

Zwischenlagebericht zum 30.9.2019

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Schwächephase. Die gedämpfte globale Industriekonjunktur beeinträchtigt die exportorientierte deutsche Wirtschaft. Ein stärkerer Abschwung zeichnet sich zwar nicht ab, die Indikatoren zeigen aber auch noch keine Trendwende an.

Die Produktion im Produzierenden Gewerbe wurde weiter eingeschränkt. Gleichzeitig sind die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe in der Tendenz weiter rückläufig. Die Konjunktur am Bau läuft demgegenüber weiterhin gut.

Die deutschen Ausfuhren entwickeln sich gegenwärtig seitwärts. Die staatlichen und privaten Konsumausgaben stützen die Konjunktur hingegen spürbar.

Am Arbeitsmarkt erfolgt der Beschäftigungsaufbau konjunkturbedingt langsamer, der Rückgang der insgesamt niedrigen Arbeitslosigkeit setzte sich zuletzt nicht fort.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 13. September 2019)

1.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 642.000 Einwohnern und ca. 419.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten einer der wirtschaftsstärksten Standorte in Deutschland. Vor allem Gutverdienende und Junge zieht es in die Stadt. Mehrere Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt bis zum Jahr 2030 auf über 660.000 steigen wird - damit ist Düsseldorf eine der wenigen NRW-Städte, die sich über einen stabilen Zuzug freuen können. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Der Düsseldorfer Markt für Kaufimmobilien ist zweigeteilt. Während für Bestandsimmobilien die Preisspirale weniger schnell dreht als in den zurückliegenden Jahren, sind die Preise für Neubauimmobilien weiter stark gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielschichtig: Bauland hat sich weiter verteuert, darüber hinaus kletterten die Baukosten, weil Handwerkerleistungen, Material und die Anforderungen an die energetische und technische Ausstattung gestiegen sind. (Quelle RDM Bezirksverband Düsseldorf Preisspiegel 2019)

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseltal, Lohausen und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 14 Euro/qm, gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen und der Aufwärtstrend der Mietpreise in Düsseldorf ist weiterhin zu beobachten.

1.3. Geschäftsmodell

Der PRIMAG Konzern konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen von Düsseldorf mit dem Ziel, exklusive und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen sowie Stadtvillen im Neu- und Altbaubereich zu entwickeln.

Die strategische Ausrichtung auf die Top-Innenstadtlagen Düsseldorfs begünstigt aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation und der hohen Liquidität den Verkaufsprozess und ermöglicht die Realisation einer höheren Rendite. Die Toplagen Düsseldorfs weisen grundsätzlich ein knapp bemessenes Raumangebot und eine hohe Nachfrage auf, woraus sich für den Erwerber die Möglichkeit einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung ergibt. Mit den Objekten adressiert die PRIMAG Gruppe hochsolvente Zielgruppen aus dem privaten und institutionellen Umfeld, wie zum Beispiel Family Offices und vermögende Privatpersonen, die ihr Vermögensportfolio um wertstabile und vermietungssichere Immobilien erweitern möchten bzw. hochluxuriöse Wohnungen und Häuser zur Eigennutzung nachfragen. Diese Zielgruppen treffen aufgrund ihrer Liquidität auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten Kaufentscheidungen und agieren unabhängiger vom Kapitalmarktumfeld.

Die Unternehmenstätigkeit der PRIMAG Gruppe besteht im Ankauf kompletter Mehrfamilienhäuser, unter anderem auch denkmalgeschützter Altbauten, deren anschließender hochwertiger Kernsanierung oder dem Rückbau der bestehenden Bausubstanz verbunden mit einer Neubauentwicklung sowie schließlich dem sukzessiven Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger. Ebenso werden Grundstücke in Bestlagen erworben und entsprechend mit hochwertigsten Wohnungen oder ganzen Stadthausvillen bebaut.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage bietet die PRIMAG Gruppe neben hochwertigsten Wohnungen auch ganze Stadthausvillen - sowohl kernsanierte Altbauten wie auch nach Käuferwunsch neuentwickelte Objekte - in Bestlagen an.

