomie in der Turmkanzel des Rheinturms bedingt auch dort einen empfindlichen Ertragseinbruch. Nach einem Ende der Corona-Beschränkungen erwarten wir dort zwar wieder ein Anziehen der Umsätze; allerdings: Wann die Lockerungen nachhaltig greifen werden, kann derzeit seriös nicht vorhergesagt werden.

Schließlich sind die wirtschaftlichen Konsequenzen aus der Mannesmann-Insolvenz an der Theodorstraße 182 zu bewältigen; eine potenzielle Nachfrageschwäche nach Büroflächen, insbesondere in dem Teilmarkt Düsseldorf, auch infolge eines prognostizierten Trends zum Homeoffice macht eine attraktive Anschlussvermietung der Büroimmobilie zu einer Herausforderung. Die unsichere Erwartung hinsichtlich der Entwicklung und Dauer der Krise erschwert zudem eine zuverlässige Prognose der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung.

Wenngleich Umsatzerlöse und Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr nachgaben, konnte die Verschuldung insgesamt erneut gesenkt und die Bankenabhängigkeit planmäßig reduziert werden. Trotz des erschwerten Geschäftsumfelds konnte sich die IDR-Gruppe im Berichtsjahr 2020 insgesamt gut behaupten und ist mit rund 50 gewerblichen Objekten im Stadtgebiet von Düsseldorf nach wie vor stark vertreten.

Auch in unseren Bauvorhaben und Projektentwicklungen hat uns 2020 die Pandemie

nicht stoppen können: Die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei hat im Berichtsjahr den Neubau der Kindertagesstätte an der Tellering-straße 41 in Düsseldorf-Benrath erfolgreich zum Abschluss gebracht und die Kita an den künftigen Betreiber langfristig vermietet. Die alte Tankstelle im Erdgeschoss des Parkhauses am Carlsplatz (Benrather Straße 7b) wurde zurückgebaut, die ehemalige Betriebsfläche für den Lebensmittel-Einzelhandel umgebaut und die neu geschaffenen Räumlichkeiten an den Discounter LIDL langfristig vermietet. Die Gesellschaft hat zudem mit Planungen und Projektierungen von modernen Handwerker- und Gewerbezentren, den sogenannten Craftsmen's Places, an diversen eigenen Grundstücksstandorten begonnen. Schließlich hat die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH den Neubau der Eissporthalle Benrath auf dem Areal Kappeler Straße 107 im gesetzten Zeit- und Kostenfenster planmäßig fertiggestellt und an die Stiftung Eissporthalle Düsseldorf-Benrath vermietet.

Der zentrale Fokus unserer Bautätigkeit hat im Berichtsjahr aber auf dem Abriss des 60 Jahre alten IDR-Verwaltungsgebäudes und seinem Neubau an gleicher Stelle gelegen – und das bei laufendem Geschäftsbetrieb. In diesem Zusammenhang sind Teile der Belegschaft temporär in die IDR-Bestandsräume „Am Trippelsberg 43-45" umgezogen; weitere Mitarbeiter haben im alten und an die Baustelle angrenzenden Anbau oder auch im „Homeoffice" gearbeitet. Auf dieses Projekt sind wir besonders stolz; und zwar nicht nur, weil wir es im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet haben. Vielmehr hat jeder Mitarbeiter auch seinen eigenen Teil zum Gelingen des Projekts eingebracht; sei es direkt im Rahmen einer proaktiven Einbindung in das Projektteam oder mittelbar durch die Aufgabe seines tradierten Arbeitsumfelds und den zwischenzeitlichen Umzug in eine temporär improvisierte Interimslösung. So können wir alle ein wenig stolz auf den neuen repräsentativen Sitz der Gesellschaft an ihrem traditionellen Standort Düsseldorf-Reisholz sein – und das seit mehr als 120 Jahren!

Der Vorstand dankt allen ehemaligen und neuen Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern der Gremien, die mit ihrem Engagement und Fachwissen auch in schwieriger Zeit zum guten Erfolg der IDR AG beigetragen haben.

Düsseldorf, im August 2021

Manfred Kornfeld
Vorstand

Ekkehard Vinçon
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und insbesondere die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht und beratend begleitet.

KONTINUIERLICHER DIALOG MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl in mündlicher als auch in schriftlicher Form über die Lage des Unternehmens, über die wesentlichen geschäftlichen Ereignisse und Vorhaben, das Risikomanagement sowie über die Unternehmensplanung informiert. Abweichungen von den Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen erläutert und von diesem anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft. Alle Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, sowie sämtliche sonstigen für das Unternehmen bedeutende Vorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands in vier Aufsichtsratssitzungen eingehend beraten und geprüft. Darüber hinaus ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen vom Vorstand über alle wichtigen laufenden Geschäftsvorfälle unterrichtet worden; er hat diese jeweils eingehend mit dem Vorstand beraten.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Die Aufsichtsratssitzungen fanden am 19. Februar, 22. Juni, 31. August und 19. November 2020 statt.

Der Aufsichtsrat stimmte einer geänderten Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau der Eissporthalle auf dem IDR-Grundstück an der Kappeler Straße 105 zu und ermächtigte den Vorstand zum Abschluss eines Mietvertrags mit der Stiftung Eissporthalle Düsseldorf-Benrath.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich ferner mit der Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau eines Handwerkerhofs an der Kappeler Straße 140 und stimmte einer Darlehensfinanzierung nebst Beleihung mit einer Grundschuld zu.

Im Hinblick auf eine mögliche Ansiedlung des „Deutschen Fotoinstituts“ in Düsseldorf bestätigte er – unter dem vorläufigen Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Düsseldorf – die Gründung einer Projektgesellschaft als 100%ige Beteiligungsgesellschaft der IDR AG in der Rechtsform einer GmbH.

Ferner beschloss der Aufsichtsrat, das Klageverfahren gegen den ehemaligen IDR-Vorstand, Herr Dr. Heinrich Pröpper, durch die Annahme eines Vergleichs zu beenden.

Der Aufsichtsrat billigte ferner den Jahresabschluss 2019 und schloss sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an. Er empfahl der Hauptversammlung, die Mitglieder des Aufsichtsrates wie auch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DWP Aktiengesellschaft, Düsseldorf, erneut als Sachverständigen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 zu bestellen.
Schließlich billigte er den Compliance-Bericht für das Geschäftsjahr 2019.

Nach der Wahl des Düsseldorfer Oberbürgermeisters am 13. September 2020 schied Herr Oberbürgermeister Thomas Geisel zum 31. Oktober 2020 aus dem Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden aus. In seiner Sitzung vom 19. November wählte der neue Aufsichtsrat Ratsherrn Peter Blumenrath zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden. Als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender wurde Ratsherr Jörk Cardeneo gewählt.

Der neue Aufsichtsrat wählte zudem die Mitglieder des Finanz- und Grundstücksausschusses, dessen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden. Als Vorsitzender des Finanz- und Grundstücksausschusses wurde Ratsherr Dirk Angerhausen gewählt. Die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden fiel auf Ratsherrn Jörk Cardeneo.

Ferner wählte der neue Aufsichtsrat die Mitglieder des Bauausschusses, dessen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden. Als Vorsitzender des Bauausschusses wurde Ratsherr Burkhard Albes gewählt. Die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden fiel auf Ratsherrn Giuseppe Saitta.

Der neue Aufsichtsrat beschäftigte sich mit der Bau- und Investitionsentscheidung für ein Amazon-Verteilzentrum an der Reisholzer Bahnstraße. Er stimmte einer Darlehensfinanzierung nebst Beleihung mit einer Grundschuld wie auch dem Abschluss eines Mietvertrags mit Amazon zu. Zugleich bestätigte er den Abschluss eines Planungs- und Bauvertrages.

Neben der aktuellen Lage der Gesellschaft, der geplanten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Finanz-, Investitions- und Personalplanung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung den Wirtschaftsplänen 2020 (Nachtrag I) und 2021 in der vorgelegten Form zu, den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2022 – 2024 nahm er zur Kenntnis.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat verfügt über zwei Ausschüsse, den Finanz- und Grundstücksausschuss sowie den Bauausschuss.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat im Geschäftsjahr 2020 viermal, und zwar am 19. Februar, 06. Mai, 31. August und am 16. Dezember 2020, getagt.

