Geschäftsbericht 2015

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

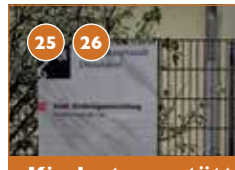
Theodorstraße 182

Spezialimmobilien

Rheinturm

Plockstraße 30

ISS Dome



Kindertagesstätt

„Kunst im Tunnel“ (KiT)

Ratinger Mauer 1

Schloss Eller

Asylbewerberunt

Gewerbehöfe

Fichtenstraße 68, 70, 72

Goslarer Straße 10

Tiefenbroicher Weg 35

In der Steele 23

Erkrather Straße 245

Am Fallhammer 4

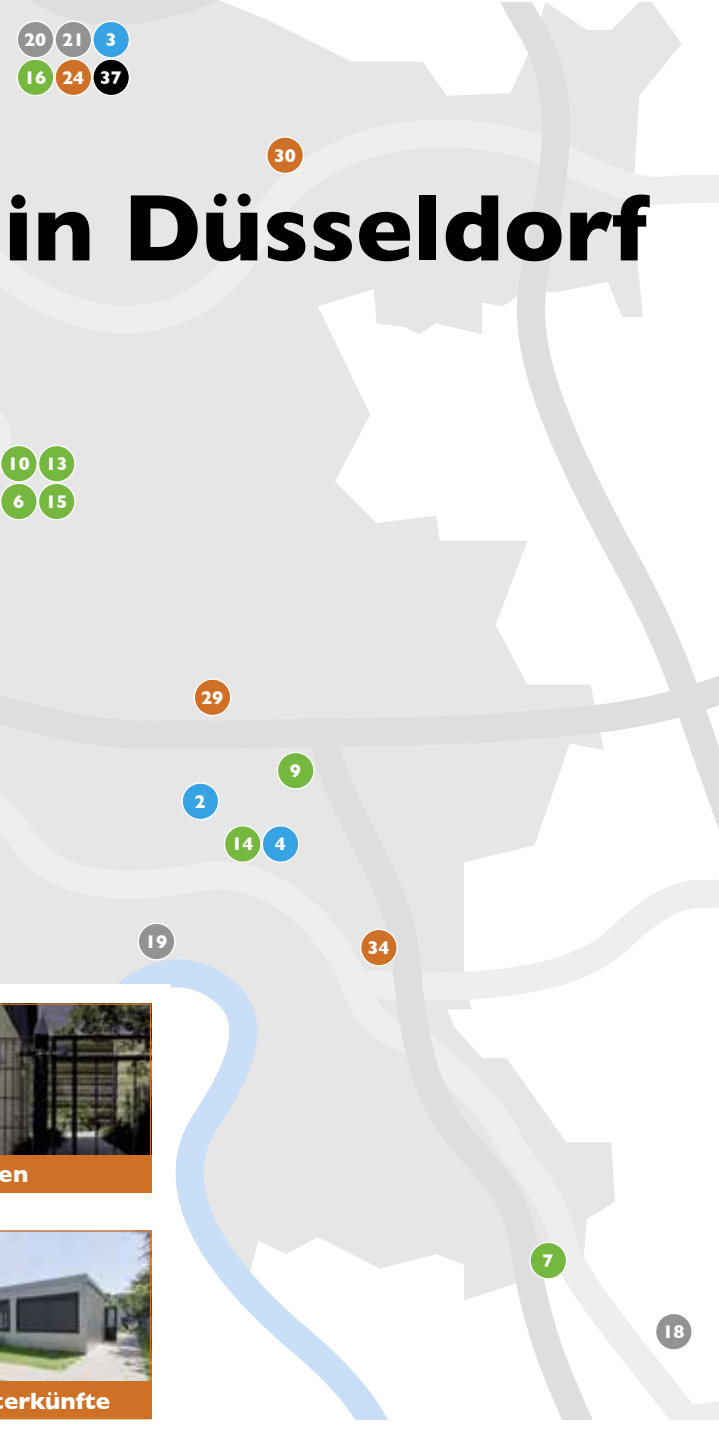
Fringsstraße 5

Erkrather Straße 253

Kappeler Straße 145

Fichtenstraße 54–56

Theodorstraße 192



Parkhäuser

Parkhaus Carlsplatz

Parkhaus am ISS Dome

Tiefgarage Grabbeplatz

IDR auf einen Blick

IDR auf einen Blick	2011	2012	2013	2014	**2015**
Umsatz (in Mio. €)	21,4	22,7	23,1	23,6	27,6
Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)	5,8	11,1	7,8	6,6	8,9
Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)	1,5	7,4	5,2	5,9	7,1
Jahresüberschuss (in Mio. €)	1,0	4,6	4,2	4,7	5,2
Bilanzsumme (in Mio. €)	195,7	195,3	185,3	182,7	248,9
Anlagevermögen (in Mio. €)	180,3	166,7	163,8	164,4	224,1
Umlaufvermögen (in Mio. €)	15,3	28,5	21,5	18,3	24,8
Fremdkapital (in Mio. €)	145,5	141,8	130,9	126,0	191,7
Eigenkapital (in Mio. €)	50,1	53,5	54,3	56,7	57,2
Eigenkapitalquote (in Prozent)	25,6 %	27,4 %	29,3 %	31,0 %	23,0 %
Umsatzrendite (in Prozent)	7,0 %	32,8 %	22,3 %	24,9 %	25,7 %
Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)	5,3 %	23,7 %	16,0 %	17,0 %	20,1 %
Dividendensumme (in T€)	1.170	3.369	2.255	4.708	4.200
Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	3,6	4,8	16,6	5,9	67,7
Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten) im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende)	34	30	28	33	35

Inhaltsverzeichnis

2 Organe der Gesellschaft

3 Vorwort des Vorstands

4 Bericht des Aufsichtsrats

8 Erfolgreiche Standort- und Projektentwicklung seit 1898

12 Portfolioentwicklung

20 Wirtschaftliche Entwicklung

32 Arbeit, Umwelt und Soziales

36 Beteiligungen

42 Konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe
42 Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe
44 Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe
45 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

46 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht der IDR AG
46 Bilanz der IDR AG
48 Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG
49 Anhang zum Jahresabschluss der IDR AG
58 Lagebericht der IDR AG

62 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

2
Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender:
Oberbürgermeister Thomas Geisel

Stellvertretende Vorsitzende:
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann

Rosaria Accorso *
Ratsherr Burkhard Albes
Ratsherr Jörk Cardeneo
Werner Hülsen *
Ratsherr Peter Knäpper
Hermann Knakowski *
Ratsherr Olaf Lehne
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski
Elke Matzerath *
Ratsherr Klaus Mauersberger
Ratsherr Lutz Pfundner
Klaus Terspecken *
Ratsherr Ioannis Vatalis

*) von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats

Vorstand

Manfred Kornfeld (ab 20.05.2016)
Denis Rauhut (bis 31.08.2016)
Ekkehard Vinçon (ab 01.09.2016)

Prokuristen

Manfred Kornfeld, Leiter kaufmännische Dienste (bis 19.05.2016)
Oliver Münnich, Leiter kaufmännisches Immobilienmanagement (ab 15.02.2016)
Ekkehard Vinçon, Leiter Projektentwicklung (bis 31.08.2016)

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde des Unternehmens,

das Geschäftsjahr 2015 stand im Zeichen einer sehr regen Bau- und Investitionstätigkeit der IDR AG. Am Standort Theodorstraße in Düsseldorf-Rath hat die Gesellschaft mit der Fertigstellung einer modernen Verwaltungszentrale und eines weiteren Gewerbezentrums ihr bereits starkes Immobilienportfolio dort weiter ausgebaut. Zudem stärkt die Gesellschaft ihre Präsenz im Gewerbepark Fichtenstraße in Düsseldorf-Lierenfeld mit der Fertigstellung von zwei weiteren Gewerbeeinheiten. Alle Objekte an diesen Standorten sind voll vermietet. In beiden Stadtteilen ist die IDR mit eigenen Investments seit langem erfolgreich vertreten. Der Ausbau des kommerziellen Kerngeschäfts mit Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen Düsseldorfs wie auch deren Bestandsbewirtschaftung wird die Ertragsbasis der Gesellschaft auch künftig nachhaltig stärken.

Daneben hat die IDR mit der Projektierung, Finanzierung und Errichtung von sieben Wohnanlagen für Flüchtlinge und Asylsuchende im Berichtsjahr für sie Neuland betreten. Die aus der Not geborenen Maßnahmen zur kurzfristigen Aufnahme und Unterbringung von rund 1.500 Menschen für einen vorübergehenden Zeitraum sind gleichwohl erfolgreich umgesetzt worden. Wegen der Befristung geht es bei der Maßnahme nicht um langfristigen Ertrag. Die Gesellschaft dokumentiert stattdessen ihre Leistungsfähigkeit, zur Lösung von gesellschaftlich relevanten Belangen im Interesse der Landeshauptstadt Düsseldorf aktiv und erfolgreich beizutragen und die erforderliche Investition im Befristungszeitraum rentierlich darzustellen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde auch die Planung der Baumaßnahmen an der Paulsmühlenstraße in Düsseldorf-Benrath zur Errichtung des neuen Albrecht-Dürer-Berufsschulzentrums, das mit Beginn des Schuljahres 2018/19 in den Betrieb der Stadt Düsseldorf übergehen wird, begonnen. Nach Abschluss der Standort- und Projektentwicklung können die derzeit noch dezentral gelegenen Berufsschulen an einem Standort zusammengefasst werden. Für Restflächen des erworbenen Grundstücksareals wurde ein Bauleitplanverfahren begonnen, so dass diese später dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Alles in allem ein gelungenes Beispiel für die kommerzielle Vereinbarkeit von öffentlichen und privaten Interessen, das die IDR unter privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu einem erfolgreichen Abschluss führen wird.

So bestätigt der Erfolg des zurückliegenden Geschäftsjahrs 2015 auch unser Vertrauen in das weitere Wachstumspotenzial der IDR AG. Der Vorstand wird den eingeschlagenen Kurs fortsetzen und auch künftig für Kontinuität und Verlässlichkeit in der Unternehmensführung sorgen. Dabei vertraut er weiterhin auf alle Mitarbeiter/innen, ohne deren Einsatz der Erfolg nicht möglich wäre.

Düsseldorf, im September 2016

Manfred Kornfeld
Vorstand

Ekkehard Vinçon
Vorstand

4
Bericht des Aufsichtsrats

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und insbesondere die Geschäftsführung der Gesellschaft überwacht und beratend begleitet.

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 sieben 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.

Die Aufsichtsratssitzungen fanden am 6. Mai, 20. Mai, 26. Juni, 19. August, 17. September, 18. November und 27. November 2015 statt.

Der Aufsichtsrat bestätigte die Beauftragung von Generalunternehmerverträgen im Hinblick auf die schlüsselfertige Erstellung von insgesamt neun Wohnmodulanlagen für Flüchtlinge an den Standorten Blanckertz-, Grünewald- und Meineckestraße als auch am Leuchtenberger Kirchweg, wie er gleichfalls der Errichtung weiterer Anlagen an der Karlsbader-, Oberlörricker-, Völklinger-, und Schimmelpfennigstraße wie auch am Standort Zur Lindung zustimmte. Die dafür zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG jeweils zu schließenden Nutzungsüberlassungsverträge für die Bereitstellung der städtischen Grundstücke wie auch die zu schließenden Mietverträge für die Nutzung der Wohnmodulanlagen durch die Landeshauptstadt Düsseldorf genehmigte er ebenfalls. Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Generalunternehmerverträge stimmte er der Aufnahme von Fremdkapital wie auch der Abgabe einer Patronatserklärung durch die IDR AG zu.

Im Rahmen der Bau- und Investitionsentscheidung im Hinblick auf die Errichtung des Albrecht-Dürer-Berufskollegs in Düsseldorf-Benrath bestätigte der Aufsichtsrat den Abschluss eines Kaufvertrages der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG über den Erwerb des ehemaligen Industriegrundstücks der ThyssenKrupp AG an der Tellering-/Paulsmühlenstraße. Er stimmte dem Erwerb mittels einer Darlehensfinanzierung und der Beleihung der dortigen Liegenschaft mit einer Grundschuld wie auch der Abgabe einer Patronatserklärung durch die IDR AG zu.

Er gab anschließend einer Beauftragung der erforderlichen Sanierungsarbeiten auf dem Kaufgrundstück statt und genehmigte die

Planungs- und Bauleistungen für den Neubau des Berufskollegs. Ebenso stimmte er der Aufnahme von Fremdkapital für die Zwischenfinanzierung dieser Sanierungsleistungen und der Gewährung einer Patronatserklärung durch die IDR AG zu.

Der Aufsichtsrat bestätigte ferner den Abschluss eines Bauvertrages zur schlüsselfertigen Errichtung von zwei Gewerbehallen mit Außenanlagen an der Fichtenstraße.

Zudem stimmte er der Veräußerung von zwei Liegenschaften, der Übertragung eines Erbbaurechts und der Verlängerung des Gastronomie-Pachtvertrages mit der Rheinturm Gaststätten GmbH zu. Im Hinblick auf den Wirtschaftshof von Schloss Eller befürwortete er die Übertragung eines abgegrenzten Teilerbbaurechts an einen privaten Investor.

Er genehmigte den Abschluss und die Verlängerung mehrerer Miet- und Pachtverträge und stimmte der Aufnahme einer Überziehungslinie mit einer privaten Geschäftsbank wie auch der Vereinbarung über einen temporären Liquiditätsrahmen mit der IDR Bahn GmbH & Co. KG zu.

Der Aufsichtsrat stimmte schließlich der Gründung einer Hafen-Reisholz Projektgesellschaft zu und bestätigte den Erwerb einer Rangierlokomotive für die IDR Bahn GmbH & Co. KG. Er nahm zwei vorgelegte Revisionsberichte wie auch den Revisionsplan 2015/16 zustimmend zur Kenntnis und befürwortete eine Überarbeitung der Gesellschaftssatzung im Hinblick auf eine Anpassung an den Public Corporate Governance-Kodex der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Der Hauptversammlung empfahl der Aufsichtsrat die Entlastung des amtierenden Vorstands und der Mitglieder des Aufsichtsrats. Zudem empfahl er, einem vor dem OLG Düsseldorf verhandelten Vergleichsvorschlag mit dem ehemaligen Vorstand der IDR AG, Herrn Dr.-Ing. Heinrich Pröpper, zuzustimmen. Dessen Antrag auf Berücksichtigung weiterer ruhegehaltsfähiger Zeiten erteilte der Aufsichtsrat dagegen eine Absage.

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 2015 (Nachtrag I) und 2016, als auch den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2017–2019.