Der Unternehmensfokus und Anlagebestand der PRIMAG Gruppe ist auf den wirtschaftlich interessanten Ballungsraum Düsseldorf ausgerichtet. Durch die Konzentration auf den Makrostandort Düsseldorf ist eine effiziente Marktbeobachtung, -bearbeitung und -durchdringung gewährleistet.

Ihre Erträge erwirtschaftet die PRIMAG Gruppe im Wesentlichen durch die Entwicklung und Aufbereitung historischer Altbauten sowie die Entwicklung, Realisierung und den Vertrieb von Neubauprojekten, welche operativ in der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH durchgeführt werden. Daneben erzielt der Konzern über die Liegenschaften verwaltende PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH Erträge aus Vermietung und Verpachtung. Im Zusammenspiel der beiden operativen Tochtergesellschaften entstehen darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

1.4. Unternehmensstrategie

Die PRIMAG Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen Düsseldorfs mit dem Ziel exklusive und hochwertig ausgestattete

Eigentumswohnungen sowie Stadtvillen im Neu- und Altbaubereich zu entwickeln. Die strategische Ausrichtung auf die Top-Innenstadtlagen Düsseldorfs begünstigt aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation und der hohen Liquidität den Verkaufsprozess und ermöglicht die Realisation einer höheren Rendite.

1.5. Geschäftsverlauf und Konzernentwicklung der PRIMAG Gruppe

1.5.1. Altbaugeschäft

In der Berichtsperiode wurden keine neuen Aktivitäten im Altbaubereich durchgeführt. Es werden aber laufend neue Projektmöglichkeiten sondiert.

1.5.2. Neubau

Das im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbene und im folgenden Jahr übergebene Grundstück Am Deich befindet sich im Berichtszeitraum in der Bauphase. Es wurde mit dem Vertrieb begonnen.

Das Projekt Niederkasseler Str. 35 befindet sich in der Endphase der Realisation. Die noch im Bestand befindlichen Wohnen wurden nach dem Berichtszeitraum übergeben.

1.5.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurden im Bereich der Liegenschaften die üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben wahrgenommen. Des Weiteren beobachtet die Gesellschaft hier laufend den Markt und sondiert Angebote. Jedoch konnte zur Zeit der steigenden Immobilienpreise und exorbitanter Nachfrage bisher noch kein rentables Objekt ausgemacht werden.

2. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

2.1. Ertragslage der PRIMAG Gruppe

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 0,09 Mio. € (30.09.2018: 3,53 Mio. €) Bei den Umsätzen des Berichtshalbjahres handelt es um Mietumsätze aus Bestandsliegenschaften.

Die Bestandsveränderungen an unfertigen Bauten im Berichtshalbjahr betrugen 2,94 Mio. € (30.09.2018: - 0,90 Mio. €), so dass sich im Ergebnis eine **Gesamtleistung** des Konzerns in Höhe von 3,03 Mio. € (30.09.2018: 2,63 Mio. €) ergibt.

Nach Hinzurechnung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,01 Mio. € (30.09.2018: 0,02 Mio. €) und nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,25 Mio. € (30.09.2018: 0,22 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,06 Mio. € (30.09.2018: 0,07 Mio. €) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,27 Mio. € (30.09.2018: 0,30 Mio. €) sowie dem Materialaufwand in Höhe von 2,30 Mio. € (30.09.2018: 1,93 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebshalbjahresergebnis (EBIT) in Höhe von 0,16 Mio. € (30.09.2018: 0,12 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 19 bis 30. September 19 verminderte sich und betrug -0,37 Mio. € (30.09.2018: - 0,25 Mio. €). Der Finanzaufwand begründet sich im Wesentlichen aus zinstragenden Verbindlichkeiten der Töchterunternehmen sowie aus Zinsen einer Anleihe.

Insgesamt erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern (**EBT**) in Höhe von – 0,21 Mio. € (30.09.2018: - 0,13 Mio. €).

Nach Berücksichtigung von Steuern und sonstigen außerordentlichen Aufwendungen / Erträge erzielte der Konzern damit ein Periodenergebnis in Höhe von -0,21 Mio. € (30.09.2018: - 0,13 Mio. €).

