GESCHÄFTSBERICHT **2022**

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 – 32
Lagebericht	33 – 43
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	45

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

Eishalle Benrath

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

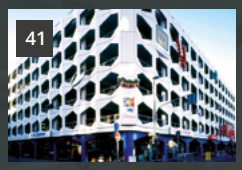
14
Kappeler Straße 140

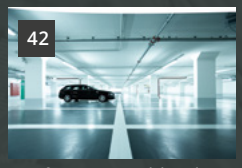
15
Kappeler Straße 145

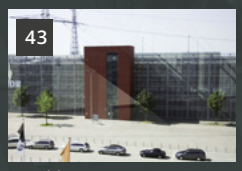
16
Fichtenstraße 54 – 56

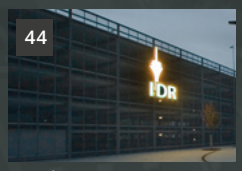
17
Theodorstraße 192

PARKHÄUSER


41
Parkhaus Carlsplatz


42
Tiefgarage Grabbeplatz


43
Parkhaus am ISS Dome



44
Hochgarage
Zum Gut Heiligendonk

IDR AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Zahlen der IDR im Überblick
(Stand: 31. Dezember 2022)

	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatz (in Mio. €)	36,1	38,9	36,0	33,7	36,7
Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)	18,8	34,2	33,1	7,6	8,9
Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)	16,4	33,5	30,0	6,7	7,0
Jahresüberschuss (in Mio. €)	11,5	27,4	21,2	5,1	3,7
Bilanzsumme (in Mio. €)	238,6	246,9	243,8	229,1	247,7
Anlagevermögen (in Mio. €)	211,3	200,8	181,6	198,1	215,3
Umlaufvermögen (in Mio. €)	27,3	46,0	62,1	30,9	32,4
Fremdkapital (in Mio. €)	172,1	160,8	155,2	142,1	162,1
Eigenkapital (in Mio. €)	66,5	86,1	88,5	86,9	85,6
Eigenkapitalquote (in Prozent)	27,9	34,9	36,3	37,9	34,5
Umsatzrendite (in Prozent)	45,4	88,3	83,2	19,8	19,0
Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)	36,9	53,6	45,1	10,3	11,0
Dividendensumme (in Mio. €)	5,9	7,8	18,8	9,8	5,0
Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	27,0	4,6	2,3	30,9	37,0
Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten) im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende)	41	43	48	49	55

ORGANE DER GESELLSCHAFT

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender:
Peter Blumenrath, MdL

Stellvertretender Vorsitzender:
Ratsherr Jörk Cardeneo

Rosaria Accorso *
Ratsherr Burkhard Albes
Ratsherr Dirk Angerhausen
Ratsfrau Elke Fobbe
Heidi Geske *
Hermann Knakowski *
Elke Matzerath *
Ratsfrau Dr. Frederike Möller
Ratsherr Mirko Rohloff
Ratsherr Giuseppe Saitta
Klaus Terspecken *
Ratsfrau Anja Vorspel
Herr Olaf Wagner, Landeshauptstadt Düsseldorf

*) von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats

VORSTAND

Manfred Kornfeld
Ekkehard Vinçon

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde des Unternehmens,

pünktlich zum 125-jährigen Gründungsjubiläum unserer Gesellschaft durch den Düsseldorfer Industriellen Hermann Heye im Jahr 1898 haben wir im Geschäftsjahr 2022 unser Bauvorhaben „Neue IDR-Verwaltung“ erfolgreich beendet und die neuen Geschäftsräume vollständig bezogen. Von dem neuen Verwaltungssitz aus wollen wir das Unternehmen am traditionellen Standort erfolgreich in die Zukunft führen. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen deutlich eingetrübt.

Inflationsgetriebene Preise für Baustoffe infolge von Lieferengpässen und drastisch erhöhten Energiepreisen, steigende Lohn- und Gehaltstarife und kräftig angezogene Finanzierungskonditionen innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums, aber auch ambitionierte Vorgaben beim Klimaschutz belasten die Baukonjunktur. Geplante Bauinvestitionen werden zunehmend zurückgestellt, laufende Bauvorhaben noch zu Ende geführt. Die Konjunktur für Bau- und Projektentwicklungen hat sich merklich abgekühlt und stellt manches Bauvorhaben als Ganzes ökonomisch in Frage. Vor diesem schwierigen ökonomischen Hintergrund treibt die IDR als einer der großen Projektentwickler für Düsseldorf, und gestützt auf ihr stabiles Fundament, ihre geplanten Bauprojekte mit Umsicht voran:

So haben wir im Rahmen unseres Projektprogramms von neuen Handwerker- und Gewerbezentren („Craftsmen’s Places“) das am Standort Kappeler Straße 140 im Mai 2022 begonnene Neubauvorhaben im März 2023 erfolgreich abgeschlossen und die vier geschaffenen Gewerbeeinheiten bereits vollständig vermietet.

Mit dem Neubau einer dreizügigen Realschule nebst Zweifach-Sporthalle an der Borbecker Straße 25 hat die IDR AG mit der Grundsteinlegung im September 2022 begonnen. Nachdem im Juni 2023 Richtfest gefeiert wurde, soll der Neubau bis zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 pünktlich fertiggestellt und anschließend an die Landeshauptstadt Düsseldorf veräußert werden.

Im Rahmen einer größeren Gebietsentwicklung ist im Juni 2023 auch der erste Spatenstich für den Neubau eines Schulcampus auf IDR-Grundstücken an der Benrodestraße/Marbacher Straße in Düsseldorf Benrath erfolgt. Für das Schloss-Gymnasium Benrath sowie die Städtische Realschule Benrath investiert die IDR AG an dem neuen Standort in die Neubauten zweier Schulgebäude und einer Vierfach-Sporthalle. Im Schuljahr 2024/2025 soll der gesamte Schulkomplex an die Stadt übergeben werden. Zusätzlich sind dort künftig ein Seniorenpflegeheim wie auch weitere Wohnanlagen geplant. Sobald die beiden Schulen umgezogen sind, sollen auf deren ehemaligem Schulgelände an der Wimpfener Straße mehrere Hundert Wohnungen und ein Kindergarten entstehen.

Von der Stadt Düsseldorf hat die IDR AG zudem eine Teilfläche des Großmarkt-Grundstücks an der Ulmenstraße in einem Umfang von rund 76.000 m² erworben, um es zu sanieren und neu zu erschließen. Auf insgesamt vier Baufel-

dern werden wir neue Gewerbeflächen für die Metro AG und den Blumengroßmarkt jeweils im Erbbaurecht schaffen. Zudem entstehen weitere Flächen für moderne gewerbliche Nutzungen.

Die mit den massiven Verwerfungen im Bausektor verbundenen Kalkulationsrisiken für unsere Projektentwicklungen erfordern dabei Strategien und Instrumente kontrollierter Risikobeherrschung. Wir werden die weitere Konjunktur- und Marktentwicklung aufmerksam analysieren und unsere Planungen den herrschenden Investitionsbedingungen entsprechend anpassen. Zugleich werden wir alternative Antworten auf künftige Veränderungen und Risiken in unserem Geschäftsumfeld prüfen müssen. Trotz der vergleichsweise guten Beschäftigungssituation unserer Gesellschaft behalten wir die gegenwärtigen Risikolagen und mögliche Szenarien fest im Blick.

Der Vorstand dankt allen engagierten Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern der Gremien, die mit Einsatz und Fachwissen auch in zunehmend schwieriger Zeit zum erneuten Erfolg der IDR AG beigetragen haben. Wir blicken weiter optimistisch nach vorn und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Düsseldorf, im September 2023

Manfred Kornfeld	Ekkehard Vinçon
Vorstand	Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 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 sechs 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 16. Februar, 8. April, 31. Mai, 30. August, 26. September und 16. November 2022 statt.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Abschluss eines Bauvertrages für den Neubau der Realschule Borbecker Straße 25 zu und bestätigte in diesem Zusammenhang die Vergabe von Abbruchsleistungen.

Der Aufsichtsrat bestätigte den Abschluss eines Kaufvertrages über den Erwerb eines ehemaligen Industriegrundstücks an der Kappeler Straße und stimmte einer entsprechenden Darlehensfinanzierung nebst Beleihung mit einer Grundschuld zu.

Im Hinblick auf das Entwicklungsprojekt „Benrather Rochade“ stimmte der Aufsichtsrat der Bau- und Investitionsentscheidung für den Neubau eines Gymnasiums und einer Realschule nebst einer Sporthalle an der Benrodestraße zu und befürwortete diesbezüglich eine Erweiterung der Überziehungslinie der IDR AG mittels einer weiteren Beleihung des Parkhauses am Carlsplatz. Er bestätigte die damit verbundenen Abschlüsse eines Grundstückskauf- und eines Grundstückstauschvertrages wie auch eines Vorvertrages mit der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufoption. Zudem bewilligte er die Vergaben diverser Architekten-, Planungs- und Abbruchsleistungen. Für eine ebendort geplante Seniorenpflegeeinrichtung bestätigte der Aufsichtsrat den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Der Aufsichtsrat billigte schließlich den Jahresabschluss 2021 und schloss sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an. Er

empfahl der Hauptversammlung, die Mitglieder des Aufsichtsrates wie auch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten und empfahl zudem, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, als Sachverständigen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 erneut zu bestellen.

Neben der aktuellen Lage der Gesellschaft, der geplanten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Finanz-, Investitions- und Personalplanung genehmigte der Aufsichtsrat die Wirtschaftspläne 2022 (Nachtrag I) und 2023 in der vorgelegten Form, den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2024 – 2026 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 2022 viermal, und zwar am 16. Februar, 31. Mai, 30. August und am 16. November 2022, getagt.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss beschäftigte sich im Wesentlichen mit geschäftsüblichen Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen.