Im Wesentlichen beschäftigte sich der Finanz- und Grundstücksausschuss mit geschäftsüblichen Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen. Der Finanz- und Grundstücksausschuss stimmte unter anderem auch dem Erwerb einer nördlich der neuen Eissporthalle gelegenen Grundstücksfläche zu. Zudem befasste er sich mit ausgewählten Personalangelegenheiten.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2020 fünfmal zusammen, nämlich am 19. Februar, 06 Mai, 22. Juni, 31. August und 23. Oktober 2020. Der Bauausschuss behandelte im Wesentlichen Vergabebeschlüsse zu dem Neu- und Umbauvorhaben eines neuen IDR-Verwaltungsgebäudes an der Henkelstraße, wie auch zu den Bauvorhaben der künftigen Eissporthalle Benrath, eines Handwerkerhofs an der Kappeler Straße, einer Kindertagesstätte an der Tellering-/

Paulsmühlenstraße als auch einer Realschule mit Zweifachsporthalle an der Borbecker Straße.

JAHRESABSCHLUSS

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht sind gem. § 316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die DWP Aktiengesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 Abs. 1 HGB versehen worden. Der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers wurden jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 31. August 2021 zur Verfügung gestellt. In dieser Sitzung berichtete der Wirtschaftsprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Alle Fragen des Aufsichtsrats wurden umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis. Aufgrund seiner eigenen Prüfung und nach ausführlicher abschließender Erörterung hat der Aufsichtsrat im Anschluss den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 sowie den Lagebericht gebilligt; der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft ist damit festgestellt .

Der vom Vorstand gem. § 312 AktG erstellte Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und von ihm geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht ebenfalls geprüft und in seinem Prüfungsbericht, der jedem Mitglied des Aufsichtsrats vorgelegen hat, gem. § 313 Abs. 3 AktG folgenden uneingeschränkten Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Die Überprüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Hiernach und nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem amtierenden Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2020.

Düsseldorf, im August 2021

Der Aufsichtsrat

Ratsherr Peter Blumenrath
Vorsitzender

DIE **IDR GRUPPE** ENTLANG DER **IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE**

PLANEN, ENTWERFEN, KONZIPIEREN

- Markt- und Bedarfsanalyse
- Standort- und Projektentwicklung
- Nutzungskonzepte
- Bauleitplanverfahren
- Entwurfsplanung
- Ausführungsplanung
- Baukostenkalkulation

FINANZIEREN

- Investitions- und Rentabilitätsplanung
- Finanzierungskonzepte
- Bereitstellen von Eigenkapital
- Einwerben von Fremdkapital
- Finanzcontrolling

BAUEN

- Bau- und Projektmanagement
- Ausschreibung und Auftragsvergabe
- Schnittstellen- und Integrationsmanagement
- Baucontrolling
- Ausbau und Gebäudetechnik

BEWIRTSCHAFTEN UND UNTERHALTEN

- Marketing
- Vermietung und Verpachtung
- Verwaltung und Vertragscontrolling
- Gebäudemanagement (Facility Management)
- Wartung und Instandhaltung
- Infrastrukturelle Dienstleistungen (Außenanlagen, Energieversorgung, Bewachung, Reinigung)

PORTFOLIOENTWICKLUNG
WEITERHIN REGE INVESTITIONSTÄTIGKEIT UND VITALE VERMARKTUNGSAKTIVITÄT.

IDR Immobilienportfolio
(Stand: 31. Dezember 2020, Fläche in m² und Jahr der Erstvermietung)

Logistikimmobilien		
Benrodestraße 132	1.070 m²	1959
Kappeler Straße 109	4.400 m²	1982
Mündelheimer Weg 59	3.942 m²	1987
Reisholzer Bahnstraße 41	37.198 m²	2006
Theodorstraße 299	19.733 m²	2007
Nürnberger Straße 70	4.470 m²	2012
Am Fallhammer 9 – 13	7.040 m²	2013
	77.853 m²	

Büroimmobilien		
Verwaltung Henkelstraße 164	2.723 m²	1965
Kappeler Straße 105	6.441 m²	1979
Kaistraße 11	3.072 m²	1999
Elisabeth-Selbert-Straße 19	3.111 m²	2002
Am Trippelsberg 43 – 45	7.756 m²	2003
Theodorstraße 297	13.909 m²	2008
Theodorstraße 182	12.997 m²	2015
	50.009 m²	

Gewerbehöfe		
Briedestraße	2.138 m²	1942
Kappeler Straße 140	1.497 m²	1965
Fichtenstraße 68	1.808 m²	1980
Fichtenstraße 70	6.036 m²	1980
Fichtenstraße 72	5.436 m²	1980
Goslarer Straße 10	3.055 m²	1989
Tiefenbroicher Weg 35	5.855 m²	1995
In der Steele 23	4.195 m²	1996
Erkrather Straße 245	2.313 m²	1998
Am Fallhammer 4 – 6	2.343 m²	1999
Fringsstraße 5	2.884 m²	1999
Erkrather Straße 253	1.619 m²	2000
Kappeler Straße 145	2.474 m²	2009
Fichtenstraße 54 – 56	3.810 m²	2012
Theodorstraße 192	1.782 m²	2015
Fichtenstraße 74	10.661 m²	2016
	57.906 m²	

Spezialimmobilien		
Benrather Straße 7b (Ladenlokale)	1.708 m²	1970
Oerschbachstraße 29	2.268 m²	1970
Rheinturm, Stromstraße 20	1.725 m²	1982
Plockstraße 30	10.771 m²	2001
ISS Dome, Theodorstraße 281	37.000 m²	2006
Kita Weißdornstraße 14a	600 m²	2006
Kita Zeppenheimer Weg 7	815 m²	2006
KiT, Mannesmannufer 1b	2.068 m²	2007
Ratinger Mauer 1	4.562 m²	2009
ABU Grünewaldstraße	3.311 m²	2015
ABU Leuchtenberger Kirchweg	3.311 m²	2015
ABU Meineckestraße	3.330 m²	2015
ABU Schimmelpfennigstraße	3.311 m²	2015
ABU Zur Lindung	3.311 m²	2015
Kita Kevelaer Straße 26	808 m²	2018
Kita Hügelstraße 61	623 m²	2018
Theodorstraße 194	570 m²	2018
	80.092 m²	

Gesamtfläche	**265.860 m²**

Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze

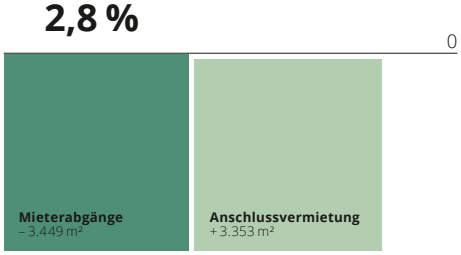
(Stand: 31. Dezember 2020)

	Stellplätze	im Bestand seit
Parkhaus Carlsplatz	485	1969
Parkhaus ISS Dome	1.513	2006
Tiefgarage Grabbeplatz (Betrieb)	559	2009
Parkplatz Zum Gut Heiligendonk	382	2009
Hochgarage Zum Gut Heiligendonk	534	2016
Summe Stellplätze	**3.480**	

Vermietungsleistung 2020
(in m²)

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2020

2,8 %

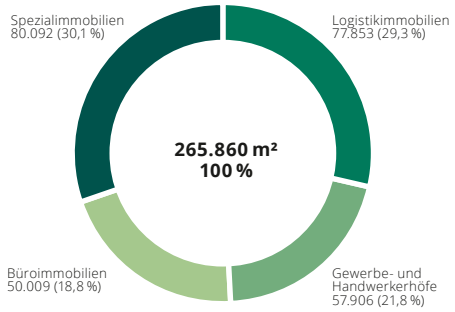


Entwicklung des IDR Grundstücksbestands

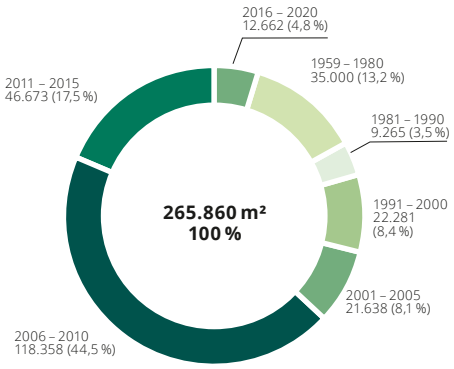
(in m²)