2.2 Finanz- und Vermögenslage der PRIMAG Gruppe

Das **Konzernanlagevermögen** betrug zum Stichtag 30.9.2019 rd. 4,94 Mio. EUR (31.3.2019: 4,99 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien von Tochtergesellschaften der PRIMAG AG.

Das **Konzernumlaufvermögen** verminderte sich in der Summe auf 15,82 Mio. EUR im Vergleich zum 31.3.2019 von 16,83 Mio. EUR.

Die Guthaben bei Kreditinstituten verminderten sich und betrugen im Vergleich zum 31.3.2019 (3,41 Mio. EUR) nunmehr 0,16 Mio. EUR.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden im Bereich der **Rechnungsabgrenzungsposten** aktive latente Steuern in Höhe von 1,11 Mio. EUR aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen (31.3.2019: 1,11 Mio. EUR) angesetzt.

Insgesamt verminderten sich damit die **Konzernaktiva** um rd. - 1,06 Mio. EUR von 22,94 Mio. EUR per 31.3.2019 auf 21,88 Mio. € zum 30.09.2019.

Im gleichen Zuge verminderten sich die **Konzernverbindlichkeiten** um rd. 0,86 Mio. EUR von 16,93 Mio. EUR per 31.3.2019 auf nunmehr 16,07 Mio. EUR.

Die Konzernverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rd. 13,61 Mio. EUR sowie erhaltene Anzahlungen in Höhe von rd. 1,40 Mio. EUR.

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen erhöhte sich geringfügig von 0,43 Mio. EUR (31.03.2019) auf nunmehr 0,44 Mio. EUR.

Insgesamt verringerten sich damit die **Konzernpassiva** um rd. 1,06 Mio. EUR von 22,94 Mio. EUR per 31.3.2019 auf 21,88 Mio. EUR zum 30.9.2019.

Aufgrund des negativen Periodenergebnisses in Höhe von -0,21 Mio. € verminderte sich das **Konzerneigenkapital** geringfügig und beträgt zum Stichtag 5,37 Mio. EUR (31.3.2019: 5,58 Mio. EUR).

Die Konzerneigenkapitalquote stieg leicht auf rd. 24,5% (31.03.2019: 24,3%) an.

3. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung lagen zwischen dem Stichtag 30. September 2019 und der Erstellung dieses Lageberichts nicht vor.

4. Voraussichtliche Entwicklung der PRIMAG Gruppe (Prognosebericht)

Für den Düsseldorfer Immobilienmarkt erkennen wir nach wie vor ein großes Interesse an gehobenen Wohnimmobilien in Bestlagen. Die Preise für erstklassige Wohnungen in ausgesuchten Lagen in Düsseldorf liegen auf konstant hohem Niveau.

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet in Anbetracht der neuen Projekte und dem leicht negativem Ergebnis in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2019/2020 für die beiden nachfolgenden Geschäftsjahre - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - wieder positive Jahresergebnisse.

5. Risikobericht

Durch Ihre Geschäftstätigkeit ist die PRIMAG Gruppe diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Risiken bei Bebauung und Sanierung von Immobilien, Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken bei der Vermarktung von Immobilien.

Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der PRIMAG Gruppe sind im Geschäftsbericht 2018/2019 der PRIMAG AG auf den Seiten 31 bis 33 beschrieben. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres gab es keine grundsätzliche Änderung an der Risikodarstellung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2018/2019.

Düsseldorf, 24. Januar 2020

PRIMAG AG
Gerd Esser
Vorstand

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernzwischenbilanz zum 30. September 2019