Der Aufsichtsrat verfügt über zwei Ausschüsse, den Finanz- und Grundstücksausschuss sowie den Bauausschuss. Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat im Geschäftsjahr 2015 fünfmal, und zwar am 10. Februar, 20. Mai, 19. August, 17. September und 18. November 2015, getagt. Er befasste sich im Wesentlichen mit der Veräußerung zweier Liegenschaften, mit den Abschlüssen und Verlängerungen von mehreren Miet- und Pachtverträgen, – unter anderem mit der Verlängerung des Pachtvertrages mit der Rheinturm Gaststätten GmbH –, und behandelte weitere grundstücksrechtlich relevante Sachverhalte. Daneben erörterte er auch Personalthemen wie die Einstellung von weiteren Ingenieuren.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2015 einmal zusammen, nämlich am 10. Februar 2015, um insbesondere die Vergabe

eines Werkvertrages im Zusammenhang mit der Errichtung eines Verwaltungsneubaus an der Theodorstraße zu behandeln.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2015 und der Lagebericht sind gemäß § 316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Baker Tilly Rölfs AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 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 30. August 2016 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 2015 sowie den Lagebericht gebilligt; der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft ist damit festgestellt .

Der vom Vorstand gemäß § 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, gemäß § 313 Abs. 3 AktG folgenden uneingeschränkten Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind."

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem amtierenden Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2015.

Düsseldorf, im August 2016

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)

1900
Fritz Henkel erwirbt Grund in Holthausen

1898
Hermann Heye gründet die IDR AG

1901
Bau der Rheinwerft im Reisholzer Hafen

1898 • 1900 • • • • 1910 • • • • 1920 • • • • 1930 • • • • 1940 • • • • 1950 • • • • 1960 • • • 1968

1899
Bau des Bahnhofs Düsseldorf-Reisholz

1911
Gründung der Baugesellschaft Reisholz AG

1952
Die Stadt Düsseldorf wird Alleinaktionärin der IDR

1899
Mannesmannröhren-Werke, heute Vallourec Deutschland

Erfolgreiche Standortentwicklung seit 1898

1969
Grundsteinlegung
Neue Messe Düsseldorf

1975 – 1980
Umwandlung eines Klöckner-Geländes in Gewerbehöfe

2002
Projektsteuerung
ESPRIT arena

2006
Bau der
Ortsumgehung Reisholz

1968 • 1970 • • • • 1975 • • • • 1980 • • • • 1985 • • • • 1990 • • • • 1995 • • • • 2000 • • • • 2005 • • • • 2010 • • • • • **2016**

1969
Bau des Parkhauses
Carlsplatz

1980 – 1982
Bau und Eröffnung des
Rheinturms

seit 2002
Ausbau und Erschließung an
der Theodorstraße

2009 – 2014
Projektsteuerung Kö-Bögen
durch die IPM

2005
Bau des ISS Domes

Technip
Technip
Technip
Technip
Dehner
B&B

Theodorstraße 182

An der Theodorstraße 182 errichtete die IDR ein Verwaltungsgebäude für die Technip Germany GmbH. Das Gebäude mit rund 13.000 Quadratmetern Geschossfläche wurde im September 2015 fertiggestellt und an die Mieterin übergeben. Im Sommer 2016 kam eine offene Hochgarage mit 530 Stellplätzen hinzu.

12
Portfolioentwicklung
„Neue Paulsmühle“ – die Albrecht-Dürer-Schule nimmt Gestalt an

Flächenwachstum bei Büro- und Spezialimmobilien

Die IDR AG hat ausgewählte Gewerbeimmobilien als Sonderbetriebsvermögen auf Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG übertragen. Einzige persönlich haftende Gesellschafterin ist die IDR Immobilien GmbH mit der IDR AG als alleiniger Anteilsinhaberin; alleinige Kommanditistin der Objektgesellschaften ist die IDR AG.

Das Immobilienportfolio der IDR ist breit aufgestellt; Schwerpunkte liegen bei Büro- und Logistikimmobilien, Gewerbe- und Handwerkerhöfen sowie bei unterschiedlichen Spezialimmobilien. Die heterogene Objektstruktur gleicht externe Einflüsse auf den Geschäftsverlauf und das Vermarktungsrisiko einer Gebäudeklasse bei konjunkturellen Schwankungen aus.

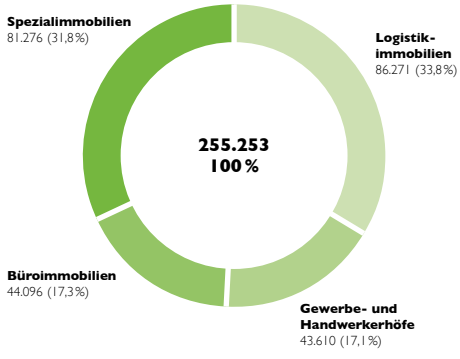
Das IDR Portfolio setzt sich aus 40 Wirtschaftseinheiten mit 255.253 (Vorjahr 221.205) Quadratmetern umbauter und vermietungsfähiger Grundfläche zusammen (ohne für die Verwaltung und den Bahnbetrieb selbst genutzte Flächen). Der Gebäudebestand hat sich im abgelaufenen Jahr weiter verjüngt: Mehr als 75 Prozent der vermietbaren Objekte wurden nach dem Jahr 2000 errichtet.

Erfolgreiche Neuvermietung

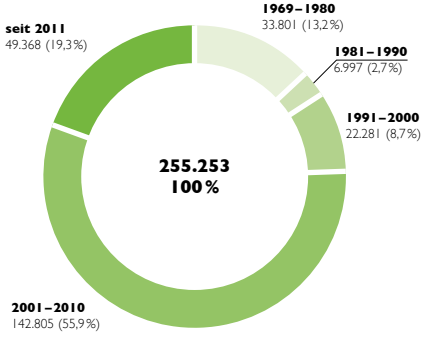
Für Flächen von insgesamt 7.639 (Vorjahr 7.355) Quadratmetern sind Mietverträge im Jahr 2015 beendet worden. Den Abgängen stehen Anschlussvermietungen in vergleichbarem Umfang (7.618 Quadratmeter) gegenüber. Die gewichtete durchschnittliche Leerstandszeit bis zur Wiedervermietung liegt bei zwei Monaten.

Flächen von 21.431 Quadratmetern wurden in der Erstvermietung erfolgreich am Markt

Nutzungsstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2015
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2015
(in m² und Prozent)



IDR Immobilienportfolio (ohne Parken)
(Stand: 31. Dezember 2015, Fläche in m² und Jahr der Erstvermietung)

Logistikimmobilien		
Benrodestraße 132	13.888 m²	1959
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
	86.271 m²	

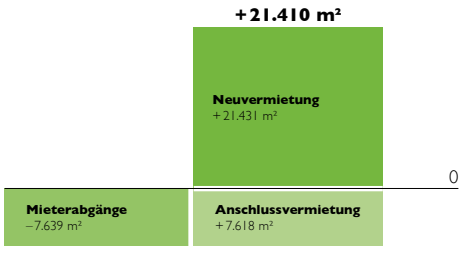
Gewerbehöfe		
Fichtenstraße 68	1.808 m²	1980
Fichtenstraße 70	6.036 m²	1980
Fichtenstraße 72	5.436 m²	1980
Goslarer Straße 10	3.055 m²	1989
Tiefenbroicher Weg 35	5.855 m²	1995
In der Steele 23	4.195 m²	1996
Erkrather Straße 245	2.313 m²	1998
Am Fallhammer 4	2.343 m²	1999
Fringsstraße 5	2.884 m²	1999
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*
	43.610 m²	

Büroimmobilien		
Kappeler Straße 105	3.200 m²	1963
Kaistraße 11	3.072 m²	1999
Elisabeth-Selbert-Straße 19	3.111 m²	2002
Am Trippelsberg 43–45	7.756 m²	2003
Theodorstraße 297	13.960 m²	2008
Theodorstraße 182	*12.997 m²*	*2015*
	44.096 m²	

Spezialimmobilien		
Benrather Straße 7b (Ladenlokale)	1.708 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
Schloss Eller	2.758 m²	2010
Asylbewerberunterkunft Blanckertzstraße 10	*2.695 m²*	*2015*
Asylbewerberunterkunft Grünewaldstraße 2	*3.311 m²*	*2015*
Asylbewerberunterkunft Leuchtenberger Kirchweg 54	*3.330 m²*	*2015*
Asylbewerberunterkunft Meineckestraße 38	*3.311 m²*	*2015*
Asylbewerberunterkunft Schimmelpfennigstraße 23a	*3.311 m²*	*2015*
Asylbewerberunterkunft Zur Lindung 31	*3.311 m²*	*2015*
	81.276 m²	

Gesamtfläche	**255.253 m²**

Vermietungsleistung 2015
(in m²)



platziert. Davon entfielen 1.782 Quadratmeter auf die Theodorstraße 192 (Hilti). An sechs Standorten errichtete die IDR Asylbewerberunterkünfte mit einer Gesamtfläche von 19.269 Quadratmetern, die für fünf Jahre an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet werden.

Für Hallen- und Gewerbeflächen stellt sich die Vermietungssituation unverändert gut dar. Schwieriger ist die Vermietung reiner Büroflächen wie an der Theodorstraße 297 und Am Trippelsberg 43–45. Die Spezialimmobilien der IDR sind langfristig vermietet. Die Leerstandsquote über den gesamten Bestand betrug zum Jahresende 10,9 (Vorjahr 12,6) Prozent.

Stabile Erlöse aus Parkraumbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung von Parkhäusern, Tiefgaragen und Parkplätzen trägt rund 20 Prozent zum gesamten Immobilienumsatz der IDR bei. Die Anzahl der Stellplätze nahm 2015 erneut ab:

- In der Tiefgarage Grabbeplatz wurden 58 Stellplätze von der Stadt Düsseldorf veräußert.
- Die Kapazität auf dem Parkplatz „Zum Gut Heiligendonk“ nahm im Zuge der Errichtung der benachbarten Hochgarage vorübergehend um 143 Stellplätze ab.

Die Ertragslage an den fünf Parkraumstandorten ist uneinheitlich: Das Parkhaus am Carlsplatz sowie die Tiefgaragen am Grabbeplatz / Ratinger Mauer profitieren von ihrer attraktiven Verkehrslage und einer guten Parkfrequenz. Die Auslastung des Parkhauses an der Theodorstraße bleibt hingegen unbefriedigend; die Veranstaltungsdichte im ISS Dome reicht für einen wirtschaftlichen Betrieb des Parkhauses allein nicht aus. Die Bewirtschaftung der Parkhäuser am Carlsplatz und am ISS Dome erfolgt durch die SITA Airport IT GmbH.

Umsatzentwicklung im Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien (in Mio. €)

Kräftiges Wachstum der Bruttomieterlöse

Die gesamten Bruttoumsätze aus der Liegenschaftsverwaltung stiegen um rund 16 Prozent auf 25,6 (Vorjahr 22,1) Mio. €. Umsatzzuwächse wurden über alle Immobilienklassen hinweg erzielt. Neue Umsatzträger waren die Neubauten an der Theodorstraße sowie die Flüchtlingsunterkünfte, deren Erstvermietung im Berichtsjahr maßgeblich zu den Erlössteigerungen beitrug.

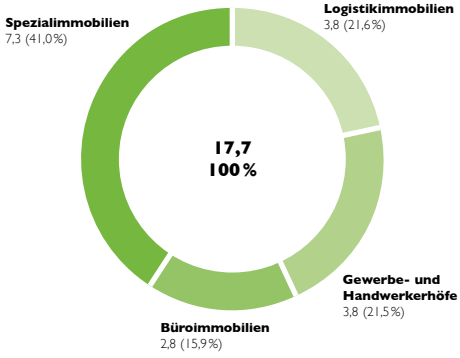
Gewerbeobjekte lieferten zusammen einen Umsatzbeitrag von 17,7 (Vorjahr 14,3) Mio. €, davon waren 16,3 (Vorjahr 12,7) Mio. € liquiditätswirksam. Aus der Bewirtschaftung sowie der Vermietung und Verpachtung von Parkraum wurden Bruttoerlöse in Höhe von 5,1 (Vorjahr 4,9) Mio. € erzielt. Erbbaurechte und sonstige Grundstückserlöse trugen 2,8 (Vorjahr 2,9) Mio. € bei.

Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze (Stand: 31. Dezember 2015)	Stellplätze	im Bestand seit
Parkhaus Carlsplatz	492	1969
Parkhaus ISS Dome	1.513	2006
Tiefgarage Ratinger Mauer	189	2009
Tiefgarage Grabbeplatz (Betrieb)	370	2009
Parkplatz „Zum Gut Heiligendonk“	383	2009
Summe Stellplätze	**2.947**	

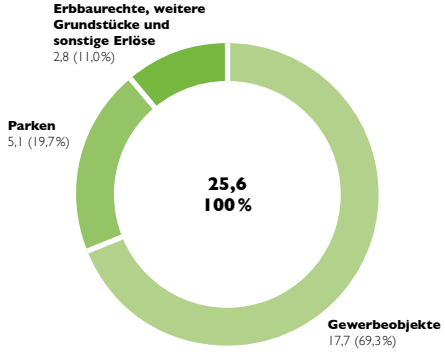
Objektbezogener Aufwand wächst proportional

Bei den objektbezogenen Kosten handelt es sich vor allem um Aufwendungen für umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten sowie um Pachten, Erbbauzinsen und Zinsaufwendungen für Darlehensfinanzierungen. Für alle Objekte im Portfolio belaufen sich die Aufwendungen auf 9,2 (Vorjahr 8,4) Mio. €, das sind 35,9 (Vorjahr 37,9) Prozent der Bruttomieterlöse.

Bruttoerlösstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2015 (in Mio. € und Prozent)



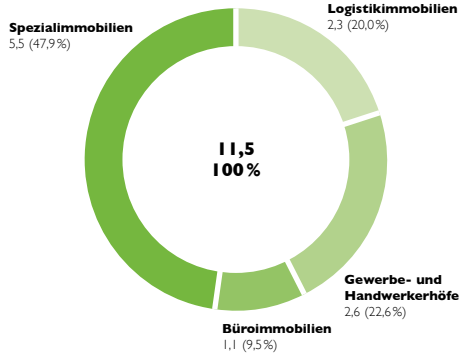
Bruttoerlösstruktur IDR Portfolio zum 31.12.2015 (in Mio. € und Prozent)



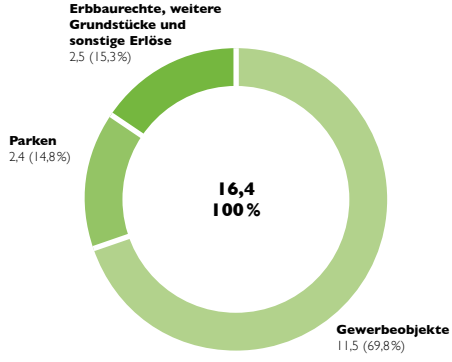
Nettomieterlöse gesteigert

Die Nettomieterlöse aus der Liegenschaftsverwaltung (Bruttomieterlöse abzüglich objektbezogener Kosten) wuchsen analog zu den Bruttoerlösen proportional von 13,7 auf 16,4 Mio. €. Davon erwirtschafteten die Gewerbeimmobilien mit 11,5 (Vorjahr 8,7) Mio. € den größten Anteil, die Parkflächenbewirtschaftung trug 2,4 (Vorjahr 2,2) Mio. €, Erbbaurechte und sonstige Immobilien trugen 2,5 (Vorjahr 2,8) Mio. € bei.

Nettoerlösstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2015 (in Mio. € und Prozent)



Nettoerlösstruktur IDR Portfolio zum 31.12.2015 (in Mio. € und Prozent)



Weitere Bau- und Projektentwicklungen an der Theodorstraße

Im April 2015 wurde nach elf Monaten Bauzeit an der Theodorstraße 192 ein neues Vertriebszentrum an die Hilti Deutschland AG übergeben. Auf 1.782 Quadratmetern Nutzfläche bündelt die Mieterin ihre Schulungs- und Vertriebsaktivitäten in der Region. Hilti war bereits seit 2008 Mieterin der IDR, mit dem maßgeschneiderten Neubau setzt sich diese Geschäftsbeziehung langfristig fort.

An der Theodorstraße 182 stellte die IDR im September 2015 nach 13 Monaten Bauzeit die neue Deutschlandzentrale des französischen Anlagenbauers Technip fertig. 12.997 Quadratmeter Bruttogeschossfläche direkt gegenüber dem ISS Dome bieten Platz für rund 350 Mitarbeiter. Im Sommer 2016 wurde in unmittelbarer Nachbarschaft eine offene Hochgarage mit 530 Pkw-Stellplätzen zur Dauervermietung an Technip und ansässige Unternehmen fertiggestellt.

An der Theodorstraße 194, in unmittelbarer Nachbarschaft der Firma Hilti, plant die IDR auf einem rund 4.100 Quadratmeter großen Grundstück die Errichtung eines Bürogebäudes mit Ausstellungsflächen sowie mit Werkstatt- und Lagerflächen.

Unter dem Projektnamen „Frame Office“ konzipiert die IDR eine flexible Büroimmobilie auf einem 4.900 Quadratmeter großen Grundstück neben der Technip-Europazentrale. Besonderer Clou des Gebäudes sind zwei Erschließungskerne, welche eine flexible

IDR Gewerbeflächen an der Theodorstraße	Fläche in m²	Zugang
Südlich der Theodorstraße		
ISS Dome, Theodorstraße 281 (Erbbaurecht)	36.750	2006
Parkhaus am ISS Dome, Theodorstraße 281 (Erbbaurecht)	6.029	2006
Logistikzentrum Theodorstraße 299 (Yusen Air & Sea Service (Deutschland) GmbH)	22.282	2006
Gewerbezentrum Theodorstraße 297 (Hankyu Intl. Transport GmbH u. a.)	13.769	2008
Nördlich der Theodorstraße		
Entwicklungsfläche (unbebautes Grundstück), Theodorstraße	9.000	2016
Parkplatz, Zum Gut Heiligendonk	7.140	2009
Hochgarage, Zum Gut Heiligendonk 15	2.900	2016
Entwicklungsfläche (unbebautes Grundstück), Theodorstraße	4.900	2009
Verwaltungsgebäude Theodorstraße 182 (Technip Germany GmbH)	8.350	2015
Verwaltungsgebäude mit Ausstellungsfläche Theodorstraße 192 (Hilti Deutschland AG)	3.360	2015
Verwaltungsgebäude mit Lagerhalle Theodorstraße 194	4.420	2017
	118.900	

Aufteilung der Flächen erlauben, zum Beispiel zur Abtrennung von Organisationseinheiten oder zur Weitervermietung.

Im Jahr 2016 hat die IDR zudem ein rund 9.000 Quadratmeter großes Grundstück in der Nähe der Kreuzung Theodorstraße / Am Hülserhof erworben, das als Vorratsfläche für eine größere Büroflächenentwicklung zur Verfügung steht.

Bürofläche als temporärer Standort des Jüdischen Gymnasiums

An der Theodorstraße 297 eröffnete im August 2016 das erste jüdische Gymnasium Nordrhein-Westfalens. Als Interimslösung bis zur Fertigstellung eines eigenen Neubaus wurden Teile des Bürogebäudes der IDR zu einer Bildungsstätte umgebaut, an dem bis zu 300 Schüler ganztägig unterrichtet werden können. Die Projektentwicklung für den Neubau des Albert-Einstein-Gymnasiums an der Borbecker Straße liegt ebenfalls in den Händen der IDR; der Umzug von der Theodorstraße ist in etwa vier Jahren geplant.

Erfolgreiches Wachstum an der Fichtenstraße

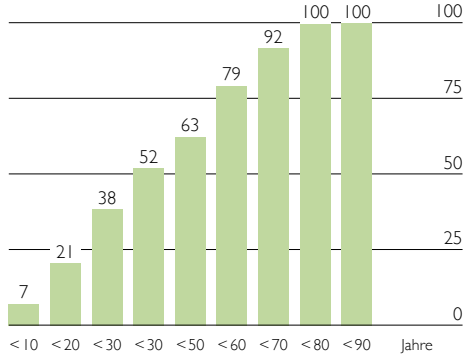
Zur Erweiterung ihres erfolgreichen Gewerbehofs baute die IDR seit Juni 2015 auf einem von der AWISTA erworbenen 16.865 Quadratmeter großen Grundstück an der Fichtenstraße 74. In zwei Bauabschnitten wurden zusammen rund 6.300 Quadratmeter Büro- und Hallenfläche errichtet. Der erste Bauabschnitt wurde im Dezember 2015 bzw. Anfang Januar 2016 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Im Mai 2016 waren auch die Bauarbeiten am zweiten Bauabschnitt abgeschlossen. Der neue Gewerbehof ist vollständig vermietet.

Grundstückserwerb an der Paulsmühlenstraße

Im Berichtsjahr wuchs der Grundstücksbestand der IDR per Saldo um 69.052 Quadratmeter auf insgesamt 983.472 Quadratmeter.

Wichtigster Grundstückszugang war der Erwerb eines 64.547 Quadratmeter großen Industriegrundstücks eines ehemaligen Blechwalzwerks von ThyssenKrupp an der Paulsmühlenstraße. Auf einem knapp 20.000 Quadratmeter großen Teilgrundstück baut die IDR seit Juli 2016 die Albrecht-Dürer-Schule, weitere Teilflächen wird die IDR in

Kumulierte, nach Flächen gewichtete Vertragsrestlaufzeiten vergebener Erbbaurechte zum 31. Dezember 2015, Gesamtfläche: 299.461 Quadratmeter
(in Prozent)



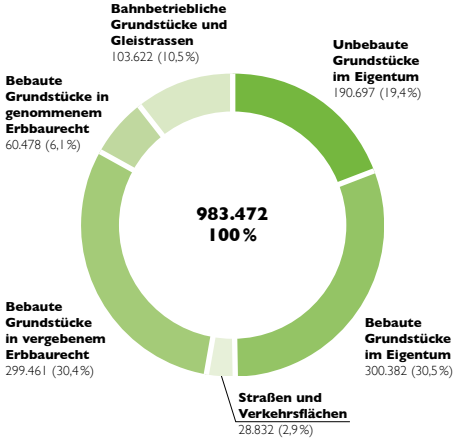
Entwicklung des IDR Grundstücksbestands (in m²)	Bestand 31.12.2014	Revision 2015	Abgänge 2015	Zugänge 2015	Umwidmung 2015	**Bestand 31.12.2015**
Unbebaute Grundstücke im Eigentum	140.600	0	0	64.547	– 14.450	190.697
Bebaute Grundstücke im Eigentum	271.162	– 11.193	1	7.214	33.200	300.382
Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum	28.832	0	0	0	0	28.832
Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht	309.726	11.193	2.708	0	– 18.750	299.461
Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht	60.478	0	0	0	0	60.478
Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen	103.622	0	0	0	0	103.622
	914.420	0	2.709	71.761	0	983.472

der Zukunft für Zwecke des Wohnungsbaus weiterveräußern. Hierzu führt die IDR als Initiator ein Bauleitplanverfahren mit der Stadt Düsseldorf durch.

Neuer Bildungsstandort: In Benrath – für Düsseldorf

Die Standortfrage für die neue Albrecht-Dürer-Schule war viele Jahre ungelöst. Die IDR hat im Frühjahr 2015 in Eigeninitiative eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung der Schule und der parallelen Entwicklung des Gebietes erarbeitet, die alle damit zusammenhängenden Fragen positiv beantworten konnte. Auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie hat der Rat der Landeshauptstadt daraufhin die Standortfrage zugunsten des IDR Grundstücks an der Paulsmühlen- und Telleringstraße in Benrath entschieden.

Struktur des Grundstücksbestands zum 31.12.2015 (in m² und Prozent)



Die Schule vereint die derzeitigen Kolleg-Standorte in Düsseldorf-Bilk – Am Fürstenwall 100 mit seinen Dependancen Pestalozzistraße 30 und Konkordiastraße 26 – an einer Stelle und wird zentrales Element des neuen Stadtviertels „Neue Paulsmühle" in Düsseldorf-Benrath sein. Für das größte gewerblich-technische Berufskolleg der Stadt Düsseldorf hat die IDR ein neues Schulgebäude konzipiert, dessen intelligente Architektur gemeinsames Lernen optimal unterstützt. Auf 15.000 Quadratmetern Nutzfläche verfügt der dreigeschossige, ringförmige Baukörper über viel Raum für konzentriertes Arbeiten: mit 78 unterschiedlichen Fach-, Unterrichts- und Verwaltungsräumen sowie einer modernen Mediathek. Die Aula zum Innenhof, das großzügige Foyer sowie eine Mensa bilden Räume der Erholung. Die angegliederte Dreifachsporthalle ermöglicht den Schülern ausgleichende Bewegung und rundet das lernfördernde Raumkonzept ab. Ein Parkhaus mit 250 Stellplätzen für Lernende und Lehrkräfte an der Albrecht-Dürer-Schule ist ebenfalls vorgesehen.

Außerdem wächst das Paulsmühlenviertel deutlich näher an die Benrather Innenstadt heran, indem sich ein großzügiger Vorplatz auf die Bahnhofsunterführung hin öffnet, die als offene und belebte Verbindung zum Ortskern von Benrath dient.

Im September 2016 wurde der Grundstein für die Albrecht-Dürer-Schule gelegt, welche die IDR im zweiten Quartal 2018 fertigstellen wird.

Albrecht-Dürer-Schule

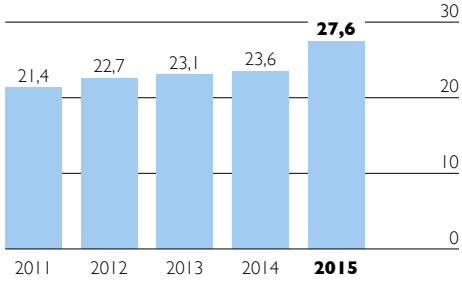
Voraussichtlich bis Anfang 2018 wird die IDR in Benrath mit der Albrecht-Dürer-Schule einen zentralen Berufsschulstandort für die Landeshauptstadt Düsseldorf errichten. Im Zuge der Quartiersentwicklung „Neue Paulsmühle" ist außerdem geplant, rund 570 Wohnung zu schaffen. Ein großzügiger Vorplatz wird das neue Stadtviertel mit dem Benrather Ortskern verbinden.

20
Wirtschaftliche Entwicklung
Wachstum im Zeichen massiver Investitionen

Umsatzsprung durch erfolgreiche Immobilienentwicklung

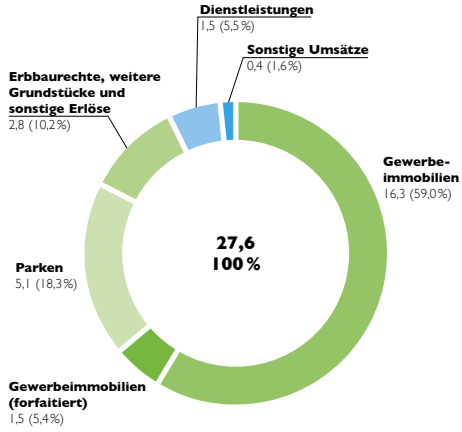
Im Jahr 2015 steigerte die IDR Gruppe ihre Umsätze deutlich auf 27,6 (Vorjahr 23,6) Mio. €. Das Immobilienportfolio steuerte mit 25,6 (Vorjahr 22,1) Mio. € den größten Umsatzanteil bei. 24,1 Mio. € davon waren liquiditätswirksam, während rund 1,5 Mio. € auf Spezialimmobilien entfielen, deren Umsätze forfaitiert wurden. Umsatzsteigernd wirkten sich insbesondere die im Berichtsjahr eröffneten Wohnanlagen für Asylbewerber, die erfolgreichen Erstvermietungen an der Theodorstraße 182 und 192, aber auch die Weiterbelastung von bezogenen Waren und Dienstleistungen aus.

Umsatzentwicklung
(in Mio. €)



Dienstleistungsumsätze wurden vor allem durch Verwaltungsleistungen für die nicht konsolidierten Tochtergesellschaften Bünger Bau- und Projektmanagement und die IDR Bahn sowie über die Geschäftsbesorgung für die städtische Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (vormals IDR Public Management GmbH) und die Grundstücks-entwicklungs-Gesellschaft Düsseldorf GmbH (GED) erzielt.

Umsatzstruktur 2015
(in Mio. € und Prozent)



Veräußerungsgewinne tragen zu den sonstigen betrieblichen Erträgen bei

Der Verkauf von Grundstücken an der Bonner Straße und der Hans-Böckler-Straße sowie die Veräußerung der Beteiligung an der IDR Public Management GmbH an die Landeshauptstadt Düsseldorf führten zu Erträgen aus Anlagenabgängen in Höhe von 1,7 Mio. €. Insgesamt waren sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 2,3 (Vorjahr 3,0) Mio. € zu verbuchen.

Betrieblicher Aufwand wächst langsamer als Umsatz

Der betriebliche Gesamtaufwand des Geschäftsjahrs 2015 liegt mit 21,0 Mio. € etwas über dem Vorjahreswert von 20,0 Mio. €.

Der gesamte Materialaufwand stieg im Berichtsjahr auf 8,0 (Vorjahr 5,9) Mio. €. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für bezogene Waren kletterten auf 2,2 (Vorjahr 0,7) Mio. €

infolge höherer Aufwendungen für anschließend weiterbelastete Handelswaren. 3,9 (Vorjahr 3,5) Mio. € fielen für Wartung und Instandhaltung, Gebäudenebenkosten, öffentliche Abgaben und Energiekosten an; hiervon waren 1,6 Mio. € umlagefähig. Für Mieten, Pachten und Erbbauzinsen wurden 1,9 (Vorjahr 1,7) Mio. € aufgewendet. Zusammen ergab sich ein Aufwand für bezogene Leistungen von 5,8 (Vorjahr 5,1) Mio. €.

