Geschäftsbericht 2017

IDR

Logistikimmobilien

1 Mündelheimer Weg 59

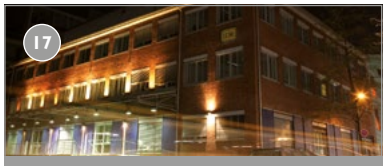
2 Reisholzer Bahnstraße 41

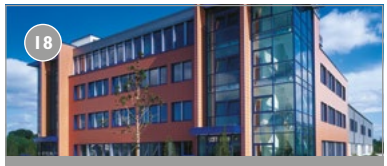
3 Theodorstraße 299

4 Nürnberger Straße 70

5 Am Fallhammer 9–13

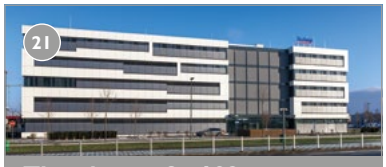
Büroimmobilien


17 Kaistraße 11


18 Elisabeth-Selbert-Str. 19

19 Am Trippelsberg 43–45

20 Theodorstraße 297

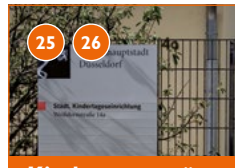

21 Theodorstraße 182

Spezialimmobilien

22 Rheinturm

23 Plockstraße 30

24 ISS Dome


25 26 Kindertagesstätte

27 „Kunst im Tunnel“ (KiT)

28 Ratinger Mauer 1

29 Schloss Eller

30 31 32 33 34 35 36 Asylbewerberunte

Gewerbehöfe

Fichtenstraße 68, 70, 72, 74

Goslarer Straße 10

Tiefenbroicher Weg 35

In der Steele 23

Erkrather Straße 245

Am Fallhammer 4

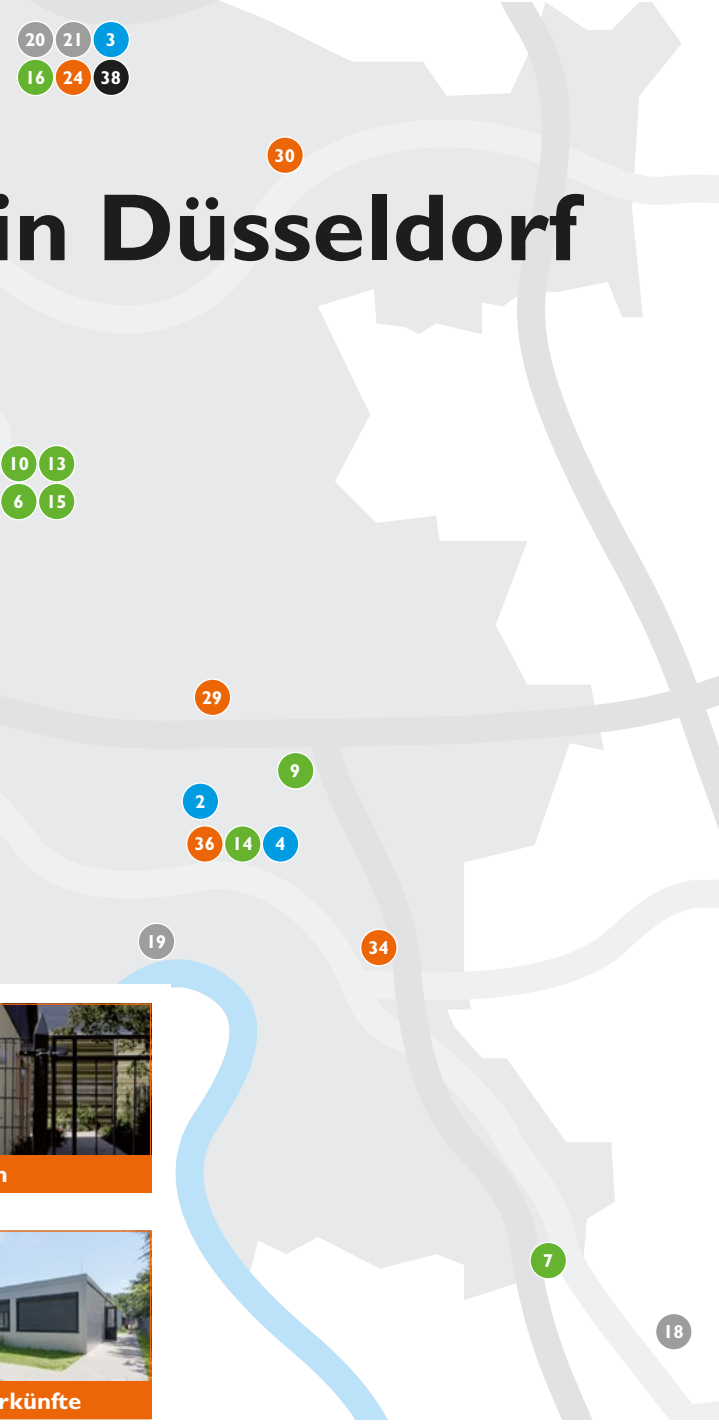
Fringsstraße 5

Erkrather Straße 253

Kappeler Straße 145

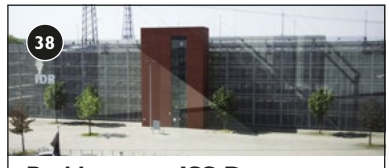
Fichtenstraße 54–56

Theodorstraße 192



Parkhäuser

Parkhaus Carlsplatz



Parkhaus am ISS Dome

Tiefgarage Grabbeplatz

IDR auf einen Blick

IDR auf einen Blick	2013	2014	2015	2016	**2017**
Umsatz (in Mio. €)	23,1	23,6	27,6	34,6	34,4
Betriebsergebnis nach HGB (in Mio. €)	7,8	6,6	8,9	10,9	10,9
Ergebnis vor Steuern (in Mio. €)	5,2	5,9	7,1	9,4	11,0
Jahresüberschuss (in Mio. €)	4,2	4,7	5,2	5,0	7,4
Bilanzsumme (in Mio. €)	185,3	182,7	248,9	256,0	278,1
Anlagevermögen (in Mio. €)	163,8	164,4	224,1	237,5	262,9
Umlaufvermögen (in Mio. €)	21,5	18,3	24,8	18,6	15,2
Fremdkapital (in Mio. €)	130,9	126,0	191,7	198,0	217,2
Eigenkapital (in Mio. €)	54,3	56,7	57,2	58,0	60,9
Eigenkapitalquote (in Prozent)	29,3 %	31,0 %	23,0 %	22,7 %	21,9 %
Umsatzrendite (in Prozent)	22,3 %	24,9 %	25,7 %	25,2 %	31,9 %
Eigenkapitalrendite (bereinigt) (in Prozent)	16,0 %	17,0 %	20,1 %	26,2 %	28,2 %
Dividendensumme (in Mio. €)	2,3	4,7	4,2	4,6	5,9
Neuinvestitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	16,6	5,9	67,7	24,1	38,0
Mitarbeiter (Vollbeschäftigteneinheiten) im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende)	28	33	35	35	40

Inhaltsverzeichnis

2 Organe der Gesellschaft

3 Vorwort des Vorstands

4 Bericht des Aufsichtsrats

8 Portfolioentwicklung
10 Beteiligungen

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

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

35 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

2
Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender:
Oberbürgermeister Thomas Geisel

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

Rosaria Accorso*
Ratsherr Burkhard Albes
Ratsherr Jörk Cardeneo
Heidi Geske* (ab 01.01.2017)
Werner Hülsen* (bis 31.12.2016)
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
Ekkehard Vinçon

Prokurist

Oliver Münnich, Leiter kaufmännisches Immobilienmanagement

3
Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter und Freunde des Unternehmens,

in diesen Tagen blickt die IDR nicht allein auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017. Denn Umsatz und Ergebnis der Gesellschaft fallen erfreulich aus und entsprechen unseren Planungen.

