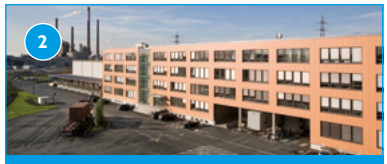
Geschäftsbericht 2018

IDR

Logistikimmobilien

Mündelheimer Weg 59



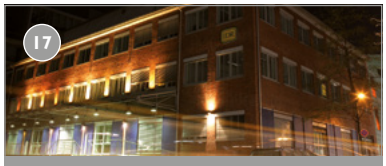
Reisholzer Bahnstraße 41

Theodorstraße 299

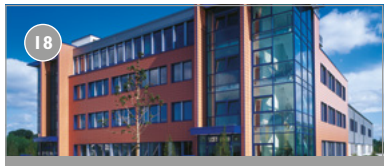
Nürnberger Straße 70

Am Fallhammer 9–13

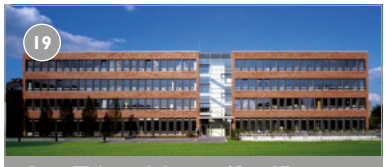
Büroimmobilien



Kaistraße 11

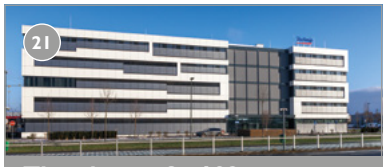


Elisabeth-Selbert-Str. 19



Am Trippelsberg 43–45

Theodorstraße 297



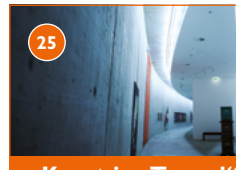
Theodorstraße 182

Spezialimmobilien

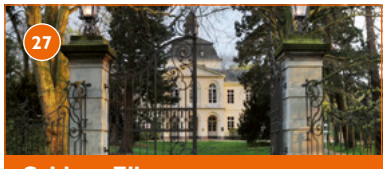
Rheinturm

Plockstraße 30

ISS Dome

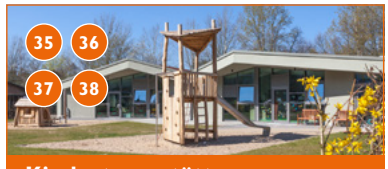


„Kunst im Tunnel“



Schloss Eller

Asylbewerberunterkünfte



Kindertagesstätten

Theodorstraße 194

Gewerbehöfe

Fichtenstraße 68, 70, 72, 74

Goslarer Straße 10

Tiefenbroicher Weg 35

In der Steele 23

Erkrather Straße 245

Am Fallhammer 4

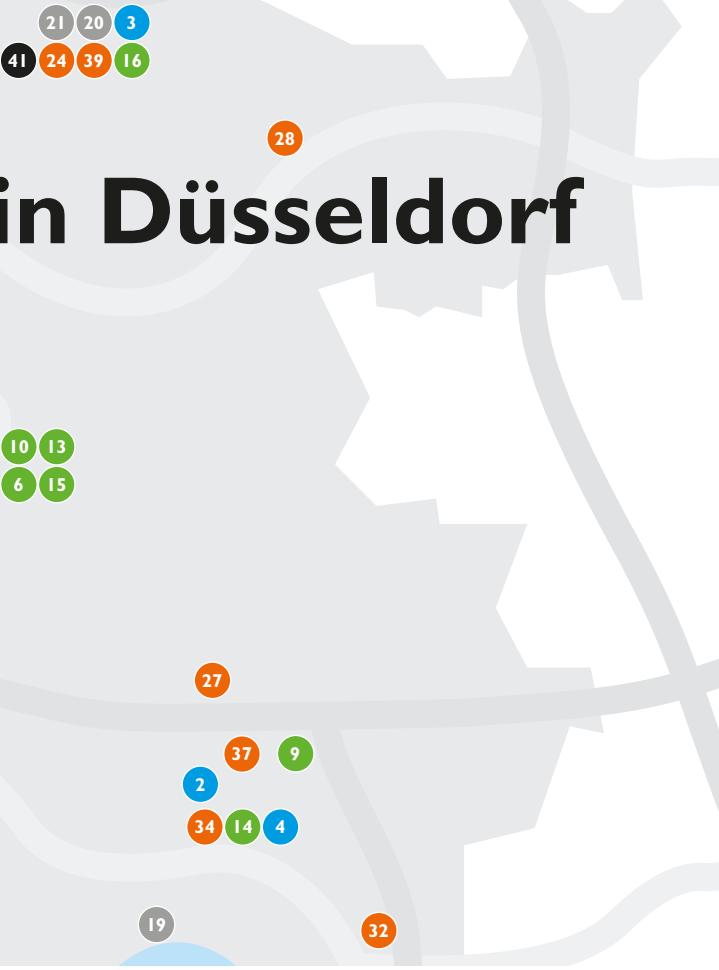
Fringsstraße 5

Erkrather Straße 253

Kappeler Straße 145

Fichtenstraße 54–56

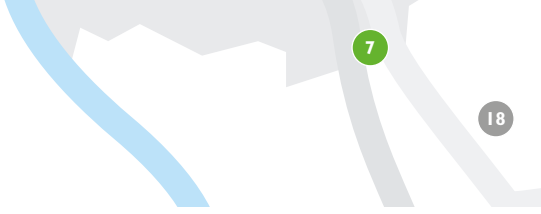
Theodorstraße 192



(KiT)

Ratinger Mauer 1

4



Parkhäuser

Parkhaus Carlsplatz

Parkhaus am ISS Dome

Tiefgarage Grabbeplatz

IDR auf einen Blick

IDR auf einen Blick	2014	2015	2016	2017	**2018**
Umsatz (in Mio. €)	23,6	27,6	34,6	34,4	36,1
Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)	6,6	8,9	10,9	10,9	18,8
Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)	5,9	7,1	9,4	11,0	16,4
Jahresüberschuss (in Mio. €)	4,7	5,2	5,0	7,4	11,5
Bilanzsumme (in Mio. €)	182,7	248,9	256,0	278,1	238,6
Anlagevermögen (in Mio. €)	164,4	224,1	237,5	262,9	211,3
Umlaufvermögen (in Mio. €)	18,3	24,8	18,6	15,2	27,3
Fremdkapital (in Mio. €)	126,0	191,7	198,0	217,2	172,1
Eigenkapital (in Mio. €)	56,7	57,2	58,0	60,9	66,5
Eigenkapitalquote (in Prozent)	31,0 %	23,0 %	22,7 %	21,9 %	27,9 %
Umsatzrendite (in Prozent)	24,9 %	25,7 %	25,2 %	31,9 %	45,4 %
Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)	17,0 %	20,1 %	26,2 %	28,2 %	36,9 %
Dividendensumme (in Mio. €)	4,7	4,2	4,6	5,9	7,8
Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	5,9	67,7	24,1	38,0	27,0
Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten) im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende)	33	35	35	37	41

Inhaltsverzeichnis

2 Organe der Gesellschaft

3 Vorwort des Vorstands

4 Bericht des Aufsichtsrats

8 Portfolioentwicklung
10 Beteiligungen

14 Konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe
14 Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe
16 Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe
17 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

