

INDUSTRIETERRAINS DÜSSELDORF-REISHOLZ AG

Henkelstraße 164
40589 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 74 836 - 0
Telefax: 0211 / 74 79 59
<http://www.idr.de>
E-Mail: mail@idr.de



BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

Grundkapital	10.000.000,00 EUR	
Landeshauptstadt Düsseldorf	10.000.000,00 EUR	100,00 %

ZIELE DER BETEILIGUNG UND ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKS

Unternehmensgegenstand sind der Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien aller Art, die Vermittlung von Grundstücksgeschäften jeder Art, die Errichtung und der Betrieb von Bahnanlagen, Anschlussgleisen, Wasserverladeplätzen, Umschlagereinrichtungen, Kränen und Lagerplätzen sowie der Bau, der Betrieb und die Verwertung von privaten Eisenbahnen, sonstigen Transportwegen und Transportdepots und die Beteiligung an Entsorgungsgesellschaften.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle der Erreichung der vorstehend genannten Zwecke dienenden Geschäfte abzuschließen. Im Interesse der Förderung der Gesellschaftszwecke ist die Beteiligung an Unternehmungen aller Art zulässig.

Die IDR hat ihr operatives Geschäft teilweise auf zehn Objektgesellschaften ausgegliedert.

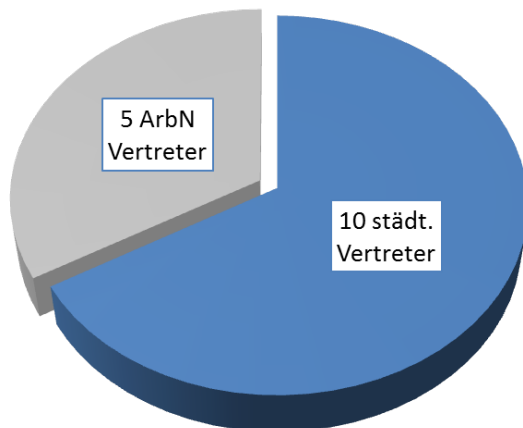
Das Kerngeschäft der IDR ist die langfristige Ansiedlung von Unternehmen im Großraum Düsseldorf. Die Kernaktivität ist dabei die Planung, die Entwicklung, der Bau und die erfolgreiche Vermarktung hochwertiger Gewerbeimmobilien. Es geht um Grundstücke, Bürogebäude, Gewerbe- und Innovationsparks, Dienstleistungszentren und Handwerkerhöfe. Daneben gehören der IDR u.a. Rheinturm, ISS Dome, Schloss Eller und Parkhäuser. Die Tätigkeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2015 waren der Verkauf eines Grundstückes (Bonner Straße 161, Fichtenstraße 74, Kappeler Str. 105), die Veräußerung der Geschäftsanteile an der IDR Public Management GmbH, und die Fertigstellung der Verwaltungsgebäude auf der Theodorstraße 192 und 182.

PERSONALBESTAND

Beschäftigte: 37 (Vorjahr: 36)

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Zusammensetzung des Aufsichtsrates



a.) Städtische Aufsichtsratsmitglieder (01.01.2015 – 31.12.2015)

Oberbürgermeister Thomas Geisel	Vorsitzender
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann	stellv. Vorsitzende
Ratsherr Burkhard Albes	
Ratsherr Jörk Cardeneo	
Ratsherr Peter Knäpper	
Ratsherr Olaf Lehne	
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski	
Ratsherr Klaus Mauersberger	
Ratsherr Lutz Pfundner	
Ratsherr Ioannis Vatalis	

b.) Vorstand

Denis Rauhut

c.) Hauptversammlung

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	189.682	25.281	164.401	163.800
Immaterielle Vermögensgegenstände	136	-16	152	14
Sachanlagen	176.993	25.332	151.661	151.187
Finanzanlagen	12.553	-35	12.588	12.599
B. Umlaufvermögen	23.629	6.361	17.268	20.127
Vorräte	9	-3	12	8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.354	-3.072	11.426	4.542
Kassenbestand / Bankguthaben	15.266	9.436	5.830	15.577
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0	-30	30	80
Bilanzsumme	213.311	31.612	181.699	184.007