Im Zusammenhang mit der künftigen Neuordnung des Großmarktgeländes an der Ulmenstraße stimmte der Finanz- und Grundstücksausschuss dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Blumengroßmarkt Düsseldorf eG zu.

Für eine im Rahmen des Entwicklungsprojekts „Benrather Rochade“ geplante Seniorenpflegeeinrichtung genehmigte er zudem den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2022 dreimal zusammen, nämlich am 31. Mai, 30. August und am 16. November 2022.

Der Bauausschuss behandelte im Wesentlichen Vergabebeschlüsse zu dem Neubauvorhaben der Realschule mit Zweifachsporthalle an der Borbecker Straße wie auch für das Projekt „Benrather Rochade“ an der Benrodestraße.

JAHRESABSCHLUSS

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht sind gem. § 316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 Abs. 1 HGB ver-

sehen 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 30. August 2023 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 2022 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 2022.

Düsseldorf, im August 2023
Der Aufsichtsrat

MdL 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 2022, Fläche in m² und Jahr der Erstvermietung)

Logistikimmobilien		
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
	76.783 m²	

Büroimmobilien		
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
Verwaltung Henkelstraße 164	2.848 m²	2021
	43.693 m²	

Gewerbehöfe		
Am Trippelsberg 71	10.363 m²	1930
Briedestraße 15	2.138 m²	1942
Reisholzer Werftstraße 66	4.785 m²	1966
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
Kappeler Straße 140	1.848 m²	2022
	73.405 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
Kita Telleringstraße 41	1.625 m²	2021
Eissporthalle Kappeler Straße 107	3.850 m²	2021
	85.567 m²	

Gesamtfläche	**279.448 m²**

Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze

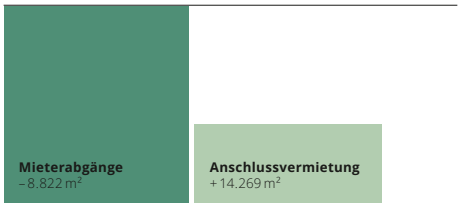
(Stand: 31. Dezember 2022)

	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	**3.473**	

Vermietungsleistung 2022
(in m²)

Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2022

6,42 %

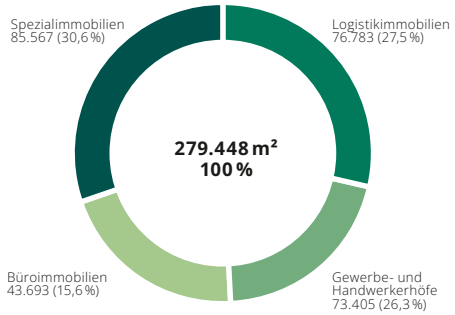


Entwicklung des IDR Grundstücksbestands

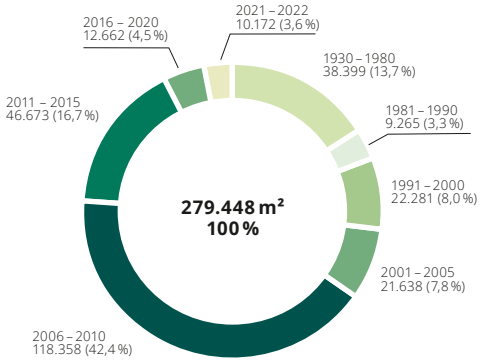
(in m²)

	Bestand 31.12.2021	Abgänge 2022	Umwidmung (+/-) 2022	Zugänge 2022	Bestand 31.12.2022
Unbebaute Grundstücke im Eigentum	98.555	0	+204	2.752	101.511
Bebaute Grundstücke im Eigentum	320.998	-7	0	34.792	355.783
Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum	9.195	0	0	0	9.195
Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht	265.267	0	+42	41.276	306.585
Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht	63.403	0	0	0	63.403
Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen	102.287	0	-246	0	102.041
Gemietete Grundstücke	45.130	0	0	0	45.130
	904.835	**-7**	**0**	**78.820**	**983.648**

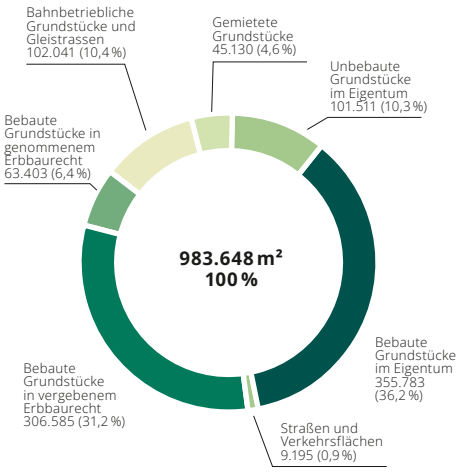
Nutzungsstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2022
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2022
(in m² und Prozent)



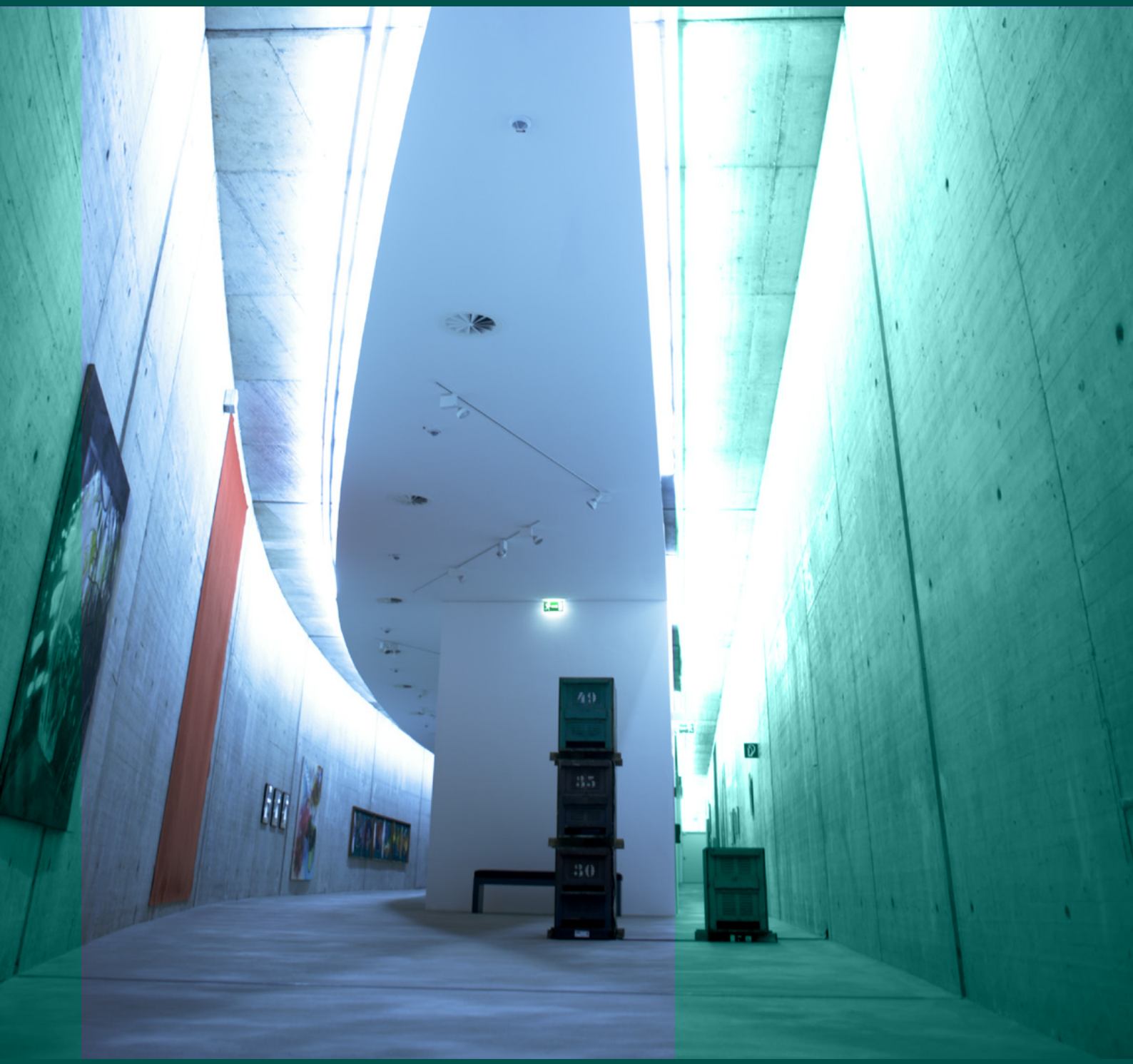
Struktur des Grundstücksbestands zum 31.12.2022 (in m² und Prozent)



BETEILIGUNGEN
VERBUNDENE UNTER-NEHMEN DER IDR AG

Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2022)
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	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	28.400,00	32.011,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	201.407.913,46	181.311.388,67
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	883.729,00	701.695,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	223.500,43	3.277.403,57
II. Sachanlagen	202.515.142,89	185.290.487,24
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.271.099,60	2.271.099,60
2. Beteiligungen	10.452.061,19	10.551.039,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen	12.723.160,79	12.822.139,23
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**215.266.703,68**	**198.144.637,47**
B. Umlaufvermögen		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	8.622.908,79	0,00
I. Vorräte	8.622.908,79	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.989.874,37	15.328.214,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.167.952,35	1.918.966,64
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49,93	49,93
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.934.606,27	1.105.711,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.092.482,92	18.352.942,64
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.596.339,10	12.522.953,57
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**32.311.730,81**	**30.875.896,21**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**78.767,98**	**35.308,36**
Bilanzsumme	**247.657.202,47**	**229.055.842,04**