18 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht der IDR AG
18 Bilanz der IDR AG
20 Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG
21 Anhang zum Jahresabschluss der IDR AG
30 Lagebericht der IDR AG

35 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

2
Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender:
Oberbürgermeister Thomas Geisel

Stellvertretende Vorsitzende:
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann (bis 30.01.2018)
Ratsherr Manfred Neuenhaus (ab 15.02.2018)

Rosaria Accorso*
Ratsherr Burkhard Albes
Ratsherr Jörk Cardeneo
Heidi Geske*
Ratsherr Peter Knäpper
Hermann Knakowski*
Ratsherr Olaf Lehne
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski
Elke Matzerath*
Ratsherr Klaus Mauersberger
Ratsherr Manfred Neuenhaus (ab 30.01.2018)
Ratsherr Lutz Pfundner
Klaus Terspecken*
Ratsherr Ioannis Vatalis

*) von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats

Vorstand

Manfred Kornfeld
Ekkehard Vinçon

Prokurist

Oliver Münnich, Leiter kaufmännisches Immobilienmanagement

3
Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde des Unternehmens,

die IDR blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück. In einem für die Bauwirtschaft weiterhin freundlichen Investitionsumfeld konnte die Gesellschaft ihre Erfolgs- und Ertragskennzahlen erneut verbessern, die Verschuldung planmäßig abbauen und damit ihre Eigenkapitalbasis stabilisieren.

Mit Fertigstellung des Gastronomieprojekts „L'Osteria" an der Theodorstraße wie auch von zwei weiteren Kindertagesstätten in Düsseldorf-Heerdt und -Wersten wurde das Immobilien-Portfolio der IDR AG weiter gestärkt. Mit gegenwärtig mehr als 45 gewerblich vermarkteten Objekten ist die Gesellschaft im Stadtgebiet von Düsseldorf stark aufgestellt. Die breite Diversifikation des Portfolios bringt Stabilität in das Geschäftsmodell und reduziert die Abhängigkeit von konjunkturellen Risiken. Auf das bisher Erreichte kann die Gesellschaft mit Recht stolz sein. Auf unseren Lorbeeren ruhen wir uns aber nicht aus. So projektieren wir derzeit den Neubau der Benrather Eishalle an einem benachbarten verkehrsgünstigen Standort auf eigenem Grundstück. An anderer Stelle könnte eine Übernahme des städtischen Großmarktgeländes in Derendorf von Interesse sein. Unabhängig von dem dringenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf einer überholten Infrastruktur und einer teilweise völlig veralteten Gebäudetechnik liegen in einer Restrukturierung des Großmarktareals zugleich Potenziale für die Aufwertung des Gesamtstandortes als auch eine weitere Optimierung des Immobilienportfolios.

Unsere Stärke als Immobilienentwickler versetzt uns jetzt auch in die Lage, den eigenen Verwaltungssitz neu zu konzipieren. Dazu werden wir im laufenden Geschäftsjahr das aus Anfang der 60er-Jahre stammende Bürogebäude an der Henkelstraße abreißen und durch einen modernen Neubau ersetzen, dem der Anbau aus den 90er-Jahren vollständig saniert angeschlossen bleiben wird. Ende 2020 wird die Gesellschaft das neue Gebäude beziehen können.
Zudem treiben wir die Digitalisierung von Arbeitsprozessen und des Dokumentenmanagement voran. Um mit der Unternehmensentwicklung das Ertragswachstum weiterhin zu sichern, bedarf es intelligenter Investitionen in die laufende Verbesserung der Arbeitsproduktivität. Infolge der zunehmenden Komplexität unseres Leistungsprogramms schafft die Digitalisierung neue Freiräume für die Behandlung komplexerer Aufgaben.
Im Übrigen wird dies eine Voraussetzung dafür sein, dass die Gesellschaft auch morgen als attraktiver Arbeitgeber für die so genannte Z-Generation wahrgenommen werden wird. Insbesondere vor dem Hintergrund eines relativ hohen Durchschnittsalters der IDR-Belegschaft wird die Gesellschaft im Rahmen der Personalplanung der Nachfolgeregelung verstärkt Bedeutung beimessen müssen. Mit einem Anteil von rund 40% an der IDR-Belegschaft werden die „Baby Boomer" bis Ende der kommenden 10 Jahre vollständig in Rente gegangen sein. Das wird einen erheblichen Verlust von unternehmensrelevantem Wissen bedeuten. Umso mehr wird es künftig darum gehen, die Gesellschaft erkennbarer als bisher als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren. Die IDR wird sich wandeln und

in wenigen Jahren ein anderes Gesicht haben. In den Räumen der neuen Verwaltung mit moderner Bürotechnik und hohem Digitalisierungsgrad wird sich die IDR als zukunftsorientierter Arbeitgeber präsentieren und die Weichen für die weitere Zukunft der Gesellschaft stellen. An Aufgaben fehlt es nicht.

Der Vorstand dankt allen Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mitgliedern der Gremien, die mit ihrem Engagement und Fachwissen den Erfolg der IDR AG einmal mehr ermöglicht haben.

Düsseldorf, im August 2019

Manfred Kornfeld
Vorstand

Ekkehard Vinçon
Vorstand

4
Bericht des Aufsichtsrats

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 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 19. Februar, 18. Juni, 29. August, 11. September, 11. Oktober und 20. November 2018 statt. Ergänzend behandelte der Aufsichtsrat gemäß § 7 der Geschäftsordnung des Vorstands am 22. Mai 2018 eine eilbedürftige Maßnahme.

Nach Fertigstellung der Albrecht-Dürer-Berufsschule in Düsseldorf-Benrath stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Kaufvertrages zur Veräußerung der Schule an die Landeshauptstadt Düsseldorf, dem Neubau einer Kindertagesstätte und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages an benachbarter Stelle zu.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates der Stadt Düsseldorf bestätigte der Aufsichtsrat ferner die Bau- und Investitionsentscheidungen für einen Neubau der Eissporthalle an dem künftigen Standort Kappeler Straße in Düsseldorf-Benrath.

Im Zusammenhang mit weiteren Immobiliengeschäften stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Tauschvertrags mit dem Land Nordrhein-Westfalen, dem Abschluss eines Kaufvertrags über das Großmarktgelände, dem Neubau eines Paketverteilungszentrums und der Veräußerung eines Teil-Erbbaurechts zu. Damit in Zusammenhang stehende Finanzierungen fanden ebenfalls seine Zustimmung.

Der Aufsichtsrat gab sich ferner, wie auch dem Finanz- und Grundstücksausschuss und dem Bauausschuss, eine neue Geschäftsordnung.

Schließlich billigte der Aufsichtsrat den Compliance-Bericht für das Geschäftsjahr 2017 und nahm einen Revisionsbericht über die Prüfung debitorischer Vertragsverhältnisse im Kaufmännischen Immobilienmanagement der IDR AG zustimmend zur Kenntnis.