Passiva

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital	56.153	679	55.474	53.070
Gezeichnetes Kapital	10.000	0	10.000	10.000
Kapitalrücklage	32.396	-175	32.571	32.773
Gewinnrücklage	4.465	0	4.465	4.465
Bilanzgewinn	9.292	854	8.438	5.832
B. Rückstellungen	9.169	-155	9.324	7.592
C. Verbindlichkeiten	117.369	32.607	84.762	89.712
D. Rechnungsabgrenzungsposten	30.620	-1.519	32.139	33.633
Bilanzsumme	213.311	31.612	181.699	184.007

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015	Veränderung '15 - '14	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	9.102	415	8.687	8.345
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.096	-635	2.731	2.471
Gesamterträge	11.198	-220	11.418	10.816
3. Materialaufwand	2.026	653	1.373	1.526
4. Personalaufwand	3.096	-40	3.136	2.646
5. Abschreibungen	5.637	488	5.149	5.316
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.861	-2.518	5.379	4.304
7. Erträge aus Beteiligungen	9.488	17	9.471	7.848
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5	4	1	492
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	-6	7	40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	450	91	359	688
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.622	1.121	5.501	4.717
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.120	369	751	396
14. sonstige Steuern	115	24	91	114
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.387	728	4.659	4.207
16. Gewinnvortrag	8.438	2.606	5.832	1.398
17. Ausschüttung	4.708	2.453	2.255	0
18. Entnahme aus der Kapitalrücklage	175	-27	202	227
19. Bilanzgewinn	9.292	854	8.438	5.832

Lagebericht

Allgemeine Angaben

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, Umschlageneinrichtungen, 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 Anteils-inhaberin 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.

Auch in Zukunft wird die Entwicklung neuer Immobilienprojekte im Zusammenspiel mit der Alleingesellschafterin, der Landeshauptstadt Düsseldorf, einen strategischen Schwerpunkt bilden.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Am 24. April 2015 veräußerte die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG ihre Geschäftsanteile der IDR Public Management GmbH für 420 TEUR an die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Nach 11 Monaten Bauzeit konnte die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG am 13. April 2015 ca. 1.780 m² Büro- und Ausstellungsfläche an der Theodorstraße 192 an die Hilti Deutschland AG übergeben. Die Baukosten in Höhe von insgesamt rd. 4.000 TEUR liegen leicht über dem Planansatz, was aus Sonderwünschen des Mieters resultiert, die entsprechend über eine höhere Miete kompensiert werden.

Am 8. Juni 2015 erwarb die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien II GmbH & Co. KG von Krupp Hoesch Stahl GmbH ein rd. 64.500 m² großes Areal an der Tellerlingstraße in Düsseldorf. Auf diesem Gelände wird die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien II GmbH & Co. KG eine

Quartiersentwicklung betreiben, die auf ca. 1/3 der Fläche ein Berufskolleg vorsieht. Auf der Restfläche sind im Wesentlichen Wohnbebauung und Erschließungsflächen geplant, die nach Änderung des Planungs- und Baurechts umgesetzt werden sollen. Mit den Bauarbeiten für das Berufskolleg nebst Dreifachsporthalle und Parkhaus, deren gesamte Baukosten rd. 60.000 TEUR betragen werden, wird Mitte 2016 begonnen; geplante Übergabe ist Mai 2018.

Nach nur 13 Monaten Bauzeit wurde am 30. September 2015 ein Verwaltungsgebäude an der Theodorstraße 182 an den Mieter übergeben. Damit entstand für die Technip Germany GmbH eine neue Hauptverwaltung mit ca. 13.880 m² Bruttogeschossfläche. Die Fertigstellung der Hochgarage ist für Juni/Juli 2016 vorgesehen.