Die Gesellschaft steht zugleich vor ihrem 120-jährigen Gründungsjubiläum. Was von Hermann Heye, dem damaligen Vorstand der Gerresheimer Glashütte, am 14. Juni 1898 als *Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Actiengesellschaft* gegründet und am 28. Juni 1898 als „start-up" in das Gesellschaftsregister des Königlichen Amtsgerichts zu Gerresheim eingetragen wurde, hat sich von einer privaten Entwicklungsgesellschaft für Industrieterrains im Süden von Düsseldorf zu einem durchsetzungsstarken Instrument kommunaler Standort- und Strukturentwicklung gewandelt. Haben sich zwischenzeitlich auch die Besitzverhältnisse geändert, so liegt der Fokus unverändert auf der rentablen Entwicklung von Grundbesitz im Stadtgebiet von Düsseldorf. Diese Kontinuität gilt es im Rahmen solide finanzierter Entwicklungsprojekte künftig fortzusetzen.

Die Bautätigkeit konzentrierte sich im Berichtsjahr 2017 im Wesentlichen auf das aktuelle Leuchtturmprojekt, den schlüsselfertigen Neubau des Albrecht-Dürer-Berufskollegs mit Dreifachsporthalle und Parkhaus, den die IDR innerhalb des gesetzten Zeit- und Kostenrahmens 2017 planmäßig fortgesetzt hat. Nachdem der Rat der Stadt Düsseldorf in der Ratssitzung vom 3. Mai 2018 entschieden hat, die Anlage käuflich zu erwerben, hat die IDR das Objekt im Mai diesen Jahres an die Landeshauptstadt Düsseldorf übergeben. Die bei dem Projekt gewonnenen Erfahrungen wollen wir im Hinblick auf den Bau des Jüdischen Gymnasiums an der Borbecker Straße künftig nutzen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die IDR auch die Kindertagesstätten auf der Hügelstraße in Düsseldorf-Wersten und an der Kevelaer Straße in Düsseldorf-Heerdt fertigstellen und an die jeweiligen Betreiber übergeben.

An der Theodorstraße ist die IDR momentan dabei, mit einem attraktiven Gastronomie-Projekt ihr Portfolio an hochwertigen Gewerbeobjekten auszubauen. Der Besitz weiterer Vorratsgrundstücke versetzt die IDR AG dort in die Lage, die derzeit noch weiterhin guten Marktbedingungen für Bau- und Entwicklungsfinanzierungen zu nutzen und weiteres Investitions- und Wachstumspotenzial zu realisieren.

Der Ausbau des kommerziellen Kerngeschäfts mit Gewerbeimmobilien und deren ertragreiche Bestandsbewirtschaftung stehen traditionell im Zentrum der IDR-Geschäftsaktivitäten. Das schließt spezifische Interessen des Gesellschafters mit ein. Die IDR steht bereit, größere Modernisierungs-, Bau- und Entwicklungsvorhaben in kommunalem Interesse zu entwickeln, zu projektieren und baulich umzusetzen. So, wie sie es zuletzt mit dem Bau des Albrecht-Dürer-Berufskollegs unter Beweis gestellt hat.

Es bleibt insoweit strategische Ausrichtung der IDR, privatwirtschaftliche und gemeinwohlorientierte Interessen gleichermaßen zu verfolgen. Das zurückliegende Geschäftsjahr 2017 gibt uns Anlass, diesen Wachstumspfad auszubauen.

Der Vorstand blickt zuversichtlich auf die nächsten Jahre und dankt allen Menschen, die mit ihrer Arbeit über 120 Jahre hinweg die positive Entwicklung der IDR AG ermöglicht haben.

Düsseldorf, im August 2018

Manfred Kornfeld
Vorstand

Ekkehard Vinçon
Vorstand

4
Bericht des Aufsichtsrats

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 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 sonstige für das Unternehmen bedeutende Vorgänge wurden anhand der Berichte des Vorstands in fünf 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 13. Februar, 29. Mai, 20. Juni, 28. August und 20. November 2017 statt. Ergänzend fasste der Aufsichtsrat gemäß § 13 Abs. 2 der Satzung am 28. Juni 2017 einen fernmündlichen Beschluss.

Der Aufsichtsrat entsandte die Ratsherren Burkhard Albes und Klaus Mauersberger in den Aufsichtsrat der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH. Er befürwortete einen Erwerb von 50% der Geschäftsanteile der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH durch die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG und stimmte einem Liquiditätsrahmenkredit an die noch junge Entwicklungsgesellschaft zu.

Der Aufsichtsrat erörterte eine Neufassung der Geschäftsordnung für den IDR-Vorstand und traf eine Vereinbarung hinsichtlich leistungsabhängiger Vergütungsbestandteile der Mitglieder des IDR-Vorstands für die Jahre 2016 und 2017. Er befreite sie zudem von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Für die jeweils geschäftsführende Funktion der IDR-Vorstände bei der IPM Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH wie bei der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH legte der Aufsichtsrat die Höhe der jeweiligen Aufwandsentschädigungen fest.

Zudem bestellte er Herrn Oliver Münnich mit einer Befristung von drei Jahren zum Geschäftsführer der IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH.

Im Rahmen des laufenden Bauvorhabens Albrecht-Dürer-Schule an der Tellering-/Paulsmühlenstraße in Düsseldorf-Benrath stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Bauvertrages für den erweiterten Rohbau einer Großgarage zu. Er bestätigte eine wechselseitige Übertragung von Teilflächen dort und genehmigte den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages zur Veräußerung einer Grundstücksfläche an einen Wohnungsbauinvestor. Zudem sprach er sich für die Aufnahme eines kurzfristigen Liquiditätsrahmenkredits aus.

Unter der Voraussetzung, dass es zuvor zu einem Erwerb eines bebauten Grundstücks am Mannesmannufer im Wege eines Grundstückstausches kommt, befürwortete der Aufsichtsrat den Abschluss eines Kaufvertrages zur anschließenden Veräußerung der Liegenschaft.

Für den Neubau eines Gastronomieobjekts an der Theodorstraße in Düsseldorf-Rath traf der Aufsichtsrat die Bau- und Investitionsentscheidung nebst Grundstücksbeleihung mit einer Grundschuld; zugleich stimmte er einem langfristigen Mietvertrag mit dem künftigen Betreiber unter der Bedingung einer harten Patronatserklärung des Franchisegebers zu.

Er stimmte ferner dem wechselseitigen Tausch von Grundstücksparzellen zwecks Flächenoptimierung eines weiteren Baugrundstücks an der Theodorstraße zu und bestätigte dessen Belastung

mit Grundpfandrechten für die Baufinanzierung einer Büroimmobilie.

Der Aufsichtsrat bestätigte ferner die Bau- und Investitionsentscheidungen für den Um- und Neubau der IDR-Verwaltung an der Henkelstraße in Düsseldorf-Reisholz ebenso wie für den Um- und Ausbau eines leerstehenden Bürogebäudes an der Kappeler Straße in Düsseldorf-Benrath für einen vorübergehenden Schulbetrieb; er hieß auch die jeweiligen Darlehensfinanzierungen und Grundstücksbeleihungen gut.

Ebenso unterstützte der Aufsichtsrat das Vorhaben, die Erd- und Untergeschossflächen des Parkhauses am Carlsplatz im Hinblick auf eine langfristig attraktive Vermietung an einen Lebensmitteldiscounter um- und auszubauen.