Er empfahl der Hauptversammlung, die Mitglieder des Aufsichtsrates wie auch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DWP Aktiengesellschaft, Düsseldorf, als Sachverständigen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 erneut zu bestellen.

Neben der aktuellen Lage der Gesellschaft, der geplanten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Finanz-, Investitions- und Personalplanung behandelte der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen den Wirtschaftsplan 2018 (Nachträge I+II) und 2019 als auch den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2020 – 2022. Er stimmte der Planung für 2018 (Nachträge I+II) und 2019 zu und nahm die Planung der Jahre 2020 – 2022 zur Kenntnis.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfügt über zwei Ausschüsse, den Finanz- und Grundstücksausschuss sowie den Bauausschuss. Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2018 viermal zusammen, nämlich am 10. April, 18. Juni, 29. August und 20. November 2018. Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 fünfmal, und zwar am 19. Februar, 10. April, 18. Juni, 29. August und 20. November 2018, getagt.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss befasste sich mit dem Abschluss eines Kaufvertrages zur Veräußerung der Berufsschule an die Landeshauptstadt Düsseldorf, dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages an benachbarter Stelle und eines langjährigen Mietvertrags mit der Arbeiterwohlfahrt nebst Finanzierung.

Des Weiteren empfahl der Finanz- und Grundstücksausschuss dem Aufsichtsrat den Neubau der Eissporthalle in Düsseldorf-Benrath nebst Abschluss einer Finanzierung und stimmte dem Abschluss eines langjährigen Pachtvertrages mit der Landeshauptstadt Düsseldorf zu.

Hinsichtlich weiterer Immobiliengeschäfte beschäftigte sich der Finanz- und Grundstücksausschuss mit dem Abschluss eines Tauschvertrags mit dem Land Nordrhein-Westfalen, dem Abschluss eines Kaufvertrags über das Großmarktgrundstück, dem Neubau eines Paketverteilungszentrums in Düsseldorf-Rath einschließlich der damit verbundenen Finanzierung und mit weiteren Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen.

Veränderungen im Aufsichtsrat, in den Ausschüssen und im Vorstand

Der Aufsichtsrat wählte Ratsherrn Manfred Neuenhaus zum stellvertretenden Vorsitzenden in den Aufsichtsrat und in den Bauausschuss der IDR AG sowie als Mitglied in den Finanz- und Grundstücksausschuss.

Zudem bestätigte er Herrn Manfred Kornfeld und Herrn Ekkehard Vinçon für die weitere Amtszeit von jeweils 5 Jahren als gemeinschaftlichen Vorstand der IDR AG.

Jahresabschluss, Abschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht sind gem. § 316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die DWP Aktiengesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 Abs. 1 HGB versehen worden. Der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers wurden jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 28. August 2019 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 2018 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 Mitarbeiterinnern und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2018.

Düsseldorf, im August 2019

Der Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Thomas Geisel
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 von Immobilien

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

8
Portfolioentwicklung
Weiterhin rege Investitionstätigkeit und vitale Vermarktungsaktivität.

IDR Immobilienportfolio
(Stand: 31. Dezember 2018, Fläche in m² und Jahr der Erstvermietung)

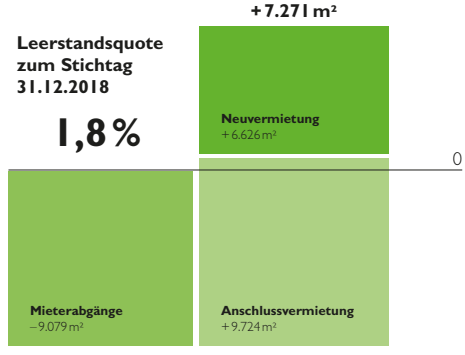
Logistikimmobilien		
Benrodestraße 132	1.070 m²	1959
Kappeler Straße 109	4.400 m²	1982
Mündelheimer Weg 59	3.942 m²	1987
Reisholzer Bahnstraße 41	37.198 m²	2006
Theodorstraße 299	19.733 m²	2007
Nürnberger Straße 70	4.470 m²	2012
Am Fallhammer 9–13	7.040 m²	2013
	77.853 m²	

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

Büroimmobilien		
Verwaltung Henkelstraße 164	2.723 m²	1965
Kappeler Straße 105	4.441 m²	1979
Kaistraße 11	3.072 m²	1999
Elisabeth-Selbert-Straße 19	3.111 m²	2002
Am Trippelsberg 43–45	7.756 m²	2003
Theodorstraße 297	13.909 m²	2008
Theodorstraße 182	12.997 m²	2015
	48.009 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 („Kunst im Tunnel"), Mannesmannufer 1b	2.068 m²	2007
Ratinger Mauer 1	4.562 m²	2009
Asylbewerberunterkunft Blanckertzstraße	2.695 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Grünewaldstraße	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Leuchtenberger Kirchweg	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Meineckestraße	3.330 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Schimmelpfennigstraße	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Zur Lindung	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Kappeler Straße 107	3.313 m²	2017
Kita Kevelaer Straße 26	808 m²	2018
Kita Hügelstraße 61	623 m²	2018
Theodorstraße 194	570 m²	2018
	86.100 m²	
Gesamtfläche	**267.730 m²**	

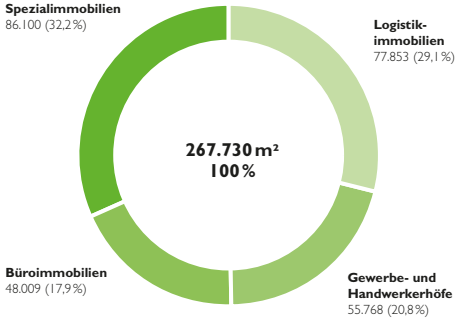
Vermietungsleistung 2018
(in m²)



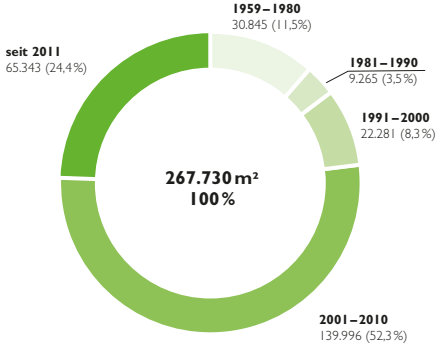
Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze (Stand: 31. Dezember 2018)	Stellplätze	im Bestand seit
Parkhaus Carlsplatz	492	1969
Parkhaus ISS Dome	1.513	2006
Tiefgarage Grabbeplatz (Betrieb)	559	2009
Parkplatz Zum Gut Heiligendonk	382	2009
Hochgarage Zum Gut Heiligendonk	534	2016
Summe Stellplätze	**3.480**	

Entwicklung des IDR Grundstücksbestands (in m²)	Bestand 31.12.2017	Abgänge 2018	Umwidmung (+/-) 2018	Zugänge 2018	**Bestand 31.12.2018**
Unbebaute Grundstücke im Eigentum	200.074	-61.267	-4.420	14.674	149.061
Bebaute Grundstücke im Eigentum	289.433	0	18.538	0	307.971
Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum	23.179	-5.701	-7.295	0	10.183
Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht	290.349	-3.349	-6.823	0	280.177
Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht	63.403	0	0	0	63.403
Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen	102.848	-561	0	0	102.287
Gemietete Grundstücke	52.680	0	0	0	52.680
	1.021.966	-70.878	0	14.674	965.762