	Bestand 31.12.2019	Abgänge 2020	Umwidmung (+/-) 2020	Zugänge 2020	Bestand 31.12.2020
Unbebaute Grundstücke im Eigentum	146.340	-43.413	0	0	102.927
Bebaute Grundstücke im Eigentum	308.959	0	2.990	0	311.949
Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum	9.195	0	0	0	9.195
Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht	274.172	-1.238	-2.990	0	269.944
Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht	63.403	0	0	0	63.403
Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen	102.287	0	0	0	102.287
Gemietete Grundstücke	52.680	-7.550	0	0	45.130
	957.036	**0**	**0**	**0**	**904.835**

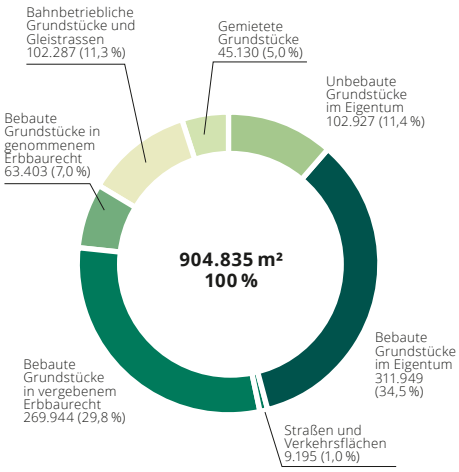
Nutzungsstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2020
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2020
(in m² und Prozent)



Struktur des Grundstücksbestands zum 31.12.2020 (in m² und Prozent)



BETEILIGUNGEN
VERBUNDENE UNTERNEHMEN DER IDR AG

Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2020)
Name und Sitz der Gesellschaft

	Anteil am Kapital in %
Verbundene Unternehmen, die im Gruppenabschluss konsolidiert werden:	
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
Weitere verbundene Unternehmen:	
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,0
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,0
Weitere Beteiligungen:	
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	50,0
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,0
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,0

KIT – Kunst im Tunnel: Museum für neue Kunst im Rheinufertunnel

KONSOLIDIERTE BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **DER IDR GRUPPE**

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe
Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	59.486,00	88.017,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	166.671.240,34	185.924.365,98
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	597.820,00	707.700,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.482.581,72	1.460.693,61
II. Sachanlagen	168.751.642,06	188.092.759,59
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.271.099,60	2.271.099,60
2. Beteiligungen	10.550.939,63	10.375.939,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	2.358,19
III. Finanzanlagen	12.822.039,23	12.649.397,42
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**181.633.167,29**	**200.830.174,01**
B. Umlaufvermögen		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	3.715,50
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	4.858.116,38	801.366,50
I. Vorräte	4.858.116,38	805.082,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.929.872,86	29.538.229,31
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.704.974,04	814.857,69
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	259,98	3.782.106,64
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.035.397,85	2.787.547,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	43.670.504,73	36.922.740,73
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.592.014,88	8.320.450,38
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**62.120.635,99**	**46.048.273,11**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.250,40**	**27.468,98**
Bilanzsumme	**243.755.053,68**	**246.905.916,10**

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe

Passiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.225.901,61	32.225.901,61
1. gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. andere Gewinnrücklagen	4.663.947,04	4.663.947,04
III. Gewinnrücklagen	5.663.947,04	5.663.947,04
IV. Bilanzgewinn	40.617.239,29	38.180.033,08
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**88.507.087,94**	**86.069.881,73**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.920.064,00	1.801.440,00
2. Steuerrückstellungen	6.570.753,13	1.553.225,11
3. Sonstige Rückstellungen	18.351.755,49	12.015.862,04
Summe Rückstellungen	**26.842.572,62**	**15.370.527,15**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.914.753,10	94.664.410,89
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.663.438,13	2.076.991,44
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.507.921,66	1.529.841,94
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältns besteht	0,00	15.046,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 579.156,98 (Vorjahr 202.047,10) €	2.669.836,05	18.176.538,65
Summe Verbindlichkeiten	**100.755.948,94**	**116.462.829,38**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**23.792.886,12**	**24.780.591,18**
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	**3.856.558,06**	**4.222.086,66**
Bilanzsumme	**243.755.053,68**	**246.905.916,10**

KONSOLIDIERTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **DER IDR GRUPPE**

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse	36.031.787,24	38.889.793,14
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	4.056.749,88	1.710.924,97
3. Gesamtleistung	**40.088.537,12**	**40.600.718,11**
4. Sonstige betriebliche Erträge	27.394.068,52	27.355.764,27
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.838.579,80	1.238.609,40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.331.071,96	7.013.062,18
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.433.418,28	3.513.855,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 368.573,54 (Vorjahr 335.249,94) €	1.011.789,00	983.262,03
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.285.698,53	12.218.120,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.512.058,71	8.792.956,23
9. Betriebsergebnis	**33.069.989,36**	**34.196.615,99**
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	3.782.106,64
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	92.833,97	83.936,57
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,79	12,50
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	64.246,00	10.844,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.250.317,68	3.553.203,50
15. Finanzergebnis	**-3.093.225,92**	**323.696,21**
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**29.976.763,44**	**34.520.312,20**
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.657.364,62	7.020.170,62
18. Ergebnis nach Steuern	21.319.398,82	27.500.141,58
19. Sonstige Steuern	100.085,97	84.710,26
20. Konzernjahresüberschuss	**21.219.312,85**	**27.415.431,32**
21. Gewinnvortrag	38.180.033,08	18.586.920,03
22. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
23. Ausschüttungen	18.782.106,64	7.822.318,27
24. Konzernbilanzgewinn	**40.617.239,29**	**38.180.033,08**

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 hat die IDR AG Zahlungsansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie sämtliche Verpflichtungen für ausgewählte Immobilien auf mehrere Objektgesellschaften übertragen. Das rechtliche Eigentum an den Liegenschaften ist bei der IDR AG verblieben.

Die Objektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG waren bereits 2007 errichtet worden. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Einlage ist jeweils die IDR Immobilien GmbH. Alleinige Kommanditistin ist die IDR AG, jeweils mit einer Kommanditeinlage von 1.000 €.

Zur Darstellung des immobilienwirtschaftlichen Kerngeschäfts der IDR, das teilweise bei der IDR AG verblieben ist und teilweise in die Objektgesellschaften verlagert wurde, stellt die IDR eine konsolidierte Bilanz und eine konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung auf.

In diese Konsolidierung wurden neben der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG die folgenden Gesellschaften einbezogen:

- IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf
- IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Es wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

- In der konsolidierten Bilanz wurden die Beteiligungsbuchwerte der Tochtergesellschaften gegen das Gesellschaftskapital (Kapitalkonsolidierung, § 301 HGB) sowie die gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten (Schuldenkonsolidierung, § 303 HGB) der einbezogenen Gesellschaften verrechnet.
- In der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung wurden unter den einbezogenen Gesellschaften Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge mit Materialaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen verrechnet (Aufwands- und Ertragskonsolidierung, § 305 HGB).