Der Veräußerung eines bebauten Gewerbegrundstücks an der Schuchardstraße in Düsseldorf-Garath erteilte er seine Zustimmung.

Im Übrigen beschäftigte er sich mit den Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen. Insbesondere genehmigte er den Abschluss eines Miet- und Gestattungsvertrages wie auch eines Betriebsführungsvertrages betreffend den Betrieb einer Wasserglasanlage auf dem Bahnbetriebsgelände zur Befüllung von Kesselwagen mit Wasserglas.

Schließlich billigte der Aufsichtsrat den Compliance-Bericht für das Geschäftsjahr 2016 und nahm einen Revisionsbericht über die Prüfung des Vergabeprozesses zustimmend zur Kenntnis.

Einer einmaligen Anerkennungsprämie an die Mitarbeiter der IDR AG, der Bünger GmbH und der IDR Bahn GmbH & Co. KG stimmte er zu.

Er empfahl der Hauptversammlung, die Mitglieder des Aufsichtsrates wie auch den Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten, und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DWP Aktiengesellschaft, Düsseldorf, als Sachverständigen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 erneut zu bestellen.

Neben der aktuellen Lage der Gesellschaft, der geplanten Geschäftspolitik und anderen grundsätzlichen Fragen der Finanz-, Investitions- und Personalplanung behandelte der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen den Wirtschaftsplan 2017 (Nachtrag I) und 2018 als auch den Wirtschaftsplan für den Zeitraum 2019–2021. Er stimmte der Planung für 2017 (Nachtrag I) und für 2018 zu und nahm die Planung der Jahre 2019–2021 zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat verfügt über zwei Ausschüsse, den Finanz- und Grundstücksausschuss sowie den Bauausschuss. Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat im Geschäftsjahr 2017 fünfmal, und zwar am 13. Februar, 29. Mai, 20. Juni, 28. August und 20. November 2017, getagt. Ergänzend fasste er am 13. Oktober 2017 einen Umlaufbeschluss.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss befasste sich im Wesentlichen mit dem Abschluss eines Kaufvertrages zur Veräußerung einer zuvor im Wege eines Grundstückstausches noch zu erwerbenden Liegenschaft am Mannesmannufer. Ebenso beschäftigte er sich mit der künftigen Nutzung von Erd- und Untergeschossflächen im Parkhaus am Carlsplatz und dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages dort mit einem Lebensmitteldiscounter. Ferner prüfte er den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages für die Vermietung eines Neubaus an der Theodorstraße an ein Franchiseunternehmen der Gastronomie.

Der Finanz- und Grundstücksausschuss erörterte auch die Bau- und Investitionsentscheidungen für den Um- und Ausbau eines leerstehenden Bürogebäudes an der Kappeler Straße für einen temporären Schulbetrieb als auch für den Um- und Neubau der IDR-Verwaltung an der Henkelstraße einschließlich der damit verbundenen Finanzierungsfragen. Zudem empfahl er den Abschluss eines Vertrages zur Veräußerung eines bebauten Gewerbegrundstücks an der Schuchardstraße.

Er befasste sich im Weiteren mit mehreren Abschlüssen, Verlängerungen, Übertragungen und Änderungen von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen, hier unter anderem mit der Verlängerung des Pachtvertrages für den Gastronomiebetrieb im Rheinturm Düsseldorf, und behandelte weitere grundstücksrechtlich relevante Sachverhalte. Insbesondere entsprach er dem Abschluss eines Miet- und Gestattungsvertrages wie auch eines Betriebsführungsvertrages betreffend den Betrieb einer Wasserglasanlage und die Befüllung von Kesselwagen auf dem Bahnbetriebsgelände.

Im Übrigen empfahl der Finanz- und Grundstücksausschuss einen Erwerb von 50% der Geschäftsanteile der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH durch

die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG wie auch einen Liquiditätsrahmenkredit an die Entwicklungsgesellschaft.

Schließlich stimmte der Ausschuss auch der Aufnahme eines Liquiditätsrahmenkredits durch die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG und der Einstellung eines IT-Leiters zu.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen im Geschäftsjahr 2017 viermal zusammen, nämlich am 29. Mai, 20. Juni, 28. August und 20. November 2017.

Der Bauausschuss behandelte die Vergabe für den erweiterten Rohbau der Großgarage an der Albrecht-Dürer-Schule in Düsseldorf-Benrath wie auch die Vergaben von Bauverträgen für die Rohbauarbeiten der Kindertagesstätten Hügelstraße und Kevelaerer Straße (Bunkerkirche). Zudem erörterte er notwendige Modernisierungsarbeiten an den Personenaufzügen im Rheinturm Düsseldorf.

Er beschäftigte sich ferner mit dem Neubauvorhaben eines Gastronomiegebäudes an der Theodorstraße, mit einem Um- und Neubau des Verwaltungsgebäudes der IDR AG auf der Henkelstraße als auch mit dem Ausbau eines leerstehenden Bürogebäudes an der Kappeler Straße für den temporären Betrieb einer Hauptschule. Schließlich empfahl er, die Erd- und Untergeschossflächen des Parkhauses am Carlsplatz auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrags mit einem großen Lebensmitteldiscounter um- und auszubauen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2017 und der Lagebericht sind gem. §316 HGB durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die DWP Aktiengesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. §322 Abs. 1 HGB versehen worden. Der Jahresabschluss nebst Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Wirtschaftsprüfers wurden jedem Aufsichtsratsmitglied rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 29. August 2018 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 2017 sowie den Lagebericht gebilligt; der Jahresabschluss der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft ist damit festgestellt.

Der vom Vorstand gem. §312 AktG erstellte Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht") wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und von ihm geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht ebenfalls geprüft und in seinem Prüfungsbericht, der jedem Mitglied des Aufsichtsrats vorgelegen hat, gem. §313 Abs. 3 AktG folgenden uneingeschränkten Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind."

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem amtierenden Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr 2017.

Düsseldorf, im August 2018

Der Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Thomas Geisel
Vorsitzender

Die IDR Gruppe entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette

Planen, Entwerfen, Konzipieren

- Markt- und Bedarfsanalyse
- Standort- und Projektentwicklung
- Nutzungskonzepte
- Bauleitplanverfahren
- Entwurfsplanung
- Ausführungsplanung
- Baukostenkalkulation

Finanzieren

- Investitions- und Rentabilitätsplanung
- Finanzierungskonzepte
- Bereitstellen von Eigenkapital
- Einwerben von Fremdkapital
- Finanzcontrolling

Bauen

- Bau- und Projektmanagement
- Ausschreibung und Auftragsvergabe
- Schnittstellen- und Integrationsmanagement
- Baucontrolling
- Ausbau und Gebäudetechnik

Bewirtschaften und Unterhalten von Immobilien

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

8

Portfolioentwicklung

Weiterhin positive Vermietungsbilanz

IDR Immobilienportfolio
(Stand: 31. Dezember 2017, Fläche in m² und Jahr der Erstvermietung)

Logistikimmobilien		
Benrodestraße 132	1.070 m²	1959
Kappeler Straße 105	4.400 m²	1963
Mündelheimer Weg 59	3.942 m²	1987
Reisholzer Bahnstraße 41	37.198 m²	2006
Theodorstraße 299	19.733 m²	2007
Nürnberger Straße 70	4.470 m²	2012
Am Fallhammer 9–13	7.040 m²	2013
	77.853 m²	