Der Personalaufwand der IDR Gruppe blieb im Berichtsjahr stabil bei 3,1 (Vorjahr 3,2) Mio. €. Für Löhne und Gehälter wurden im Berichtsjahr 2,3 (Vorjahr 2,4) Mio. € aufgewendet. Die soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung belaufen sich kaum verändert auf 0,8 Mio. €.

Das Abschreibungsvolumen dehnte sich von 5,2 auf 6,2 Mio. € aus. Für diesen Zuwachs sind vor allem die planmäßigen Abschreibungen auf die zusätzlich im Berichtsjahr fertig gestellten und aktivierten Bauvorhaben verantwortlich. Im folgenden Jahr werden hier Abschreibungen erstmals für das vollständige Geschäftsjahr vorzunehmen sein und die Position weiter ausweiten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 3,7 Mio. € unter denen des Vorjahrs (5,8 Mio. €). Den kurzfristigen Rückstellungen wurden 1,1 (Vorjahr 3,2) Mio. € für drohende Verluste und ausstehende Rechnungen zugeführt.

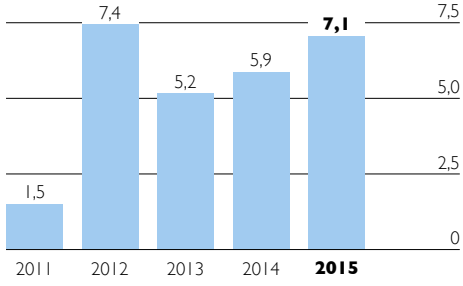
Betriebsergebnis und Jahresüberschuss gesteigert

2015 erzielte die IDR ein Betriebsergebnis nach HGB in Höhe von 8,9 (Vorjahr 6,6) Mio. €.

Das Finanzergebnis schließt mit – 1,8 Mio. € dagegen schwächer als im Vorjahr (– 0,7 Mio. €). Ergebnisbelastend wirkte sich eine geringere Gewinnausschüttung der Messe Düsseldorf aus, an der die IDR AG 20 Prozent des Stammkapitals hält. Wurden im Vorjahr noch 3,0 Mio. € ausgeschüttet, betrug die Dividende 2015 nur 2,0 Mio. €. Zudem nahm der Zinsaufwand im Zuge der ausgeweiteten Finanzierungsaktivitäten der IDR auf 3,9 (Vorjahr 3,7) Mio. € zu.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (earnings before tax) verbesserte sich insgesamt von 5,9 Mio. € auf 7,1 Mio. €.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
(in Mio. €)



Nach Steuern erzielte die IDR Gruppe einen Jahresüberschuss von 5,2 (Vorjahr 4,7) Mio. €. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags und einer Entnahme aus der Kapitalrücklage beträgt der Bilanzgewinn 9,2 (Vorjahr 8,5) Mio. €.

Mehr Transparenz durch bereinigte Erfolgsdarstellung

Die betriebswirtschaftliche Erfolgsrechnung verdeutlicht den Einfluss von Sonderfaktoren auf die Ergebnislage. In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen enthaltene betriebs- und periodenfremde Bestandteile schmälern die Aussagekraft der Gewinn- und Verlustrechnung. In der betriebswirtschaftlichen Erfolgsrechnung wird das Betriebsergebnis insoweit bereinigt, als verzerrende Größen, wie beispielsweise Liquidations- und Bewertungserträge bzw. -verluste, dem außerordentlichen Ergebnis zugeordnet werden.

Die betriebswirtschaftliche Erfolgsrechnung weist einen Betrag von 1,8 (Vorjahr 2,0) Mio. € als außerordentliche Ergebniskomponente aus. Konkret handelt es sich um Veräußerungsgewinne, die Auflösung von Rückstellungen sowie Forderungsbewertungen, die im Sinne einer periodengerechten Erfolgsermittlung vom Betriebsergebnis abgesetzt werden. Daher fällt das im Rahmen dieser Rechnung ermittelte Betriebsergebnis mit 6,9 (Vorjahr 4,4) Mio. € niedriger aus als nach HGB mit 8,9 (Vorjahr 6,6) Mio. €.

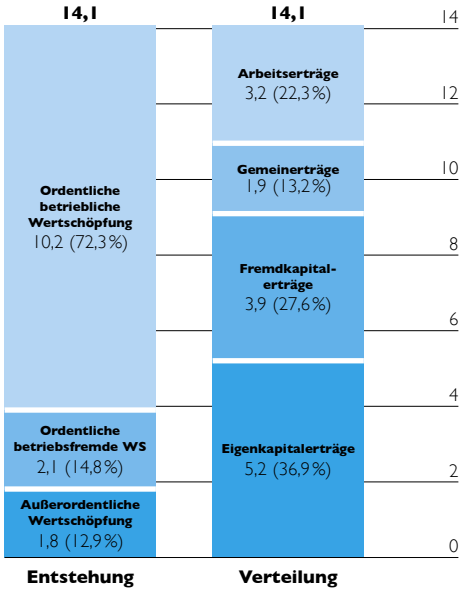
Kerngeschäft Immobilienmanagement ist Wertschöpfungstreiber

Als Wertschöpfung bezeichnet man die Eigenleistungen, die den Vorleistungen Dritter hinzugefügt werden. In ihrer Entstehung gliedert sich die Wertschöpfung in ordentliche betriebliche, ordentliche betriebsfremde sowie außerordentliche Anteile. Diese Aufspaltung hängt eng mit der betriebswirtschaftlichen Erfolgsrechnung zusammen. Die Verteilungsseite verdeutlicht, wie die

Konsolidierte betriebswirtschaftliche Erfolgsrechnung der IDR Gruppe	**2015 €**	2014 €
Umsatzerlöse (+)	27.579.809,04	23.606.229,11
Sonstige betriebliche Erträge (+) (ohne Liquidations- und Bewertungserträge)	318.898,97	373.665,04
Betriebliche Erträge (+)	**27.898.708,01**	23.979.894,15
Materialaufwand (–)	7.960.884,29	5.862.916,21
Personalaufwand (–)	3.123.805,19	3.190.860,31
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (–)	6.199.813,18	5.151.145,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen (–) (ohne Liquidations- und Bewertungsverluste)	3.557.293,05	5.235.323,71
Sonstige betriebliche Steuern (–)	138.757,58	91.365,66
Betriebliche Aufwendungen (–)	**20.980.553,29**	19.531.611,26
I. Betriebsergebnis	**6.918.154,72**	4.448.282,89
Erträge aus Beteiligungen (+)	2.081.719,04	2.982.350,00
Erträge (+)/Verlustübernahme (–) aus Gewinnabführungsverträgen	5.134,31	579,51
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (+)	231,73	493,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (+)	2.851,32	6.591,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (–)	3.891.919,95	3.690.518,50
II. Finanzergebnis	**– 1.801.983,55**	–700.503,94
Außerordentliche Erträge gemäß § 275 Abs. 2 HGB (+)	0,00	0,00
Liquidations- und Bewertungserträge (+)	1.934.901,12	2.606.982,64
Außerordentliche Erträge (+)	**1.934.901,12**	2.606.982,64
Außerordentliche Aufwendungen gemäß § 275 Abs. 2 HGB (–)	0,00	0,00
Liquidations- und Bewertungsverluste (–)	112.806,93	558.434,84
Außerordentliche Aufwendungen (–)	**112.806,93**	558.434,84
III. Außerordentliches Ergebnis	**1.822.094,19**	2.048.547,80
Jahresergebnis vor Steuern (I. + II. + III.)	**6.938.265,36**	5.796.326,75
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (–)	1.723.171,18	1.140.778,64
Jahresüberschuss	**5.215.094,18**	4.655.548,11

Konsolidierte Wertschöpfungsrechnung der IDR Gruppe	**2015 €**	2014 €
Entstehung		
Umsatzerlöse (+)	27.579.809,04	23.606.229,11
Sonstige betriebliche Erträge (+) (ohne Liquidations- und Bewertungserträge)	318.898,97	373.665,04
Produktionswert (brutto)	**27.898.708,01**	23.979.894,15
Materialaufwand (–)	7.960.884,29	5.862.916,21
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (–)	6.199.813,18	5.151.145,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen (–) (ohne Liquidations- und Bewertungsverluste sowie Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats)	3.528.028,05	5.198.893,71
I. Ordentliche betriebliche Wertschöpfung	**10.209.982,49**	7.766.938,86
Erträge aus Beteiligungen (+)	2.081.719,04	2.982.350,00
Erträge (+) / Verlustübernahme (–) aus Gewinnabführungsverträgen	5.134,31	579,51
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (+)	231,73	493,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (+)	2.851,32	6.591,23
II. Ordentliche betriebsfremde Wertschöpfung	**2.089.936,40**	2.990.014,56
Liquidations- und Bewertungserträge (+)	1.934.901,12	2.606.982,64
Liquidations- und Bewertungsverluste (–)	112.806,93	558.434,84
III. Außerordentliche Wertschöpfung	**1.822.094,19**	2.048.547,80
Unternehmenswertschöpfung (I. + II. + III.)	**14.122.013,08**	12.805.501,22
Verteilung		
Personalaufwand (+)	3.123.805,19	3.190.860,31
Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats (+)	29.265,00	36.430,00
I. Arbeitserträge	**3.153.070,19**	3.227.290,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (+)	1.723.171,18	1.140.778,64
Sonstige Steuern (+)	138.757,58	91.365,66
II. Gemeinerträge	**1.861.928,76**	1.232.144,30
III. Fremdkapitalerträge: Zinsen und ähnliche Aufwendungen (+)	**3.891.919,95**	3.690.518,50
IV. Eigenkapitalerträge: Jahresüberschuss / -fehlbetrag (+)	**5.215.094,18**	4.655.548,11
Unternehmenswertschöpfung (I. + II. + III. + IV.)	**14.122.013,08**	12.805.501,22

Unternehmenswertschöpfung 2015
(in Mio. €)



Anspruchsgruppen des Unternehmens an der Unternehmenswertschöpfung teilhaben: Arbeitserträge (Personalaufwand), Gemeinerträge (Steuerzahlungen), Fremdkapitalerträge (Zinsaufwand) und Eigenkapitalerträge (Jahresüberschuss) speisen sich aus der Unternehmenswertschöpfung.

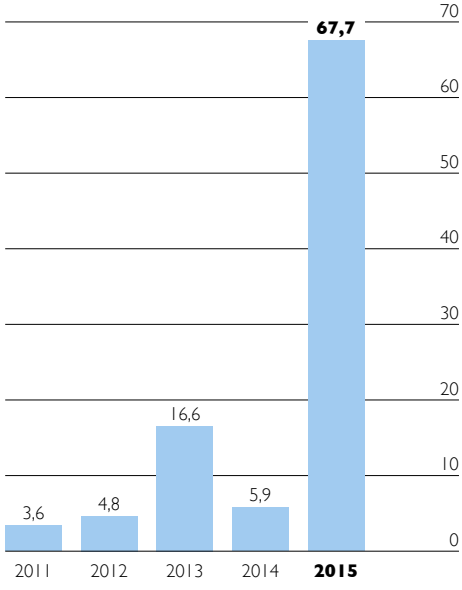
Die ordentliche betriebliche Wertschöpfung machte einen Sprung von 7,8 auf 10,2 Mio. €. Die ordentliche betriebsfremde Wertschöpfung fiel mit 2,1 Mio. € schwächer als im Vorjahr (3,0 Mio. €) aus; hier schlug sich vor allem die geringere Gewinnausschüttung der Messe Düsseldorf nieder. Die außerordentliche Wertschöpfung, die sich aus Liquidations- und Bewertungserträgen und -verlusten zusammensetzt, war weiter rückläufig und erreichte 1,8 (Vorjahr 2,0) Mio. €. Insgesamt stieg die Unternehmenswertschöpfung von 12,8 auf 14,1 Mio. €.

Investitionen in das Immobilienportfolio massiv ausgeweitet

2015 investierte die IDR Gruppe 67,7 Mio. € in ihr Sachanlagevermögen. Größtes Bauvorhaben war das Bürogebäude an der Theodorstraße 182, für das 24,5 Mio. € aktiviert wurden; an diesem Standort wird 2016 außerdem eine Hochgarage fertiggestellt, für deren Bau bereits im Berichtsjahr 3,5 Mio. € für Anlagen im Bau bilanziert wurden.

An der Theodorstraße 192 wurden zudem 3,2 Mio. € in die Errichtung von Büro- und Austellungsflächen investiert.

Investitionen in Sachanlagen
(in Mio. €)



Im Berichtsjahr hat die IDR für die Landeshauptstadt Düsseldorf erstmals Asylbewerberunterkünfte errichtet. An acht Standorten sind insgesamt 23,6 Mio. € investiert worden.

Im Zuge des Standortentwicklungsprojekts Albrecht-Dürer-Schule und der Errichtung eines neuen Berufskollegs der Stadt Düsseldorf wurde für 9,8 Mio. € ein unbebautes Grundstück an der Paulsmühlenstraße erworben. Für vorbereitende Arbeiten wurden zudem 1,7 Mio. € als Anlagen im Bau bilanziert.

Die sonstigen Investitionen belaufen sich auf 1,4 (Vorjahr 0,1) Mio. €. Die gesamte Investitionsquote sprang auf 19,8 (Vorjahr 2,1) Prozent.

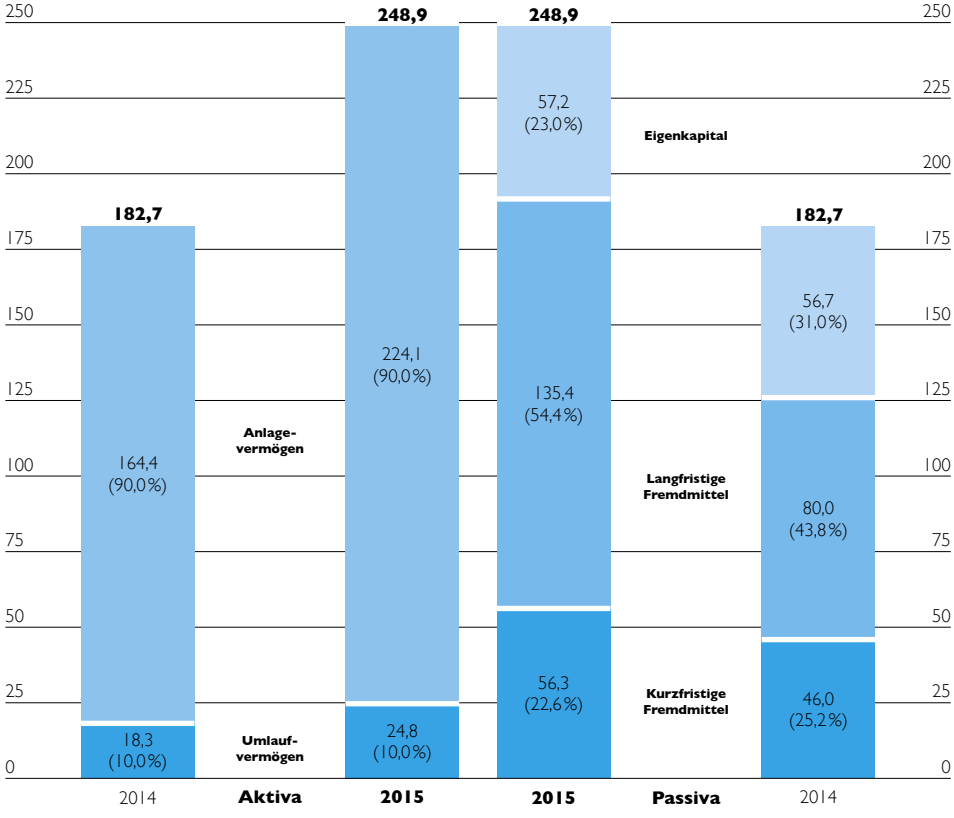
In Folge der massiven Neubauinvestitionen wuchs das gesamte Sachanlagevermögen von 151,7 um 39 Prozent auf 211,4 Mio. €.

