

GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGS-GESELLSCHAFT DÜSSELDORF MBH

Merowingerplatz 1a
40225 Düsseldorf
Telefon: 0211/ 60 22 46 0
Telefax: 0211/ 60 22 46 20
<http://www.lsc-dus.de>



BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Stammkapital	50.000,00 EUR	
Landeshauptstadt Düsseldorf	47.000,00 EUR	94 %
S-Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH	3.000,00 EUR	6 %

ZIELE DER BETEILIGUNG UND ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKS

Seit dem Jahr 2011 hält die Landeshauptstadt Düsseldorf 94 % der Geschäftsanteile an der Gesellschaft. Der Gesellschaftszweck ist seitdem auf die Vermarktung, Entwicklung und Finanzierung des Life Science Center (LSC) am Standort Merowingerplatz ausgerichtet. Im LSC werden Labor- und Büroflächen für technologieorientierte Unternehmen bereitgestellt. Zukunftsorientierte Unternehmen sollen eine adäquate Ansprache und Förderung erhalten, um den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Landeshauptstadt Düsseldorf durch die langfristige Ansiedlung technologienaher Unternehmen zu entwickeln.

PERSONALBESTAND

Beschäftigte: 3 (Vorjahr: 3)

ORGANE DER GESELLSCHAFT

a.) Städtische Aufsichtsratsmitglieder (01.01.2015 – 31.12.2015)

Beigeordneter Dr. Gregor Bonin	Vorsitzender (bis 10.12.2015)
Ratsherr Johannes Eßer	stv. Vorsitzender
Ratsfrau Iris Bellstedt	
Ratsherr Ioannis Vatalis	
Ratsfrau Katja Goldberg-Hammon	
Ratsherr Mirko Rohloff	
Stadtkämmerin Dorothee Scheider	(ab 10.12.2015)

b.) Geschäftsführung

Dr. Thomas Heck

c.) Gesellschafterversammlung

Städtischer Kapitalvertreter ist der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf oder ein von ihm benannter Vertreter.

Bilanz

Aktiva

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	18.599	-938	19.537	20.457
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0
Sachanlagevermögen	18.599	-938	19.537	20.457
B. Umlaufvermögen	2.194	-304	2.498	2.250
Vorräte	0	-85	85	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23	-137	160	21
Kassenbestand / Bankguthaben	2.171	-82	2.253	2.229
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1	0	1	2
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	399	-132	531	1.270
Bilanzsumme	21.193	-1.374	22.567	23.979

Passiva

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital	0	0	0	0
Gezeichnetes Kapital	50	0	50	50
Kapitalrücklage	7.751	0	7.751	7.751
Verlustvortrag	-8.333	738	-9.071	-9.034
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	133	-605	738	-37
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	399	-133	532	1.270
B. Rückstellungen	2.098	-298	2.396	3.084
C. Verbindlichkeiten	19.091	-926	20.017	20.895
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4	-150	154	0
Bilanzsumme	21.193	-1.374	22.567	23.979

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	3.728	-137	3.865	3.610
2. Bestandsveränderungen	-85	-170	85	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	356	-469	825	547
Gesamterträge	3.999	-776	4.775	4.157
4. Materialaufwand	1.047	-58	1.105	1.081
5. Personalaufwand	270	-5	275	276
6. Abschreibungen	950	1	949	947
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	410	-65	475	659
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	-1	1	7
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.113	-44	1.157	1.203
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	209	-606	815	-2
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	-42
12. sonstige Steuern	76	-1	77	77
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	133	-605	738	-37

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der der Grundstücksentwicklungs-Gesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf (kurz „GED“), ist die Vermarktung, Entwicklung und Finanzierung des „Life Science Center Düsseldorf“ am Standort Merowingerplatz. Zukunftsorientierte Unternehmen sollen eine adäquate Ansprache und Förderung erhalten, um eine Ansiedlung und möglichst lange Bindung solcher Unternehmen an die Landeshauptstadt Düsseldorf zu erreichen.