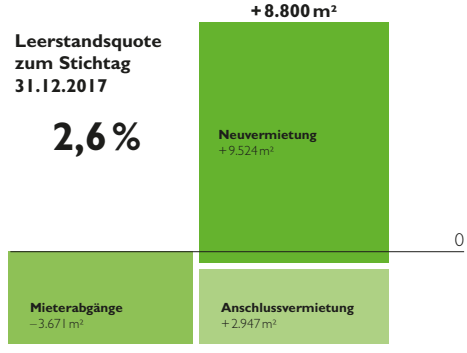
Gewerbehöfe		
Fichtenstraße 68	1.808 m²	1980
Fichtenstraße 70	6.036 m²	1980
Fichtenstraße 72	5.436 m²	1980
Goslarer Straße 10	3.055 m²	1989
Tiefenbroicher Weg 35	5.855 m²	1995
In der Steele 23	4.195 m²	1996
Erkrather Straße 245	2.313 m²	1998
Am Fallhammer 4	2.343 m²	1999
Fringsstraße 5	2.884 m²	1999
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
Fichtenstraße 74	10.661 m²	2016
	54.271 m²	

Büroimmobilien		
Kaistraße 11	3.072 m²	1999
Elisabeth-Selbert-Straße 19	3.111 m²	2002
Am Trippelsberg 43–45	7.756 m²	2003
Theodorstraße 297	13.960 m²	2008
Theodorstraße 182	12.997 m²	2015
	40.896 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	2.695 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Grünewaldstraße	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Leuchtenberger Kirchweg	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Meineckestraße	3.330 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Schimmelpfennigstraße	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Zur Lindung	3.311 m²	2015
Asylbewerberunterkunft Kappeler Straße 107	*3.311 m²*	*2017*
	84.587 m²	

Gesamtfläche	**257.607 m²**

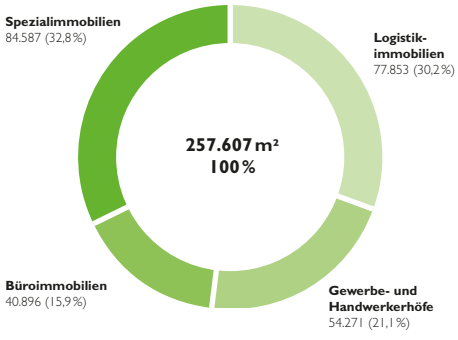
Vermietungsleistung 2017
(in m²)



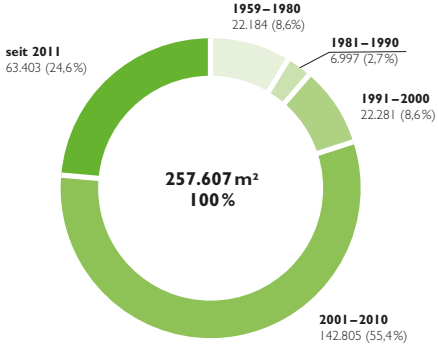
Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze (Stand: 31. Dezember 2017)	Stellplätze	im Bestand seit
Parkhaus Carlsplatz	492	1969
Parkhaus ISS Dome	1.513	2006
Tiefgarage Ratinger Mauer	189	2009
Tiefgarage Grabbeplatz (Betrieb)	370	2009
Parkplatz Zum Gut Heiligendonk	382	2009
Hochgarage Zum Gut Heiligendonk	534	2016
Summe Stellplätze	**3.480**	

Entwicklung des IDR Grundstücksbestands (in m²)	Bestand 31.12.2016	Abgänge 2017	Umwidmung (+/-) 2017	Zugänge 2017	**Bestand 31.12.2017**
Unbebaute Grundstücke im Eigentum	190.697	0	0	9.377	200.074
Bebaute Grundstücke im Eigentum	281.680	1.138	3.236	2	283.780
Straßen und Verkehrsflächen im Eigentum	28.832	0	0	0	28.832
Bebaute Grundstücke in vergebenem Erbbaurecht	295.412	1.827	-3.236	0	290.349
Bebaute Grundstücke in genommenem Erbbaurecht	60.478	893	0	3.818	63.403
Bahnbetriebliche Grundstücke und aktive Gleistrassen	103.622	774	0	0	102.848
Gemietete Grundstücke	52.680	0	0	0	52.680
	1.013.401	4.632	0	13.197	1.021.966

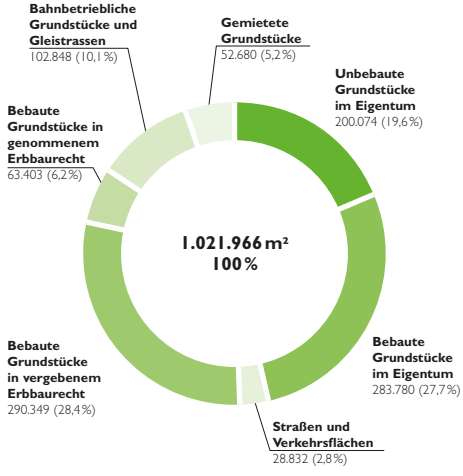
Nutzungsstruktur der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2017
(in m² und Prozent)



Baualtersklassen der vermietbaren Gewerbeobjekte (ohne Parken) zum 31.12.2017
(in m² und Prozent)



Struktur des Grundstücksbestands zum 31.12.2017 (in m² und Prozent)



10
Beteiligungen
Verbundene Unternehmen der IDR AG

Beteiligungen der IDR AG (Stand: 31.12.2017) Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %
Verbundene Unternehmen, die im Gruppenabschluss konsolidiert werden:	
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
Weitere verbundene Unternehmen:	
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,0
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,0
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,0
Weitere Beteiligungen:	
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,0
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,0
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,0

12
Konsolidierte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe **Aktiva**	**31.12.2017** **€**	31.12.2016 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	108.680,00	111.854,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	201.676.584,88	203.213.885,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	935.138,00	1.074.231,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	47.609.861,92	20.519.610,43
II. Sachanlagen	250.221.584,80	224.807.726,57
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.271.099,60	2.271.099,60
2. Beteiligungen	10.261.310,19	10.260.110,19
3. Sonstige Ausleihungen	2.639,27	1.780,50
III. Finanzanlagen	12.535.049,06	12.532.990,29
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**262.865.313,86**	237.452.570,86
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.316,00	9.746,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.018.754,32	759.908,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	314.562,85	424.697,72
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.855.123,94	3.402.795,07
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.068.453,15	629.116,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.256.894,26	5.216.517,87
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.965.120,09	13.344.897,34
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**15.227.330,35**	18.571.161,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.613,37**	1.520,90
Bilanzsumme	**278.094.257,58**	256.025.252,97

Konsolidierte Bilanz der IDR Gruppe **Passiva**	**31.12.2017** **€**	31.12.2016 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.225.901,61	32.272.901,61
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	13.011.224,13	10.109.918,17
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**60.901.072,78**	58.046.766,82
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.550.927,00	1.467.882,00
2. Steuerrückstellungen	234.889,92	3.842.090,05
3. Sonstige Rückstellungen	8.684.168,00	7.244.104,92
Summe Rückstellungen	**10.469.984,92**	12.554.076,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.348.769,05	148.017.017,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.263.277,41	2.852.880,87
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.920.015,55	3.364.185,64
4. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 462.770,33 (Vorjahr 328.872,87) €	2.622.918,31	1.825.061,34
Summe Verbindlichkeiten	**178.154.980,32**	156.059.145,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**28.568.219,56**	29.365.263,63
Bilanzsumme	**278.094.257,58**	256.025.252,97