Die Anlagenintensität, der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme, blieb konstant bei 90,0 Prozent. Der Anlagendeckungsgrad, der die Deckung des Anlagevermögens durch das Eigenkapital angibt, reduzierte sich von 34,5 auf 25,5 Prozent.

Forderungen abgebaut, Liquidität gestärkt

Insgesamt schmolzen die Forderungen von 11,9 Mio. € im Vorjahr auf 5,7 Mio. € im Berichtsjahr. Die Vorjahrsforderungen gegenüber der Bünger Bau- und Projekt-

Bilanzstruktur
(in Mio. € und Prozent)



management GmbH in Höhe von 5,5 Mio. € wurden im Berichtsjahr komplett abgebaut. Gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beliefen sich die Forderungen zum Bilanzstichtag in Höhe des Ausschüttungsanspruchs gegenüber der Messe Düsseldorf auf 2,0 (Vorjahr 3,0) Mio. €. Die sonstigen Vermögensgegenstände, die vor allem Forderungen aus Steuern umfassen, reduzierten sich auf 1,4 (Vorjahr 2,6) Mio. €

Die liquiden Mittel erhöhten sich auf Basis des verbesserten Jahresüberschusses im Wesentlichen infolge des Forderungsabbaus, einer Zunahme der Verbindlichkeiten wie auch erhöhter Abschreibungen von 6,4 auf 19,2 Mio. €. Die Entwicklung des Finanzmittelbestands wird im Rahmen der Kapitalflussrechnung auf Seite 25 erläutert.

Insgesamt wuchs das Umlaufvermögen im Berichtsjahr mit der gleichen Rate wie das Anlagevermögen, von 18,3 auf 24,8 Mio. €, so dass die Quoten gegenüber dem Vorjahr gleich bleiben.

Die Bilanzsumme weitete sich von 182,7 auf 248,9 Mio. € stark aus.

Eigenkapitalposition stagniert

Das Eigenkapital wurde durch den Bilanzgewinn des Vorjahrs nur geringfühig gestärkt und beläuft sich kaum verändert auf 57,2 (Vorjahr 56,7) Mio. €. Angesichts der deutlich ausgeweiteten Bilanzsumme nahm die Eigenkapitalquote von 31,0 auf 23,0 Prozent ab.

Für drohende Verluste und ausstehende Rechnungen vorgesorgt

Für Pensionszahlungen und ähnliche Verpflichtungen sind 1,4 (Vorjahr 1,2) Mio. € zurückgestellt. Die Steuerrückstellungen betragen wie im Vorjahr 0,7 Mio. €.

Die sonstigen Rückstellungen sind von 7,6 auf 10,6 Mio. € deutlich erhöht worden. Für drohende Verluste aus der Vermietung des Parkhauses am ISS Dome, aus der Bewirtschaftung und der notwendigen Sanierung von Schloss Eller sowie für Risiken aus dem Betrieb des Rheinturms wurden Rückstellungen in Höhe von 6,5 (Vorjahr 5,9) Mio. € gebildet. Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betragen 3,6 (Vorjahr 1,3) Mio. €, wovon der wesentliche Teil mit 3,2 Mio. € auf Abschlusszahlungen für die Errichtung der Asylbewerberunterkünfte entfällt.

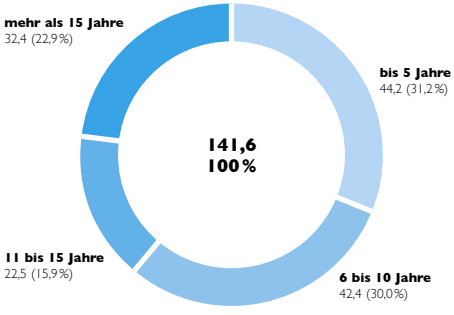
Kreditfinanzierung stark ausgeweitet

Nach jahrelanger Konsolidierungsphase, in der Bankverbindlichkeiten gezielt zurückgeführt wurden, machte im Berichtsjahr die starke Investitionstätigkeit der IDR umfangreiche Kreditaufnahmen zur Baufinanzierung erforderlich. Die Summe aller Verbindlichkeiten kletterte von 84,0 auf 148,1 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten legten von 78, 2 auf 138,9 Mio. € zu. Die Bankenabhängigkeit, also der Anteil der Bankschulden am Fremdkapital, beträgt 72,5 (Vorjahr 62,0) Prozent.

Durchschnittszins weiter gesenkt

Die vergangenen Jahre hatte die IDR genutzt, für ausgewählte Finanzierungsdarlehen das günstige Zinsniveau vor Ablauf der vertraglichen Zinsbindungsfristen durch günstige Forward-Darlehensabschlüsse langfristig zu sichern. Bei der Finanzierung der aktuellen Investitionen sind die derzeit historisch günstigen Zinssätze in langfristigen Darlehensverträgen festgeschrieben worden. Rund 44 Prozent der Darlehenssumme sind in den nächsten fünf Jahren endfällig oder stehen zur Verlängerung an. Die fünfjährige Finanzierung der Asylbewerberunterkünfte amortisiert sich bereits während der Vertragslaufzeit und ist zum Vertragsende ausgetilgt; hier bestehen keine anschließenden Zinsänderungsrisiken. Rund 23 Prozent der Darlehenssumme haben heute eine Restlaufzeit von mehr als 15 Jahren.

Zinsbindungsfristen eingeräumter Darlehen zum 31.12.2015 (in Mio. € und Prozent)



Der gewichtete Durchschnittszins, zu dem das Immobilienportfolio der IDR finanziert ist, reduzierte sich noch einmal deutlich von 4,18 Prozent im Vorjahr auf 3,13 Prozent zum Berichtsstichtag.

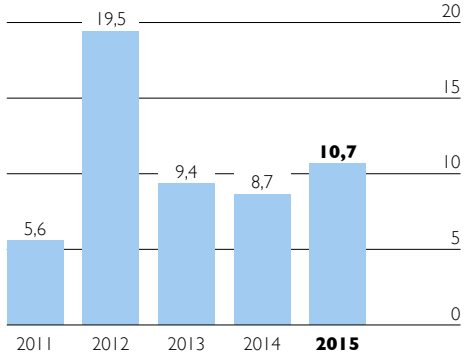
Abschmelzen des PRAPs führt zu Erträgen ohne Liquiditätszufluss

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (PRAP) umfasst langfristige Positionen in Höhe von 30,9 (Vorjahr 32,4) Mio. € sowie kurzfristige Bestandteile von 52 (Vorjahr 87) T€. Die langfristigen PRAP-Anteile sind durch Forderungsverkäufe im Zusammenhang mit den Projekten ISS Dome, „Kunst im Tunnel" und den Kindertagesstätten sowie durch von Erbbauberechtigten verauslagte Erschließungskosten und bereits erhaltene Pachten für Solaranlagen bedingt. In diesen Fällen liegen den periodischen Zukunftserträgen einmalige Mittelzuflüsse für Bau- und Erschließungsmaßnahmen der Vergangenheit zugrunde. Die periodischen Erträge sind daher nicht liquiditätswirksam. Um eine periodengerechte Verbuchung zu ermöglichen, wurden die erhaltenen Zahlungen im PRAP erfasst, der über die Laufzeit der Verträge linear aufgelöst wird. Das Abschmelzen der langfristigen PRAP-Anteile um 1,5 Mio. € geht also mit Erträgen im Geschäftsjahr einher, mit denen keine Liquiditätszuflüsse verbunden sind.

Hohe Mittelbewegungen durch Investitionen und Finanzierung

Der Jahres-Cashflow ist eine aussagekräftige Kennzahl für die Innenfinanzierungskraft von Unternehmen. Er wird nach der indirekten Methode berechnet, indem der Jahresüberschuss um liquiditätsunwirksame Erfolgsbestandteile bereinigt wird, beispielsweise um Abschreibungen, die Veränderung langfristiger Rückstellungen oder forfaitierte Erträge. Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahres-Cashflow von 10,7 (Vorjahr 8,7) Mio. € erwirtschaftet.

Jahres-Cashflow
(in Mio. €)



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cash flow) erreichte im Berichtsjahr 20,9 (Vorjahr 1,5) Mio. €. Neben dem gesteigerten Jahres-Cashflow wirkten sich folgende Faktoren aus, die jeweils zu weiteren Mittelzuflüssen führten: der Abbau des Forderungsbestands, die Ausweitung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und

Konsolidierte Kapitalflussrechnung der IDR Gruppe	**2015 €**	2014 €
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (–)	5.215.094,18	4.655.548,11
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (+)	6.199.813,18	5.151.145,37
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (–)	–88,28	–2.503,14
Zunahme (+) / Abnahme (–) langfristiger Rückstellungen	797.399,00	401.403,00
Zahlungsunwirksame Erträge (–)	–1.495.375,88	–1.531.546,98
Jahres-Cashflow	**10.716.842,20**	8.674.046,36
Zunahme (+) / Abnahme (–) kurzfristiger Rückstellungen	2.355.543,03	974.602,64
Gewinn (–) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–1.652.471,72	0,00
Abnahme (+) / Zunahme (–) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	6.224.461,49	–6.852.846,44
Zunahme (+) / Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	3.272.699,09	–1.312.608,27
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operative cash flow)	**20.917.074,09**	1.483.194,29
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	3.083.290,00	275.936,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (–)	–67.705.189,13	–5.883.891,38
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (–)	–29.107,20	–153.427,30
Einzahlungen aus Tilgungen und Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	420.686,66	17.837,24
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (–)	–5.550,00	–4.000,00
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit (investive cash flow)	**–64.235.869,67**	–5.747.545,44
Auszahlungen an die Gesellschafterin (–)	–4.708.288,00	–2.254.754,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten (+)	67.490.616,49	1.543.409,91
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten (–)	–6.745.591,03	–5.022.131,39
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (finance cash flow)	**56.036.737,46**	–5.733.475,48
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (I. + II. + III.)	**12.717.941,88**	–9.997.826,63
Finanzmittel am Anfang der Periode	6.444.504,95	16.442.331,58
Finanzmittel am Ende der Periode	19.162.446,83	6.444.504,95

Leistungen sowie die gegenüber verbundenen Unternehmen, sowie ferner höhere Zuführungen zu den Rückstellungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (investive cash flow) wird durch den Mittelabfluss für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 67,7 Mio. € dominiert. Nach Verrechnung mit den Einzahlungen aus Anlagenabgängen flossen per Saldo 64,2 (Vorjahr 5,7) Mio. € für Investitionen ab.

Die Finanzmittelströme durch die Aufnahme und Tilgung von Krediten sowie die Dividendenzahlung an die Gesellschafterin saldieren sich zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (finance cash flow). Spiegelbildlich zum Finanzmittelabfluss für Investitionen erfolgen hier Mittelzuflüsse durch die Zuteilung von Bankkrediten in Höhe von 67,5 Mio. €. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen von 6,7 Mio. € und die Dividende 2014 an die Gesellschafterin in Höhe von 4,7 Mio. € gegenüber. Per Saldo ergibt sich ein Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 56,0 (Vorjahr – 5,7) Mio. €.

Die Cashflows aus laufendem Geschäftsbetrieb und der Investitions- und Finanzierungstätigkeit führten im Berichtsjahr per Saldo zu einem Liquiditätszufluss von 12,7 Mio. €, nachdem im Vorjahr noch liquide Mittel in Höhe von 10,0 Mio. € abgeflossen waren. Entsprechend erhöhten sich Kassenbestand und Bankguthaben von 6,4 auf 19,2 Mio. €

Bekenntnis zur Corporate Governance

Die IDR AG misst der Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der wechselseitigen Verpflichtung zu einer transparenten und ertragsorientierten Unternehmensführung. Dazu gehört auch der verantwortliche Umgang mit wirtschaftlichen Risiken. Der Vorstand stellt ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling sicher und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz.

Risikomanagement sichert die Zukunft des Unternehmens

Die IDR identifiziert und analysiert Risikopotenziale frühzeitig und katalogisiert sie im Rahmen des internen Berichtswesens. Im Rahmen einer monatlich revolvierenden Liquiditätsplanung werden die erwarteten und geplanten Zahlungsströme laufend aktualisiert. Regelmäßige Quartalsberichte geben einen unterjährigen Überblick über die Ergebnislage der Gesellschaft als auch der einzelnen Portfolio-Objekte. In den Finanz- und Wirtschaftsplan gehen die Prognosen für die künftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft über einen Fünf-Jahres-Zeitraum ein. Die unternehmensinternen Kontroll- und Berichtsstrukturen werden kontinuierlich überprüft und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Die Mitarbeiter hinterfragen ihr eigenes Handeln durch gegenseitige Plausibilitätskontrollen. Dabei haben sich das Vier-Augen-Prinzip und die verbindlichen Unterschriftenregelungen bewährt.

Risiken sind mit wirtschaftlichen Aktivitäten untrennbar verbunden. Es geht daher nicht um die Vermeidung von Risiko, sondern um die Beherrschung nicht vermeidbarer Risiken.

Vermietungs- und Leerstandsrisiko

Zahlungsschwierigkeiten des Mieters können zu Mindererlösen oder Erlösausfällen mit Leerstand führen. Nach sorgfältiger Prüfung des jeweiligen Einzelfalls kann die IDR langjährigen Mietern mit individuellen Vereinbarungen entgegen kommen.

Mietverhältnisse mit Großkunden bergen Abhängigkeitsrisiken. Alleinmieter von Groß- und Spezialimmobilien fordern mitunter Incentives und Mietnachlässe. Die breite Diversifikation des Objekt- und Mieterportfolios der IDR wirkt solchen Klumpenrisiken entgegen.

Bleibt bei Neubauten die Vermarktung hinter den Erwartungen zurück, stehen den laufenden Finanzierungkosten mitunter keine auskömmlichen Mieterträge gegenüber und die Liquidität wird belastet. Vor Baubeginn wird dabei in der Regel eine Vorvermietungsquote von mindestens 50 bis 60 Prozent realisiert. Spezialimmobilien werden in der Regel vor Baubeginn langfristig voll vermietet.