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, ANHANG UND LAGEBERICHT **DER IDR AG**

Bilanz der IDR AG
Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	59.486,00	88.017,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	166.671.240,34	168.955.200,31
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	507.829,00	609.454,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.482.581,72	1.460.693,61
II. Sachanlagen	168.661.651,06	171.025.347,92
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.306.099,60	2.306.099,60
2. Beteiligungen	10.550.939,63	10.375.939,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	2.358,19
III. Finanzanlagen	12.857.039,23	12.684.397,42
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**181.578.176,29**	**183.797.762,34**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	3.715,50
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	628.713,65	28.407.265,24
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.646.100,43	12.040.655,63
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	259,98	3.782.106,64
4. Sonstige Vermögensgegenstände	506.125,29	1.387.062,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.781.199,35	45.617.089,56
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.260.274,58	5.436.492,40
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**45.041.473,93**	**51.057.297,46**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.250,40**	**3.802,04**
Bilanzsumme	**226.620.900,62**	**234.858.861,84**

Bilanz der IDR AG
Passiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.225.901,61	32.225.901,61
1. Gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.464.847,04	3.464.847,04
III. Gewinnrücklagen	4.464.847,04	4.464.847,04
IV. Bilanzgewinn	41.256.457,39	38.145.031,08
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**87.947.206,04**	**84.835.779,73**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.920.064,00	1.801.440,00
2. Steuerrückstellungen	2.407.935,84	1.048.568,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.966.930,00	7.563.894,38
Summe Rückstellungen	**13.294.929,84**	**10.413.902,38**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.914.605,27	91.324.676,49
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688.832,54	609.261,91
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.398.513,91	2.657.154,93
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältns besteht	0,00	15.046,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 577.593,14 (Vorjahr 202.038,17) €	1.441.183,41	16.198.809,84
Summe Verbindlichkeiten	**98.443.135,13**	**110.804.949,63**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**23.079.071,55**	**24.582.143,44**
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	**3.856.558,06**	**4.222.086,66**
Bilanzsumme	**226.620.900,62**	**234.858.861,84**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **DER IDR AG**

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse	9.847.356,08	9.014.920,13
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.657.569,81	27.323.413,06
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.552.337,44	573.368,11
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.117.040,55	1.659.379,16
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.433.418,28	3.513.855,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 454.675,76 (Vorjahr 368.573,54) €	1.011.789,00	983.262,03
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.348.523,53	6.327.229,87
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.194.919,16	3.549.607,33
7. Betriebsergebnis	**-4.153.102,07**	**19.731.635,84**
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 10.771.723,54 (Vorjahr 30.038.340.62) €	30.038.390,61	13.747.647,66
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	92.833,97	83.936,57
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,79	12,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59.101,00	10.483,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	456.571,33	202.506,06
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
14. Finanzergebnis	**29.733.766,04**	**13.639.573,67**
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**25.580.663,97**	**33.371.209,51**
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.592.740,83	5.868.335,71
17. Ergebnis nach Steuern	21.987.923,14	27.502.873,80
18. Sonstige Steuern	94.390,19	84.153,57
19. Jahresüberschuss	**21.893.532,95**	**27.418.720,23**
20. Gewinnvortrag	38.145.031,08	18.548.629,12
21. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
22. Ausschüttungen	18.782.106,64	7.822.318,27
23. Bilanzgewinn	**41.256.457,39**	**38.145.031,08**

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS **DER IDR AG**

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist im Handelsregister B unter HRB 858 eingetragen.
Der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft, Düsseldorf, ist entsprechend § 108 Abs. 1 Nr. 8 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt worden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Aktiva
Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet.
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.
Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ebenfalls vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die Abschreibungen werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Gebäude werden teilweise gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Die im Vorjahr angewandten Abschreibungssätze wurden beibehalten. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 bzw. 2a EStG abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB um Abschreibungen vermindert bilanziert.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen Darlehensgewährungen an Mitarbeiter. Die vorgenannten Ausleihungen werden grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. An ehemalige Mitarbeiter gewährte Darlehen werden wegen Unterverzinslichkeit abgewertet.

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wird zu durchschnittlichen Einstandspreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert angesetzt, zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt, uneinbringliche ausgebucht. Dem Ausfall- und Kreditrisiko wird mit einer angemessenen Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Passiva
Die Pensionsrückstellungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Die Berechnung basiert auf folgenden Parametern:

- Bewertungsverfahren: Projected Unit Credit Methode (PUC)
- Rechnungszinssatz: 2,3 % (laut Bundesbank)
- Rententrend: 1,70 %
- Fluktuation: im Mittel 1,00 % für Gesamtaktivenbestand
- Biometrische Parameter: Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck

Anlagenspiegel der IDR AG

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchungen 2020 €	Stand 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.281.178,65	44.186,08	0,00	0,00	1.325.364,73
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.281.178,65	44.186,08	0,00	0,00	1.325.364,73
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	317.090.480,49	19.307,90	646.055,50	2.252.145,63	318.715.878,52
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.727.493,59	52.937,45	9,082,68	0,00	9.771.348,36
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.460.693,61	2.274.033,74	0,00	-2.252.145,63	1.482.581,72
Summe Sachanlagen	328.294.130,16	2.346.279,09	655.138,18	0,00	329.985.271,07
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.899.931,67	0,00	0,00	0,00	2.899.931,67
2. Beteiligungen	10.375.939,63	175.000,00	0,00	0,00	10.550.939,63
3. Sonstige Ausleihungen	2.358,19	0,00	2.358,19	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	13.278.229,49	175.000,00	2.358,19	0,00	13.450.871,30
Summe Anlagevermögen	342.853.538,30	2.565.465,17	657.496,37	0,00	344.761.507,10

Wertberichtigungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Zuschreibung 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 01.12.2019 €
1.193.161,65	72.717,08	0,00	0,00	1.265.878,73	59.486,00	88.017,00
1.193.161,65	72.717,08	0,00	0,00	1.265.878,73	59.486,00	88.017,00
148.135.280,18	6.122.125,00	0,00	2.212.767,00	152.044.638,18	166.671.240,34	168.955.200,31
15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47	0,00	0,00
9.118.039,59	153.681,45	8.201,68	0,00	9.263.519,36	507.829,00	609.454,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.482.581,72	1.460.693,61
157.268.782,24	6.275.806,45	8.201,68	2.212.767,00	161.323.620,01	168.661.651,06	171.025.347,92
593.832,07	0,00	0,00	0,00	593.832,07	2.306.099,60	2.306.099,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.550.939,63	10.375.939,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.358,19
593.832,07	0,00	0,00	0,00	593.832,07	12.857.039,23	12.684.397,42
			0,00			
159.055.775,96	6.348.523,53	8.201,68	2.212.767,00	163.183.330,81	181.578.176,29	183.797.762,34

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 236 T€. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die übrigen Rückstellungen tragen entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung. Bei der Bewertung, die grundsätzlich zum Erfüllungsbetrag erfolgt, werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen werden mit dem laufzeitabhängigen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Passivierungspflicht des bestehenden Überhangs passiver latenter Steuern zum Stichtag, der insbesondere aus steuer- und handelsrechtlich voneinander abweichenden Wertansätzen bei den Rücklagen resultiert, wurde Rechnung getragen.

Zum 31.12.2020 besteht ein passivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 3.844.068,06 Euro. Das Passivierungsgebot wurde befolgt. Der passivische Überhang resultiert im Wesentlichen aus einer steuerlichen Rücklage (§ 6b EstG), für die handelsbilanziell ein Passivierungsverbot besteht. Die Bewertung erfolgt mit einem Steuersatz von 31,23 %.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Zur Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung im Berichtsjahr wird auf den auf den Seiten 24–25 aufgeführten Anlagenspiegel verwiesen.

In der Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind zum 31.12.2020 folgende Buchwerte enthalten:

	T€
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	162.631
b) Grundstücke mit Erbbaurechten	228
c) Grundstücke ohne Bauten	3.812
	166.671

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Wesentlichen Forderungen gegen die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte sowie Forderungen betreffend der Erträge aus Beteiligungen ggü. den Objektgesellschaften enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen/-erstattungsansprüche (2.008 T€) sowie debitorische Kreditoren (192 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Beteiligungsliste

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 T€	Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 T€
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,00	125	64 *
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,00	5	0
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,00	385.572	-43.491
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	52	2
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	4.189	-345
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	65	1
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-166	-677
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109	1.376
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	676
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	147	1.424
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	141	1.581
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	765
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	21.211
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	228	1.943
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	70	1.063
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-2	1
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,00	12.500	-400 **
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH	100,00	305	-211

***) mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag**
****) Ergebnis aus dem Vorjahr**

3. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 10.000.000 €. Es umfasst 16.000 Namensaktien im Nennwert von je 625 €.

Die Kapitalrücklage blieb unverändert bei 32.226 T€.

Die Gewinnrücklage in Form der gesetzlichen Rücklage beläuft sich auf 1.000 T€ und beträgt 10 Prozent des Grundkapitals.

4. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen werden für Anwartschaften und laufende Leistungen aus Altersversorgungszusagen gebildet. Die Bewertung der Pensionsverpflichtung wurde auf Basis des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) durchgeführt. Für Mitarbeiter ohne Pensionszusage besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei einer Zusatzversorgungskasse.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Drohverlustrückstellungen für den Rheinturm, für den ISS Dome samt Parkhaus, für Schloss Eller und die Theodorstr. 182. Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, offene Leistungsverpflichtungen, Abschlusskosten und Personalaufwendungen.