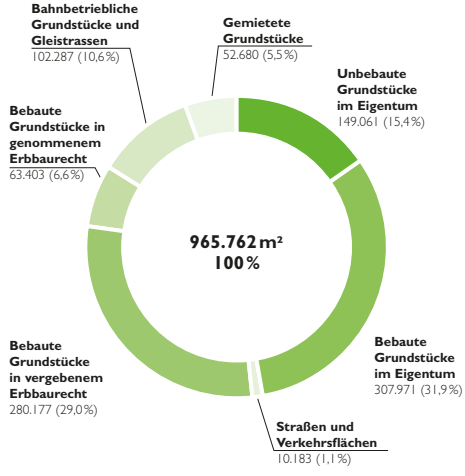
Nutzungsstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2018
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2018
(in m² und Prozent)



Struktur des Grundstücksbestands zum 31.12.2018 (in m² und Prozent)



10
Beteiligungen
Verbundene Unternehmen der IDR AG

Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2018) Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
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

12
Konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe **Aktiva**	**31.12.2018** **€**	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	119.493,00	108.680,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	197.367.847,95	201.676.584,88
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	784.094,00	935.138,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	503.868,00	47.609.861,92
II. Sachanlagen	198.655.809,95	250.221.584,80
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.271.099,60	2.271.099,60
2. Beteiligungen	10.250.070,19	10.261.310,19
3. Sonstige Ausleihungen	2.499,08	2.639,27
III. Finanzanlagen	12.523.668,87	12.535.049,06
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**211.298.971,82**	262.865.313,86
B. Umlaufvermögen		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	9.400,00	5.316,00
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.760.000,00	0,00
I. Vorräte	1.769.400,00	5.316,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.476.460,82	1.018.754,32
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.215,95	314.562,85
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.900.672,72	4.855.123,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.316.975,09	1.068.453,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.758.466,07	7.256.894,26
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.743.726,38	7.965.120,09
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**27.271.592,45**	15.227.330,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**21.368,48**	1.613,37
Bilanzsumme	**238.581.791,26**	278.094.257,58

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe **Passiva**	**31.12.2018** **€**	31.12.2017 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.225.901,61	32.225.901,61
1. Gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	4.663.947,04	4.663.947,04
III. Gewinnrücklagen	5.663.947,04	5.663.947,04
IV. Bilanzgewinn	18.586.920,03	13.011.224,13
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**66.476.768,68**	60.901.072,78
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.641.093,00	1.550.927,00
2. Steuerrückstellungen	1.833.728,74	234.889,92
3. Sonstige Rückstellungen	12.312.795,66	8.684.168,00
Summe Rückstellungen	**15.787.617,40**	10.469.984,92
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.205.480,40	170.348.769,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.868.515,81	3.263.277,41
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.914.768,33	1.920.015,55
4. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 75.043,65 (Vorjahr 462.770,33) €	18.448.760,97	2.622.918,31
Summe Verbindlichkeiten	**129.447.667,00**	178.154.980,32
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**26.879.879,67**	28.568.219,56
Bilanzsumme	**238.581.791,26**	278.094.257,58

14

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe	**2018 €**	2017 €
1. Umsatzerlöse	36.101.500,85	34.365.415,60
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	17.499.390,49	30.872.490,05
3. Gesamtleistung	**53.600.891,34**	65.237.905,65
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.552.711,97	4.387.185,54
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.129.121,94	1.024.479,50
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.010.863,80	6.335.961,10
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.129.551,11	2.649.080,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 368.573,54 (Vorjahr 335.249,94) €	860.726,76	776.722,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.409.095,44	12.655.424,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.844.752,03	35.201.721,86
9. Betriebsergebnis	**18.769.492,23**	10.981.700,67
10. Erträge aus Beteiligungen	2.823.042,08	4.811.854,54
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-797.171,07	9.789,62
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,20	13,89
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.501,38	1.030,13
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.390.600,93	4.841.490,86
15. Finanzergebnis	**–2.363.215,34**	–18.802,68
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**16.406.276,89**	10.962.897,99
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.705.727,82	3.377.272,91
18. Ergebnis nach Steuern	11.700.549,07	7.585.625,08
19. Sonstige Steuern	150.907,19	158.524,05
20. Konzernjahresüberschuss	**11.549.641,88**	7.427.101,03
21. Gewinnvortrag	7.037.278,15	10.109.918,17
22. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	47.000,00
23. Ausschüttungen	0,00	4.572.795,07
24. Konzernbilanzgewinn	**18.586.920,03**	13.011.224,13

15

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).

16
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht der IDR AG

Bilanz der IDR AG **Aktiva**	**31.12.2018** **€**	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	119.493,00	108.680,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	174.067.560,92	174.348.154,62
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	676.820,00	811.550,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	503.868,00	248.502,27
II. Sachanlagen	175.248.248,92	175.408.206,89
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.306.099,60	2.306.099,60
2. Beteiligungen	10.250.070,19	10.261.310,19
3. Sonstige Ausleihungen	2.499,08	2.639,27
III. Finanzanlagen	12.558.668,87	12.570.049,06
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**187.926.410,79**	188.086.935,95
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	9.400,00	5.316,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	924.788,98	368.339,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.681.670,89	7.472.123,94
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.900.672,72	4.855.123,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.793.953,41	721.715,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.301.086,00	13.417.302,68
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.456.252,47	4.499.320,68
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**28.766.738,47**	17.921.939,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**21.368,48**	1.613,37
Bilanzsumme	**216.714.517,74**	206.010.488,68

Bilanz der IDR AG **Passiva**	**31.12.2018** **€**	31.12.2017 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.225.901,61	32.225.901,61
1. Gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	1.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	3.464.847,04	3.464.847,04
III. Gewinnrücklagen	4.464.847,04	4.464.847,04
IV. Bilanzgewinn	18.548.629,12	12.964.497,35
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**65.239.377,77**	59.655.246,00
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.641.093,00	1.550.927,00
2. Steuerrückstellungen	920.000,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.252.623,00	8.503.168,00
Summe Rückstellungen	**9.813.716,00**	10.054.095,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.534.686,43	103.250.339,17
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.401,98	422.910,19
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.089.931,87	3.508.820,80
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 75.004,30 (Vorjahr 481.583,04) €	16.247.575,35	1.480.276,31
Summe Verbindlichkeiten	**115.575.595,63**	108.662.346,47
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**26.085.828,34**	27.638.801,21
Bilanzsumme	**216.714.517,74**	206.010.488,68