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe

Passiva	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	35.348.361,61	35.348.361,61
1. gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. andere Rücklagen	3.464.847,04	3.464.847,04
3. Gewinnrücklage	1.199.100,00	1.199.100,00
III. Gewinnrücklagen	5.663.947,04	5.663.947,04
IV. Bilanzgewinn	34.546.055,65	35.896.110,38
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**85.558.364,30**	**86.908.419,03**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.101.079,00	2.015.912,00
2. Steuerrückstellungen	660.910,85	1.013.099,40
3. Sonstige Rückstellungen	7.176.050,53	11.666.173,97
Summe Rückstellungen	**9.938.040,38**	**14.695.185,37**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.732.258,19	95.561.328,45
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.459.827,54	1.821.326,84
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.701.192,28	2.468.792,92
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.677.496,94	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 579.156,98 (Vorjahr 202.047,10) €	2.045.042,38	2.622.007,87
Summe Verbindlichkeiten	**127.615.817,33**	**102.473.456,08**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**21.568.826,32**	**22.650.786,88**
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	**2.976.154,14**	**2.327.994,68**
Bilanzsumme	**247.657.202,47**	**229.055.842,04**

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

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse	36.728.432,68	33.663.504,26
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	1.152.919,89
3. Gesamtleistung	**36.728.432,68**	**34.816.424,15**
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.319.688,05	5.782.334,17
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.760.684,61	800.198,21
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.435.569,12	9.134.063,71
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.289.523,02	3.627.232,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 463.385,90 (Vorjahr 419.810,84) €	1.172.564,39	1.026.621,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.080.634,54	14.465.699,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.435.278,41	3.909.647,71
9. Betriebsergebnis	**8.873.866,64**	**7.635.294,60**
10. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen: 2022: 0,00 €, 2021: 0,00 €	361,73	0,00
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	705.455,12	1.645.328,90
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.078,00	1.476,00
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	98.978,44	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.513.718,97	2.611.306,18
15. Finanzergebnis	**-1.903.802,56**	**-964.501,28**
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**6.970.064,08**	**6.670.793,32**
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.122.002,67	1.494.090,16
18. Ergebnis nach Steuern	3.848.061,41	5.176.703,16
19. Sonstige Steuern	157.896,02	97.832,07
20. Konzernjahresüberschuss	**3.690.165,39**	**5.078.871,09**
21. Gewinnvortrag	35.896.110,38	40.617.239,29
22. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
23. Ausschüttungen	-5.040.220,12	9.800.000,00
24. Konzernbilanzgewinn	**34.546.055,65**	**35.896.110,38**

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	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	28.400,00	32.011,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	194.544.604,06	174.765.941,27
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	807.096,00	618.386,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	223.500,43	3.277.403,57
II. Sachanlagen	195.575.200,49	178.661.730,84
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.306.099,60	2.306.099,60
2. Beteiligungen	10.452.061,19	10.551.039,63
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen	12.758.160,79	12.857.139,23
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**208.361.761,28**	**191.550.881,07**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Unfertige Leistungen	8.622.908,79	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	943.944,71	334.434,03
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.174.491,32	16.877.931,59
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49,93	49,93
4. Sonstige Vermögensgegenstände	720.177,26	313.571,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.838.663,22	17.525.987,54
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.428.058,31	7.600.143,92
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**28.889.630,32**	**25.126.131,46**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**69.796,95**	**1.250,40**
Bilanzsumme	**237.321.188,55**	**216.678.262,93**

Bilanz der IDR AG

Passiva

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	35.348.361,61	35.348.361,61
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	34.510.824,42	36.496.677,51
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**84.324.033,07**	**86.309.886,16**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.101.079,00	2.015.912,00
2. Steuerrückstellungen	195.039,00	416.879,03
3. Sonstige Rückstellungen	3.030.192,00	6.169.942,00
Summe Rückstellungen	**5.326.310,00**	**8.602.733,03**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.617.258,19	91.671.328,45
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.141.764,04	827.988,22
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.010.633,40	3.628.682,24
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältns besteht	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 861.416,68 (Vorjahr 754.624,94) €	1.284.308,83	1.661.922,29
Summe Verbindlichkeiten	**124.053.964,46**	**97.789.921,20**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**20.640.726,88**	**21.647.727,86**
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	**2.976.154,14**	**2.327.994,68**
Bilanzsumme	**237.321.188,55**	**216.678.262,93**

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG **DER IDR AG**

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse	11.316.149,12	9.351.031,03
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.125.590,83	2.976.628,90
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	651.953,52	571.215,07
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.658.998,27	1.702.147,16
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.289.523,02	3.627.232,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 463.385,90 (Vorjahr 419.810,84) €	1.172.564,39	1.026.621,39
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen. davon außerplanmäßige Abschreibung: 4.329.725,00 (Vorjahr 7.600.000,00) €	10.944.797,05	14.358.833,53
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.916.542,48	2.234.208,27
7. Betriebsergebnis	**-9.192.638,78**	**-11.192.598,39**
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 13.774.741,99 (Vorjahr 14.739.165,72) €	13.774.741,99	14.739.165,72
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	705.455,12	1.645.328,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.078,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	447.143,19	308.420,74
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	98.978,44	0,00
13. Finanzergebnis	**13.937.153,48**	**16.076.073,88**
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**4.744.514,70**	**4.883.475,49**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.570.452,02	-242.494,04
16. Ergebnis nach Steuern	3.174.062,68	5.125.969,53
17. Sonstige Steuern	119.695,65	85.749,41
18. Jahresüberschuss	**3.054.367,03**	**5.040.220,12**
19. Gewinnvortrag	36.496.677,51	41.256.457,39
22. Ausschüttungen	5.040.220,12	9.800.000,00
21. Bilanzgewinn	**34.510.824,42**	**36.496.677,51**

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 (IDR AG), Düsseldorf, ist entsprechend § 108 Abs. 1 Nr. 8 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches, nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt worden.
Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach den Vorschriften des § 266 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewendeten Ansatz- und Bewertungsmethoden werden stetig angewendet und wurden nicht geändert.

Aktiva
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. Gebäude werden teilweise gem. § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs.2 bzw. 2a EStG abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt:

Software	3–5 Jahre
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15–50 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2–25 Jahre

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bilanziert.
Soweit die Notwendigkeit besteht, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, um das Sachanlage- und Finanzanlagevermögen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 bzw. 6 HGB mit dem ihnen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen. Stellt sich nach einer außerplanmäßigen Abschreibung heraus, dass die Gründe nicht mehr bestehen, erfolgt eine Zuschreibung.
Die Bilanzierung und Bewertung der Vorräte erfolgt sowohl mit den nach § 255 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB ansatzpflichtigen Aufwendungen,als auch mit den in § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB aufgeführten Aufwendungen. Das Bewertungswahlrecht zum Vollkostenansatz wurde somit ausgeübt.
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wurde durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.
Die liquiden Mittel werden zum Nennwert bilanziert.
Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Auszahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Anlagenspiegel der IDR AG

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge 2022€	Abgänge 2022 €	Umbuchungen 2022 €	Stand 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.354.454,33	13.133,19	0,00	0,00	1.367.587,52
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.354.454,33	13.133,19	0,00	0,00	1.367.587,52
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken*	340.909.268,08	33.958.994,34	8.290.289,90	0,00	366.577.972,52
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.085.485,66	397.731,07	0,00	0,00	10.483.216,73
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.277.403,57	2.218.110,02	5.272.013,16	0,00	223.500,43
Summe Sachanlagen	354.287.619,78	36.574.835,43	13.562.303,06	0,00	377.300.152,15
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.899.931,67	0,00	0,00	0,00	2.899.931,67
2. Beteiligungen	10.551.039,63	0,00	0,00	0,00	10.551.039,63
Summe Finanzanlagen	13.450.971,30	0,00	0,00	0,00	13.450.971,30
Summe Anlagevermögen	369.093.045,41	36.587.968,62	13.562.303,06	0,00	392.118.710,97

*** Ausweisänderung – siehe dazu Angaben im Anhang Seite 26.**

	Wertberichtigungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Stand 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 01.12.2021 €
	1.322.443,33	16.744,19	0,00	1.339.187,52	28.400,00	32.011,00
	1.322.443,33	16.744,19	0,00	1.339.187,52	28.400,00	32.011,00
	166.143.326,81	10.719.031,79	4.828.990,14	172.033.368,46	194.544.604,06	174.765.941,27
	15.462,47	0,00	0,00	15.462,47	0,00	0,00
	9.467.099,66	209.021,07	0,00	9.676.120,73	807.096,00	618.386,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	223.500,43	3.277.403,57
	175.625.888,94	10.928.052,86	4.828.990,14	181.724.951,66	195.575.200,49	178.661.730,84
	593.832,07	0,00	0,00	593.832,07	2.306.099,60	2.306.099,60
	0,00	98.978,44	0,00	98.978,44	10.452.061,19	10.551.039,63
	593.832,07	98.978,44	0,00	692.810,51	12.758.160,79	12.857.139,23
	177.542.164,34	11.043.775,49	4.828.990,14	183.756.949,69	208.361.761,28	191.550.881,07

Passiva
Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

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

Bewertungsverfahren:	Projected Unit Credit Methode (PUC)
Rechnungszinssatz:	1,78 %
Rententrend:	2,00 %
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2018 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 121 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 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 mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden ermittelt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von aktuell 15,4 % GewSt. und 15,825 % KSt. und Sol.-Zuschlag..