5. Verbindlichkeiten
In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen 682 T€ Zinsabgrenzungen und 578 T€ aus Steuern enthalten.

6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten
Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen drei Forderungsverkäufe aus Pachtverträgen mit der Stadt Düsseldorf, von Erbbauberechtigten übernommene Erschließungskosten, deren Auflösung ratierlich bis zum Jahre 2088 erfolgt, sowie im Voraus erhaltene Grundstücksmieten und Erbbauzinsen.

7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse (harte Patronatserklärung)
Die IDR hat sich für die Laufzeit des Mietvertrages zwischen der ehemaligen Technip Germany GmbH, jetzt Mannesmann Engineering Construction GmbH, und der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG und solange sie Eigentümerin des entsprechenden Grundstücks ist, unwiderruflich und unbedingt verpflichtet, die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG finanziell so auszustatten, dass sie jederzeit zur fristgerechten Erfüllung aller ihrer bestehenden oder zukünftigen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag in der Lage ist und dass dem Mieter die aus diesen Verpflichtungen gezahlten Beträge auch in der Insolvenz der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG verbleiben.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge	T€
2021	1.670
2022 bis 2025	6.419
ab 2026	1.561

Die IDR AG gewährt ihren Arbeitnehmern Leistungen der betrieblichen Altersversorgung; hierzu sind die Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln, versichert. Das Anstaltsvermögen der öffentlichen Zusatzversorgungskassen und das Umlageverfahren in seiner jetzigen Struktur reichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsver-

		davon mit einer Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten	Insgesamt 2020 T€	bis zu 1 Jahr T€	von 1 bis 5 Jahren T€	von mehr als 5 Jahren T€	davon durch Grundpfandrechte gesichert T€	Insgesamt Vorjahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.915	8.010	29.399	53.506	90.915	91.325
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	689	689	0	0	0	609
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.398	5.398	0	0	0	2.657
Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen	0	0	0	0	0	15
Sonstige Verbindlichkeiten	1.441	1.441	0	0	0	16.199
	98.443	**15.538**	**29.399**	**53.506**	**90.915**	**110.805**

pflichtungen vollständig abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen wesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen wird.
Die in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Personalaufwand ausgewiesene Umlage der ZVK beträgt für das Berichtsjahr 242 T€.

Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten
Zum 31. Dezember 2020 hat die IDR AG insgesamt 17 Zinsswapgeschäfte abgeschlossen, bei denen die zinsinduzierten Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung von Investitionen mit dem Kreditvolumen von 63.866 T€ durch die Bildung von Bewertungseinheiten abgesichert werden.

Bei den gebildeten Bewertungseinheiten handelt es sich um Micro-Hedge-Beziehungen, bei denen die einzelne bezüglich des Zinsänderungsrisikos abzusichernde Verbindlichkeit (Grundgeschäft) und der jeweils zugehörige Zinsswap (Sicherungsgeschäft) in den wertbestimmenden Vertragsbestandteilen (Währungen, Nominalbetrag, Laufzeit, Zinstermine, Referenzzins) übereinstimmen, so dass es über die Restlaufzeit der einzelnen Kredite zu einer vollständigen Risikokompensation bezüglich der Zinsänderungsrisiken der jeweils abgesicherten Verbindlichkeit kommt. Die Höhe des abgesicherten Risikos ist abhängig von der künftigen Entwicklung der durch die Zinsswaps abgesicherten variablen Zinssätze.

Der aufgrund der bestehenden Bewertungseinheiten (abgeschlossene Kreditgeschäfte) bilanziell nicht zu erfassende Marktwert der Zinsswaps betrug zum 31. Dezember 2020 -9.189 T€.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Aufgliederung nach Bereichen	T€
Liegenschaften	5.173
Dienstleistungen	4.448
Sonstiges	226
	9.847

2. Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Erlösen einer Zuschreibung im Anlagevermögen gem. einer Betriebsprüfung (2.213 T€) und aus Grundstücksverkäufen (491 T€).

3. Materialaufwand
Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (1.552 T€), davon im Wesentlichen für Handelswaren (1.530 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (1.117 T€).

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus:

	T€
Abschreibungen auf Gebäude, Außenanlagen und Erbbaurechte	6.122
Abschreibungen auf Maschinen / Betriebs- und Geschäftsausstattung	134
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	73
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter	19
	6.348

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (398 T€), Werbekosten (416 T€), Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (832 T€) sowie Aufwendungen für die Bildung von Rückstellungen (1.790 T€) ausgewiesen.

6. Erträge aus Beteiligungen
In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus den Objektgesellschaften (30.038 T€) ausgewiesen.

7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag, sowie die passivierten latenten Steuern.

8. Jahresüberschuss
Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss von 21.866 T€.

V. SONSTIGE ANGABEN

Vorstände im Geschäftsjahr 2020	
Manfred Kornfeld, Mülheim	
Gehälter:	154.532,00 €
Prämien:	28.200,00 €
Abfindungen / Urlaubsabgeltung:	0,00 €
Gesamt:	182.732,00 €
Ekkehard Vinçon, Meerbusch	
Gehälter:	154.532,00 €
Prämien:	28.200,00 €
Abfindungen / Urlaubsabgeltung:	0,00 €
Gesamt:	182.732,00 €

Herrn Ekkehard Vinçon wird für die Geschäftsführertätigkeit der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt.

Herrn Manfred Kornfeld wird für die Geschäftsführertätigkeit der IPM Düsseldorf GmbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.920 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder beziehungsweise ihre Hinterbliebenen betrugen 64 T€.

Dem Aufsichtsrat wurden 38 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 45 T€ aufgewendet. Diese betreffen Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

	2020	2019
Vorstand	2	2
Angestellte	40	35
gewerbliche Arbeitnehmer	7	6
Auszubildende	1	2
(im Durchschnitt)	**50**	45

Nachtragsbericht
Seit März 2020 wird die wirtschaftliche Entwicklung stark durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Aktuell ist noch nicht absehbar, wie lange die Pandemie noch zu starken Beeinträchtigungen im wirtschaftlichen Leben führen wird. Genauso wenig ist einzuschätzen, wie lange die Wirtschaft nach Beendigung dieser Corona-Pandemie benötigt, um die Auswirkungen der Pandemie wieder aufzuholen.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2020:

Aufsichtsrat	**Bezüge im Berichtsjahr**		
	Sitzungsgelder	Aufwands-entschädigung	
Vorsitzender:			
Oberbürgermeister Thomas Geisel	780,00 €	2.406,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Peter Blumenrath	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Stellvertretender Vorsitzender:			
Ratsherr Manfred Neuenhaus	780,00 €	1.804,50 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Jörk Cardeneo	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Weitere Mitglieder:			
Ratsherr Jörk Cardeneo	1.716,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Peter Knäpper	1.716,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Burkhard Albes	1.092,00 €	1.203,00 €	
Ratsherr Olaf Lehne	780,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski	1.248,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Klaus Mauersberger	1.560,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Lutz Pfundner	936,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Ratsherr Ioannis Vatalis	468,00 €	1.203,00 €	bis Okt. 2020
Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller	156,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Ratsherr Dirk Angerhausen	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Ratsfrau Elke Fobbe	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Ratsfrau Dr. Frederike Möller	156,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Ratsherr Mirko Rohloff	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Ratsherr Giuseppe Saitta	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Ratsfrau Anja Vorspel	312,00 €	0,00 €	ab Nov. 2020
Arbeitnehmervertreter der IDR AG:			
Kaufmännische Angestellte Heidi Geske	624,00 €	1.203,00 €	
Lokrangierführer Hermann Knakowski	1.404,00 €	1.203,00 €	
Kaufmännische Angestellte Elke Matzerath	624,00 €	1.203,00 €	
Sekretärin Rosaria Accorso	1.248,00 €	1.203,00 €	
Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken	624,00 €	1.203,00 €	

Für die IDR führte die Corona-Pandemie zu Mietmindereinnahmen im Geschäftsjahr 2020 auf Grund gewährter Mietstundungen bis hin zu Totalausfällen, hervorgerufen durch Insolvenzen. Das Gleiche ist auch für das Jahr 2021 abzusehen. In den darauf folgenden Geschäftsjahren gehen wir von einer langsamen Erholung der Ertragslage aus, obwohl die Corona-Pandemie sicherlich auch zu strukturellen Veränderungen führen kann, beispielsweise durch die dauerhafte Implementierung von „Home-Office“ bei einzelnen Unternehmen.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 21.866.022,95 € eine Dividende in Höhe von insgesamt 18.782.106,64 € an die Alleinaktionärin auszuschütten.