Die Gesellschaft betreibt das Technologie- und Gründerzentrum für Unternehmen der Life Science Branche. Das in unmittelbarer Nähe zur Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf gelegene „Life Science Center Düsseldorf“ soll helfen, Existenzgründer und etablierte Unternehmen aus der Life Science Branche in Düsseldorf anzusiedeln und das Image der Landeshauptstadt Düsseldorf als Wissenschafts- und Technologiestandort national und international auszubauen. Die GED leistet somit einen Beitrag zur Wirtschafts- und Standortförderung und unterstützt aktiv den Wissenschafts- und Technologiestandort Düsseldorf.

Wirtschaftsbericht

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung des „Life Science Center Düsseldorf“ verminderten sich gegenüber der Vorjahresperiode im Wesentlichen aufgrund witterungsbedingt niedrigerer Betriebskosten um 137 TEUR und liegen bei 3.728 TEUR. Im Berichtsjahr betrug die Flächenauslastung rd. 95 %, diese Quote entsprach unseren Erwartungen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2015 hat die Gesellschaft - ohne Berücksichtigung des „Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags“ - eine Bilanzsumme von 20.795 TEUR.

Auf der Aktivseite entfallen davon 18.599 TEUR auf Sachanlagen. Die Anlagenquote beträgt 89,4 % der Bilanzsumme und umfasst im Wesentlichen die fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten der beiden Gebäude des „Life Science Centers Düsseldorf“.

Die Passivseite ist wesentlich von den aufgenommenen Fremdmitteln zur Finanzierung des „Life Science Centers Düsseldorf“ geprägt. Die der Gesellschaft langfristig zur Verfügung stehenden Fremdmittel (Fälligkeit über 5 Jahre) belaufen sich auf 14.518 TEUR und umfassen 69,8 % der Bilanzsumme.

Finanzlage

Die Gesellschaft kam im Geschäftsjahr 2015 ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach; der Finanzmittelbestand verminderte sich zum Bilanzstichtag geringfügig um -82 TEUR gegenüber dem Zeitraum des Vorjahres.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf +1.006 TEUR, der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit auf -13 TEUR (Anlagenzugänge) und der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit - 1.075 TEUR (Tilgung von Darlehen).

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 133 TEUR liegt deutlich unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum mit 738 TEUR. Ohne die Inanspruchnahme bzw. Auflösung der Rückstellung für drohende Verluste aufgrund

der nicht kostendeckenden Mieten würde sich im Kerngeschäft der Vermietungstätigkeit ein negatives Jahresergebnis ergeben. Gegenüber dem Vergleichszeitraum ergab sich - auch aufgrund des geringeren Ertrages aus der Auflösung der Drohverlustrückstellung wegen der Neubewertung eines Mietverhältnisses - eine um 776 TEUR geringere Betriebsleistung.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden lediglich Investitionen in Höhe von rd. 13 TEUR getätigt, im Wesentlichen Ersatzinvestitionen.

Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte

Die GED hat langfristige Darlehen bei der Commerzbank AG, der KfW und der Holding der Landeshauptstadt GmbH aufgenommen. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos besteht ein Zinssicherungsgeschäft mit der Commerzbank AG.

Entwicklung im Personalbereich

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer und im Jahresdurchschnitt drei festangestellte Mitarbeiter. Der durchschnittliche Personalstand blieb gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres unverändert.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2016 unterstellt für den Planungszeitraum eine Vollvermietung (= 95 %). Auch die genehmigte Wirtschaftsplanung 2017 bis 2020 unterstellt weiterhin die Vollvermietung des „Life Science Centers Düsseldorf“.

Die Planung sieht für das Geschäftsjahr 2016 bei aufgrund der Mieterstruktur leicht sinkenden Umsatzerlösen ein negatives Jahresergebnis von rd. 150 TEUR vor, die Zahlungsfähigkeit ist dennoch gewährleistet. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von rd. 300 TEUR prognostiziert.

Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren der GED sind das Mietzinsniveau für die Büro- /Laborflächen sowie der Vermietungsstand des „Life Science Centers Düsseldorf“. Ziel unserer Gesellschaft ist es, entsprechende adäquate Mieter zu marktüblichen Konditionen zu akquirieren und bestehende Mieterhöhungspotentiale bestmöglich zu nutzen. Hierzu werden auch Gebäudeflächen an Gesellschaften vermietet, die nicht primär aus dem Life Science Bereich, sondern auch aus anderen Technologie- und Dienstleistungsbereichen kommen.

Risikobericht

Wesentliches Risiko der künftigen Entwicklung der GED ist die nicht kostendeckende Vermietung des „Life Science Center Düsseldorf“. Die Gesellschaft kann sich derzeit aus den Mieteinnahmen nicht vollständig selbst tragen. Zudem belastet der Zinsaufwand, resultierend aus dem hohen Kapitaldienst, trotz der geringen Leerstandsquote, das Jahresergebnis und langfristig die Liquidität.

Die Gesellschaft weist mit 399 TEUR einen „Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag“ aus und ist somit bilanziell überschuldet; es besteht aber aufgrund ausreichender Liquidität eine positive

Fortführungsprognose. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat als Hauptgesellschafterin der GED den Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 genehmigt und ab 2017 zur Kenntnis genommen. Die Finanzplanung für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 zeigt eine Bedienung der fälligen Verbindlichkeiten. Mit der Übernahme von 94 % der Geschäftsanteile an der Gesellschaft hat die Stadt Düsseldorf ihr Interesse an der Fortführung des Wirtschaftsförderungsinstruments „Life Science Center Düsseldorf“ untermauert.

Die derzeitigen Finanzmittel versetzen die GED in die Lage, das Unternehmen weiter fortzuführen. Die Finanzierung ist mindestens für die kommenden zwölf Monate gesichert. Es sind keine Nachschüsse der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes kurz- und mittelfristig erforderlich. Die Gesellschaft kann sich dauerhaft auch bei der derzeitigen Vollvermietung aus den Mieteinnahmen nicht vollständig selbst tragen. Für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist es zukünftig entscheidend, wie die Stadt als Haupteigentümerin die GED langfristig wirtschaftlich aufstellt.

Bezüge der Organe

Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 2 TEUR. Entsprechend der Anwendung der Nr. 2.6.2 des „Public Corporate Governance Kodex für die Beteiligungen der Landeshauptstadt Düsseldorf“ gliedern sich die Bezüge des Aufsichtsrats auf die Aufsichtsratsmitglieder wie folgt auf:

Beigeordneter Dr. Gregor Bonin, Vorsitzender bis 10. Dezember 2015	204,52 EUR
Ratsherr Johannes Eßer, stellvertretender Vorsitzender	306,78 EUR
Ratsfrau Iris Bellstedt	102,26 EUR
Ratsherr Ioannis Vatalis	204,52 EUR
Ratsherr Guiseppa Saitta	306,78 EUR
Ratsfrau Katja Goldberg-Hammon	306,78 EUR
Ratsherr Mirko Rohloff	306,78 EUR
Stadtkämmerin Dorothee Schneider	

Geschäftsführung

Die im Geschäftsjahr 2015 gewährten Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 132 TEUR. Entsprechend der Anwendung der Nr. 3.3.3 des „Public Corporate Governance Kodex für die Beteiligungen der Landeshauptstadt Düsseldorf“ gliedern sich die Bezüge wie folgt auf:

Festgehalt	105.000 EUR
Tantieme	21.000 EUR
PKW-Nutzung	6.229,44 EUR

Aufgabenerfüllung, Leistungen/Produkte

Leistungskennzahlen mit 3-Jahresübersichten:

	2013	2014	2015
vermietete Fläche (m ²)	16.890	16.699	16.590
Vermietungsquote (in %)	95%	95%	95%
Erlöse aus Mieten (Mio. EUR)	3,37	3,65	3,52

Wesentliche Finanz- und Leistungsbeziehungen der Beteiligungen untereinander und mit der Gemeinde

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG

Die GED zahlte an die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG für Lieferungen und Leistungen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag 52 TEUR.

Düsseldorfer Innovations- und Wissenschafts-Agentur GmbH (DIWA)

Die DIWA zahlte 2015 im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der GED 200 TEUR.