18

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG	**2018 €**	2017 €
1. Umsatzerlöse	9.289.439,50	8.959.563,08
2. Sonstige betriebliche Erträge	7.811.764,87	3.980.558,49
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	659.651,61	536.796,07
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.433.067,93	966.483,65
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.129.551,11	2.649.080,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 368.573,54 (Vorjahr 335.249,94) €	860.726,76	776.722,89
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.209.939,44	8.179.156,07
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.320.582,63	4.304.439,29
7. Betriebsergebnis	**1.487.684,89**	–4.472.557,22
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 10.771.723,54 (Vorjahr 9.443.719,05) €	13.594.765,62	14.255.573,59
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	9.789,62
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,20	13,89
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.501,38	1.030,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259.014,73	442.609,22
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	797.171,07	0,00
14. Finanzergebnis	**12.540.094,40**	13.823.798,01
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**14.027.779,29**	9.351.240,79
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.350.079,33	1.837.983,39
17. Ergebnis nach Steuern	11.677.699,96	7.513.257,40
18. Sonstige Steuern	119.622,21	117.453,86
19. Jahresüberschuss	**11.558.077,75**	7.395.803,54
20. Gewinnvortrag	12.964.497,35	10.094.488,88
21. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	47.000,00
22. Ausschüttungen	5.973.945,98	4.572.795,07
23. Bilanzgewinn	**18.548.629,12**	12.964.497,35

Anhang zum Jahresabschluss der IDR AG

I. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist im Handelsregister B unter HRB 858 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft, Düsseldorf, ist entsprechend § 108 Abs. 1 Nr. 8 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt worden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Aktiva

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ebenfalls vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die Abschreibungen werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Gebäude werden teilweise gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Die im Vorjahr angewandten Abschreibungssätze wurden beibehalten. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 bzw. 2a EStG abgeschrieben.

Anlagenspiegel der IDR AG	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge 2018 €	Abgänge 2018 €	Umbuchungen 2018 €	**Stand 31.12.2018 €**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.143.464,49	77.074,16	0,00	0,00	1.220.538,65
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.143.464,49	77.074,16	0,00	0,00	1.220.538,65
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	310.612.744,17	6.328.985,62	810.408,88	0,00	316.131.320,91
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.549.326,30	81.939,61	0,00	0,00	9.631.265,91
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	248.502,27	255.365,73	0,00	0,00	503.868,00
Summe Sachanlagen	320.426.035,21	6.666.290,96	810.408,88	0,00	326.281.917,29
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.899.931,67	0,00	0,00	0,00	2.899.931,67
2. Beteiligungen	10.261.310,19	1.260,00	12.500,00	0,00	10.250.070,19
3. Sonstige Ausleihungen	2.639,27	0,00	140,19	0,00	2.499,08
Summe Finanzanlagen	13.163.881,13	1.260,00	12.640,19	0,00	13.152.500,94
Summe Anlagevermögen	334.733.380,83	6.744.625,12	823.049,07	0,00	340.654.956,88

	Wertberichtigungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge 2018 €	Abgänge 2018 €	Zuschreibung 2018 €	**Stand 31.12.2018 €**	**Buchwert 31.12.2018 €**	Buchwert 31.12.2017 €
	1.034.784,49	66.261,16	0,00	0,00	1.101.045,65	119.493,00	108.680,00
	1.034.784,49	66.261,16	0,00	0,00	1.101.045,65	**119.493,00**	108.680,00
	136.264.589,55	5.927.008,67	127.838,23	0,00	142.063.759,99	174.067.560,92	174.348.154,62
	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47	0,00	0,00
	8.737.776,30	216.669,61	0,00	0,00	8.954.445,91	676.820,00	811.550,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	503.868,00	248.502,27
	145.017.828,32	6.143.678,28	127.838,23	0,00	151.033.668,37	**175.248.248,92**	175.408.206,89
	593.832,07	0,00	0,00	0,00	593.832,07	2.306.099,60	2.306.099,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.250.070,19	10.261.310,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.499,08	2.639,27
	593.832,07	0,00	0,00	0,00	593.832,07	**12.558.668,87**	12.570.049,06
	146.646.444,88	6.209.939,44	127.838,23	0,00	152.728.546,09	**187.926.410,79**	188.086.935,95

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

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

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

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

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung des bestehenden Überhangs aktiver latenter Steuern zum Stichtag, der insbesondere aus steuer- und handelsrechtlich voneinander abweichenden Wertansätzen bei Finanzanlagen und Rückstellungen resultiert, wurde kein Gebrauch gemacht.

Passiva

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

- Bewertungsverfahren: Projected Unit Credit Methode (PUC)
- Rechnungszinssatz: 3,21 Prozent (laut Bundesbank)
- Gehaltstrend: 2,70 Prozent
- Rententrend: 1,70 Prozent
- Fluktuation: im Mittel 1,00 Prozent für Gesamtaktivenbestand
- 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 256 T€. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

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

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung im Berichtsjahr wird auf den auf den Seiten 20 / 21 abgedruckten Anlagenspiegel verwiesen.

In der Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind zum 31. Dezember 2018 folgende Buchwerte enthalten:

	T€
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	170.008
b) Grundstücke mit Erbbaurechten	237
c) Grundstücke ohne Bauten	3.823
	174.068

Beteiligungsliste Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2018 T€	Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 T€
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,00	125	–797 *
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,00	4	1
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,00	411.233	15.260
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	34	–12
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	4.498	407
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	60	2
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	511	1.024
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109	1.237
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	571
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	147	1.020
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	141	1.102
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	718
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	1.878
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	228	1.307
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	70	1.914
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	5	–11
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,00	12.500	–78**
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH	50,00	–54	–25

*) mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag
**) Ergebnis aus 2017

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Wesentlichen Forderungen gegen die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG für die Vorfinanzierung der beauftragten Projekte enthalten.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen die Ausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH für das Geschäftsjahr 2018 (2.822 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen/-erstattungsansprüche (1.527 T€) sowie debitorische Kreditoren (182 T€).

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

3. Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage blieb unverändert bei 32.226 T€.

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

4. Rückstellungen

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

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

5. Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind ein Darlehen der Holding Landeshauptstadt Düsseldorf über 15.000 T€, 935 T€ Zinsabgrenzungen und 75 T€ aus Steuern enthalten.

6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse (harte Patronatserklärung)

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

Verbindlichkeiten	**insgesamt**	davon mit einer Restlaufzeit			davon durch	insgesamt
	2018 T€	bis zu 1 Jahr T€	von 1 bis 5 Jahren T€	von mehr als 5 Jahren T€	Grundpfandrechte gesichert T€	Vorjahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.535	7.394	31.155	54.986	93.535	103.250
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703	703	0	0	0	423
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	5.090	5.090	0	0	0	3.509
Sonstige Verbindlichkeiten	16.248	16.248	0	0	0	1.480
	115.576	29.435	31.155	54.986	93.535	108.662

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge	T€
2019	1.633
2020 bis 2023	6.299
ab 2024	1.561

Die IDR AG gewährt ihren Arbeitnehmern Leistungen der betrieblichen Altersversorgung; hierzu sind die Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln, versichert. Das Anstaltsvermögen der öffentlichen Zusatzversorgungskassen und das Umlageverfahren in seiner jetzigen Struktur reichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden 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 216 T€.

Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten

Zum 31. Dezember 2018 hat die IDR AG insgesamt 15 Zinsswapgeschäfte abgeschlossen, bei denen die zinsinduzierten Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zur Finanzierung von Investitionen mit dem Kreditvolumen von 64.438 T€ durch die Bildung von Bewertungseinheiten abgesichert werden.

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

Der aufgrund der bestehenden Bewertungseinheiten (abgeschlossene Kreditgeschäfte) bilanziell nicht zu erfassende Marktwert der Zinsswaps betrug zum 31. Dezember 2018 – 6.332 T€.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Aufgliederung nach Bereichen	T€
Liegenschaften	5.693
Dienstleistungen	2.837
Sonstiges	759
	9.289

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Erlösen von Grundstücksverkäufen (6.349 T€)

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (660 T€), davon im Wesentlichen für Handelswaren (547 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (2.433 T€), insbesondere für die Renovierung des Rheinturms und für Gebäudenebenkosten und Instandhaltungen.

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus:

	T€
Abschreibungen auf Gebäude, Außenanlagen und Erbbaurechte	5.927
Abschreibungen auf Maschinen / Betriebs- und Geschäftsausstattung	195
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	66
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter	22
	6.210

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (427 T€), Werbekosten (456 T€), Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (438 T€) sowie Aufwendungen für die Bildung von Einzelwertberichtigungen (310 T€) ausgewiesen.

6. Erträge aus Beteiligungen

In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus den Objektgesellschaften (10.772 T€) und die Ausschüttung der Messe Düsseldorf (2.822 T€) enthalten.

7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten im Wesentlichen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.

8. Jahresüberschuss

Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss von 11.558 T€.

V. Sonstige Angaben

Vorstände im Geschäftsjahr 2018

Manfred Kornfeld, Mülheim	Gehälter:	150.000,00 €
	Prämien:	30.000,00 €
	Abfindungen / Urlaubsabgeltung:	0,00 €
	Gesamt:	180.000,00 €
Ekkehard Vinçon, Meerbusch	Gehälter:	150.000,00 €
	Prämien:	30.000,00 €
	Abfindungen / Urlaubsabgeltung:	0,00 €
	Gesamt:	180.000,00 €

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

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2018:

Aufsichtsrat	Bezüge im Berichtsjahr
Vorsitzender:	
Oberbürgermeister Thomas Geisel	3.248,00 €
Stellvertretende Vorsitzende:	
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann	1.500,00 €
Ratsherr Manfred Neuenhaus	1.872,00 €
Weitere Mitglieder:	
Ratsherr Jörk Cardeneo	2.716,00 €
Ratsherr Peter Knäpper	3.340,00 €
Ratsherr Burkhard Albes	2.560,00 €
Ratsherr Olaf Lehne	2.560,00 €
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski	2.560,00 €
Ratsherr Klaus Mauersberger	3.340,00 €
Ratsherr Lutz Pfundner	3.184,00 €
Ratsherr Ioannis Vatalis	2.404,00 €
Arbeitnehmervertreter der IDR AG:	
Kaufmännische Angestellte Heidi Geske	1.936,00 €
Lokrangierführer Hermann Knakowski	2.560,00 €
Kaufmännische Angestellte Elke Matzerath	1.936,00 €
Sekretärin Rosaria Accorso	2.560,00 €
Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken	1.936,00 €

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.112 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder beziehungsweise ihre Hinterbliebenen betrugen 62 T€.

Dem Aufsichtsrat wurden 40 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 44 T€ aufgewendet. Diese betreffen Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

Zum 31.12. 2018 besteht ein aktivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.896.563,44 €. Vom Aktivierungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

	2018	2017
Vorstand	2	2
Angestellte	34	30
gewerbliche Arbeitnehmer	5	5
Auszubildende	2	3
(im Durchschnitt)	**43**	40

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 11.558.077,75 € eine Dividende in Höhe von insgesamt 7.822.318,27 € an die Alleinaktionärin auszuschütten.

Düsseldorf, den 31. Mai 2019

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft
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 zehn neu gegründete Objektgesellschaften, jeweils in der Rechtsform von Kommanditgesellschaften, übertragen. Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin ist immer die IDR Immobilien GmbH, deren einzige Anteilsinhaberin die IDR AG ist; alleinige Kommanditistin ist ebenfalls jeweils die IDR AG. Das entsprechende Immobilienvermögen wird von den Objektgesellschaften zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung auf eigene Rechnung und, soweit rechtlich möglich, in eigenem Namen übernommen. Analog gehen auch die Verpflichtungen aus den Immobilien über. Steuerlich bildet dieses Immobilienvermögen Sonderbetriebsvermögen der IDR AG.

Von den Objektgesellschaften hat gegenwärtig nur die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG selbst investiert, und zwar in acht Flüchtlingswohnheime auf städtischem Grund und Boden. Die Wohnheime wurden im Berichtsjahr vollständig an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet.

Ferner hat die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG auf eigenen Namen und eigene Rechnung auf einer ca. 19.500 Quadratmeter großen Teilfläche des eigenen, insgesamt rund 64.500 Quadratmeter umfassenden, ehemaligen Industriegrundstücks der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Düsseldorf-Benrath die Arbeiten an dem

schlüsselfertigen Neubau des Albrecht-Dürer-Berufskollegs mit Dreifachsporthalle und Parkhaus im Berichtsjahr fertiggestellt und an die Landeshauptstadt Düsseldorf verkauft.

Das Bauvorhaben basierte auf einer notariellen Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, dass die Kommune die Schule nach ihrer Fertigstellung entweder langfristig anmieten oder käuflich erwerben wird. In der Ratssitzung vom 3. Mai 2018 hatte sich der Rat der Stadt Düsseldorf dafür entschieden, die Anlage käuflich zu erwerben.

Die verbleibende Grundstücksfläche in einem Umfang von rund zwei Dritteln des Baugrundstücks ist im Wesentlichen für eine Wohnbebauung und die in diesem Zusammenhang notwendigen Erschließungsflächen geplant. Sie soll zu diesem Zweck an einen Wohnungsbauinvestor veräußert werden. Ferner beabsichtigt die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, auf dem Areal den Neubau einer Kindertagesstätte zu realisieren.

Die Lageberichte der Objektgesellschaften sind Bestandteile ihrer jeweiligen Jahresabschlüsse.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt für gewerbliche Investments in den sieben größten deutschen Bürozentren („Big Seven"), zu denen auch Düsseldorf zählt, war trotz weltwirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten 2018 von hoher, wenn auch durch teilweise akute Angebotsverknappungen verhaltener, Dynamik gekennzeichnet. Das gewerbliche Investmentsegment profitierte gleichwohl unverändert von einer soliden Nachfrage nach Büro-, Einzelhandel- und Logistikinvestments. In Düsseldorf bewegte sich der Büroflächenumsatz 2018 erneut auf hohem Niveau von rund 390.000 Quadratmeter (Vorjahr ca. 450.000 Quadratmeter). Die Angebotsreserve nahm um 50.000 Quadratmeter auf rund 730.000 Quadratmeter ab. Die Leerstands-Quote in Düsseldorf reduzierte sich gegenüber Vorjahr um 0,6 Punkte auf 7,8 %. Eine bundesweit insgesamt unterdurchschnittliche Neubautätigkeit und zunehmende Verknappung von marktgerechten Flächen in Innenstadtlagen führten auch in Düsseldorf zu anziehenden Mieten. Vermieter- bzw. Verkäufermärkte herrschen weiterhin vor.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Im Hinblick auf das Bestandsportfolio der IDR AG entwickelte sich die Vermietungsleistung im Berichtsjahr erneut zufriedenstellend. Abgänge in einer Größenordnung von insgesamt knapp 9.080 Quadratmetern Mietfläche wurden durch Anschlussvermietungen in einem Umfang von 9.724 Quadratmetern mehr als kompensiert.