14

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der IDR Gruppe	**2017 €**	2016 €
1. Umsatzerlöse	34.365.415,60	34.625.679,77
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	30.872.490,05	14.943.513,33
3. Gesamtleistung	**65.237.905,65**	49.569.193,10
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.387.185,54	817.020,60
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.024.479,50	1.666.813,69
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.335.961,10	6.572.451,64
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.649.080,82	2.342.282,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 308.485,10 (Vorjahr 421.242,33) €	776.722,89	692.990,29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.655.424,35	10.705.938,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	35.201.721,86	17.466.331,98
9. Betriebsergebnis	**10.944.095,31**	10.939.404,52
10. Erträge aus Beteiligungen	4.811.854,54	3.402.795,07
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.789,62	715.666,30
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,89	220,07
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.030,13	1.309,71
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.841.490,86	5.627.261,57
15. Finanzergebnis	**– 18.802,68**	– 1.507.270,42
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**10.962.897,99**	9.432.134,10
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.377.272,91	4.256.752,67
18. Ergebnis nach Steuern	7.585.625,08	5.175.381,43
19. Sonstige Steuern	158.524,05	160.408,02
20. Konzernjahresüberschuss	**7.427.101,03**	5.014.973,41
21. Gewinnvortrag	10.109.918,17	9.171.501,65
22. Entnahme aus der Kapitalrücklage	47.000,00	123.000,00
23. Ausschüttungen	4.572.795,07	4.199.556,89
24. Konzernbilanzgewinn	**13.011.224,13**	10.109.918,17

15

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Es wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

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

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

Bilanz der IDR AG **Aktiva**	**31.12.2017** **€**	31.12.2016 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände: Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	108.680,00	111.854,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	174.348.154,62	176.100.988,83
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	811.550,00	960.694,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	248.502,27	841.377,57
II. Sachanlagen	175.408.206,89	177.903.060,40
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.306.099,60	2.306.099,60
2. Beteiligungen	10.261.310,19	10.260.110,19
3. Sonstige Ausleihungen	2.639,27	1.780,50
III. Finanzanlagen	12.570.049,06	12.567.990,29
Summe Anlagevermögen (I. + II. + III.)	**188.086.935,95**	190.582.904,69
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte: Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.316,00	9.746,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	368.339,16	352.321,12
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.472.123,94	8.918.761,84
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.855.123,94	3.402.795,07
4. Sonstige Vermögensgegenstände	721.715,64	364.604,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.417.302,68	13.038.482,51
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.499.320,68	5.443.729,64
Summe Umlaufvermögen (I. + II. + III.)	**17.921.939,36**	18.491.958,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.613,37**	1.520,90
Bilanzsumme	**206.010.488,68**	209.076.383,74

Bilanz der IDR AG **Passiva**	**31.12.2017** **€**	31.12.2016 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage	32.225.901,61	32.272.901,61
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	12.964.497,35	10.094.488,88
Summe Eigenkapital (I. + II. + III. + IV.)	**59.655.246,00**	56.832.237,53
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.550.927,00	1.467.882,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	2.675.956,05
3. Sonstige Rückstellungen	8.503.168,00	7.152.368,00
Summe Rückstellungen	**10.054.095,00**	11.296.206,05
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.250.339,17	106.516.801,91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	422.910,19	358.210,93
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.508.820,80	3.761.246,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 481.583,04 (Vorjahr 276.550,59) €	1.480.276,31	1.199.522,10
Summe Verbindlichkeiten	**108.662.346,47**	111.835.781,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	**27.638.801,21**	29.112.158,80
Bilanzsumme	**206.010.488,68**	209.076.383,74

18

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG

Gewinn- und Verlustrechnung der IDR AG	**2017 €**	2016 €
1. Umsatzerlöse	8.959.563,08	8.949.884,10
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.980.558,49	180.758,38
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	536.796,07	831.256,97
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	966.483,65	1.472.381,86
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.649.080,82	2.342.282,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 335.249,94 (Vorjahr 308.485,10) €	776.722,89	692.862,13
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.179.156,07	6.455.259,47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.304.439,29	1.783.207,46
7. Betriebsergebnis	**–4.472.557,22**	–4.446.608,09
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 9.443.719,05 (Vorjahr 8.916.862,89) €	14.255.573,59	12.319.657,96
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.789,62	715.666,30
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,89	220,07
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.030,13	1.309,71
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	442.609,22	781.661,25
13. Finanzergebnis	**13.823.798,01**	12.255.192,79
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**9.351.240,79**	7.808.584,70
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.837.983,39	2.802.194,00
16. Ergebnis nach Steuern	7.513.257,40	5.006.390,70
17. Sonstige Steuern	117.453,86	127.038,83
18. Jahresüberschuss	**7.395.803,54**	4.879.351,87
19. Gewinnvortrag	9.971.488,88	9.291.693,90
20. Entnahme aus der Kapitalrücklage	47.000,00	123.000,00
21. Ausschüttungen	4.449.795,07	4.199.556,89
22. Bilanzgewinn	**12.964.497,35**	10.094.488,88

Anhang zum Jahresabschluss der IDR AG

I. Allgemeine Angaben

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

Aktiva

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

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

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

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder

Anlagenspiegel der IDR AG	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge 2017 €	Abgänge 2017 €	Umbuchungen 2017 €	**Stand 31.12.2017 €**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1.101.324,49	42.140,00	0,00	0,00	1.143.464,49
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.101.324,49	42.140,00	0,00	0,00	1.143.464,49
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	304.080.546,85	5.574.234,16	25.348,79	612.311,95	310.241.744,17
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.501.036,86	62.489,44	14.200,00	0,00	9.549.326,30
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	841.377,57	19.436,65	0,00	–612.311,95	248.502,27
Summe Sachanlagen	314.438.423,75	5.656.160,25	39.548,79	0,00	320.055.035,21
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.899.931,67	0,00	0,00	0,00	2.899.931,67
2. Beteiligungen	10.260.110,19	1.200,00	0,00	0,00	10.261.310,19
3. Sonstige Ausleihungen	2.778,77	0,00	139,50	0,00	2.639,27
Summe Finanzanlagen	13.162.820,63	1.200,00	139,50	0,00	13.163.881,13
Summe Anlagevermögen	328.702.568,87	5.699.500,25	39.688,29	0,00	334.362.380,83

	Wertberichtigungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge 2017 €	Abgänge 2017 €	Zuschreibung 2017 €	**Stand 31.12.2017 €**	**Stand 31.12.2017 €**	Stand 31.12.2016 €
	989.470,49	45.314,00	0,00	0,00	1.034.784,49	108.680,00	111.854,00
	989.470,49	45.314,00	0,00	0,00	1.034.784,49	**108.680,00**	111.854,00
	127.979.558,02	7.922.208,63	8.177,10	0,00	135.893.589,55	174.348.154,62	176.100.988,83
	15.462,47	0,00	0,00	0,00	15.462,47	0,00	0,00
	8.540.342,86	211.633,44	14.200,00	0,00	8.737.776,30	811.550,00	960.694,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	248.502,27	841.377,57
	136.535.363,35	8.133.842,07	22.377,10	0,00	144.646.828,32	**175.408.206,89**	177.903.060,40
	593.832,07	0,00	0,00	0,00	593.832,07	2.306.099,60	2.306.099,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.261.310,19	10.260.110,19
	998,27	0,00	0,00	998,27	0,00	2.639,27	1.780,50
	594.830,34	0,00	0,00	998,27	593.832,07	**12.570.049,06**	12.567.990,29
	138.119.664,18	8.179.156,07	22.377,10	998,27	146.275.444,88	**188.086.935,95**	190.582.904,69

Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB um Abschreibungen vermindert bilanziert.

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

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

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

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

Passiva

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

- Bewertungsverfahren: Projected Unit Credit Methode (PUC)
- Rechnungszinssatz: 3,67 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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 227 T€. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

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

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung im Berichtsjahr wird auf den auf den Seiten 18/19 abgedruckten Anlagenspiegel verwiesen.