Seit dem 8. Juni 2015 laufen die Bauarbeiten an dem neuen Gewerbeobjekt Fichtenstraße 74. Verteilt auf zwei Gebäudeeinheiten werden in Summe ca. 6.300 m² BGF Büro- und Hallenfläche errichtet, die bereits komplett vermietet sind. Die geplante Fertigstellung für die Halle 2 liegt im Mai 2016, die erste Gebäudeeinheit wurde im Dezember 2015 bzw. Anfang Januar 2016 an die Mieter übergeben.

An Herrn Eduard Schwarzmann verkaufte die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG am 1. Dezember 2015 ein 4.049 m² großes Grundstück an der Bonner Straße 161 in Düsseldorf für 810 TEUR.

Im Jahr 2015 hat die IDR-Gruppe die Errichtung von sieben Asylbewerberunterkünften in Angriff genommen. Während die Anlage an der Benrodestraße angemietet wurde, investierte die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien II GmbH & Co. KG an sechs weiteren Standorten selbst. Zusammen mit einer weiteren Anlage, die 2016 übergeben wird, hat die IDR-Gruppe hierfür rd. 22.700 TEUR investiert.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die IDR 29.049 Quadratmeter neu vermieten. Dem stehen Mieterabgänge von 7.639 Quadratmetern gegenüber.

Zum Jahresende 2015 beschäftigte die IDR AG 38 Mitarbeiter.

Darstellung der Ertragslage

Das Jahresergebnis 2015 der IDR AG nebst Objektgesellschaften zeigt sich weiterhin stabil, mit steigender Tendenz. Dabei ist hervorzuheben, dass das konsolidierte Betriebsergebnis in Höhe von 8.879 TEUR um rd. 2,3 Mio. EUR besser ausfällt als im Vorjahr.

Die Nutzungsübertragung der meisten Immobilien auf die IDR-Objektgesellschaften wirkt sich wie auch in Vorjahren auf die Erfolgsstruktur der isoliert betrachteten IDR AG aus. Die Ergebnisse der einzelnen Objektgesellschaften zeigen sich in den Erträgen aus Beteiligungen, sodass das Betriebsergebnis der IDR AG isoliert betrachtet nicht aussagekräftig ist.

Die IDR-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2015 ihre Umsatzerlöse (27.580 TEUR) um rd. 4,0 Mio. EUR deutlich verbessern. Dies resultierte im Wesentlichen aus höheren Erlösen

durch Weiterberechnungen (rd. 1,4 Mio. EUR) und Umsätzen aus der Vermietung von Immobilien. Grundsätzlich zeigen sich die Umsätze über alle Immobilienarten hinweg verbessert, zusätzlich hinzugekommen sind die Umsätze für die Asylbewerberunterkünfte, Hilti und Technip. Die geplanten Vermietungen wurden dabei ebenfalls, insbesondere wegen der Weiterberechnungen, deutlich übertroffen. Vorteilhaft wirkt sich unverändert die Diversifikation der Immobilien bei der IDR aus.

Die konsolidierten sonstigen betrieblichen Erträge fielen mit 2.254 TEUR im Geschäftsjahr 2015 leicht niedriger aus als im Vorjahr (2.981 TEUR). Sie resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Grundstücken (1.271 TEUR), der Veräußerung der Anteile an der IPM (T380 TEUR) und der Auflösung von Rückstellungen (282 TEUR).

Analog zu den Umsätzen aus Weiterberechnung erhöhte sich hauptsächlich durch den Wareneinsatz auch der konsolidierte Materialaufwand des Geschäftsjahres 2015 mit 7.961 TEUR deutlich gegenüber dem des Vorjahres (5.862 TEUR).

Bedingt durch die Fertigstellung der neuen Objekte Asylbewerberunterkünfte, Theodorstraße 182 und 192 stiegen schon im Berichtsjahr die planmäßigen Abschreibungen mit 6.200 TEUR gegenüber denen des Vorjahres (5.151 TEUR) an, obwohl das erste volle Jahr der Abschreibung erst 2016 sein wird.

Der konsolidierte sonstige betriebliche Aufwand im Geschäftsjahr 2015 (3.670 TEUR) sank um rd. 2.124 TEUR gegenüber dem Vorjahr (5.794 TEUR). Das lag an der geringeren Rückstellungsbildung für Drohverluste und ausstehenden Rechnungen.