Zusätzlich gelangten 6.626 Quadratmeter Mietfläche in die Neuvermietung; und zwar rund 4.440 Quadratmeter für das Provisorium der Gesamtgrundschule Benrath an der Kappeler Straße 105, rund 1.465 Quadratmeter für den Betrieb der Kindertagesstätten an der Hügelstraße und der Kevelaer Straße (Bunkerkirche) und 720 Quadratmeter aus der Neuvermietung des Gastronomieprojekts „L'Osteria" an der Theodorstraße 194. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 16.350 Quadratmeter vermietet.

Vor dem Hintergrund des vollendeten Neubaus Albrecht-Dürer-Berufskolleg war die IDR AG im Berichtjahr 2018 nicht in weiteren Bauprojekten vergleichbaren Umfangs engagiert.

Gleichwohl hat die IDR in dem Zeitraum das Gastronomieprojekt an der Theodorstraße 194 in Düsseldorf-Rath errichtet und im Rahmen eines langfristigen Mietverhältnisses an den Mieter „L'Osteria" zur Nutzung übergeben.

Auf der Basis eines Erbbaurechtsvertrags mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus hat die IDR AG zudem den Neubau einer Kindertagesstätte an der Kevelaer Straße in Düsseldorf-Heerdt fertiggestellt und an den SKFM Sozialdienst Katholischer Frauen und Männer langfristig vermietet.

Ferner hat die IDR AG auf Grundlage eines weiteren Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt Düsseldorf den Neubau einer weiteren Kindertagesstätte an der Hügelstraße in Düsseldorf-Wersten errichtet und ebenfalls langfristig an einen gemeinnützigen Betreiber vermietet.

a) Ertragslage

Die IDR AG erzielte im Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 9.289 (Vorjahr T€ 8.960). Die IDR-Objektgesellschaften steuerten zusätzlich T€ 26.812 (Vorjahr T€ 25.406) zum Gruppenumsatz bei, der mit insgesamt T€ 36.102 (Vorjahr T€ 34.365) abschloss, und damit um T€ 2.063 höher als geplant (Wirtschaftsplan Nachtrag II).

Die Veräußerung einer bebauten Industriebrache (Am Trippelsberg 100), eines Erbbaurechtgrundstücks (Prof.-Oehler-Straße 10) als auch von Straßenflächen (Oerschbachstraße) trugen im Wesentlichen zu den sonstigen betrieblichen Erträgen der IDR AG in Höhe von insgesamt T€ 7.812 bzw. zu den Erträgen der IDR-Gruppe in Höhe von T€ 12.553 bei.

Unter Berücksichtigung des im Zuge des unterjährig abgeschlossenen Neubauvorhabens der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG zur Errichtung des Albrecht-Dürer-Berufskollegs geleisteten Bestandsveränderung als auch sonstiger betrieblicher Erträge übersteigt die Gesamtleistung der IDR AG und ihrer Objektgesellschaften mit T€ 66.154 den Planansatz (T€ 59.378) um rund 11%.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen der IDR AG in Höhe von T€ 3.093 (Vorjahr T€ 1.503) als auch die der IDR-Objektgesellschaften in Höhe von T€ 6.047 (Vorjahr T€ 5.857) lagen wegen höheren Instandhaltungskosten mit insgesamt T€ 9.140 rund 24% über Vorjahr (T€ 7.360).

Vor dem Hintergrund der Besetzung von freien Stellen legte der Personalaufwand der IDR AG um 16,5% auf T€ 3.990 zu (Vorjahr T€ 3.426), fiel damit aber immer noch rd. T€ 36 geringer aus als geplant. Zum Jahresende 2018 beschäftigte die IDR AG 41 (Vorjahr 37) Mitarbeiter (ohne Auszubildende). Die IDR-Objektgesellschaften beschäftigen kein eigenes Personal.

Die Abschreibungen der IDR AG erfolgten planmäßig und beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf T€ 6.210 (Vorjahr T€ 8.179). Der Rückgang ist Folge einer einmaligen Sonderabschreibung des Vorjahres auf den ISS Dome in Höhe von T€ 1.809.

Daneben erhöhten sich die Abschreibungen der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG im Wesentlichen infolge der erstmals volljährig wirksamen Abschreibung auf die Flüchtlingsunterkunft Kappeler Straße 107 um T€ 723 auf T€ 5.197 (Vorjahr T€ 4.476). In Summe erreichten die Abschreibungen der IDR-Gruppe T€ 11.409 (Vorjahr T€ 12.655).

Sonstige betriebliche Aufwendungen der IDR AG fielen im Geschäftsjahr 2018 mit T€ 2.321 gegenüber Vorjahr (T€ 4.304) deutlich geringer aus. Das lag im Wesentlichen an den einmaligen Zuführungen zu Drohverlust-Rückstellungen des Vorjahres in Höhe von T€ 2.200; solche Rückstellungen waren im Berichtsjahr nicht zu bilden. Unter weiterer Berücksichtigung des von der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG unterjährig fertiggestellten und verkauften Albrecht-Dürer-Berufskollegs belief sich der dort im Wesentlichen für die Bauleistungen getätigte Aufwand analog zum Ansatz der Bestandsveränderung und machte einschließlich einer Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen T€ 20.489 aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der IDR AG und ihrer Objektgesellschaften erreichten insgesamt T€ 22.845.

Das konsolidierte Betriebsergebnis belief sich insgesamt auf T€ 18.769 und lag damit rund 71% über dem Niveau des Vorjahres (T€ 10.982) bzw. rund 35% über dem Ansatz des Wirtschaftsplans Nachtrag II.

Die IDR AG erzielte Beteiligungserträge aus den Jahresüberschüssen der Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 10.772 (Vorjahr T€ 9.444). Auf Grundlage ihrer 20%-Beteiligung wirkte sich zusätzlich eine Ausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH in Höhe von T€ 2.822 aus (Vorjahr T€ 4.804). Im Rahmen einer Gewinnabführungs-/Verlustübernahmevereinbarung musste von Bünger Bau- und Projektmanagement ein Verlust in Höhe von T€ 797 übernommen werden.

Nach Wegfall einmalig veranlagter Zinsen auf eine nachträglich veranlagte Steuerforderung und vor dem Hintergrund planmäßiger Darlehenstilgung reduzierten sich die gesamten Zinsaufwendungen der IDR-Gruppe im Geschäftsjahr 2018 gegenüber Vorjahr um T€ 451 auf T€ 4.391; davon entfallen auf die IDR AG T€ 259 (Vorjahr T€ 443).