In der Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind zum 31. Dezember 2017 folgende Buchwerte enthalten:

	T€
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	169.660
b) Grundstücke mit Erbbaurechten	215
c) Grundstücke ohne Bauten	4.473
	174.348

Beteiligungsliste Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2017 T€	Ergebnis für das Geschäftsjahr 2017 T€
Bünger Bau- und Projektmanagement GmbH, Düsseldorf	100,00	125	7 *
Elbsee-Kieswerk Düsseldorf GmbH + Co, Düsseldorf	100,00	3	1
Messe Düsseldorf GmbH, Düsseldorf	20,00	379.803	71.033 **
IDR Bahn Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	100,00	46	2
IDR Bahn GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	4.091	–279
IDR Immobilien GmbH, Düsseldorf	100,00	57	2
IDR Nord Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	511	1.172
IDR Nord Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	109	1.191
IDR Nord Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	349
IDR Süd Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	147	1.509
IDR Süd Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	141	1.386
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Eins GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	675
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	26
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Drei GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	228	1.370
IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	70	1.767
IDR Schloss Eller GmbH & Co. KG, Düsseldorf	100,00	1	14
Sirius Seedfonds Düsseldorf GmbH & Co. KG, Düsseldorf	1,00	12.500	–78
Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH	100,00	–29	–55

*) mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisabführungsvertrag
**) Zahlen aus 2016

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen die Ausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH für das Geschäftsjahr 2017 (4.804 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Steuervorauszahlungen/-erstattungsansprüche (504 T€) sowie debitorische Kreditoren (155 T€).

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

3. Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage verringerte sich durch Entnahme um 47 T€ auf 32.226 T€.

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

4. Rückstellungen

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

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

5. Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 745 T€ Zinsabgrenzungen und 482 T€ aus Steuern enthalten.

6. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse (harte Patronatserklärung)

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

Verbindlichkeiten	**insgesamt**	davon mit einer Restlaufzeit			davon durch	insgesamt
	2017 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	103.250	7.119	32.888	63.243	103.250	106.517
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423	423	0	0	0	358
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	3.509	3.509	0	0	0	3.761
Sonstige Verbindlichkeiten	1.480	1.480	0	0	0	1.200
	108.662	12.531	32.888	63.243	103.250	111.836

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wartungs-, Miet-, Leasing- und Erbbaurechtsverträge	T€
2018	1.666
2019 bis 2022	6.356
ab 2023	1.561

Die IDR AG gewährt ihren Arbeitnehmern Leistungen der betrieblichen Altersversorgung; hierzu sind die Mitarbeiter bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse, Köln, versichert. Das Anstaltsvermögen der öffentlichen Zusatzversorgungskassen und das Umlageverfahren in seiner jetzigen Struktur reichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus, die bei den beteiligten Arbeitgebern bestehenden Versorgungsverpflichtungen vollständig abzudecken. Die daraus entstehende Unterdeckung umfasst einen wesentlichen Betrag, der als finanzielle Verpflichtung die öffentlichen Arbeitgeber in der Zukunft treffen wird.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Personalaufwand ausgewiesene Umlage der ZVK beträgt für das Berichtsjahr 190 T€.

Sicherungspolitik, Finanzderivate und Bildung von Bewertungseinheiten

Zum 31. Dezember 2017 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 68.403 T€ durch die Bildung von Bewertungseinheiten abgesichert werden.

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

Der aufgrund der bestehenden Bewertungseinheiten (abgeschlossene Kreditgeschäfte) bilanziell nicht zu erfassende Marktwert der Zinsswaps betrug zum 31. Dezember 2017 – 6.204 T€.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Aufgliederung nach Bereichen	T€
Liegenschaften	5.763
Dienstleistungen	2.558
Sonstiges	638
	8.959

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Ertrag aus einer Zuschreibung des Buchwertes für das Parkhaus ISS Dome (2.279 T€), als Folge einer Betriebsprüfung. Des Weiteren wurden Erträge aus Anlagenabgängen (878 T€) erwirtschaftet und die Drohverlustrückstellung für das Schloss Eller in Höhe von 740 T€ aufgelöst.

3. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält insbesondere Aufwendungen für bezogene Waren (537 T€), davon im Wesentlichen für Handelswaren (527 T€), und Aufwendungen für bezogene Leistungen (966 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	6.113
Abschreibungen auf Maschinen / Betriebs- und Geschäftsausstattung	207
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	45
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter	5
Außerplanmäßige Abschreibung (ISS Dome, Folge einer Betriebsprüfung)	1.809
	8.179

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Zuführungen zu den Drohverlustrückstellungen (Parkhaus ISS Dome 1.120 T€ und Rheinturm 1.080 T€), Rechts- und Beratungskosten (258 T€), Aufwendungen für die allgemeinen Verwaltungs-, Betriebs- und Werbekosten (894 T€) sowie Aufwendungen für fremde Dienstleistungen (491 T€) ausgewiesen.

6. Erträge aus Beteiligungen

In den Erträgen aus Beteiligungen sind die Gewinnübernahmen aus den Objektgesellschaften (9.444 T€) und die Ausschüttung der Messe Düsseldorf (4.804 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 7.396 T€.

V. Sonstige Angaben

Vorstände im Geschäftsjahr 2017

Manfred Kornfeld, Mülheim	Gehälter:	150.000,00 €
	Prämien:	15.000,00 €
	Abfindungen / Urlaubsabgeltung:	0,00 €
	Gesamt:	165.000,00 €
Ekkehard Vinçon, Meerbusch	Gehälter:	150.000,00 €
	Prämien:	15.000,00 €
	Abfindungen / Urlaubsabgeltung:	0,00 €
	Gesamt:	165.000,00 €

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2017:

Aufsichtsrat	Bezüge im Berichtsjahr
Vorsitzender:	
Oberbürgermeister Thomas Geisel	2.650,00 €
Stellvertretende Vorsitzende:	
Ratsfrau Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann	2.540,00 €
Weitere Mitglieder:	
Ratsherr Burkhard Albes	1.910,00 €
Ratsherr Jörk Cardeneo	2.690,00 €
Ratsherr Peter Knäpper	2.430,00 €
Ratsherr Olaf Lehne	2.040,00 €
Ratsherr Klaus-Dieter Lukaschewski	2.170,00 €
Ratsherr Klaus Mauersberger	2.690,00 €
Ratsherr Lutz Pfundner	2.690,00 €
Ratsherr Ioannis Vatalis	1.780,00 €
Arbeitnehmervertreter der IDR AG:	
Sekretärin Rosaria Accorso	1.910,00 €
Kaufmännische Angestellte Heidi Geske	650,00 €
Dipl.-Betriebswirt Werner Hülsen	1.000,00 €
Lokrangierführer Hermann Knakowski	2.170,00 €
Kaufmännische Angestellte Elke Matzerath	1.520,00 €
Dipl.-Volkswirt Klaus Terspecken	1.650,00 €

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen sind 1.048 T€ zurückgestellt. Die laufenden Bezüge für ehemalige Vorstandsmitglieder beziehungsweise ihre Hinterbliebenen betrugen 60 T€.

Dem Aufsichtsrat wurden 32 T€ vergütet.

Für Abschlussprüferhonorare wurden für das Berichtsjahr 44 T€ aufgewendet.