Düsseldorf, den 04. Juni 2021

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG

Der Vorstand

LAGEBERICHT DER IDR AG

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Satzungsmäßiger Geschäftszweck der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art, die Vermittlung von Grundstücksgeschäften aller Art, die Errichtung und der Betrieb von Bahnanlagen, Anschlussgleisen, Wasserverladeplätzen, Umschlageinrichtungen, Kränen und Lagerplätzen sowie der Bau, der Betrieb und die Verwertung von privaten Eisenbahnen, sonstigen Transportwegen und Transportdepots sowie die Beteiligung an Entsorgungsgesellschaften. Außerdem kann die IDR Bauten für eigene oder fremde Rechnung ausführen, die zu einer zweckmäßigen Ausnutzung von Grundstücken erforderlichen Anlagen herstellen und im Interesse der Förderung der Gesellschaftszwecke die Beteiligung an Unternehmen aller Art eingehen.

Zum Beginn des Geschäftsjahrs 2008 wurde aus Gründen der Risikovorsorge die wesentliche Nutzung des Immobilienvermögens der IDR AG auf 10 neu gegründete Objektgesellschaften, jeweils in der Rechtsform von Kommanditgesellschaften, übertragen. Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin ist immer die IDR Immobilien GmbH, deren einzige Anteilsinhaberin die IDR AG ist; alleinige Kommanditistin ist ebenfalls jeweils die IDR AG. Das entsprechende Immobilienvermögen wird von den Objektgesellschaften zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung auf eigene Rechnung und, soweit rechtlich möglich, in eigenem Namen übernommen. Analog gehen auch die Verpflichtungen aus den Immobilien über. Steuerlich bildet dieses Immobilienvermögen Sonderbetriebsvermögen der IDR AG.

Von den Objektgesellschaften hat zum Berichtsstichtag nur die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG selbst bilanziert und investiert; und zwar zum Bilanzstichtag 31.12.2020 in sechs (ursprünglich sieben) Flüchtlingswohnheime auf städtischem Grund und Boden. Die Wohnheime sind vollständig an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet. Eines der Wohnheime (Blanckertzstraße 10) ist im laufenden Geschäftsjahr geschlossen und abgebaut worden.

Das an der Kappeler Straße 105 gelegene Verwaltungsgebäude (ehemals Carborundum) wurde für einen provisorischen Schulbetrieb der Gesamtgrundschule Benrath umgebaut. Die Räumlichkeiten in einer Größenordnung von rund 4.400 Quadratmetern sind für die Dauer des Provisoriums an die Landeshauptstadt Düsseldorf bis voraussichtlich ins 4. Quartal 2021 vermietet.

Auf dem unmittelbar benachbarten und nach dem Abbau des dort vorübergehend errichteten Flüchtlingswohnheims Grundstücksareal Kappeler Straße 107 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr die neue Eissporthalle Benrath errichtet und im laufenden Geschäftsjahr an den gegenwärtigen Mieter, die Stiftung Eissporthalle Düsseldorf-Benrath, übergeben. Der Mietvertrag ist mit einer Kaufoption ausgestaltet.

Nachdem die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG auf einer rund 29.930 Quadratmeter großen Teilfläche des eigenen, insgesamt rund 64.500 Quadratmeter umfassenden, ehemaligen Industriegrundstücks der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Düsseldorf-Benrath (Tellering-/Paulsmühlenstraße) den schlüsselfertigen Neubau der Albrecht-Dürer-Berufsschule mit Dreifachsporthalle und Parkhaus im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellt und an die Landeshauptstadt Düsseldorf verkauft hatte, war die verbleibende Grundstücksfläche in einem Umfang von rund 28.030 Quadratmeter im Berichtsjahr 2019 an den Wohnungsbauinvestor

Bonava veräußert worden; die dort geplante Wohnbebauung soll bald beginnen.

Im Berichtsjahr hat die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG in künftiger Nachbarschaft zu dem Wohnungsbauprojekt ferner den Neubau einer dritten Kindertagesstätte (Telleringstraße 41) errichtet und diese im laufenden Geschäftsjahr an den künftigen Betreiber und Mieter, die AWO Familienglobus GmbH, übergeben. Bereits in den Vorjahren hatte die Gesellschaft zwei Kindertagesstätten in Düsseldorf-Wersten (Hügelstraße 61) und in Düsseldorf-Heerdt (Kevelaer Straße 26) errichtet, die sie seither an entsprechende Betreiber vermietet.

Die Lageberichte der Objektgesellschaften sind Bestandteile ihrer jeweiligen Jahresabschlüsse.

Erklärung zur Unternehmensführung
In 2015 ist das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männer an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ in Kraft getreten. Aufgrund der damit verbundenen Anforderungen strebt der Vorstand eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Der Vorstand beschloss für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Frauenquote von 25 Prozent. Zum 31. Dezember 2020 lag die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei 50 Prozent.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
Im Frühjahr 2020 versetzte das Corona-Virus die Investmentmärkte in Schockstarre. Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in den sieben größten deutschen Bürozentren („Big Seven“), zu denen auch Düsseldorf zählt, war 2020 spürbar rückläufig.
Während die Performance von Büro- und Handelsimmobilien besonders stark litt, erfreuten sich Logistikimmobilien und frei finanzierte Wohnungsinvestments weiterhin zunehmender Attraktivität infolge eines weiterhin sehr günstigen Finanzierungsniveaus und fehlender Anlagealternativen mit ähnlich guten Rendite-Risiko-Profilen.

Die Pandemie hat dem robusten Wachstum des Büroflächenbedarfs damit ein abruptes Ende gesetzt; der Büromarkt verzeichnete bis Jahresende eine deutlich geringere Umsatzdynamik als in den Vorjahren. In Düsseldorf brach der Büroflächenumsatz 2020 um mehr als 45 % auf nur noch 284.000 m² (Vorjahr 525.000 m²) ein. Die Angebotsreserve nahm um 20.000 m² auf rund 620.000 m² ab. Die Leerstands-Quote in Düsseldorf reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Punkte auf 6,4 %. Der Trend einer weiteren Angebotsverknappung ist vorerst beendet. Insgesamt betrachtet, stagnierten die Mietpreise im Berichtsjahr. Die Nachfrage nach Büroflächen wird je nach gesamtwirtschaftlicher Lage und der branchenspezifischen Auswirkung der Pandemie vorerst niedrig bleiben.

2. Geschäftsverlauf und Lage
Im Hinblick auf das Bestandsportfolio der IDR AG entwickelte sich die Vermietungsleistung im Berichtsjahr erneut sehr positiv. Abgänge in einer Größenordnung von insgesamt 3.449 Quadratmetern Mietfläche wurden durch Anschlussvermietungen in einem Umfang von 3.353 Quadratmetern kompensiert. Neuvermietungen fanden nicht statt.

Im Berichtsjahr 2020 hat die IDR AG eine ehemalige Tankstelle im Erdgeschoss des Parkhauses am Carlsplatz (Benrather Straße 7b) zurückgebaut

und die Betriebsfläche für den Lebensmittel-Einzelhandel um- und ausgebaut. Die neu geschaffenen Räumlichkeiten sind seitdem an einen LIDL-Discounter vermietet.

Der Fokus der Bautätigkeit hat im Berichtsjahr auf dem Abriss des 60 Jahre alten IDR-Verwaltungsgebäudes und seinem Neubau an gleicher Stelle bei laufendem Geschäftsbetrieb gelegen. In dem Zusammenhang sind Teile der Belegschaft temporär in IDR-Bestandsräume „Am Trippelsberg 43“ gezogen; weitere Mitarbeiter arbeiten im alten und der Baustelle angrenzenden Anbau sowie Corona-bedingt im Homeoffice. Die Bauarbeiten gehen weiterhin gut voran und es wird beabsichtigt, den Neubau im laufenden Geschäftsjahr mit Teilen der Belegschaft sukzessive beziehen zu können. Der in den 90er-Jahren errichtete Anbau bleibt erhalten und wird vollständig saniert werden.