Infolge des geringeren Ertrags aus der Messebeteiligung wie auch der Bünger-Verlustübernahme verschlechterte sich das Finanzergebnis der IDR-Gruppe gegenüber Vorjahr um T€ 2.344 von T€ -19 auf T€ - 2.363.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erreichte T€ 16.406 und verbesserte sich gegenüber Vorjahr (T€ 10.963) um fast 50%.

Der Jahresüberschuss 2018 der IDR AG beläuft sich nach Steuern auf T€ 11.558 nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von T€ 7.396.

Der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2018 beträgt T€ 18.549.

Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

b) Finanzlage

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Finanzlage kann als solide bezeichnet werden. Verbindlichkeiten werden innerhalb der Zahlungsfrist beglichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt. Die Verbindlichkeiten der IDR AG gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Darlehenstilgungen per Saldo um T€ 9.716 auf T€ 93.535.

Es besteht ein Zahlungsverbund zwischen den Konzerngesellschaften.

Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen; die Eigenkapitalquote der IDR AG liegt zum Bilanzstichtag mit 30,1% über Vorjahresniveau (29,0%).

c) Vermögenslage

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden durch die im Berichtsjahr errichteten und aktivierten Kindertagesstätten Hügelstraße und Kevelaer Straße wie auch des Gastronomieprojekts „L'Osteria" an der Theodorstraße kompensiert. Nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen blieb das Sachanlagevermögen mit T€ 175.559 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 175.408) per Saldo insoweit nahezu unverändert.

Im Wesentlichen als Folge der Aufnahme eines Kassenkredits zur kurzfristigen Überbrückung eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG erhöht sich die Bilanzsumme der IDR AG um T€ 10.705 auf T€ 216.715 (Vorjahr T€ 206.010).

3. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen. Wir konnten im Berichtsjahr bei allen Lieferverbindlichkeiten durch kurzfristige Zahlungen Skontoabzüge realisieren.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch Mittel des Umlaufvermögens gedeckt.

III. Zweigniederlassungsbericht

Es liegt keine Zweigniederlassung vor.

IV. Prognosebericht

Das laufende Geschäftsjahr 2019 steht ganz im Fokus des Baubeginns der neuen IDR-Firmenzentrale an der Henkelstraße. Es ist beabsichtigt, die Bausubstanz aus den frühen 60er-Jahren abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Anbau aus den 90er-Jahren soll hingegen substantiell saniert und modernisiert werden. Die Arbeiten sollen bis Ende 2020 beendet sein.

Nach dem Verkauf des Albrecht-Dürer-Berufskollegs gehen derzeit auf dem Areal Paulsmühlenstraße mit der Projektierung einer sechszügigen Kindertagesstätte die Entwicklungen dort weiter. Die Restfläche in einer Größenordnung von rund 30.000 Quadratmetern soll zum Zwecke des Wohnungsbaus an einen Investor veräußert werden.

Ebenso ist nach dem Entscheid des Rates der Stadt Düsseldorf, die Eissporthalle Benrath auf einem IDR-Grundstück an der Kappeler Straße neu zu errichten, die Projektentwicklung dazu angelaufen. Sofern die Arbeiten im Sommer 2019 beginnen, könnte der erste Bauabschnitt Ende 2020 abgeschlossen sein.

Schließlich haben Umbauarbeiten im Erdgeschoss des Parkhauses am Carlsplatz begonnen, um den ehemaligen Tankstellenstandort für die künftige Ansiedlung einer Discounter-Filiale im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags umzuwidmen.

Der Besitz mehrerer Vorratsgrundstücke, beispielsweise an der Theodorstraße in Düsseldorf-Rath, verleiht der IDR AG weiteres Investitions- und Wachstumspotenzial. Das Bestandsportfolio an baureifen Grundstücken zur Entwicklung moderner und marktorientierter Gewerbeimmobilien am dortigen Standort versetzt die IDR AG in die Lage, von den gegenwärtig guten Marktbedingungen für Bau- und Entwicklungsinvestitionen profitieren zu können.

Insgesamt gehen wir weiterhin von einer positiven Umsatz- und Ertragslage aus.

V. Chancen- und Risikobericht

Die wechselseitige Abstimmung mit der Alleingesellschafterin, die Landeshauptstadt Düsseldorf, öffnet weitere Chancen für die Entwicklung neuer Immobilienprojekte, die in Zukunft unverändert den Kern der strategischen Unternehmensausrichtung ausmachen.

Die Risikolage der IDR AG bleibt dank ihrer Fokussierung auf den prosperierenden Wirtschaftsstandort Düsseldorf, der starken Nachfrage nach gewerblichen Büro- und Hallenflächen und der damit verbundenen Baukonjunktur beherrschbar.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau bietet weiterhin Chancen für Finanzierungsabschlüsse, frühzeitige Prolongationen oder attraktive Zinssicherungsvereinbarungen zu guten Konditionen und zur langfristigen Verbesserung der Zinskosten. Die IDR AG steht in regelmäßigem Kontakt mit finanzierenden Kreditinstituten.

Einem Leerstandrisiko bei Neuprojekten wird mit dem Ziel einer Vorvermietungsquote von mindestens 50–60% der Mietflächen frühzeitig begegnet, so dass selbst bei einem anschließend schleppenden Vermietungsverlauf den laufenden Finanzierungskosten von Anfang an auskömmliche Mieterträge gegenüberstehen.

Mietverhältnisse mit Großkunden bergen Abhängigkeitsrisiken. Die breite Diversifikation des Immobilien- und Mieterportfolios der IDR AG dient der Risikobegrenzung und wirkt einem Klumpen-Risiko entgegen.

Die IDR AG identifiziert und analysiert Risikopotenziale frühzeitig und katalogisiert sie im Rahmen eines internen Berichtswesens. Im Rahmen einer monatlich revolvierenden Liquiditätsplanung werden erwartete und geplante Zahlungsströme laufend aktualisiert. Die Liquidität der Gesellschaft ist gesichert und steht grundsätzlich im permanenten Fokus des Vorstands.

Die Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2014 ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Bestandsgefährdende Risiken für die IDR AG und die IDR-Gruppe sind nicht erkennbar.

„Wir erklären, dass die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt der Vornahme der Rechtsgeschäfte bekannt waren, angemessene Gegenleistungen erhalten hat."

Düsseldorf, den 31. Mai 2019

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Manfred Kornfeld Ekkehard Vinçon

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 30. Juni 2019

DWP Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dunkerbeck	Wagner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Herausgeber
Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164,
40589 Düsseldorf

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

Konzept und Gestaltung
Think about! Sustainability Communications KG

Überarbeitung durch
waxtum gmbh, Düsseldorf

Abbildungen
waxtum gmbh, Frank Klewe, Düsseldorf (Titel, Seiten 7+11)
Archiv IDR AG (Umschlag innen, Seite 3)
Büro Oberbürgermeister Thomas Geisel (Seite 4)

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164
40589 Düsseldorf

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