Die Erträge aus Gewinnabführung der Objektgesellschaften konnten mit 7.407 TEUR gegenüber dem Vorjahr mit 6.489 TEUR kräftig erhöht werden, was mit den Erläuterungen zu den konsolidierten Umsatzerlösen korrespondiert. Positiv wirkte sich auch wie im Vorjahr eine Ausschüttung der Messe

Düsseldorf GmbH aus, die einen Ergebnisbeitrag leistete, der aber mit 2.032 TEUR um 933 TEUR geringer ausfiel als im Vorjahr (2.965 TEUR).

Auf Grund der neu hinzugekommenen Finanzierungen für die Asylbewerberunterkünfte und die Theodorstraße 192 und 182 erhöhte sich der konsolidierte Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2015 mit 3.892 TEUR gegenüber dem Vorjahr (3.691 TEUR) um rd. 200 TEUR.

Der konsolidierte Jahresüberschuss 2015 zeigt sich mit 5.215 TEUR gegenüber Vorjahr (4.656 TEUR) verbessert.

Der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2015 beträgt 9.292 TEUR.

Insbesondere durch die Fertigstellung der Objekte Theodorstraße 192 und Theodorstraße 182 sowie den Erwerb des Grundstücks an der Paulsmühlenstraße stieg das konsolidierte Anlagevermögen (224.069 TEUR) trotz gestiegener planmäßigen Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr (1.049 TEUR) um rd. 59.700 TEUR. Analog dazu erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 60.745 TEUR auf 138.898 TEUR.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Mit der Fertigstellung der neuen Objekte an der Theodorstraße 192 und der Theodorstraße 182, die sowohl terminlich als auch kostenmäßig besser als geplant verliefen, konnte die IDR wieder einmal ihre Leistungsfähigkeit bei der Errichtung von gewerblichen Immobilien unter Beweis stellen.

Bei der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, kurzfristig Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende zu schaffen, konnte die IDR die Landeshauptstadt Düsseldorf unterstützen. Durch die Beauftragung von sieben Asylbewerberunterkünften konnten für fast 1.400 Asylsuchende Wohnmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Die Risikolage der IDR bleibt unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung unverändert. Derzeit sind keine bestandsgefährdenden Risiken für das Gesamtunternehmen erkennbar. Es werden folgende Einzelrisiken als wesentlich angesehen:

- Vermietungsrisiko bei Großmietern,
- Leerstand bei neuen Projekten,
- Liquidität der Gesellschaft.

Die Risiken Leerstand und Vermietung gehören zu den allgemeinen Geschäftsrisiken eines Immobilienunternehmens und werden entsprechend laufend überwacht. Die Liquidität der Gesellschaft ist gesichert, steht aber weiterhin im besonderen Fokus des Vorstands.

Die Kompetenz der IDR bei der Errichtung von Immobilien bietet weiterhin Perspektiven für die Zukunft, da nicht nur für die IDR selber, sondern auch für Dritte Projektentwicklung, Projektsteuerung und Bauleistungen erbracht werden können.

Ausblick

Die IDR-Gruppe erwartet auch für das Geschäftsjahr 2016 stabile Umsatzerlöse und ein positives Ergebnis.

Im Geschäftsjahr 2016 werden die Baumaßnahmen an der Paulsmühlenstraße zur Errichtung des Albrecht-Dürer-Berufskollegs beginnen. Für rd. 64 Mio. EUR entstehen auf ca. 19.500 m² Grundstücksfläche ca. 14.200 m² Gebäudefläche, bestehend aus einem Schulgebäude nebst Dreifachsporthalle und Parkhaus. Mit

Beginn des Schuljahres 2018/2019 wird die Schule von der Landeshauptstadt Düsseldorf genutzt werden können. Die Restfläche des Areals Paulsmühlenstraße von ca. 45.000 m² wird für Verkehrsflächen und Wohnbebauung genutzt werden.

Im Geschäftsjahr 2016 wird die IDR der Landeshauptstadt Düsseldorf eine weitere Asylbewerberunterkunft an der Kappeler Straße für 200 Asylsuchende zur Verfügung stellen.