Gleichwohl hat die IDR Objekte im Portfolio, deren Ertragssituation unbefriedigend ist, so das Parkhaus am ISS Dome und das Anwesen Schloss Eller. Zudem drohen hohe Instandhaltungsaufwendungen die zukünftige Ertragslage des Rheinturms zu belasten. Zur wirtschaftlichen Risikovorsorge wurden angemessene Rückstellungen für drohende Verluste gebildet.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Finanzierungsbedingungen für Immobilieninvestitionen sind unverändert günstig. Die Zinsen bewegen sich auf historisch niedrigem Niveau. Folglich bleibt die Nachfrage nach Renditeobjekten wegen mangelnder Ertragsalternativen zwar hoch. Neben dem damit verbundenen Wertzuwachs des eigenen Portfolios steigen aber auch Grundstücks- und Immobilienpreise sowie Bau- und Herstellkosten neuer Bauvorhaben.

Regelmäßig sind bei Bau- und Entwicklungsprojekten Eigenkapitalanteile in Form liquider Mittel oder in Form des Baugrundstücks zu erbringen. Grundstückseinlagen schonen die Liquidität, setzen aber auch einen eigenen Bestand an Entwicklungsflächen voraus. Daher werden bei Gelegenheit Erbbauflächen vorzeitig zurückerworben und der eigene Grundstücksbestand erweitert.

Die Dividendenpraxis regelmäßiger Gewinnausschüttungen an die Gesellschafterin schwächt die Selbstfinanzierungskraft der IDR und schmälert die finanziellen Möglichkeiten der Gesellschaft im Hinblick auf notwendiges Eigenkapital bei der Finanzierung von Neubauprojekten. Alternativ zieht die Gesellschaft die Veräußerung von Grundbesitz in Erwägung. Bei einer Ausschüttung von Veräußerungserträgen stünden aber auch diese Mittel als Eigenkapital nicht zur Verfügung; sie führte vielmehr zu einem Verzehr des Gesellschaftsvermögens. Ein Verkauf betriebsnotwendiger Vermögenswerte und eine Reinvestition der Erlöse in neue Bau- und Projektentwicklungen käme unter diesen Umständen nicht in Betracht.

Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken begegnet die IDR mit Zinsswap-Geschäften, bei denen es über die Laufzeit der einzelnen Kredite zu einer vollständigen Risikokompensation bezüglich der Zinsänderungsrisiken der jeweils abgesicherten Verbindlichkeit kommt. Im derzeit günstigen Zinsumfeld wurden die umfangreichen Investitionen des Berichtsjahrs zu attraktiven Darlehenskonditionen finanziert. Der gewichtete Durchschnittszinssatz, den die IDR auf alle Darlehensmittel zahlt, konnte so erneut gesenkt werden.

Umweltrisiko

Insbesondere im Hinblick auf Haftungsfragen erfuhr das Umweltrecht Verschärfungen. Im Hinblick auf laufende Erbbaurechtsverträge sind diese Rechtsänderungen erst während der Vertragslaufzeiten eingetreten, einschlägige Regelungen fehlen deshalb in den älteren Vertragstexten. Laufen Erbbaurechte aus und fallen Grundstücke an die IDR zurück, sind die Verursacher von Bodenaltlasten nach Jahrzehnten mitunter intensiver industrieller Nutzung häufig nicht mehr haftbar zu machen. Für die Sanierungskosten kommt dann die IDR selbst auf. Neuverträge tragen der geänderten Rechtslage Rechnung, die Grundstücke werden zuvor begutachtet und ihr Zustand wird dokumentiert.

Auch das ehemalige Industriegrundstück zur Errichtung der Albrecht-Dürer-Berufsschule in Düsseldorf-Benrath ist nach jahrzehntelanger industrieller Nutzung mit Altlasten behaftet. Durch unabhängige Begutachtung werden diese Risiken bewertet und beziffert, um Eingang in die betriebswirtschaftliche Projektkalkulation zu finden.

Personalrisiko

Unternehmenswachstum und technologischer Wandel stellen die Personalplanung und Personalentwicklung der IDR vor zunehmende Herausforderungen. Die intensive Bautätigkeit und die Ausweitung des Bestandsportfolios mit einem technologisch modernen Ausstattungsgrad bedingen eine weitere Professionalisierung der Personalplanung und Personalentwicklung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht. Dem trägt die IDR mit der weiteren Verpflichtung qualifizierter Fachkräfte Rechnung. Um Fluktuation zu minimieren und im Wettbewerb um die besten Köpfe erfolgreich zu sein, wird die IDR die Attraktivität der Arbeitsbedingungen und der Aufgabenprofile weiter verbessern. Im Hinblick auf das Durchschnittsalter der Belegschaft wird die Personalplanung aber nicht allein auf die Qualifikationsstruktur, sondern auch auf den zukunftsgerichteten Altersaufbau der Belegschaft achten.

Asylbewerberwohnheim Leuchtenberger Kirchweg
2015 hat die IDR für die Landeshauptstadt Düsseldorf erstmals Asylbewerberunterkünfte errichtet. An acht Standorten sind insgesamt 23,6 Mio. € investiert worden.

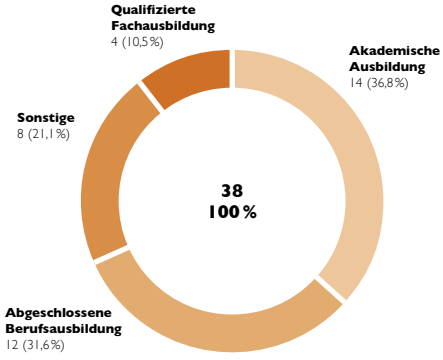
Arbeit, Umwelt und Soziales

Hohe Arbeitsproduktivität sorgt für stabilen Unternehmenserfolg

Produktivität auf hohem Niveau

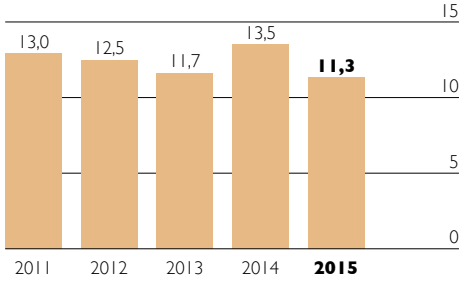
Die IDR AG beschäftigte 2015 durchschnittlich 38 (Vorjahr 37) Mitarbeiter, darunter drei Auszubildende. Die IDR bildet regelmäßig drei bis vier Bürokaufleute aus, die bei Bedarf übernommen werden.

Qualifikation der Mitarbeiter zum 31.12.2015
(absolut und in Prozent)

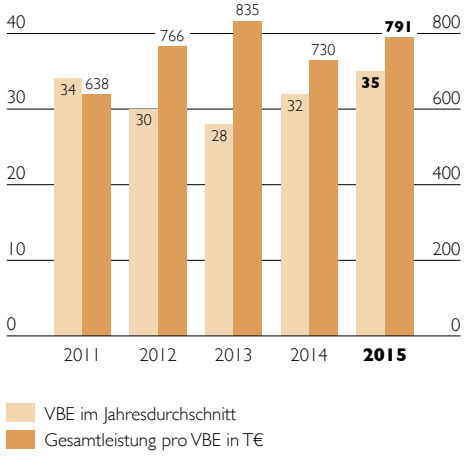


Der Personalaufwand liegt kaum verändert bei 3,1 (Vorjahr 3,2) Mio. €. Die Personalintensität (Personalaufwand in Relation zur Gesamtleistung) sank infolge der deutlichen Umsatzausweitung auf 11,3 (Vorjahr 13,5) Prozent. Statistisch erwirtschaftetet jeder Vollbeschäftigte einen Anteil an der Gesamtleistung in Höhe von 791 (Vorjahr 730) T€.

Personalintensität
(in Prozent)



Gesamtleistung pro Vollbeschäftigteneinheit (ohne Auszubildende) (absolut und in T€)



Alle Mitarbeiter erhalten bei Dienstantritt die Zusage für eine Altersversorgung mit fünfjähriger Wartezeit bei der Rheinischen Versorgungs- und Zusatzversorgungskasse für Gemeinden und Gemeindeverbände in Köln; im Jahr 2015 wurden dafür Beiträge in Höhe von 194 (Vorjahr 201) T€ aufgewendet. Zusätzlich investieren die Mitarbeiter in Modelle der privaten Altersvorsorge.

Führung im Dialog

Verantwortliche Führung wird ihrer Vorbildfunktion gerecht. Sie schafft die organisatorischen, personellen und finanziellen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Realisierung der gesetzten Unternehmens-ziele.

Die Leitlinien der IDR Führungsgrundsätze sind

- kooperative und zielorientierte Führungsprinzipien,
- Transparenz in Prozess- und Entscheidungsstrukturen,
- offene Interaktion sowohl vertikal als auch horizontal,
- flache Hierarchie mit kurzen Wegen,
- direkter, ungefilterter Fluss von Daten und Informationen,
- Fairness und Rücksicht im Umgang miteinander,
- wechselseitiger Respekt,
- konstruktive Kritik.

Der Dialog mit Betriebsrat und Arbeitnehmervertretern im Aufsichtsrat war im Berichtsjahr erneut von wechselseitigem Vertrauen geprägt.

Fokus auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Die IDR ergreift adäquate Maßnahmen zum betrieblichen Arbeitsschutz zur Vermeidung von Arbeitsunfällen, Berufskrankheiten und arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren. So wurden im Berichtsjahr technische Vorrichtungen zur Absturzsicherheit bei Grünarbeiten auf Dächern von IDR Gewerbeobjekten installiert, beispielsweise an den Dachkanten und unterhalb von Lichtkuppeln.

Die Beschäftigten werden tätigkeitsbezogen von einem qualifizierten Beratungsunternehmen in Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes unterwiesen. Regelmäßige Eignungs- und Vorsorgeuntersuchungen der Beschäftigten geben den Beteiligten Sicherheit am Arbeitsplatz.

Alle Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz werden im Arbeitssicherheitsausschuss im Rahmen quartalsweiser Sitzungen erörtert, beschlossen und dokumentiert.

Transparente Compliance-Regeln

Zum Umgang mit Einladungen, Geschenken und potenziellen Interessenkonflikten bestehen strenge Richtlinien im Rahmen einer verpflichtenden Betriebsvereinbarung. Eine interne Compliance-Stelle kontrolliert die Anwendung und Einhaltung der Regeln. Abweichungen von Compliance-Regeln und andere Unregelmäßigkeiten werden nicht geduldet, Regelverstöße ziehen arbeitsrechtliche Konsequenzen nach sich.

Im Unternehmen wird außerdem der Düsseldorfer Kodex angewendet, der vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf verabschiedet wurde und der auf dem Deutschen Corporate Governance-Kodex basiert.

Leitlinien für eine umweltgerechte Bau- und Projektentwicklung

Die IDR ist gegenüber den gesellschaftlichen Interessengruppen aufgeschlossen für einen konstruktiven Dialog über ökologisch orientierte Bau- und Entwicklungsprojekte.

Die Gesellschaft investiert in die ökologische Verträglichkeit ihrer Bau- und Projektvorhaben und berücksichtigt das Interesse an einem intakten Wohn- und Arbeitsumfeld an dem jeweiligen Standort. Bei Ihren Bauvorhaben bevorzugt die IDR technologisch fortschrittliche Baustoffe, eine zukunftsgerichtete Gebäudetechnik wie auch Energieversorgungssysteme mit hoher Verbrauchseffizienz. Der eigene Gebäudebestand unterliegt einer laufenden Kontrolle der Ressourceneffizienz; ältere Objekte werden auf Umrüstungspotentiale im Hinblick auf moderne Versorgungssysteme untersucht. An Bau- und Entwicklungsprojekten, die vitale Merkmale einer ökologisch verträglichen Umweltlage nachhaltig beeinträchtigen, beteiligt sich die IDR grundsätzlich nicht.

Im Berichtsjahr 2015 hat die IDR auf der Grundlage des § 8 Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G) und unter fachberatender Mitwirkung der B.A.U.M. Consult GmbH ein Energie-Audit für ihren Verwaltungssitz Düsseldorf gemäß DIN EN 16247-1 durchgeführt.

Sponsoring von Sport und Kultur in Düsseldorf

Als lokal verankertes Unternehmen unterstützt die IDR soziales Engagement am Standort Düsseldorf und fördert sinnvolle Projekte zum Wohle benachteiligter Bevölkerungsgruppen. So hat die IDR im Berichtsjahr gemeinnützige und karitative Einrichtungen im Stadtgebiet wieder finanziell unterstützt.

Die Gesellschaft engagiert sich daneben stark im städtischen Kultur- und Sportsponsoring. Sie leistet finanzielle Unterstützung bei der sportlichen Nachwuchsförderung der Fußballer von Fortuna Düsseldorf als auch bei den Basketballern der Giants Düsseldorf. Beim „düsseldorf festival!“, das seit mehr als 25 Jahren ein fester Bestandteil in der Kulturlandschaft der Landeshauptstadt Düsseldorf ist, engagiert sich die IDR wiederholt als ein Hauptsponsor.

Neue Lokomotive für IDR Bahn
„Hermann" heißt der jüngste Zulauf zum Maschinenpark der IDR Bahn, benannt zum Gedenken an IDR Gründer Hermann Heye. Die MaK-Lokomotive ersetzt ihren gut 45 Jahre alten Vorgänger.

IDR

36
Beteiligungen
IPM-Gesellschaftsanteile an Landeshauptstadt Düsseldorf veräußert

Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2015) 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:	
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,0
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,0

IDR Objektgesellschaften

Aus Risikoerwägungen hat die IDR AG ausgewählte Gewerbeimmobilien als Sonderbetriebsvermögen auf verschiedene Tochtergesellschaften übertragen. Die Geschäftszahlen dieser Objektgesellschaften fließen in den konsolidierten Jahresabschluss der IDR Gruppe ein, der in diesem Geschäftsbericht erläutert wird.

Im Folgenden werden die Beteiligungen der IDR vorgestellt, deren Abschlusszahlen nicht in die Konsolidierung eingehen.

Bünger Bau- und Projektmanagement

Seit 2005 sind die Bau- und Projektmanagementaktivitäten der IDR in der Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH gebündelt. Die Gesellschaft verwaltet außerdem eigenen Grundbesitz in Düsseldorf-Benrath.