Die IDR AG hat zudem mit den Planungen und der Projektierung moderner Handwerker- und Gewerbezentren (Craftsmen’s Places) an mehreren Grundstücksstandorten begonnen, die sich im Eigentum der Gesellschaft befinden.

Die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr den Neubau einer Kindertagesstätte an der Telleringstraße 41 in Düsseldorf-Benrath erfolgreich zum Abschluss gebracht und die Kita im laufenden Geschäftsjahr an den künftigen Betreiber und Mieter, die AWO Familienglobus GmbH, übergeben.

Im gleichen Zeitraum hat die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH den Neubau der Eissporthalle auf dem Areal Kappeler Straße 107 in Düsseldorf-Benrath erfolgreich projektiert und errichtet. Die neue Halle an neuem Standort ist im laufenden Geschäftsjahr an den gegenwärtigen Mieter, die Stiftung Eissporthalle Düsseldorf-Benrath, übergeben worden. Der Mietvertrag ist mit einer Kaufoption ausgestaltet. Seit März 2020 wird die wirtschaftliche Entwicklung stark durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Aktuell ist nicht absehbar, wie lange die Pandemie noch zu starken Beeinträchtigungen im wirtschaftlichen Leben führen wird. Genauso wenig ist einzuschätzen, wie lange die Wirtschaft nach Beendigung dieser Corona-Pandemie benötigt, um die Auswirkungen der Pandemie aufzuholen.

Für die IDR führte die Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 zu Miet- und Pachtmindereinnahmen insbesondere in der Rheinturm-Gastronomie und bei Kurzparkern im Parkhausgeschäft, aber auch im gewerblichen Vermietungsgeschäft als Folge gewährter Mietstundungen bis hin zu Totalausfällen durch Insolvenzen.

Ähnliches ist auch für das Jahr 2021 abzusehen. In den darauffolgenden Geschäftsjahren gehen wir aber von einer langsamen Erholung der Ertragslage aus, wenn auch die Corona-Pandemie perspektivisch zu strukturellen Veränderungen führen kann, beispielsweise durch die dauerhafte Implementierung von „Home-Office“ mit potenzieller Wirkung eines nachhaltigen Nachfragerückgangs nach Büroflächen.

a) Ertragslage

Die IDR AG erzielte im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 9.847 (Vorjahr T€ 9.015). Die IDR-Objektgesellschaften steuerten zusätzlich T€ 26.184 (Vorjahr T€ 29.875) zum Gruppenumsatz bei, der insgesamt mit T€ 36.032 um 7,3 % unter Vorjahr (T€ 38.890) abschloss.

Die Bestandserhöhung der IDR-Gruppe betrifft nicht abgerechnete Leistungen der IDR SonstigeGewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG zum Bilanzstichtag in einem Umfang von

T€ 4.057 und steht in Zusammenhang mit dem Bau der Kindertagesstätte an der Telleringstraße 41.
Insoweit erzielt die IDR AG mit ihren Objektgesellschaften eine Gesamtleistung in Höhe von T€ 40.089 (Vorjahr T€ 40.601).

Die Veräußerung von für den Zweck entwickelten Grundstücksflächen der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG an der Paulsmühlen-/Telleringsstraße an einen Wohnungsbauinvestor (T€ 23.702) trug im Wesentlichen zu den insgesamt hohen betrieblichen Erträgen der IDR-Gruppe in Höhe von insgesamt T€ 27.394 (Vorjahr T€ 27.356) bei. Die IDR AG hatte sonstige betriebliche Erträge von T€ 3.658 (Vorjahr T€ 27.323)

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen der IDR AG in Höhe von T€ 2.670 (Vorjahr T€ 2.233) als auch die der IDR-Objektgesellschaften in Höhe von T€ 5.500 (Vorjahr T€ 6.019) lagen mit insgesamt T€ 8.170 rund 1,0 % unter Vorjahr (T€ 8.252).

Der Personalaufwand der IDR AG verharrte planmäßig auf T€ 4.445 zu Vorjahr T€ 4.497. Im Jahresdurchschnitt 2020 beschäftigte die IDR AG 49 (Vorjahr 43) Mitarbeiter (ohne Auszubildende). Im Vorjahr waren zusätzlich noch Gehaltsnachzahlungen und Rückstellungen für Pensionszusagen einmalig zu bilden.
Weitere 11 Mitarbeiter beschäftigte die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH. Die IDR-Objektgesellschaften besitzen kein eigenes Personal.

Die Abschreibungen der IDR AG erfolgten planmäßig und beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf T€ 6.349 (Vorjahr T€ 6.327).

Daneben reduzierten sich die Abschreibungen der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG um T€ 953 auf T€ 4.936 (Vorjahr T€ 5.889). Im vergangenen Geschäftsjahr waren die Wohnmodule für Flüchtlinge am Ende des fünften Jahres ihrer Nutzung vollständig abgeschrieben worden. In Summe erreichten die Abschreibungen der IDR-Gruppe T€ 11.286 (Vorjahr T€ 12.218).

Sonstige betriebliche Aufwendungen der IDR AG fielen im Geschäftsjahr 2020 mit T€ 4.195 gegenüber Vorjahr (T€ 3.550) deutlich höher aus. Das lag per Saldo im Wesentlichen an erneuten Zuführungen zu Drohverlust-Rückstellungen, hier insbesondere im Zusammenhang mit der Mannesmann-Insolvenz und dem drohenden Mietausfall an der Theodorstraße 182.

Unter weiterer Berücksichtigung insbesondere des von der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG getätigten Aufwands für Bau- und Ingenieursleistungen für den Bau der Kindertagesstätte Telleringstraße 41 in Höhe von zusammen alleine T€ 4.113 erreichten die betrieblichen Aufwendungen der IDR AG und ihrer Objektgesellschaften insgesamt T€ 10.512 (Vorjahr T€ 8.793).

Das konsolidierte Betriebsergebnis belief sich insgesamt auf T€ 33.070 und lag damit – trotz der belastenden Corona-Einflüsse – nur rund 3,3 % unter dem Niveau des Vorjahres (T€ 34.197).

Die IDR AG erzielte Beteiligungserträge aus den Jahresüberschüssen der Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 30.038 (Vorjahr T€ 9.966). Im Rahmen einer Gewinnabführungsvereinbarung wurde von Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH ein Ertrag in Höhe von T€ 93 (Vorjahr T€ 84) überwiesen. Eine Dividende der Messe Düsseldorf GmbH auf die 20 %ige Messe-Beteiligung der IDR AG fiel infolge des Corona-bedingten Geschäftsverlaufs der Messe

Düsseldorf im Messejahr 2020 vollständig aus (Vorjahr T€ 3.782).

Die gesamten Zinsaufwendungen der IDR-Gruppe reduzierten sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber Vorjahr um T€ 303 auf T€ 3.250; davon entfallen auf die IDR AG T€ 457 (Vorjahr T€ 203).

Infolge der gegenüber Vorjahr ausgebliebenen Messe-Dividende fiel das Finanzergebnis der IDR-Gruppe mit T€ -3.093 negativ aus; im Vorjahr belief es sich noch auf T€ 324.

Die IDR-Gruppe erreichte ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 29.977; es verfehlte das Ergebnis des Vorjahres (T€ 34.520) um rund 13 %. Damit erzielte die IDR trotz der negativen Corona-Einflüsse auf die Geschäftsentwicklung erneut ein hervorragendes Ergebnis ihrer 112-jährigen Unternehmensgeschichte.

Der Jahresüberschuss 2020 der IDR AG beläuft sich nach Steuern auf T€ 21.894 nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von T€ 27.419.

Der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2020 beträgt T€ 41.256.

Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

b) Finanzlage

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert und steht grundsätzlich im permanenten Fokus des Vorstands. Im Rahmen einer monatlich revolvierenden Liquiditätsplanung werden erwartete und geplante Zahlungsströme laufend aktualisiert.