Auch für die Errichtung von zwei Kindertagesstätten wird mit den Bauarbeiten in Laufe des Jahres 2016 begonnen, deren Fertigstellung im Jahr 2017 geplant ist.

Für die neuen Entwicklungen des Hafens Reisholz gründet die IDR im Laufe des Jahres 2016 eine eigene Gesellschaft für die Hafentwicklung. Als Mitgesellschafter wird dann im weiteren Verlauf die Neuss-Düsseldorf-Häfen GmbH beitreten.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Aktiengesetz erstellt, der mit folgender Schlusserklärung endet:

„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.“

Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2016 wird es zu einem Wechsel im Vorstandsbereich kommen. In diesem Zusammenhang wird der Vorstand der IDR AG auch wieder aus zwei Mitgliedern bestehen.

Bezüge der Organe

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat wurden 29 TEUR vergütet.

	in EUR
Oberbürgermeister Thomas Geisel	1.540,00
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann	2.195,00
Ratsherr Jörk Cardeneo	2.820,00
Ratsherr Peter Knäpper	2.820,00
Ratsherr Burkhard Albes	1.160,00
Ratsherr Olaf Lehne	1.680,00
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski	1.420,00
Ratsherr Klaus Mauersberger	1.680,00
Ratsherr Lutz Pfundner	1.940,00
Ratsherr Ioannis Vatalis	1.550,00
Dipl. Betriebswirt Werner Hülsen	2.690,00
Lokrangierführer Hermann Knakowski	2.170,00
Kaufm. Angestellte Elke Matzerath	1.910,00
Sekretärin Rosaria Accorso	1.780,00
Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken	1.910,00

Für im Jahr 2014 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder wurden im Jahr 2015 noch Aufwandsentschädigungen in Höhe von 7.125,00 EUR geleistet.

Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen gem. § 285 Nr. 9a HGB 160 TEUR im Geschäftsjahr. Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.035 TEUR zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. ihre Hinterbliebenen betragen 58 TEUR.

Aufgabenerfüllung, Leistungen / Produkte

Leistungskennzahlen mit 3-Jahresübersichten:

	2013	2014	2015
Leerstandsquote	13,1%	12,6%	10,9%
vermietbare Gebäudefläche in m ²	221.185	221.205	255.253
Anzahl Kurzparker Ticktes Carlsplatz	273.267	267.085	301.814
Besucher Rheinturm	288.730	336.947	320.518

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

Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH

Im Geschäftsjahr 2015 zahlte die IDR AG an die Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH für Dienstleistungen 480 TEUR. Darüber hinaus wurden drei Projekte (Theodorstr. 182, Theodorstr. 192, Asylbewerberunterkünfte Benrodestr. 132) mit der IDR AG abgerechnet: Gesamtbetrag 32.701 TEUR. Im Gegenzug erhielt die IDR AG und ihre Objektgesellschaften von der Bürger Bau- und Projektmanagement GmbH 880 TEUR für Weiterberechnungen, kaufmännischen Leistungen, Dienstleistungen und Ingenieurleistungen.

IPM Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (ehemals IDR Public Management GmbH)

Die IDR AG erbrachte in 2015 Leistungen an die IDR Public Management GmbH in einem Umfang von insgesamt 99 TEUR (Verwaltungsvertrag, Dienstleistungen). Im Gegenzug wurden für Dienstleistungen 8 TEUR gezahlt.

Grundstücksentwicklungs-Gesellschaft Düsseldorf mbH

Die GED zahlte aus Weiterberechnungen, einem Verwaltungsvertrag und Ähnlichem rd. 52 TEUR an die IDR AG.

Messe Düsseldorf GmbH

Für gemeinsame Messeauftritte (MIPIM, Expo Real) erstattete die IDR AG Kosten in Höhe von 47 TEUR an die Messe Düsseldorf GmbH.

Stadtwerke Düsseldorf AG

Von den Stadtwerken Düsseldorf wurde der IDR AG für Strom, Wasser, Abwasser und Fernwärme 786 TEUR in Rechnung gestellt.