Die von Bünger erbrachten Leistungen werden in der Regel erst nach Projektabschluss abgerechnet, so dass erst diese Schlussabrechnung bei der Gesellschaft zu

Umsätzen führt. Bis dahin erbrachte Leistungen erhöhen den Bestand an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen. Die Umsätze des Unternehmens schwanken dadurch in Abhängigkeit von den Projektfortschritten, während die Gesamtleistung die Geschäftsentwicklung unmittelbar abbildet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Bauprojekte Theodorstraße 182 (Technip) und Theodorstraße 192 (Hilti) fertiggestellt. Nachdem im Vorjahr keine Projekte zur Abrechnung anstanden, kletterte der Umsatz mit der Abrechnung der Neubauten auf 33,1 (Vorjahr 0,4) Mio. €. Der Posten der unfertigen Erzeugnisse verminderte sich durch die Bauabrechnungen um 6,0 Mio. €, gleichzeitig wurden jedoch Ingenieur- und Bauleistungen für das IDR Bauprojekt Fichtenstraße 74 in Höhe von 3,8 Mio. aktiviert. Die Bilanzposition unfertige Erzeugnisse entwickelte sich damit per Saldo auf 4,8 (Vorjahr 7,0) Mio. €. Bei den sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,4 (Vorjahr 0,4) T€ handelt es sich im Wesentlichen um die Erstattung von Personalkosten durch die IDR AG. In der Summe wuchs die Gesamtleistung von 6,7 Mio. € im Vorjahr auf 31,3 Mio. €.

Durch die Bauprojekte an der Theodorstraße erhöhten sich die Aufwendungen für bezogene Bau- und Ingenieurleistungen, die als Materialaufwand ausgewiesen werden, auf 30,2 (Vorjahr 5,6) Mio. €.

Die Gesellschaft beschäftigte wie im Vorjahr durchschnittlich zehn Mitarbeiter und eine Aushilfe. Personalaufwand entstand in Höhe von 847 (Vorjahr 898) T€.

Das Betriebsergebnis stellt sich mit einem Überschuss von 5 T€ ausgeglichen dar. Durch Steuerzahlungen vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 673 T€ ergibt sich allerdings ein Betrag von 668 T€, der von der Muttergesellschaft IDR AG im Zuge eines Gewinnabführungsvertrags als Verlustübernahme auszugleichen war.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird hingegen mit einem leicht positiven Ergebnis gerechnet.

IDR Public Management (IPM)

Die IDR Public Management GmbH (IPM) hatte ihre Tätigkeit als Projektmanager und Projektcontroller im Jahre 2009 aufgenommen, um das Projekt „Kö-Bogen" für die Landeshauptstadt Düsseldorf zu koordinieren.

Am 24. April 2015 übernahm die Landeshauptstadt Düsseldorf die Anteile der IDR AG und firmierte die Gesellschaft in Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH um. Das Aufgabenspektrum der Gesellschaft hat sich mit dem Eigentümerwechsel verändert: Die IPM übernimmt jetzt Schulbaumaßnahmen für die Stadt, wobei es sowohl um die Sanierung und Erweiterung bestehender als auch um den Bau neuer Schulen geht. Die dauerhafte Betreuung von Schulimmobilien der Landeshauptstadt Düsseldorf durch die IPM stellt eine langfristige Entwicklungsoption für die Gesellschaft dar.

Die IDR bleibt der „neuen" IPM verbunden, indem sie Verwaltungsdienstleistungen für die Gesellschaft erbringt und ihr Büroflächen im IDR Verwaltungsgebäude vermietet.

IDR Bahn

Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur gehörte bereits im Gründungsjahr 1898 zum integrierten Erschließungskonzept der IDR bei der Entwicklung jener Terrains, die bis heute die Basis des IDR Portfolios in Düsseldorf-Reisholz bilden. Vorherrschendes Transportmittel jener Zeit war die Eisenbahn, ohne einen Gleisanschluss war industrielle Produktion nicht denkbar. Die IDR hat mit ihrer Industriebahn entscheidend zum Aufschwung des Düsseldorfer Südens beigetragen.

Im 117. Jahr seines Bestehens unterhält der Industriebahnbetrieb der IDR noch ein Streckennetz von rund 12 Kilometern Länge und bedient regelmäßig acht angeschlossene Unternehmen. Die IDR Bahn GmbH & Co. KG führt den Bahnbetrieb mit der IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH als haftender Gesellschafterin.

Nachdem im Vorjahr beim Wechselverkehr zwischen den IDR Anschlussunternehmen und den Gleisen der Deutschen Bahn ein Rückgang von 4.671 Waggons hinzunehmen war, schrumpften diese Verkehre im abgelaufenen Jahr um weitere 2.060 Einheiten auf insgesamt 11.764 Waggons. Die Entwicklung folgt der Eröffnung des neuen Henkel-Zentrallagers für Wasch- und Reinigungsmittel auf dem Werksgelände Düsseldorf-Holthausen im April 2014, mit welcher der Waschmittel- und Chemiekonzern zugleich verstärkt auf den Verkehrsträger Straße setzt. Dieser Verlagerungseffekt zu Lasten der IDR Bahn machte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals ganzjährig bemerkbar.

Erfreulich entwickelte sich der Bereich Wasserglas-Logistik: Die Verladung des chemischen Grundstoffs Wasserglas für die BASF und der Transport im Auftrag von Evonik Degussa legten erneut zu und erreichten 587.020 (Vorjahr 573.730) Tonnen. Es wurden 10.679 (Vorjahr 10.842) Kesselwagen bewegt, deren Ladegewicht durchschnittlich um 2 Tonnen zulegte.

Für DB Schenker Rail, die Niederrheinischen Verkehrsbetriebe (NIAG), Captrain Deutschland und Evonik Degussa erbrachte die IDR Bahn weiterhin die vereinbarten Rangierleistungen im Bahnhof Düsseldorf-Reisholz.

Die Betriebsführung des Henkel-Bahnbetriebs wurde unverändert fortgesetzt. Nachdem Henkel den Betriebsführungsvertrag zwischenzeitlich zum Jahresende 2015 vorsorglich gekündigt hatte, ist die Laufzeit zunächst bis Ende 2017 verlängert worden.

Der IDR Umschlag im Reisholzer Hafen bewegte sich weiter auf niedrigem Niveau: Die in der Vergangenheit für die Rhein Cargo (ehemals Neuss Düsseldorfer Häfen) umgeschlagenen Kohleverkehre fielen erneut aus. Die für Terex Germany (ehemals Gottwald Port Technology) umgeschlagenen Kranteile legten um 29 Waggons leicht zu.

Trotz vorläufig rückläufigem Rangier- und Beförderungsaufkommen ist dank des starken Wasserglas-Geschäfts nur ein verhältnismäßig moderater Umsatzrückgang auf 2,3 (Vorjahr 2,5) Mio. € hinzunehmen. Die sonstigen betrieblichen Erträgen machten zudem 0,3 (Vorjahr 0,2) Mio. € aus, wovon 120 T€ auf Erträge aus Anlagenabgängen entfielen.

Der Materialaufwand wurde dem reduzierten Transportvolumen angepasst und enthält neben den Energiekosten (Kraftstoff, Heizöl, Strom etc.) Instandhaltungsaufwendungen für technische Anlagen, für den Gleisoberbau und für die Lokomotiven.

Zum Jahresende beschäftigte die IDR Bahn unverändert 15 Mitarbeiter, davon zwei Mitarbeiter in einem Teilzeitarbeitsverhältnis.

Um die Betriebssicherheit und Wirtschaftlichkeit kontinuierlich sicherzustellen, ist im Berichtsjahr eine rund 45 Jahre alte MaK-Lok durch eine jüngere gebrauchte Maschine ersetzt worden. Die Investition in Höhe von 500 T€ wurde angesichts der soliden Liquiditätslage vollständig aus Eigenmitteln bestritten.

Abschreibungen waren vor allem auf die neue Lokomotive sowie auf elektrisch ortsbediente Weichen vorzunehmen. Die betriebenen Alt-Lokomotiven sind hingegen bilanziell vollständig abgeschrieben.

Trotz des abgeschwächten Transportaufkommens konnte das Betriebsergebnis von 464 T€ auf 522 T€ verbessert werden. Diese Entwicklung war möglich, weil der Umsatz stabilisiert und der Materialaufwand angepasst werden konnten. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich auf 523 (Vorjahr 466) T€. Nach Steuern verbleibt ein Jahresüberschuss von 396 (Vorjahr 341) T€. Der Bilanzgewinn unter Berücksichtigung von Gewinnvorträgen beläuft sich auf 3,2 (Vorjahr 2,8) Mio. €.

Für die IDR Bahn und die Anschlusskunden wird es künftig darauf ankommen, einer weiteren Verlagerung des Güterverkehrs von der Schiene auf die Straße mit intelligenten Logistikkonzepten im Hinblick auf bimodale Straße-Schiene-Kombinationen entgegenzuwirken. Andernfalls werden die Beförderungsgebühren in den kommenden Jahren weiter erhöht werden müssen.

Die IDR Bahn beteiligt sich am Masterplan Industrie des Industriekreises Düsseldorf. In dessen Fokus steht unter anderem der Plan für einen Ausbau des Hafens Düsseldorf-Reisholz zu einem kombinierten Logistikstandort mit den Verkehrsträgern Wasser, Straße und Schiene. Der Hafen Düsseldorf-Reisholz ist einer der wenigen ausbaufähigen Rheinhäfen, der zur Entlastung der Nordseehäfen Rotterdam und Antwerpen, die ein starkes Umschlagwachstum erfahren, beitragen könnte. Dort könnte die IDR Bahn, deren Gleise den Reisholzer Hafen mit dem Netz der Deutschen Bahn verbinden, eine wichtige Rolle spielen.

Um die logistische Funktion des Reisholzer Hafens zu sichern und bei Bedarf auszubauen, gründet die IDR AG derzeit die Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH. In der ersten Stufe sollen Untersuchungen, Studien und Planungen für eine Nutzung der Hafeninfrastruktur und Logistikflächen erarbeitet werden.

Prognosen über die langfristige Entwicklung der IDR Bahn bleiben unsicher. Die Entwicklung des Bahnbetriebs folgt nicht mehr allein dem Geschäftsverlauf der chemischen und stahlverarbeitenden Industrie am Standort, sondern hängt zunehmend davon ab, für welchen Verkehrsträgermix sich die Kunden entscheiden. Obwohl der Chemiestandort im Düsseldorfer Süden boomt, profitiert die IDR Bahn davon derzeit kaum.

Messe Düsseldorf

Die Messe Düsseldorf GmbH veranstaltet Messen und Ausstellungen und fördert Industrie, Handel und Handwerk.

Die IDR AG hält 20 Prozent der Anteile an der Messe Düsseldorf GmbH. Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 15,6 Mio. €, das gesamte Eigenkapital erreichte im Berichtsjahr 318,9 (Vorjahr 302,5) Mio. €. Das auf die IDR entfallende anteilige Eigenkapital liegt also deutlich über dem Buchwert der Beteiligung.

Umsatz- und Ergebniszahlen der Messe können in Abhängigkeit von Messezyklen deutlichen Schwankungen unterliegen. Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die Messe Düsseldorf einen Konzernumsatz von 302,0 (Vorjahr 411,5) Mio. € und einen Konzernjahresüberschuss von 10,3 (Vorjahr 57,7) Mio. €. Unter Berücksichtigung von Gewinnvorträgen der vergangenen Jahre ergab sich ein Konzernbilanzgewinn von 173,3 (Vorjahr 213,6) Mio. €.

Für 2015 schüttete die Messe eine Dividende in Höhe von 2,0 (Vorjahr 3,0) Mio. € an die IDR aus.

Sirius Seedfonds

Die 2007 gegründete Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG beteiligt sich als Lead- / Co-Lead-Investor an Unternehmen der Branchen Life Science, Biotechnologie, Medizintechnologie und Healthcare. Vor allem Firmen in Düsseldorf und im angrenzenden Wirtschaftsraum sollen in frühen Phasen gefördert werden.

Die IDR AG ist mit einer Kommanditeinlage von 100 T€ am Sirius Seedfonds beteiligt, von der 95 (Vorjahr 93,5) T€ eingefordert und eingezahlt sind. Das Nominalkapital der Gesellschaft beläuft sich auf 9,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2015 erzielte der Sirius Seedfonds einen Jahresüberschuss von 3,8 (Vorjahr 0,3) Mio. €. Auf die IDR entfiel eine Gewinnausschüttung von 50 (Vorjahr 17) T€.

Der Rheinturm – das Wahrzeichen Düsseldorfs

Der von der IDR zwischen 1980 und 1982 gebaute Rheinturm ist mit seinen 240,5 Metern das höchste Bauwerk der Stadt Düsseldorf. Er ist das prominenteste Objekt im Bestandsportfolio der IDR und über die Grenzen der Stadt hinaus als Wahrzeichen der Landeshauptstadt bekannt.

Konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe **Aktiva**	**31.12.2015** **€**	31.12.2014 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	136.129,00	151.900,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	201.978.315,69	150.967.923,27
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.261.204,00	707.159,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.175.045,24	0,00
II. Sachanlagen	211.414.564,93	151.675.082,27
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.271.099,60	2.311.146,39
2. Beteiligungen	10.234.610,19	10.229.060,19
3. Sonstige Ausleihungen	12.107,15	12.705,53
III. Finanzanlagen	12.517.816,94	12.552.912,11
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**224.068.510,87**	164.379.894,38
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8.624,00	11.680,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.530.046,25	635.491,62
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	726.347,09	5.678.466,76
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.029.556,89	2.965.400,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.380.989,95	2.578.959,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.666.940,18	11.858.317,99
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	19.162.446,83	6.444.504,95
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**24.838.011,01**	18.314.502,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00**	30.027,68
Bilanzsumme	**248.906.521,88**	182.724.425,00

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe **Passiva**	**31.12.2015** **€**	31.12.2014 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.395.901,61	32.570.901,61
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	9.171.501,65	8.489.695,47
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**57.231.350,30**	56.724.544,12
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.374.108,00	1.186.709,00
2. Steuerrückstellungen	736.661,61	709.260,93
3. Sonstige Rückstellungen	10.573.153,35	7.635.011,00
Summe Rückstellungen	**12.683.922,96**	9.530.980,93
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	138.898.044,64	78.153.019,18
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	1.000.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.402.995,30	1.994.860,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.314.075,83	1.521.747,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 328.872,87 (Vorjahr 300.643,46) €	1.483.698,47	1.376.283,78
Summe Verbindlichkeiten	**148.098.814,24**	84.045.910,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**30.892.434,38**	32.422.989,09
Bilanzsumme	**248.906.521,88**	182.724.425,00

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe	**2015 €**	2014 €
1. Umsatzerlöse	27.579.809,04	23.606.229,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.253.800,09	2.980.647,68
3. Gesamtleistung	**29.833.609,13**	26.586.876,79
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	2.188.076,26	726.287,86
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.772.808,03	5.136.628,35
5. Rohergebnis	**21.872.724,84**	20.723.960,58
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.315.609,67	2.408.687,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 421.242,33 (Vorjahr 364.000,74) €	808.195,52	782.172,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.199.813,18	5.151.145,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.670.099,98	5.793.758,55
9. Betriebsergebnis	**8.879.006,49**	6.588.196,35
10. Erträge aus Beteiligungen	2.081.719,04	2.982.350,00
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.134,31	579,51
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	231,73	493,82
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.851,32	6.591,23
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.891.919,95	3.690.518,50
15. Finanzergebnis	**– 1.801.983,55**	– 700.503,94
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**7.077.022,94**	5.887.692,41
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.723.171,18	1.140.778,64
18. Sonstige Steuern	138.757,58	91.365,66
19. Summe Steuern	**1.861.928,76**	1.232.144,30
20. Jahresüberschuss	**5.215.094,18**	4.655.548,11
21. Gewinnvortrag	8.489.695,47	5.886.901,36
22. Ausschüttungen	4.708.288,00	2.254.754,00
23. Entnahme aus der Kapitalrücklage	175.000,00	202.000,00
24. Bilanzgewinn	**9.171.501,65**	8.489.695,47