Die Finanzlage kann als solide bezeichnet werden. Verbindlichkeiten werden innerhalb der Zahlungsfrist beglichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt. Die Verbindlichkeiten der IDR AG gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Darlehenstilgungen per Saldo um T€ 410 auf T€ 90.915.
Es besteht ein Zahlungsverbund zwischen den Konzerngesellschaften.

Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen; die Eigenkapitalquote der IDR AG beträgt per Stichtag 31.12.2020 38,8 % und hat nach dem hohen Bilanzgewinn 2020 erneut zugelegt (Vorjahr 36,1 %).

c) Vermögenslage

Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen blieb das Sachanlagevermögen der IDR AG mit T€ 168.662 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 171.025) per Saldo um 1,4 % leicht unter Vorjahreshöhe.

Aufgrund einer hohen Rücklage nach § 6b EStG besteht ein Passivierungsgebot latenter Steuern in Höhe von T€ 3.857 (Vorjahr T€ 4.222).

Die Bilanzsumme der IDR AG reduziert sich per Saldo nur leicht um T€ 8.238 auf T€ 226.621 (Vorjahr T€ 234.859).

3. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein. Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch Mittel des Umlaufvermögens gedeckt.

III. ZWEIGNIEDERLASSUNGSBERICHT

Es liegt keine Zweigniederlassung vor.

IV. PROGNOSEBERICHT

Die inländische Wirtschaft ist seit Beginn der Corona-Pandemie Anfang 2020 bislang vergleichsweise robust durch die Krise gekommen. Staatliche Unterstützungsleistungen für besonders betroffene Sektoren als auch Kurzarbeit-Programme für Industrie und Mittelstand haben die Markt- und Beschäftigungsrisiken für Auftragslage und Beschäftigung, Konjunktur und Wachstum bislang abfedern können. Auch nach dem Beginn der Corona-Impfkampagne bleibt eine sichere Prognose über die künftige Dimension der Epidemie in Umfang und Dauer allerdings perspektivisch offen; derzeit befinden sich die täglichen Neuinfektionen unverändert auf hohem Niveau, die Corona-bedingten Todesfälle nehmen weiter zu.

Vor diesem Hintergrund bleiben wir mit kritischem Blick auf die allgemeine Baukonjunktur auch 2021 verhalten skeptisch und schließen nicht aus, dass sich die wirtschaftlichen Verwerfungen mit einiger Zeitverzögerung auch in der Bauwirtschaft, insbesondere im Markt für Büroimmobilien, noch niederschlagen werden. Schon jetzt ist absehbar, dass es bei den Baustoffen zu erheblichen Engpässen kommt, was auf die Lieferzeiten und Preise negativen Einfluss nimmt. Der Immobilienmarkt dürfte infolge der Corona-Pandemie in Bewegung geraten; exemplarisch sei hier der jetzt beschleunigte Trend zum Arbeitsplatz im Homeoffice genannt.

Allerdings wird die Entwicklung der Immobilienmärkte regional als auch nach Segmenten unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Die „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) sollten auch jenseits der Corona-Pandemie nach wie vor von den investitionsfreundlichen Rahmenbedingungen profitieren können.

Für unser Vermietungsgeschäft rechnen wir auch 2021 mit Corona-induzierten Unternehmensinsolvenzen, Verzögerungen am Bau, zeitlichen Verschiebungen von Transaktionen, geringeren Parkeinnahmen, Mietausfällen und einen Rückgang der Gewerbeflächennachfrage.

Für unser in der Landeshauptstadt verortetes Vermietungsgeschäft rechnen wir per Saldo mit stabilen Büro- und Gewerbeflächenumsätzen auf dem Niveau von 2020 und perspektivisch mit einer geringen Leerstands-Quote. Nach einem Ende der Corona-Beschränkungen erwarten wir auch wieder ein Anziehen der Umsätze aus dem Verkauf von Kurzparker-Tickets in unseren Parkhäusern am Carls- und Grabbeplatz, die bedingt durch den angeordneten Lockdown zurzeit besonders unter Druck stehen.

Gleiches trifft auf die Bewirtschaftungserlöse aus dem Betrieb des Rheinturms zu; durch die Corona-bedingte Schließung der Gastronomie in der Turmkanzel erleidet der Rheinturm gegenwärtig einen empfindlichen Ertragseinbruch.

Schließlich verlangen die wirtschaftlichen Konsequenzen der Mannesmann-Insolvenz an der Theodorstraße 182 unsere ganze Aufmerksamkeit, um die wirtschaftlichen Konsequenzen für Umsatz und Ertrag dort beherrschen zu können.

Zugleich sehen wir aber nach wie vor günstige Gelegenheiten für Bau- und Projektinvestments in den eigenen Grundstücksbestand. Überhaupt wird in Düsseldorf eine knappe Angebotssituation an modernen Entwicklungsflächen regelmäßig ein begrenzender Faktor bleiben. Die

mangelnden Grundstücksoptionen begrenzen hier das Potenzial für neue Bau- und Projektentwicklungen.
Zudem werden gewerbliche Investments unverändert von einem sehr niedrigen Zinsniveau stimuliert. Wir rechnen damit, dass das günstige Zinsniveau und der Mangel an Anlagealternativen auf den Kapitalmärkten anhalten werden und erwarten mittelfristig keine signifikante Zinswende. Insoweit sollte in Düsseldorf auch 2021 mit einer verhalten dynamischen Nachfrage nach Investmentprodukten und Gewerbebauland mit einem hohem Bau- und Entwicklungspotential im Gewerbe-, Industrie- und Logistikbereich zu rechnen sein.

Da die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG Bauprojekte in nicht unwesentlichem Umfang im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt, halten wir insgesamt die Folgen der Krise für Umsatz, Ertrag und Beschäftigung der Gesellschaft auch mittel- bis langfristig für beherrschbar. Die Einschätzung kann sich bei einer Verschärfung der Pandemie allerdings ändern.

V. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das Immobilienklima in Deutschland hat sich seit seinem dramatischen Einbruch im 1. Quartal 2020 bis heute nicht erholt. Insbesondere die Immobilienmärkte für Handel und Gastgewerbe bleiben stark unter Druck; aber auch der Markt für Büroimmobilien leidet zunehmend unter der Krise. Dagegen profitiert der bereits vor dem Ausbruch der Krise schon attraktive Markt für Logistik-Immobilien von der durch die Pandemie zusätzlich befeuerten und online-gestützten Konsumnachfrage.

Je nach Fortgang der Corona-Epidemie müssen wir auch 2021 mit Unternehmensinsolvenzen, Mietausfällen, Leerständen und einem Rückgang der Gewerbeflächennachfrage rechnen. Die jeweiligen Konsequenzen aus dem Eintritt eines jeden Risikos erfordern unterschiedliche Maßnahmen. So lässt sich drohenden Mietausfällen beispielsweise mit angemessenen Mietstundungen begegnen. Eine drohende Unternehmensinsolvenz des Kunden verhindert das alleine aber nicht, sondern verlagert das Mietausfall- und Leerstandrisiko mitunter in die Zukunft.

Voraussetzung für die optimistische Einschätzung ist allerdings eine Eindämmung der Corona-Epidemie innerhalb eines überschaubaren Zeitfensters. Die breite Diversifikation des gesamten Objekt- und Mieterportfolios der IDR-Gruppe wirkt zudem einem Klumpen-Risiko (Wohnheime, Kitas) grundsätzlich entgegen.

Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir insoweit keine substanziellen Risiken, die unsere Entwicklung beeinträchtigen oder unseren Bestand gefährden würden. Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet

Düsseldorf, den 04. Juni 2021

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG

Manfred Kornfeld Ekkehard Vinçon

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 30. Juni 2021

DWP Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dunkerbeck	Wagner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Herausgeber
Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164,
40589 Düsseldorf

Telefon (02 11) 7 48 36-0
Telefax (02 11) 74 79 59
www.idr.de

Konzept und Gestaltung
waxtum gmbh, Düsseldorf

Abbildungen
waxtum gmbh, Frank Klewe, Düsseldorf (Titel, Seite 11)
Archiv IDR AG (Seiten 2–3, 7, 15)
Büro Ratsherr Peter Blumenrath (Seite 9)

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164
40589 Düsseldorf

Telefon (02 11) 7 48 36-0
Telefax (02 11) 74 79 59
www.idr.de