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive Steuer angesetzt. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr ein passivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.976.154,14 €. Der passivische Überhang resultiert im Wesentlichen aus einer steuerlichen Rücklage (§ 6b EStG), für die handelsbilanziell ein Passivierungsverbot besteht.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen
Zur Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung im Berichtsjahr wird auf den Anlagespiegel auf den Seiten 24–25 verwiesen.
Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf das Gebäude Theodorstr. 182 (4.100 T€) und den Parkplatz Gut Heiligendonk (230 T€) vorgenommen.

In 2022 erfolgte eine Umgliederung von dem Posten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sowie Anlagen im Bau in den Posten Vorräte, da ein in 2021 erworbenes Grundstück sowie bereits geleistete Anzahlungen für die Baureifmachung im Berichtsjahr als zur Veräußerung bestimmt worden sind. Der Ausweis

der Umgliederung im Anlagenspiegel erfolgte in der Spalte Abgänge mit insgesamt 8.623 T€.

In dem Posten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind zum 31.12.2022 folgende Buchwerte enthalten:

	T€
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	190.332
b) Grundstücke mit Erbbaurechten	219
c) Grundstücke ohne Bauten	3.994
	194.545

Beteiligungsliste

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2022 T€	Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 T€
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,00	125	705 *
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,00	6	1
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,00	434.885	71.597
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	56	2
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	4.201	390
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	69	2
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	511	1.697
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109	1.451
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	705
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	147	1.259
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	141	1.986
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	592
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	4.086
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	228	1.893
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	70	741
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	-8	-4
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,00	0	-302 **
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH	50,00	215	-51

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

2. Vorräte

Die zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke betreffen das Grundstück Borbecker Str. 25 (3.351 T€) und die hierauf angefallenen vorbereiteten Herstellungskosten für den Bau einer Realschule mit Sporthalle. Das Objekt wird nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt Düsseldorf verkauft. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes Borbecker Str. 25 (2.126 T€) wurden unterjährig als Zugang in der Position „Anlagen im Bau“ gebucht und zum Jahresende in einer Summe zusammen mit den Vorjahreswerten in Höhe von 5.272 T€ in die Vorräte umgegliedert.

3. 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 (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Verrechnungen von Gewinnabführungen, Zinsbelastungen und Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Objektgesellschaften (Sonstige Vermögensgegenstände).

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen/-erstattungsansprüche (331 T€), sowie debitorische Kreditoren (325 T€).

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Eigenkapital

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

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

5. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Zinsen aus Körperschaftssteuern der Vorjahre, für die eine Aussetzung der Vollziehung beantragt wurde.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Beträge für Drohverlustrückstellungen (2.260 T€). Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, offene Leistungsverpflichtungen, Abschlusskosten und Personalaufwendungen.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit den üblichen Eigentumsvorbehaltsrechten ausgestattet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Verrechnung von Gewinnabführungen, Zinsbelastungen und Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

		davon mit einer Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten	Insgesamt 2022 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	94.617	18.280	25.947	50.390	94.617	91.671
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.142	14.142	0	0	0	828
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.333	6.333	0	0	0	3.629
Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen						
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	7.678	7.678	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.284	1.119	89	76	0	1.662
	124.054	**47.552**	**26.036**	**50.466**	**94.617**	**97.790**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen solche aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Grundstückskauf) und sind in der Bilanz im Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen 110 T€ Zinsabgrenzungen und 861 T€ aus Steuern enthalten.

7. 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.

8. Latente Steuern
Insgesamt ergab sich im Geschäftsjahr ein passivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.976.154,14 €. Der passivische Überhang setzt sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in T€	aktive latente Steuern	passive latente Steuern
Anlagevermögen	2.302	9.120
Finanzanlagevermögen	149	0
Steuerliche Verlustvorträge	2.639	0
6b Rücklage	0	0
Pensionsrückstellungen	348	0
Sonstige Rückstellungen	706	0
	6.144	**9.120**
Passiver Überhang, saldiert (Vorjahr 2.328)	**2.976**	

IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Aufgliederung nach Bereichen	T€
Liegenschaften	7.151
Dienstleistungen	3.540
Sonstiges	625
	11.316

2. Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus außerordentlichen und periodenfremden Erträgen, wie den Auflösungen von Drohverlust-Rückstellungen (4.290 T€). Daneben enthält der Posten noch Erträge aus Anlagenabgängen (724 T€).

3. Materialaufwand
Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (652 T€), davon im Wesentlichen für weiterbelastete Waren (599 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (1.659 T€).

4. Abschreibungen
Die Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern und einer außerplanmäßigen Abschreibung auf ein Gebäude (4.100 T€) und einem Parkplatz (230 T€).

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Zuführungen zu Drohverlust-Rückstellungen (940 T€), Rechts- und Beratungskosten (480 T€), Werbekosten (406 T€), Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (1.742 T€) sowie Kraftfahrzeugkosten (253 T€) ausgewiesen.

6. Erträge aus Beteiligungen
In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus verbundenen Unternehmen (13.775 T€) ausgewiesen.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind solche aus der der Aufzinsung in Höhe von 38 T€ enthalten.

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 961 T€, sowie die anteilige Auflösung der passivierten latenten Steuern in Höhe von 648 T€.

V. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse
(harte Patronatserklärung)
Die IDR AG hat sich gegenüber der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG 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 in der Lage ist.
Das Risiko einer Inanspruchnahme aus dieser Patronatserklärung wird aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge	T€
2023	7.777
2024 bis 2027	8.532
ab 2028	2.112

Der Abschluss der vorbenannten Verträge dient der Verringerung der Kapitalbindung, dafür wurden in den Leasingzahlungen enthaltene Zinsaufwendungen akzeptiert; Risiken aus Einmalzahlungen wurden bei Vertragsschluss als geringfügig eingeschätzt.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus im Geschäftsjahr 2022 mit Generalübernehmern abgeschlossenen Verträgen in Höhe von 5.571 T€.

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 Versorgungsverpflichtungen 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 295 T€.

Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten
Zum 31. Dezember 2022 hat die IDR AG insgesamt 16 Zinsswapgeschäfte abgeschlossen, bei denen die zinsinduzierten Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung von Investitionen mit dem Kreditvolumen von 68.103 T€ durch die Bildung von Bewertungseinheiten abgesichert werden.

Bei den gebildeten Bewertungseinheiten handelt es sich um Micro-Hedge-Beziehungen, bei denen die einzelne bzgl. 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 bzgl. 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.

Die bilanzielle Abbildung erfolgt nach der Einfrierungsmethode.

Der aufgrund der bestehenden Bewertungseinheiten (abgeschlossene Kreditgeschäfte) bilanziell nicht zu erfassende Marktwert der Zinsswaps betrug zum 31. Dezember 2022 -1.661 T€.

VI. SONSTIGE ANGABEN

Vorstände im Geschäftsjahr 2022	
Manfred Kornfeld, Mülheim	
Festvergütung:	163.888,00 €
Prämien:	30.000,00 €
Nebenleistungen:	80.000,00 €
Gesamt:	273.888,00 €
Ekkehard Vinçon, Meerbusch	
Festvergütung:	163.888,00 €
Prämien:	30.000,00 €
Nebenleistungen:	80.000,00 €
Gesamt:	273.888,00 €

Herrn Ekkehard Vinçon wird für die Geschäftsführertätigkeit der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt, diese Summe ist in den obigen Nebenleistungen enthalten.

Herrn Manfred Kornfeld wird für die Geschäftsführertätigkeit der IPM Düsseldorf GmbH ein Jahresgehalt von 30 T€ gezahlt, diese Summe ist in den obigen Nebenleistungen enthalten.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.279 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. ihre Hinterbliebenen betrugen 68 T€.

Dem Aufsichtsrat wurden 41 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 56 T€ aufgewendet. Diese betreffen Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.
Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

	2022	2021
Vorstand	2	2
Angestellte und gewerb. Arbeitnehmer	52	46
Auszubildende	1	1
(im Durchschnitt)	**55**	49

Nachtragsbericht
Inwieweit es in den nächsten Jahren immer noch einmal zu coronabedingten Beeinträchtigungen im wirtschaftlichen Leben kommen wird, ist aktuell nicht vorhersehbar. Grundsätzlich wird momentan als Auswirkung der Corona-Pandemie ein verstärkter Trend hin zum „Home-Office“ bei einzelnen Unternehmen gesehen. Wie weit der Immobiliensektor, hier besonders die Büroimmobilien, davon dauerhaft betroffen sein wird, muss abgewartet werden.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2022:

Aufsichtsrat	**Bezüge im Berichtsjahr**	
	Sitzungsgelder	Aufwands-entschädigung
Vorsitzender:		
Herr Peter Blumenrath, MdL	2.184,00 €	2.406,00 €
Stellvertretender Vorsitzender:		
Ratsherr Jörk Cardeneo	2.028,00 €	1.804,50 €
Weitere Mitglieder:		
Ratsherr Burkhard Albes	936,00 €	1.203,00 €
Ratsherr Dirk Angerhausen	1.872,00 €	1.203,00 €
Ratsfrau Elke Fobbe	1.560,00 €	1.203,00 €
Ratsfrau Dr. Frederike Möller	1.092,00 €	1.203,00 €
Ratsherr Mirko Rohloff	1.872,00 €	1.203,00 €
Ratsherr Giuseppe Saitta	2.028,00 €	1.203,00 €
Ratsfrau Anja Vorspel	1.404,00 €	1.203,00 €
Herr Olaf Wagner, Landeshauptstadt Düsseldorf	780,00 €	1.203,00 €
Arbeitnehmervertreter der IDR AG:		
Kaufmännische Angestellte Heidi Geske	936,00 €	1.203,00 €
Lokrangierführer Hermann Knakowski	1.404,00 €	1.203,00 €
Kaufmännische Angestellte Elke Matzerath	936,00 €	1.203,00 €
Sekretärin Rosaria Accorso	1.560,00 €	1.203,00 €
Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken	936,00 €	1.203,00 €

Die kriegerischen Auseinandersetzungen in Europa führten im letzte Jahr zu einem erheblichen Anstieg der Inflationsrate. Besonders betroffen war der Energiesektor. Derzeit ist seriös nicht einschätzbar, welche Auswirkungen der weitere Verlauf des Ukrainekriegs auf Deutschland und damit auch auf die IDR AG haben wird. Neben Energiepreise sind asuch die Bau- und Finanzierungskosten wesentliche Faktoren, die ergebnisoffen sind. Des Weiteren wird auch der Klimawandel immer stärker die Prozesse von Unternehmen beeinflussen. Nachhaltigkeitsgrundsätze werden eine immer höhere Bedeutung gewinnen.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.054.367,03 € für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von insgesamt 1.900.000,00 € an die Alleinaktionärin auszuschütten.