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Zur Darstellung des immobilienwirtschaftlichen Kerngeschäfts der IDR, das teilweise bei der IDR AG verblieben ist und teilweise in die Objektgesellschaften verlagert wurde, stellt die IDR eine konsolidierte Bilanz und eine konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung auf. In diese Konsolidierung wurden neben der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG die folgenden Gesellschaften einbezogen:

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

Es wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

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

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

Bilanz der IDR AG **Aktiva**	**31.12.2015** **€**	31.12.2014 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	136.129,00	151.900,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	172.336.328,83	150.967.923,27
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.157.023,00	693.336,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.500.000,00	0,00
II. Sachanlagen	176.993.351,83	151.661.259,27
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.306.099,60	2.346.146,39
2. Beteiligungen	10.234.610,19	10.229.060,19
3. Sonstige Ausleihungen	12.107,15	12.705,53
III. Finanzanlagen	12.552.816,94	12.587.912,11
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**189.682.297,77**	164.401.071,38
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8.624,00	11.680,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.035.966,22	301.781,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.148.134,70	5.919.614,66
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.029.556,89	2.965.400,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.140.873,48	2.239.836,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.354.531,29	11.426.632,99
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	15.265.887,61	5.830.017,84
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**23.629.042,90**	17.268.330,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00**	30.027,68
Bilanzsumme	**213.311.340,67**	181.699.429,89

Bilanz der IDR AG **Passiva**	**31.12.2015** **€**	31.12.2014 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.395.901,61	32.570.901,61
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	9.291.693,90	8.438.393,70
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**56.152.442,55**	55.474.142,35
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.374.108,00	1.186.709,00
2. Steuerrückstellungen	585.460,01	605.168,99
3. Sonstige Rückstellungen	7.210.088,00	7.531.641,00
Summe Rückstellungen	**9.169.656,01**	9.323.518,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.533.942,80	78.153.019,18
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	1.000.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.333.240,91	1.651.726,58
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.689.712,24	2.956.480,28
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 53.517,63 (Vorjahr 224.534,30) €	812.126,29	1.001.073,71
Summe Verbindlichkeiten	**117.369.022,24**	84.762.299,75
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**30.620.219,87**	32.139.468,80
Bilanzsumme	**213.311.340,67**	181.699.429,89

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse	9.100.731,00	8.686.958,88
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.096.227,30	2.730.537,96
3. Gesamtleistung	**11.196.958,30**	11.417.496,84
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	995.394,99	658.364,23
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.030.435,24	714.144,69
5. Rohergebnis	**9.171.128,07**	10.044.987,92
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.292.692,82	2.363.529,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 421.242,33 (Vorjahr 363.021,19) €	803.522,94	772.651,33
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.636.981,34	5.148.788,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.861.461,62	5.379.102,79
9. Betriebsergebnis	**–2.423.530,65**	–3.619.084,17
10. Erträge aus Beteiligungen	9.488.325,27	9.471.513,29
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.134,31	579,51
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	231,73	493,82
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.565,58	6.591,23
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	449.535,69	358.855,53
15. Finanzergebnis	**9.045.721,20**	9.120.322,32
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**6.622.190,55**	5.501.238,15
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.120.359,97	750.559,90
18. Sonstige Steuern	115.242,38	91.081,46
19. Summe Steuern	**1.235.602,35**	841.641,36
20. Jahresüberschuss	**5.386.588,20**	4.659.596,79
21. Gewinnvortrag	8.438.393,70	5.831.550,91
22. Ausschüttungen	4.708.288,00	2.254.754,00
23. Entnahme aus der Kapitalrücklage	175.000,00	202.000,00
24. Bilanzgewinn	**9.291.693,90**	8.438.393,70

Anhang zum Jahresabschluss der IDR AG

I. Allgemeine Angaben

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Aktiva

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

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

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

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

Anlagenspiegel der IDR AG	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge 2015 €	Abgänge 2015 €	**Stand 31.12.2015 €**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.049.609,29	29.107,20	0,00	1.078.716,49
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.049.609,29	29.107,20	0,00	1.078.716,49
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	267.488.177,12	28.505.309,68	1.808.926,49	294.184.560,31
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	15.462,47	0,00	0,00	15.462,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.709.196,68	729.657,51	18.538,26	9.420.315,93
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	3.500.00,00	0,00	3.500.000,00
Summe Sachanlagen	276.212.836,27	32.734.967,19	1.827.464,75	307.120.338,71
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.939.978,46	0,00	40.046,79	2.899.931,67
2. Beteiligungen	10.229.060,19	5.550,00	0,00	10.234.610,19
3. Sonstige Ausleihungen	13.150,89	0,00	686,66	12.464,23
Summe Finanzanlagen	13.182.189,54	5.550,00	40.733,45	13.147.006,09
Summe Anlagevermögen	290.444.635,10	32.769.624,39	1.868.198,20	321.346.061,29

Wertberichtigungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2015 €	Zugänge 2015 €	Abgänge 2015 €	Zuschreibung 2015 €	**Stand 31.12.2015 €**	**Stand 31.12.2015 €**	Stand 31.12.2014 €
897.709,29	44.878,20	0,00	0,00	942.587,49	136.129,00	151.900,00
897.709,29	44.878,20	0,00	0,00	942.587,49	**136.129,00**	151.900,00
116.520.253,85	5.327.977,63	0,00	0,00	121.848.231,48	172.336.328,83	150.967.923,27
15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47	0,00	0,00
8.015.860,68	264.125,51	16.693,26	0,00	8.263.292,93	1.157.023,00	693.336,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.000,00	0,00
124.551.577,00	5.592.103,14	16.693,26	0,00	130.126.986,88	**176.993.351,83**	151.661.259,27
593.832,07	0,00	0,00	0,00	593.832,07	2.306.099,60	2.346.146,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.234.610,19	10.229.060,19
445,36	0,00	0,00	88,28	357,08	12.107,15	12.705,53
594.277,43	0,00	0,00	88,28	594.189,15	**12.552.816,94**	12.587.912,11
126.043.563,72	5.636.981,34	16.693,26	88,28	131.663.763,52	**189.682.297,77**	164.401.071,38

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: 3,88 Prozent (laut Bundesbank)
- Gehaltstrend: 2,70 Prozent
- Rententrend: 1,70 Prozent
- Fluktuation: im Mittel 1,00 Prozent für Gesamtaktivenbestand
- Biometrische Parameter: Richttafeln 2005 G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck

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 50/51 abgedruckten Anlagenspiegel verwiesen.

In der Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind zum 31. Dezember 2015 folgende Buchwerte enthalten:

	T€
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	167.679
b) Grundstücke mit Erbbaurechten	197
c) Grundstücke ohne Bauten	4.460
	172.336

Beteiligungsliste Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2015 T€	Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015 T€
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,00	125	–668 *
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,00	0	1
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,00	318.910	31.220
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	38	2
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	4.013	396
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	53	2
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	511	1.405
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109	1.089
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	128
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	147	1.516
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	141	794
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	554
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	–127	–140
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	228	1.580
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	70	340
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	–19	–34
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,00	12.500	3.859

*) mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag

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 von der IDR beauftragten Projekte enthalten.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Ausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH für das Geschäftsjahr 2015 (2.030 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen und -erstattungsansprüche (664 T€) sowie debitorische Kreditoren (364 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 199 T€. Alle übrigen ausgewiesenen Forderungen haben eine 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 verringerte sich durch Entnahme um 175 T€ auf 32.396 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 499 T€ Zinsabgrenzungen und 54 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 Technip Germany 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
	2015 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	108.534	6.428	28.659	73.447	108.534	78.153
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0	1.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.333	2.333	0	0	0	1.652
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	5.690	5.690	0	0	0	2.956
Sonstige Verbindlichkeiten	812	812	0	0	0	1.001
	117.369	15.263	28.659	73.447	108.534	84.762

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge	T€
2016	1.666
2017 bis 2020	995
ab 2021	170

Die IDR AG gewährt ihren Arbeitnehmern Leistungen der betrieblichen Altersversorgung; hierzu sind die Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse (ZVK), 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 194 T€.

Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten

Zum 31. Dezember 2015 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 71.334 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, sodass 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 2015 – 8.015 T€.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Aufgliederung nach Bereichen	T€
Liegenschaften	5.905
Dienstleistungen	2.992
Sonstiges	204
	9.101

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Anlagenabgang (1.652 T€) von diversen Grundstücken und dem Verkauf der Beteiligung an der IDR Public Management GmbH sowie der Auflösung von Drohverlustrückstellungen (220 T€). Für Einbruchsschäden wurde eine Versicherungsentschädigung in Höhe von 105 T€ erstattet.

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (995 T€), davon im Wesentlichen für Handelswaren (990 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (1.030 T€), insbesondere 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 Erbbaurechten	5.328
Abschreibungen auf Maschinen/ Betriebs- und Geschäftsausstattung	259
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	45
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter	5
	5.637

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Zuführungen für Drohverlustrückstellungen für Schloss Eller (390 T€), den Rheinturm (280 T€) und ISS Dome und Parkhaus (160 T€), eine Rückstellungszuführung für eine noch ausstehende Rechnung (178 T€), Rechts- und Beratungskosten (422 T€), Aufwendungen für die allgemeinen Verwaltungs-, Betriebs- und Werbekosten (788 T€) sowie Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (352 T€) ausgewiesen.

6. Erträge aus Beteiligungen

In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus den Objektgesellschaften (7.407 T€) und die Ausschüttung der Messe Düsseldorf (2.032 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 5.387 T€.

V. Sonstige Angaben

Vorstand im Geschäftsjahr 2015
Dipl.-Kfm. Denis Rauhut, Düsseldorf

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2015:

Aufsichtsrat	Bezüge im Berichtsjahr
Vorsitzender:	
Oberbürgermeister Thomas Geisel	1.540,00 €
Stellvertretende Vorsitzende:	
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann	2.195,00 €
Weitere Mitglieder:	
Ratsherr Burkhard Albes	1.160,00 €
Ratsherr Jörk Cardeneo	2.820,00 €
Ratsherr Peter Knäpper	2.820,00 €
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 €
Arbeitnehmervertreter der IDR AG:	
Sekretärin Rosaria Accorso	1.780,00 €
Dipl.-Betriebswirt Werner Hülsen	2.690,00 €
Lokrangierführer Hermann Knakowski	2.170,00 €
Kaufmännische Angestellte Elke Matzerath	1.910,00 €
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 € geleistet.

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.035 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder beziehungsweise ihre Hinterbliebenen betrugen 58 T€.

Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen gemäß § 285 Nr. 9a HGB 160 T€ im Geschäftsjahr.

Dem Aufsichtsrat wurden 29 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 62 T€ aufgewendet.

Zum 31. Dezember 2015 besteht ein aktivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 2.368.302,11 €. Vom Aktivierungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

	2015	2014
Vorstand	1	1
Angestellte	29	27
gewerbliche Arbeitnehmer	4	4
Auszubildende	3	4
(im Durchschnitt)	**37**	36

Düsseldorf, den 25. Mai 2016

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Lagebericht der IDR AG

A. 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, 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.

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

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

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

Nach elf Monaten Bauzeit konnte die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG am 13. April 2015 circa 1.780 Quadratmeter Büro-

und Ausstellungsfläche an der Theodorstraße 192 an die Hilti Deutschland AG übergeben. Die Baukosten in Höhe von insgesamt rund 4.000 T€ 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 Zwei GmbH & Co. KG von Krupp Hoesch Stahl GmbH ein rund 64.500 Quadratmeter großes Areal an der Telleringstraße in Düsseldorf. Auf diesem Gelände wird die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG eine Quartiersentwicklung betreiben, die auf circa einem Drittel 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 rund 60.000 T€ 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 circa 13.880 Quadratmetern 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 circa 6.300 Quadratmeter Bruttogeschossfläche 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 Quadratmeter großes Grundstück an der Bonner Straße 161 in Düsseldorf für 810 T€.

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 rund 22.700 T€ 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.

C. Darstellung der Lage

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 T€ um rund 2,3 Mio. € 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, so dass das Betriebsergebnis der IDR AG isoliert betrachtet nicht aussagekräftig ist.

Die IDR-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2015 ihre Umsatzerlöse (27.580 T€) um rund 4,0 Mio. € deutlich verbessern. Dies resultierte im Wesentlichen aus höheren Erlösen durch Weiterberechnungen (rund 1,4 Mio. €) 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 T€ im Geschäftsjahr 2015 leicht niedriger aus als im Vorjahr (2.981 T€). Sie resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Grundstücken (1.271 T€),

der Veräußerung der Anteile an der IPM (380 T€) und der Auflösung von Rückstellungen (282 T€).

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

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

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

Die Erträge aus Gewinnabführung der Objektgesellschaften konnten mit 7.407 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 6.489 T€ 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 T€ um 933 T€ geringer ausfiel als im Vorjahr (2.965 T€).

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 T€ gegenüber dem Vorjahr (3.691 T€) um rund 200 T€.

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

Der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2015 beträgt 9.292 T€.

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 T€) trotz gestiegener planmäßigen Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr (1.049 T€) um rund 59.700 T€. Analog dazu erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 60.745 T€ auf 138.898 T€.

D. 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.

E. 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 rund 64 Mio. € entstehen auf circa 19.500 Quadratmetern Grundstücksfläche circa 14.200 Quadratmeter Gebäudefläche, bestehend aus einem Schulgebäude nebst Dreifachsporthalle und Parkhaus. Mit Beginn des Schuljahres 2018/19 wird die Schule von der Landeshauptstadt Düsseldorf genutzt werden können. Die Restfläche des Areals Paulsmühlenstraße von circa 45.000 Quadratmetern 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 Hafenentwicklung. 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."

F. 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.

Düsseldorf, den 25. Mai 2016

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 der Satzung 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 6. Juni 2016

Baker Tilly Roelfs AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rüdiger Reinke	Nicole Endler
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

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 Umsetzung
Think about! Sustainability Communications KG

Abbildungen
waxtum gmbh, Frank Klewe, Düsseldorf (Titel, Seiten 3, 7, 10/11, 30/31, 40/41)
Archiv IDR AG (Umschlag innen, Seiten 8/9)
Büro Oberbürgermeister Thomas Geisel (Seite 4)
RKW Rhode Kellermann Wawrowsky, Düsseldorf (Seiten 18/19)
Thomas Sauren, Langenfeld (Seiten 34/35)

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164
40589 Düsseldorf

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