Zum 31. Dezember 2017 besteht ein aktivischer Überhang latenter Steuern in Höhe von 4.320.448,17 €. Vom Aktivierungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Entwicklung des Personalstandes ergibt sich wie folgt:

	2017	2016
Vorstand	2	2
Angestellte	30	28
gewerbliche Arbeitnehmer	5	5
Auszubildende	3	3
(im Durchschnitt)	**40**	38

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

Düsseldorf, den 30. Juni 2018

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Lagebericht der IDR AG

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Satzungsmäßiger Geschäftszweck der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG ist der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art, die Vermittlung von Grundstücksgeschäften aller Art, die Errichtung und der Betrieb von Bahnanlagen, Anschlussgleisen, Wasserverladeplätzen, Umschlageinrichtungen, Kränen und Lagerplätzen sowie der Bau, der Betrieb und die Verwertung von privaten Eisenbahnen, sonstigen Transportwegen und Transportdepots sowie die Beteiligung an Entsorgungsgesellschaften. Außerdem kann die IDR Bauten für eigene oder fremde Rechnung ausführen, die zu einer zweckmäßigen Ausnutzung von Grundstücken erforderlichen Anlagen herstellen und im Interesse der Förderung der Gesellschaftszwecke die Beteiligung an Unternehmen aller Art eingehen.

Zum Beginn des Geschäftsjahrs 2008 wurde aus Gründen der Risikovorsorge die wesentliche Nutzung des Immobilienvermögens der IDR AG auf zehn neu gegründete Objektgesellschaften, jeweils in der Rechtsform von Kommanditgesellschaften, übertragen. Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin ist immer die IDR Immobilien GmbH, deren einzige Anteilsinhaberin die IDR AG ist; alleinige Kommanditistin ist ebenfalls jeweils die IDR AG. Das entsprechende Immobilienvermögen wird von den Objektgesellschaften zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung auf eigene Rechnung und, soweit rechtlich möglich, in eigenem Namen übernommen. Analog gehen auch die Verpflichtungen aus den Immobilien über. Steuerlich bildet dieses Immobilienvermögen Sonderbetriebsvermögen der IDR AG.

Von den Objektgesellschaften hat gegenwärtig nur die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG selbst investiert, und zwar in acht Flüchtlingswohnheime auf städtischem Grund und Boden. Die Wohnheime werden vollständig an die Landeshauptstadt Düsseldorf vermietet. Im Berichtsjahr erfolgte die Errichtung der achten und vorläufig letzten Wohnmodulanlage an der Kappeler Straße 107 wie auch deren Übergabe und Vermietung an die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Ferner hat die IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG auf eigenen Namen und eigene Rechnung auf einer ca. 19.500 Quadratmeter großen Teilfläche des eigenen, insgesamt rund 64.500 Quadrat-

meter umfassenden, ehemaligen Industriegrundstücks der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Düsseldorf-Benrath die Arbeiten an dem schlüsselfertigen Neubau der Albrecht-Dürer-Berufsschule mit Dreifachsporthalle und Parkhaus im Berichtsjahr ohne Unterbrechungen fortgesetzt und schließlich im Mai 2018 an die Landeshauptstadt Düsseldorf übergeben.

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

Die verbleibende Grundstücksfläche in einem Umfang von rund zwei Dritteln des Baugrundstücks ist im Wesentlichen für eine Wohnbebauung und ergänzende Erschließungsflächen geplant. Sie soll zu diesem Zweck an einen Wohnungsbauinvestor veräußert werden.

Die Lageberichte der Objektgesellschaften sind Bestandteile ihrer jeweiligen Jahresabschlüsse.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt für gewerbliche Investments in den sieben größten deutschen Bürozentren („Big Seven"), zu denen auch Düsseldorf zählt, war trotz weltwirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten auch 2017 von großer Robustheit und hoher Dynamik gekennzeichnet. Das gewerbliche Investmentsegment profitierte erneut von einer hohen Nachfrage nach Büro-, Einzelhandel- und Logistikinvestments. Die Transaktionsvolumina lagen 2017 mit insgesamt rund 57 Mrd. € deutlich über dem jüngsten 10-Jahres-Durchschnitt (2007–2016). Der aggregierte Büroflächenumsatz in den „Big Seven" lag mit ca. 4,3 Mio. m² um rund 10% über dem des Vorjahres. Allein in Düsseldorf konnte er um rund 27% auf ca. 450.000 m² überdurchschnittlich ausgeweitet werden. Die Leerstands-Quote in Düsseldorf reduzierte sich um 0,8 Punkte auf 8,4%, die Angebotsreserve nahm zugleich auf rund 780.000 m² ab. Infolge des niedrigen Zinsniveaus und dem Mangel an renditestärkeren Anlagealternativen setzte sich bei zunehmenden Angebotsmangel an marktgerechten Immobilienobjekten die Renditekompression in fast allen Asset-Klassen fort. Vermieter- bzw. Verkäufermärkte herrschen dort derzeit vor.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Im Hinblick auf das Bestandsportfolio der IDR AG entwickelte sich die Vermietungsleistung im Berichtsjahr zufriedenstellend. Abgänge in einer Größenordnung von insgesamt knapp 3.670 Quadratmetern Mietfläche wurden durch Anschlussvermietungen in einem Umfang von 2.950 Quadratmetern nicht ganz kompensiert.

Zusätzlich gelangten 9.524 Quadratmeter Mietfläche in die Neuvermietung; und zwar rund 8.900 Quadratmeter für Flüchtlingsunterkünfte an der Kappeler Straße und 624 Quadratmeter für den Betrieb der Kindertagesstätte an der Hügelstraße. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 12.474 Quadratmeter vermietet.

Vor dem Hintergrund des laufenden Neubauvorhabens Albrecht Dürer Schule war die IDR AG im Berichtjahr 2017 nicht in Bauprojekten größeren Umfangs engagiert.

Auf der Basis eines Erbbaurechtsvertrags mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Antonius und Benediktus hat die IDR AG lediglich mit der Errichtung einer Kindertagesstätte an der Kevelaer Straße in Düsseldorf-Heerdt begonnen, die sie nach Fertigstellung an den SKFM Sozialdienst Katholischer Frauen und Männer langfristig vermieten wird. Richtfest wurde Ende April 2018 gefeiert. Fertigstellung, Übergabe und Mietbeginn sind für Sommer 2018 geplant.

Ferner hat die IDR AG auf Grundlage eines weiteren Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt Düsseldorf den Neubau einer weiteren Kindertagesstätte an der Hügelstraße in Düsseldorf-Wersten aufgenommen, die sie nach Fertigstellung ebenfalls langfristig an einen gemeinnützigen Betreiber vermieten wird. Fertigstellung, Übergabe und Vermietung sollen im Herbst 2018 erfolgen.

a) Ertragslage

Die IDR AG erzielte im Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 8.960 (Vorjahr T€ 8.950). Die IDR-Objektgesellschaften steuerten zusätzlich T€ 25.406 zum Gruppenumsatz bei, der mit insgesamt T€ 34.365 abschloss, damit um T€ 575 höher als geplant.

Die als Ergebnis der Betriebsprüfung für die Jahre 2005 bis 2011 nachgeholte Zuschreibung von Herstellkosten auf das Parkhaus am ISS Dome trug mit T€ 2.269 wesentlich zu den sonstigen betrieblichen Erträgen der IDR AG in Höhe von insgesamt T€ 3.981 bzw. zu den Erträgen der IDR-Gruppe in Höhe von T€ 4.387 bei.

Unter besonderer Berücksichtigung der im Zuge des laufenden Neubauvorhabens der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG zur Errichtung der Albrecht-Dürer-Berufsschule geleisteten Bestandsveränderung als auch sonstiger betrieblicher Erträge übertrifft die Gesamtleistung der IDR AG und ihrer Objektgesellschaften mit T€ 69.625 die Vorjahresleistung (T€ 50.386) um rund 38%.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen der IDR AG in Höhe von T€ 1.503 (Vorjahr T€ 2.304) als auch die der IDR-Objektgesellschaften in Höhe von T€ 5.857 (Vorjahr T€ 5.936) lagen mit insgesamt T€ 7.360 rund 10,7% unter Vorjahr (T€ 8.239).