Düsseldorf, den 08. August 2023

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.

Aufgrund dieser besonderen Verflechtung mit den Objektgesellschaften werden im Lagebericht auch immer wieder Ausführungen zu den Objektgesellschaften gemacht; hierbei wird dann von der IDR-Gruppe oder den Objektgesellschaften gesprochen. Die Tochterunternehmen Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, IDR Bahn GmbH & Co. KG zuzüglich der Verwaltungs-GmbH sowie die Hafen Düsseldorf- Reisholz GmbH werden nicht in die Ausführungen zur Gruppe oder Objektgesellschaft einbezogen.

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 2022 lag die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands bei über 50 Prozent.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die weltweite Bekämpfung der Inflation, der Russland-Krieg in der Ukraine als auch das erneute Aufleben der Corona-Epidemie in China belasteten die Weltwirtschaft im Jahr 2022, und sie werden die ökonomische Entwicklung voraussichtlich auch im Jahr 2023 wesentlich beeinflussen. Aus der Anhebung der Zinssätze der westlichen Notenbanken in mehreren Schritten resultieren derzeit erste Anzeichen für einen moderaten Rückgang der Inflationsrate; auch führen die gegenwärtigen Maßnahmen zur Minderung der Energieabhängigkeit von russischen Energiequellen zu einem Rückgang der seit 2022 explodierenden Energiepreise. Flankierend wird mit fiskalpolitischen Maßnahmen versucht, die negativen wirtschaftlichen Folgen abzufedern.

Dennoch belasten die höheren Zinsen wie auch das in der Breite gestiegene Energiepreisniveau das Investitions- und Konsumklima insgesamt. Der Internationale Wirtschaftsfonds (IWF) erwartet in seinem World Economic Outlook Update (Januar 2023) für die Industrieländer 2023 insoweit ein Wirtschaftswachstum von nur 1,2 Prozent, wobei für den Euroraum mit 0,7 Prozent gerechnet wird. Für Deutschland prognostiziert der IWF für 2023 ein Wachstum von lediglich 0,1 Prozent.

Nach der Belebung des heimischen Büromarktes im Jahr 2021 stabilisierte er sich im ersten Halbjahr 2022. In der zweiten Jahreshälfte reagierte der Markt stärker unter dem Einfluss gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten wie dem Ukrainekrieg, Rezessionsängsten und steigenden Finanzierungskosten. Der Markt für Büroimmobilien in den sieben größten deutschen Bürozentren („Big Seven"), zu denen auch Düsseldorf zählt, verzeichnete 2022 gleichwohl eine im Vergleich zum Vorjahr insgesamt anziehende Vermietungsdynamik. Laut Jahresbericht der Deutsche Immobilien-Partner (DIP) legte der Büroflächenumsatz 2022 in Düsseldorf um 1,7 % auf 330.000 m² (Vorjahr 324.500 m²) zu. Die Angebotsreserve nahm nochmals um 80.000 m² oder 11,9 % auf rund 750.000 m² (Vorjahr 670.000 m²) zu; es steht also noch mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als im Vorjahr. Die Leerstands-Quote in Düsseldorf erhöhte sich gegenüber Vorjahr um 0,9 Punkte auf 8,1 %.

2. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Steuerungsgrößen der Gesellschaft sind der Umsatz und das Ergebnis vor Steuern (EBT) aus der jeweiligen Objektbewirtschaftung. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung und eines monatlichen/quartalsweisen Berichtswesens werden Soll-/Ist-Abweichungen gegenüber den aktuellen Planungen wie auch gegenüber den Vorjahreszahlen regelmäßig analysiert und eventuellen Abweichungen nachgegangen. Die Bewertung des Objekterfolgs orientiert sich zudem an der Minimierung der Leerstandsquote bzw. an einer Optimierung der Belegungsquote als auch an den qualitativen Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung des bautechnischen Gebäudezustands und seines energetischen Gebäudepotenzials. Nachhaltigkeitsgrundsätze werden hier eine größere Bedeutung gewinnen.

3. Geschäftsverlauf und Lage

Mit Blick auf das Bestandsportfolio der IDR AG litt das laufende Vermietungsgeschäft des Berichtsjahres nach wie vor unter der 2021 in Insolvenz gegangenen Mannesmann GmbH und dem Leerstand der Büroflächen an der Theodorstraße 182. Im Jahr 2022 konnte hier gleichwohl eine vollständige Etage an ein großes Automobil-Handelshaus vermietet werden.

Abgänge in allen IDR-Objekten in einer Größenordnung von insgesamt 8.822 m² Mietfläche wurden durch Anschlussvermietungen in einem Umfang von insgesamt 10.125 m² kompensiert. Zusätzlich erfolgten Neuvermietungen an der Kappeler Straße 107 (Eissporthalle Benrath, 3.566 m²) wie auch an der Theodorstraße 297 in einem Umfang von insgesamt 578 m².

Das Berichtsjahr 2022 war von mehreren Bau- und Projektentwicklungen unterschiedlichen Charakters geprägt:

Während der erste Bauabschnitt des neuen IDR-Verwaltungsgebäudes an der Henkelstraße bereits im August 2021 bezogen worden war, wurde im 2. Quartal 2022 auch der zweite Bauabschnitt fertiggestellt. Das Bauvorhaben „Neue IDR-Verwaltung" wurde damit 2022 vollständig abgeschlossen. Die Bauabwicklung erfolgte durch die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH.

Das leerstehende Verwaltungsgebäude an der Kappeler Straße 105, das zuletzt für die Dauer eines provisorischen Schulbetriebs bis zum 30. April 2022 an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet war, wurde endgültig abgerissen. Die so geschaffene Freifläche wurde im Sinne einer Erweiterung der Parkplatzkapazitäten für die Eissporthalle Benrath, die 2020 errichtet wurde und seitdem an die Stiftung Eissporthalle Düsseldorf-Benrath vermietet ist, im Berichtsjahr 2022 hergerichtet.

Im Rahmen des IDR-Projektprogramms von neuen Handwerker- und Gewerbezentren („Craftsmen's Places") ist das an dem Standort Kappeler Straße 140 im Mai 2022 begonnene Neubauvorhaben im März 2023 erfolgreich abgeschlossen worden. Die vier geschaffenen Gewerbeeinheiten sind bereits vollständig vermietet.

Im Dezember 2021 hat die IDR AG von der Landeshauptstadt Düsseldorf Teilflächen des Großmarkts an der Ulmenstraße 275 in einer Größenordnung von insgesamt rund 76.000 m² erworben, um diese zu arrondieren und im Anschluss der erforderlichen Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen einem modernen Nutzungskonzept zuzuführen. Von der Gesamtfläche wurden zum Bilanzstichtag 47.634 m² aktiviert; die verbleibende Fläche steht noch unter Vorbehalt des Eintritts einer aufschiebenden Bedingung. Vor diesem Hintergrund wurde bereits ein Erbbaurechtsvertrag mit der Metro AG über eine Grundstücksfläche für die künftige Neuansiedlung auf einer Teilfläche von rund 25.000 Quadratmetern geschlossen. Nunmehr folgte im November 2022 ein weiterer Erbbaurechtsvertrag mit der Blumengroßmarkt Düsseldorf eG über eine circa 16.000 Quadratmeter große Teilfläche ebendort.

Mit dem Neubau einer dreizügigen Realschule nebst Zweifach-Sporthalle an der Borbecker Straße 25 hat die IDR AG mit der Grundsteinlegung im September 2022 begonnen. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 14.193 Quadratmetern entsteht ein dreigeschossiges Schulgebäude mit Unterrichtsklassen für ca. 540 SchülerInnen in Cluster-Anordnung, außerunterrichtlichen Bereichen für Ganztag und Inklusion, Fachklassen, Verwaltungsbereich, Aula und Pausenhalle, Mensa und eine Zweifachsporthalle für die Schul- und Vereinsnutzung mit Umkleiden und Geräteräumen sowie eine Hausmeisterwohnung. Nachdem im Juni 2023 Richtfest gefeiert wurde, soll der Neubau bis zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 pünktlich fertiggestellt und anschließend an die Landeshauptstadt Düsseldorf veräußert werden. Während die IDR AG als Bauherr den Abriss des aufstehenden Altbestands und die Baureifmachung des Grundstücks verantwortet, hat sie die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH mit der Errichtung des Neubauvorhabens beauftragt.

Im Rahmen einer größeren Gebietsentwicklung ist im Juni 2023 der erste Spatenstich für den Neubau eines Schulcampus auf IDR-Grundstücken an der Benrodestraße/Marbacher Straße in Düsseldorf Benrath erfolgt. Für das Schloss-Gymnasium Benrath sowie die Städtische Realschule Benrath investiert die IDR AG an dem neuen Standort auf ca. 19.500 m² Grundstückfläche in die Neubauten zweier Schulgebäude mit einer Vierfach-Sporthalle. Zuvor hatten die IDR-Gremien im Berichtsjahr 2022 der Bau- und Investitionsentscheidung für das Entwicklungsprojekt zugestimmt. In der Sitzung des Rates der Stadt Düsseldorf vom 02.02.2023 wurde anschließend der Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Düsseldorf und der IDR AG beschlossen. Seitens der Stadt bestehen alternativ Optionen, die Gebäude auch zu erwerben. Zu Beginn des Schuljahres 2024/2025 soll der gesamte Schulkomplex an die Stadt übergeben werden.

a) Ertragslage

Die IDR AG erzielte im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 11.316 T€ (Vorjahr 9.351 T€). Im Wesentlichen konnten die Pachterlöse aus der Bewirtschaftung des Rheinturms nach Beendigung der Corona-Beschränkungen um +675 T€ gesteigert werden. Zudem nahmen Erlöse aus Weiterberechnungen vor allem im Zusammenhang mit dem Ausbau der Eissporthalle (+467 T€), der Übernahme des Großmarktgeländes (+100 T€) und einer Reparatur der Trinkwasseranlage des Rheinturms (+100 T€) zu. Ferner wurden erstmals Erlöse aus dem Pachtvertrag mit dem Blumengroßmarkt erzielt (+326 T€). Die Mieterlöse (+228 T€), Dienstleistungserlöse gegenüber Bünger (+205 T€) als auch die Erbbauzinsen (+77 T€) legten gegenüber Vorjahr ebenfalls zu.

Insbesondere durch die Auflösung von Drohverlust-Rückstellungen für die Objekte Dome (mit Parkhaus) und Theodorstraße 182 realisierte die IDR AG betriebliche Erträge von 5.126 T€ (Vorjahr 2.977 T€).

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen der IDR AG in Höhe von 2.311 T€ (Vorjahr 2.273 T€) lagen per Saldo auf Vorjahresniveau.

Der Personalaufwand der IDR AG entwickelte sich planmäßig auf 5.462 T€ zu (Vorjahr 4.654 T€). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Tariferhöhungen zum 01.04.2022 mit 2,2 % und weiteren Personaleinstellungen. Im Jahresdurchschnitt 2022 beschäftigte die IDR AG 55 (Vorjahr 49) Mitarbeiter (ohne Auszubildende).

Die planmäßigen Abschreibungen der IDR AG beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 6.615 T€ (Vorjahr 6.759 T€). Zudem war eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 4.100 T€ auf das Bürozentrum Theodorstraße 182 wegen dauerhafter Verlustperspektive vorzunehmen. Nach Beendigung eines Pachtvertrages mit der Stadt Düsseldorf zum Betrieb des Parkplatzes Zum Gut Heiligendonk waren zudem außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 230 T€ zu erfassen. Sonstige betriebliche Aufwendungen der IDR AG fielen im Geschäftsjahr 2022 mit 6.917 T€ gegenüber Vorjahr (2.234 T€) deutlich höher aus. Das lag im Wesentlichen an der Gewährung eines Zuschusses an die IDR Sonstige Immobilien Vier GmbH & Co. KG (2.570 T€). Zudem waren Ingenieurskosten der Bünger GmbH für ein erfolgloses Projektvorhaben zu tragen (768 T€). Ferner erfolgten Zuführungen zu Drohverlust-Rückstellungen in Höhe von insgesamt 940 T€. Betriebliche Aufwendungen fielen daneben für kaufmännische Dienstleistungen der Bünger GmbH (604 T€), für Rechts- und Beratungskosten (480 T€), Werbe- und Bewirtungskosten (406 T€), Kraftfahrzeugkosten (253 T€) und Bürokosten (137 T€) an.

Während die IDR AG insbesondere infolge der außerplanmäßigen Abschreibung auf das Bürozentrum Theodorstraße 182, der Verlustübernahme der IDR Sonstige Immobilien Vier GmbH, verlorener Projektkosten und der Zuführung zu Drohverlust-Rückstellungen für 2022 einen operativen Verlust von -9.193 T€ ausweist, beläuft sich unter Einbeziehung der Beteiligungserträge in Höhe von 13.775 T€ (Vorjahr 14.739 T€) aus den Objektgesellschaften und der Gewinnabführung der Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH (705 T€) das EBIT auf 5.288 T€ (Vorjahr 5.192 T€).

Eine Dividende der Messe Düsseldorf GmbH auf die 20 %ige Messe-Beteiligung der IDR AG fiel im Messejahr 2022 erneut bis zum Bilanzstichtag aus. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Messe Düsseldorf vom 13.07.2023 schüttet die Messe für 2022 eine Dividende aus, wobei der dabei resultierende Anteil der IDR aber erst im Geschäftsjahr 2023 vereinnahmt wird.

Die gesamten Zinsaufwendungen der IDR-AG erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber Vorjahr um 139 T€ auf 447 T€; zum einen wurden Darlehenszinsen im Berichtsjahr erstmals volljährig fällig (Eissporthalle Benrath), zum anderen wurden zusätzliche Zinsleistungen aufgrund einer Aufstockung weiterer Finanzmittel erforderlich (Henkelstraße 164). Ferner sind Finanzmittel für das Projekt Borbecker Straße aufgenommen worden.

Das EBT der IDR AG lag somit nahezu auf Vorjahresniveau mit 4.745 T€ (Vorjahr 4.883 T€).

Der Jahresüberschuss 2022 der IDR AG beläuft sich auf 3.054 T€ nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von 5.040 T€.

Nach Ausschüttung der Jahresdividende 2021 in Höhe von 5.040 T€ an den Gesellschafter beläuft sich der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2022 auf 34.511 T€.

Unsere Wirtschaftsplanung erfolgt auf Basis der einzelnen Immobilienobjekte und berücksichtigt im Wesentlichen die Ergebnisprojektion der konsolidierten IDR-Gruppe; eine Detailplanung der EBT auf Ebene der Mutter- bzw. Tochtergesellschaften erfolgt nicht.

Im Vergleich zu unserer (genehmigten) Planung 2022 lag der Gruppenumsatz im Geschäftsjahr 2022 mit 36.728 T€ um 3.067 T€ oder 9,1 % über Plan.

Im Hinblick auf die (genehmigte) Planung des Jahresergebnisses der (konsolidierten) IDR-Gruppe konnte der anvisierte EBT (1.866 T€) um 5.104 T€ übertroffen werden, er erreichte zum Jahresende 6.970 T€ oder 19,0 % vom IDR-Gruppenumsatz (36.728 T€). Wenngleich der tatsächliche Gesamtaufwand den Planansatz übertraf, trugen die positiven Plan-/IST Abweichungen bei den Umsatzerlösen (3.067 T€) und insbesondere die betrieblichen Erträge in ungeplanter Höhe von 5.320 T€ per Saldo zu der positiven Planabweichung bei.

Der konsolidierte Jahresüberschuss schloss mit 3.690 T€ über dem geplanten Gruppenergebnis (413 T€) entsprechend positiv ab.
Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

b) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr in den folgenden Posten wesentlich verändert:
Im Berichtsjahr wurden der fertiggestellte zweite Bauabschnitt des IDR-Verwaltungsgebäudes, der Grundstückserwerb Benrode-/Marbacherstraße („Benrather Rochade“) wie auch der Grundstückserwerb an der Ulmenstraße als Zugänge des Anlagevermögens aktiviert. Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen wie auch der außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Bürobjekt Theodorstraße 182 und den Parkplatz Zum Gut Heiligendonk erhöhte sich das Sachanlagevermögen der IDR AG mit 195.575 T€ im Vergleich zum Vorjahr per Saldo um 9,5 % (Vorjahr 178.662 T€).

Das Finanzanlagevermögen mit 12.758 T€ umfasst neben den Anteilen an der Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, der IDR Bahn GmbH & Co. KG und den Objektgesellschaften im Wesentlichen die Beteiligung an der Messe Düsseldorf GmbH.

Das Umlaufvermögen hat um 3.763 T€ zugenommen. Im Wesentlichen erhöhte eine Ausweisänderung vom Anlage- in das Umlaufvermögen in Bezug auf das Grundstück an der Borbecker Straße und dessen Baureifmachung den Wert der unfertigen Erzeugnisse um 8.623 T€. Dagegen reduzierten sich im Jahresvergleich insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 4.703 T€ und die liquiden Mittel um 1.172 T€. In den Forderungen gegen

verbundene Unternehmen (12.174 T€) sind im Wesentlichen Forderungen gegen die Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Forderungen betreffend die Erträge aus Beteiligungen gg. die Objektgesellschaften in Höhe von 11.408 T€ enthalten.
Die Rückstellungen nahmen per Saldo um 3.276 T€ auf nunmehr 5.326 T€ ab, insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme von Steuerrückstellungen (-222 T€) und der Auflösung Sonstiger Rückstellungen für die Objekte Theodorstraße 182 und Dome (-4.302 T€) bzw. infolge der Zuführung für die Objekte Grabbeplatz und Schloss Eller als auch für ausstehende Rechnungen und Personalverpflichtungen (+1.265 T€).