Vor dem Hintergrund der vorgenommenen Besetzung von freien Stellen, legte der Personalaufwand der IDR AG um 12,9% auf T€ 3.426 zu (Vorjahr T€ 3.035), fiel damit aber immer noch rd. T€ 100 geringer aus als geplant. Zum Jahresende 2017 beschäftigte die IDR AG 44 (Vorjahr 41) Mitarbeiter. Die IDR-Objektgesellschaften beschäftigen kein eigenes Personal.

Die Abschreibungen der IDR AG beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf T€ 8.179 (Vorjahr 6.455). Der Zuwachs ist im Wesentlichen die Folge einer einmaligen Sonderabschreibung auf den ISS Dome in Höhe von T€ 1.809 in Konsequenz einer Umschreibung dort verbuchter Herstellkosten auf das benachbarte Parkhaus des ISS Dome.

Daneben erhöhten sich die Abschreibungen der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG infolge der erstmals volljährig wirksamen Abschreibung auf die Flüchtlingsunterkunft Kappeler Straße 107 um T€ 225 auf T€ 4.476 (Vorjahr 4.251 T€). In Summe erreichten die Abschreibungen der IDR-Gruppe T€ 12.655.

Sonstige betriebliche Aufwendungen der IDR AG fielen im Geschäftsjahr 2017 mit T€ 4.304 gegenüber Vorjahr (T€ 1.783) deutlich höher aus. Das lag im Wesentlichen an den Zuführungen zu Drohverlust-Rückstellungen, die wegen umfangreicher Sanierungsaufwendungen im Rheinturm und im Parkhaus am ISS Dome im Hinblick auf die künftigen Bewirtschaftungsergebnisse vorgenommen wurden.

Das konsolidierte Betriebsergebnis belief sich insgesamt auf T€ 10.982 und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres (T€ 10.939). Gegenüber dem Wirtschaftsplan konnte die IDR-Gruppe aber eine deutliche Verbesserung von T€ 1.500 (16%) erzielen.

Die IDR AG erzielte Beteiligungserträge aus den Jahresüberschüssen der Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 9.444. Auf Grundlage ihrer 20%-Beteiligung wirkte sich zusätzlich eine Ausschüttung der Messe Düsseldorf GmbH in Höhe von T€ 4.812 aus (Vorjahr T€ 3.403). Die Bünger Bau- und Projektmanagement steuerte im Rahmen einer Gewinnabführungsvereinbarung weitere T€ 10 zu den Finanzerträgen bei.

Nach Wegfall einmalig veranlagter Zinsen auf eine nachträglich veranlagte Steuerforderung und vor dem Hintergrund planmäßiger Darlehenstilgung reduzierten sich die gesamten Zinsaufwendungen der IDR-Gruppe im Geschäftsjahr 2017 gegenüber Vorjahr um T€ 786 auf T€ 4.841; davon entfallen auf die IDR AG T€ 443 (Vorjahr T€ 782).

Per Saldo verbesserte sich das Finanzergebnis der IDR-Gruppe von T€ -1.507 um T€ 1.488 auf T€ -19.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erreichte T€ 10.963 und verbesserte sich gegenüber Vorjahr (T€ 9.432) um 16%.

Der Jahresüberschuss 2017 der IDR AG beläuft sich nach Steuern auf T€ 7.396 nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von T€ 4.879.

Der Bilanzgewinn der IDR AG im Geschäftsjahr 2017 beträgt T€ 12.964.

Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

b) Finanzlage

Die Liquidität war während des gesamten Geschäftsjahres gesichert.

Die Finanzlage kann als solide bezeichnet werden. Verbindlichkeiten werden innerhalb der Zahlungsfrist beglichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele vereinnahmt. Die Verbindlichkeiten der IDR AG gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Darlehenstilgungen per Saldo um T€ 3.266 auf T€ 103.250.

Es besteht ein Zahlungsverbund zwischen den Konzerngesellschaften.

Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen; die Eigenkapitalquote der IDR AG liegt zum Bilanzstichtag mit 29,0% über Vorjahresniveau (27,2%).

c) Vermögenslage

Die Abschreibungen auf Sachanlagen wurden durch den Erwerb und die Aktivierung eines unbebauten und 9.000 Quadratmeter umfassenden Grundstücks an der Theodorstraße teilweise kompensiert. Auch nach Berücksichtigung der Sonderabschreibung auf den ISS Dome gab das Sachanlagevermögen der IDR AG 2017 (T€ 175.408) nach Abzug der planmäßigen Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr (T€ 177.903) per Saldo insoweit nur wenig nach.

Im Wesentlichen als Folge der Verringerung des Anlagevermögens und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduziert sich die Bilanzsumme der IDR AG um T€ 3.066 auf T€ 206.010 (Vorjahr T€ 209.076).

3. Gesamtaussage

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

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

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

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel gedeckt.

III. Zweigniederlassungsbericht

Es liegt keine Zweigniederlassung vor.

IV. Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2018 wird das Bauvorhaben der IDR Sonstige Gewerbeimmobilien Zwei GmbH & Co. KG an der Paulsmühlenstraße/ Ecke Telleringstraße zur Errichtung der Albrecht-Dürer-Berufsschule nebst 3-fach Sporthalle und Parkhaus planmäßig fertiggestellt und an die Landeshauptstadt Düsseldorf übergeben. Mit Beginn des Schuljahres 2018 / 2019 wird die Schule samt Nebengebäuden dann von der Landeshauptstadt Düsseldorf genutzt. In der Ratssitzung vom 3. Mai 2018 hat sich der Rat der Stadt Düsseldorf dafür entschieden, die Anlage käuflich zu erwerben, anstatt sie langfristig zu mieten.

Die Restfläche des Areals Paulsmühlenstraße in einer Größenordnung von rund 45.000 Quadratmetern soll zum Zwecke des Wohnungsbaus an einen Investor veräußert werden.

Im Geschäftsjahr 2018 wird die IDR AG zudem auch die Bauvorhaben der Kindertagesstätten auf der Hügelstraße in Düsseldorf-Wersten und an der Kevelaer Straße in Düsseldorf-Heerdt beenden und an die jeweiligen Betreiber übergeben.

Der Besitz mehrerer Vorratsgrundstücke, beispielsweise an der Theodorstraße in Düsseldorf-Rath, verleiht der IDR AG weiteres Investitions- und Wachstumspotenzial. Das Bestandsportfolio an baureifen Grundstücken zur Entwicklung moderner und

marktorientierter Gewerbeimmobilien am dortigen Standort versetzt die IDR AG in die Lage, von den gegenwärtig guten Marktbedingungen für Bau- und Entwicklungsinvestitionen profitieren zu können. Zudem beabsichtigt die IDR AG, mit der erfolgten Gründung der Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH auch zusätzliche Grundstückspotenziale im Süden Düsseldorfs erschließen zu können.

V. Chancen- und Risikobericht

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

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

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

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

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

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

Die Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2014 wird derzeit durchgeführt. Ob sich weitere Steuer- und Zinsnachzahlungen für die genannte Prüfungsperiode ergeben, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

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

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

Düsseldorf, den 30. Juni 2018

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Manfred Kornfeld Ekkehard Vinçon

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, 30. Juni 2018

DWP Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dunkerbeck	Wagner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Herausgeber
Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164,
40589 Düsseldorf

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

Konzept und Gestaltung
Think about! Sustainability Communications KG

Überarbeitung durch
waxtum gmbh, Düsseldorf

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

Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG
Henkelstraße 164
40589 Düsseldorf

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