Für den zweiten Bauabschnitt des IDR-Verwaltungsgebäudes und das Neubauprojekt Borbecker Straße wurden Darlehnsmittel abgerufen, so dass sich unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungsleistungen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 2.946 T€ auf 94.617 T€ erhöht haben. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf 14.142 T€ und betrafen im Wesentlichen die Kaufpreisverpflichtung aus dem Grundstückserwerb für das künftige Neubauprojekt „Benrather Rochade“ an der Benrode-/Marbacherstraße. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nahmen zu und umfassen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen gegenüber sechs Objektgesellschaften (4.833 T€) wie auch der IDR Bahn GmbH & Co. KG (1.500 T€) in Höhe von insgesamt 6.333 T€. Ferner bestand aus dem Grundstückserwerb „Großmarkt Ulmenstraße“ eine Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 7.677 T€. Insgesamt nahmen die gesamten Verbindlichkeiten um 26.264 T€ auf nunmehr 124.054 T€ zu.

Die Rechnungsabgrenzungsposten mit 20.641 T€ umfassen mit 19.744 T€ solche im Zusammenhang mit Finanzierungen für drei Objekte aus verkauften Mieten, die über eine Laufzeit bis zu 30 Jahren ertragswirksam aufgelöst werden.

Die in der Steuerbilanz gebildete Rücklage nach § 6b EStG führt in der Handelsbilanz zu einer Passivierung von latenten Steuern in Höhe von 9.120 T€; nach Saldierung mit aktiven Latenten Steuern besteht zum 31.12.2022 ein Passiver Überhang von 2.976 T€ (Vorjahr 2.328 T€).
Nach Einstellung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 3.054 T€ und Ausschüttung der Jahresdividende 2021 in Höhe von 5.040 T€ an den Gesellschafter beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft am Bilanzstichtag 84.324 T€ (Vorjahr 86.310 T€).

Das Gesamtvermögen der IDR AG hat sich per Saldo um 20.643 T€ auf 237.321 T€ (Vorjahr 216.678 T€) erhöht. Die Eigenkapitalquote der IDR AG nahm dabei ab und beläuft sich auf 35,5 % (Vorjahr 39,8 %).

c) Finanzlage

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert und die Überwachung der Liquidität 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. Es besteht ein Zahlungsverbund zwischen den Konzerngesellschaften.

Nach Aufnahme neuer Investitionsdarlehen für die Bauvorhaben IDR-Verwaltungs¬zentrale und das Neubauprojekt Borbecker Straße erhöhten sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Darlehenstilgungen die Verbindlichkeiten der

IDR AG gegenüber Kreditinstituten per Saldo um 2.946 T€ auf 94.617 T€.

Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital in Höhe von 84.324 T€ entspricht einer Eigenkapitalquote per Stichtag 31.12.2022 von 35,5 % (Vorjahr 39,8 %).
Die Wirtschaftsplanung 2023 sieht für das Schulbauprojekt „Benrather Rochade“ einen Investitionsbedarf für den Grundstückserwerb Benrode-/Marbacherstraße in Höhe von 12.600 T€ als auch für das dortige Neubauvorhaben in Höhe von 72.500 T€ vor. Für 2024 wird für das Projekt mit einem weiteren Investitionsvolumen von 91.750 T€ gerechnet. Die Investition wird über ein Bankdarlehn finanziert. Nach Fertigstellung des Projekts im Jahr 2024 soll der Schulcampus an die Landeshauptstadt Düsseldorf im Rahmen einer Forfaitierung langfristig vermietet werden.

Daneben berücksichtigt die Wirtschaftsplanung 2023 für das Schulbauprojekt Borbecker Straße einen weiteren Investitionsbedarf für den dortigen Neubau in Höhe von 20.944 T€ vor. Für 2024 wird für das Projekt mit einem weiteren Investitionsumfang von 15.708 T€ kalkuliert. Die Investition wird über ein Bankdarlehn finanziert. Es ist beabsichtigt, die Schule nach Fertigstellung im Jahr 2024 an die Landeshauptstadt Düsseldorf mit einem Gewinnaufschlag zu verkaufen. Die Investition wird über ein Bankdarlehn finanziert. Die Zinsen der Zwischenfinanzierung während der Bauzeit werden aktiviert und fließen in den Kaufpreis ein.

4. 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. PROGNOSEBERICHT

Konjunkturprognose
Die Stimmung der deutschen Wirtschaft zeigt seit Beginn des 4. Quartals 2022 wieder nach oben; der ifo-Geschäftsklimaindex (Januar 2023) hat sich zum vierten Male in Folge verbessert. Im Bauhauptgewerbe verharrt das Geschäftsklima allerdings weiterhin auf niedrigem Niveau, die Bauwirtschaft ist wenig zufrieden mit der aktuellen Geschäftslage. Die Abkühlung der Baukonjunktur ist laut Zentralverband des Deutschen Baugewerbes Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und der damit verbundenen Energiepreiskrise: Inflation und Kaufkraftverlust, höhere Grundstückspreise, eine signifikante Erhöhung der Bauzinsen und der Materialpreise, aber auch schärfere staatliche Vorgaben beim Klimaschutz, sorgen seit Mitte 2022 für eine Verschiebung oder Stornierung von Bauprojekten. Allerdings endet mit der Nullzinspolitik ein außergewöhnlicher Bauboom, sodass die gegenwärtige Entwicklung auch als eine Normalisierung der Marktsituation interpretiert werden kann.

Inflationsgetriebene Preise für Baustoffe infolge von Lieferengpässen, steigende Lohn- und Gehaltstarife und kräftig angezogene Finanzierungskonditionen, aber auch ambitionierte Vorgaben beim Klimaschutz, belasten die Baukonjunktur. Geplante Bauinvestitionen werden bereits zurückgestellt, laufende Bauvorhaben noch zu Ende geführt. Die Konjunktur für

Bau- und Projektentwicklungen kühlt sich merklich ab. Ist Bauen in Deutschland auch ohne inflatorischen Druck schon teuer, so stellen die Inflationstreiber jetzt manches Bauvorhaben als Ganzes ökonomisch in Frage. Die Entwicklung steigender Erzeugerpreisindizes für Baumaterial setze sich zum Jahresende 2022 zwar differenziert fort, eine Beruhigung der Preisentwicklung für einige ausgewählte Baustoffe habe aber keinen spürbaren Niederschlag in der Entwicklung der Preise für Bauleistungen gefunden, erklärt der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. Die Renditen für Neubau- und Projektinvestitionen stehen nach wie vor erheblich unter Druck, ein Break-Even wird entsprechend spät erreicht. Die abkühlende Baukonjunktur könnte negativ auf die Auftragslage der IDR-Gruppe durchschlagen.

Zudem sind in Düsseldorf und dem nahegelegenen Umland Entwicklungsgrundstücke für industrielle und logistische Nutzungen unverändert rar.

Erwartete Geschäftsentwicklung der IDR-Gruppe

Vor dem Hintergrund der guten Auftrags- und Beschäftigungslage, insbesondere vor dem Hintergrund der Einbindung in die kommunalen Unternehmensstrukturen der Landeshauptstadt Düsseldorf, sehen wir die IDR-Gruppe trotz der gegenwärtigen Risikolagen mittel- und langfristig weiterhin auf einem guten Weg.

Für unser in der Landeshauptstadt verortetes Vermietungsgeschäft rechnen wir mit stabilen Büro- und Gewerbeflächenumsätzen auf dem Niveau von 2022 und perspektivisch mit einer beherrschbaren Leerstands-Quote.

Der knappe Bestand an eigenen Entwicklungsflächen ist derzeit ein begrenzender Wachstumsfaktor; die mangelnden Grundstücksoptionen können das Potenzial der IDR AG für neue Bau- und Projektentwicklungen künftig beschränken. Die Begrenzungen kann die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG mit Bau- und Projektentwicklungen im Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf kompensieren – und tut es auch. In dieser Hinsicht hat die IDR AG mit Neubauvorhaben von drei städtebaulich bedeutsamen Großprojekten begonnen:

Im Hinblick auf die Errichtung einer Realschule an der Borbecker Straß ist im Juni 2023 Richtfest gefeiert worden. Die IDR plant, den Neubau bis zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 pünktlich fertigzustellen und ihn anschließend an die Landeshauptstadt Düsseldorf zu veräußern.

An der Ulmenstraße wird die IDR eine Teilfläche des Großmarktgeländes sanieren und neu erschließen. Auf insgesamt vier Baufeldern werden neue Gewerbeflächen für die Metro AG und den Blumengroßmarkt jeweils im Erbbaurecht geschaffen. Zudem entstehen weitere Areale für moderne gewerbliche Nutzungen.

Ferner investiert die IDR in Düsseldorf Benrath in das Neubauvorhaben eines städtischen Gymnasiums sowie einer städtischen Realschule. Im Schuljahr 2024/2025 soll der gesamte Schulkomplex an die Stadt übergeben werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 planen wir im Rahmen unserer laufenden Wirtschaftsplanung mit Mieterlösen und Erbpachten der IDR AG von insgesamt rund 7.897 T€ und konsolidierten Umsatzerlösen der IDR-Gruppe in Höhe von 35.100 T€. Wir erwarten für die IDR-Gruppe ein positives Jahresergebnis in einer Größenordnung von 1.239 T€ und ein EBT von 3.211 T€.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen & Risikomanagement

Wenngleich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklungen wenig Grund für Optimismus bieten (Ukraine-Krieg, Energie-

versorgung, Preise und Inflation, Zinsentwicklung), sieht die IDR AG als Folge der Fokussierung ihres Geschäftsmodells auf die Standortqualitäten der Landeshauptstadt Düsseldorf wie auch auf der Grundlage ihres Gesellschafterhintergrunds weiterhin gute Chancen, den Geschäftserfolg zu behaupten.

Die IDR AG sieht die Chance, neben ihrem Basisgeschäft des Bauens und Vermietens im eigenen Bestand, zusätzliche Erträge im Projektgeschäft zu erwirtschaften; zumal eine politisch erwünschte Realisierung weitgehend immun gegenüber Krisensymptomen erfolgen kann. Die derzeit laufenden Projekte bestätigen diesen Ansatz.

Im Rahmen unseres „Internen Kontrollsystems" identifizieren, analysieren und bewerten wir die Risiken für eine erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens. Hier stehen insbesondere die Personal-, Markt-, Liquiditäts-, Zins- und Kreditrisiken im Fokus unserer Beobachtungen.

Personalrisiken

Ein nennenswerter Anteil an IDR-Mitarbeitern der Baby-Boomer-Generation wird kurz- bis mittelfristig in den Ruhestand gehen. Die Personalabgänge werden zu einem Verlust an Unternehmenserfahrung wie auch Sach- und Fachwissen führen und weitgehend mit qualifiziertem Personal ersetzt werden müssen. Das wird vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Beschäftigungslage und bei einem zunehmenden Mangel an qualifiziertem Fachpersonal eine Herausforderung werden. Die Abgänge vollständig aus der Belegschaft ersetzen zu können, dürfte eher illusorisch sein.

Die IDR AG hat sich daher zum Ziel gesetzt, sich als attraktiver Arbeitgeber für eine jüngere Generation zu positionieren. Dies treibt die Optimierung und Digitalisierung von Kommunikations- und Arbeitsprozessen wie auch des Dokumentenmanagements voran. Digitalisierung bildet die Voraussetzung für effiziente Arbeitsplätze von morgen und ist Bedingung dafür, dass die IDR AG von jungen Menschen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. Zugleich verbessern wir die Teilhabe von weiblichen Mitarbeitern in der Führungsstruktur des Unternehmens.

Marktrisiken

Risiken für die Geschäftsentwicklung ergeben sich vor dem Hintergrund des knappen Marktangebots an Bauland auf einem hohen Preisniveau im Großraum Düsseldorf. Wenngleich die IDR AG in nennenswertem Umfang auch Bauprojekte für die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt und von deren Grundstücksoptionen profitiert, so bleibt doch grundsätzlich die Orientierung an Angeboten des freien Grundstücksmarktes essenziell für das Geschäftsmodell. In Düsseldorf wird die knappe Angebotssituation an modernen Entwicklungsflächen regelmäßig ein begrenzender Faktor bleiben. Mangelnde Grundstücksoptionen begrenzen das Investitionspotenzial und dürften die Preise für Bau- und Projektentwicklungen weiterhin auf hohem Niveau belassen. Sofern die IDR AG nicht über geeignete Grundstücksreserven verfügt oder kommunal initiierte Projekte zurückgefahren werden, könnte dies zu Auftrags- und Beschäftigungsproblemen führen.

Das IDR-Portfolio wurde bislang von Insolvenzen im Wesentlichen verschont, wenngleich die Mannesmann-Insolvenz die Refinanzierung des erst 2015 errichteten Bürogebäudes an der Theodorstraße 182 derzeit stark strapaziert.

Drohenden Mietausfällen begegneten wir in Einzelfällen mit angemessenen Mietstundungen, um Leerstände zu vermeiden. Auch registrieren wir eine Zurückhaltung bei der Mietflächennachfrage; die Pandemie hat mit Hilfe von IT-basierter Kommunikationsprogramme dem Trend zum

Arbeitsplatz im Homeoffice hier einen kräftigen Schub verliehen. Die derzeitige Entwicklung hin zum Mietermarkt erhöht den Verhandlungsdruck auf die künftig erzielbare Vertragsmiete und erfordert mitunter Zugeständnisse an mietfreie Zeiten und weitere Incentives.

Liquiditätsrisiken

Inflation

Derzeitige Lieferengpässe, insbesondere auch bei den bauwirtschaftlich relevanten Produktgruppen, heizen die durch die langjährig praktizierte Politik des billigen Geldes der Notenbanken ohnehin hohen Baupreise an. Die Indizes der Erzeugerpreise sind kräftig gestiegen. Die verknappungsbedingten Preissteigerungen haben in Folge der Öl- und Gas-Sanktionen gegenüber Russland (Ukraine-Krieg) der Inflation einen weiteren Energiepreisschub versetzt. Die inflationäre Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten hat zu erheblichen Kalkulationsrisiken bei künftigen wie auch bereits laufenden Bau- und Projektentwicklungen geführt und erfordern Risikostrategien zur Eindämmung damit verbundener Liquiditätsrisiken (GU-Insolvenz, Ruhen der Baustelle, Bauzeiten-Überschreitung, Pönalen).

Finanzierung

Die Herausforderung liegt darin, einen notwendigen Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung von Neuprojekten darzustellen. Denn während die IDR das Eigenkapital bei neuen Bauvorhaben mitunter in Form des lastenfreien Grundstücks einbringt, ist dies bei Projektentwicklungen auf fremden bzw. zu erwerbenden Grundstücken (z. B. Großmarkt) ausgeschlossen. Hier muss die IDR alternativ Liquidität bereitstellen.

Zur Sicherstellung der Liquidität sind daher zuletzt Kreditlinien mit der Stadtsparkasse Düsseldorf und der Westerwald Bank e.G. vereinbart worden, deren Inanspruchnahme mit Erlösen aus späteren Grundstücksverkäufen getilgt wurden. Eine alternative Liquiditätssicherung durch Veräußerungen aus dem eigenen Bestand führt dagegen zu Substanzverzehr und zu einer Erosion der IDR-Vermögensbasis; insbesondere dann, wenn die realisierten Erträge aus den Immobilienverkäufen nicht vollständig in neue Bauvorhaben reinvestiert werden.

Zins- und Kreditrisiken

Die IDR AG muss Zins- und Tilgungsleistungen für ihre fremdfinanzierten Bestandsobjekte und Bauvorhaben vollständig erwirtschaften. Die mit der stufenweisen Zinsanhebung der Europäischen Zentralbank verbundene Hoffnung einer (mittel- bis langfristigen) Inflationseindämmung verteuert derzeit künftige Finanzierungslasten.

Durch den Abschluss von Forward-Darlehen konnte die IDR AG die in den nächsten Jahren anstehenden Anschlussfinanzierungen von Altdarlehen bereits auf Basis eines günstigen Zinsniveaus absichern. Neue Darlehensfinanzierungen können ferner über Zins-SWAPs oder ggfs. über Forfaitierungen abgesichert werden.

Aus Objektfinanzierungen drohen der Gesellschaft keine nennenswerten Zinsänderungsrisiken; die Finanzierungsdarlehen werden zum Ende der jeweiligen Vertragslaufzeiten im Wesentlichen ausgetilgt sein.

Rendite- und Erfolgsrisiken

Die genannten Risiken werden in Kombination voraussichtlich zu einer weiteren spürbaren Kosten- und Preiserhöhung in der ohnehin schon boomenden Bauwirtschaft führen. Ist Bauen in Deutschland auch ohne inflatorischen Druck bereits sehr teuer geworden, so könnten die zusätzlichen Inflationstreiber manches Bauvorhaben künftig ökonomisch in Frage stellen. Die Renditen für Neuinvestitionen dürften perspektivisch weiter sinken und ein Break-Even tendenziell umso später erreicht werden.

Die Geschäfts- und Portfoliostruktur der Gesellschaft muss daher regelmäßig einer Revision unterzogen werden mit dem Ziel, die zunehmenden Risikopotenziale zu analysieren und geeignete Maßnahmen zu ihrer Beherrschung zu ergreifen.

Zusammenfassung zum Chancen- und Risikobericht

Vor dem Hintergrund der guten Auftrags- und Beschäftigungslage der IDR AG sehen wir die Gesellschaft trotz der gegenwärtigen Risikolagen mittel- und langfristig unverändert auf einem guten Weg. Wir müssen allerdings damit kalkulieren, dass die Politik des billigen Geldes und das günstige Zinsniveau des vergangenen Jahrzehnts auf absehbare Zeit der Vergangenheit angehören werden. Im Zusammenhang mit der anziehenden Inflation, unterbrochener Lieferketten und der Verknappung ausgewählter Baustoffe wird das hohe Baukostenniveau durch den Zinsanstieg zusätzlich verteuert. Inwieweit das auch die Geschäftsentwicklung der IDR AG belasten wird, bleibt abzuwarten.

Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der IDR AG ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt die Gesellschaft eine konservative Risikopolitik. Zu den bei der IDR AG bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die IDR AG hält durch ein zeitnahes Monitoring im Rahmen des Debitorenmanagements (KIM) das Risiko von Zahlungsausfällen möglichst gering. Soweit bei Forderungen ebenso wie bei anderen finanziellen Vermögensgegenständen Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen, größtenteils unter Ausnutzung von Skonto, bezahlt. Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft überwiegend aus dem Cash-Flow und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die IDR AG aufgrund der eingerichteten Maßnahmen die Risiken als überschaubar und ausgleichbar bewertet.

Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG.

Die IDR AG war im Geschäftsjahr 2022 ein von der Stadt Düsseldorf abhängiges Unternehmen i. S. d. § 312 AktG. Der Vorstand der IDR AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Gemäß § 312 Abs. 3 AktG erklären wir, dass die IDR AG bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten vorgenommenen Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und nicht benachteiligt wurde."

Düsseldorf, den 31. August 2023

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 2022 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n. F.) von der Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf) prüfen lassen und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers erhalten.

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