Aktiva	30.09.2019		31.03.2019		Passiva	30.09.2019		31.03.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	4.300.000,00		4.300.000,00	
entgeltlich erworbene Software		1.351,91		1.358,00	dv. Eigene Anteile (Nennwert)	-30.475,00		-30.475,00	
							4.269.525,00	4.269.525,00	
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage		1.403.066,09	1.403.066,09	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	4.867.593,57		4.907.548,79		III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		-303.205,75	-93.154,17	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.683,70		84.713,00						
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen			0,00						
		4.934.277,27	4.992.261,79				5.369.385,34	5.579.436,92	
		4.935.629,18	4.993.619,79		B. Rückstellungen				
B. Umlaufvermögen					1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
I. Vorräte					2. Sonstige Rückstellungen	440.849,86		433.088,00	
1. Unfertige Bauleistungen	15.164.232,95		12.225.031,81				440.849,86	433.088,00	
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	0,00		0,00		C. Verbindlichkeiten				
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00		52.281,58		1. Anleihen	0,00		3.000.000,00	
		15.164.232,95	12.277.313,39		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.607.162,38		12.437.630,05	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.400.612,00		0,00	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280.546,93		781.770,35		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	820.221,37		1.073.076,88	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00		5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.275,23		91.963,03	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	217.891,86		358.762,61		6. Sonstige Verbindlichkeiten	57.728,26		328.230,83	
		498.438,79	1.140.532,96		davon aus Steuern EUR 8.546,44 (31.3.2019: EUR 9.798,68)				
					davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR -1,02 (31.3.19: EUR 0,00)				
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		162.010,04	3.408.740,32				16.067.999,24	16.930.900,79	
		15.824.681,78	16.826.586,67		D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		11.353,48	16.649,25						
D. Aktive latente Steuern		1.106.570,00	1.106.570,00						
		21.878.234,44	22.943.425,71				21.878.234,44	22.943.425,71	

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.04.-30.09.2019

	Apr.-Sept. 2019		04-09 /2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	92.194,62		3.527.236,43
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.939.201,14		-900.484,35
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>7.661,89</u>		<u>15.502,20</u>
		<u>3.039.057,65</u>	<u>2.642.254,28</u>
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.295.817,30		1.929.647,44
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	222.769,07		202.088,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 613,50 (30.09.16: EUR 613,50)	24.969,60		20.093,09
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	63.549,49		65.419,22
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>268.846,39</u>		<u>302.946,11</u>
		<u>2.875.951,85</u>	<u>2.520.193,93</u>
8. Betriebsergebnis		<u>163.105,80</u>	<u>122.060,35</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 9.811,59 (30.09.16: EUR 0,00)	0,00		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>370.060,57</u>		<u>252.832,98</u>
		<u>-370.060,57</u>	<u>-252.832,98</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-206.954,77</u>	<u>-130.772,63</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		906,00
13. Sonstige Steuern	<u>3.096,81</u>		<u>1.488,59</u>
		<u>3.096,81</u>	<u>2.394,59</u>
14. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag		-210.051,58	-133.167,22
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital zum 31.03.2019 / 31.03.2018		-101.654,17	154.734,68
16. Dividendenausschüttung / sonst. Veränderungen		0,00	0,00
17. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>-311.705,75</u>	<u>21.567,46</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Entwicklung des Konzerneigenkapitals vom 01.04.-30.09.2019

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen		Konzern- eigen- kapital
		Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.03.2016	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>330.781,00</u>	<u>6.003.372,09</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-4.398,78</u>	<u>-4.398,78</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-4.398,78</u>	<u>-4.398,78</u>
31.03.2017	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>326.382,22</u>	<u>5.998.973,31</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-171.647,54</u>	<u>-171.647,54</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-171.647,54</u>	<u>-171.647,54</u>
31.03.2018	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>154.734,68</u>	<u>5.827.325,77</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Halbjahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-247.888,85</u>	<u>-247.888,85</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-247.888,85</u>	<u>-247.888,85</u>
31.03.2019	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-93.154,17</u>	<u>5.579.436,92</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernanhang für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/20

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2019 wurde gem. § 290 ff. HGB aufgestellt. Die PRIMAG AG ist von der Pflicht, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen, befreit, da die Größenmerkmale des § 293 Abs. 1 HGB nicht überschritten werden. Dieser Konzernzwischenabschluss wurde freiwillig aufgestellt.

Zur Erhöhung der Klarheit und Übersichtlichkeit des Konzernzwischenabschlusses haben wir für einzelne Posten die geforderten Zusatzangaben in den Anhang übernommen.

Angaben zur Identifizierung der Kapitalgesellschaft

Firma:	PRIMAG AG
Sitz:	Düsseldorf
Registergericht:	Amtsgericht Düsseldorf
Handelsregisternummer:	HR B 39513

Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz

Im Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2019 werden neben der PRIMAG AG die folgenden inländischen Tochtergesellschaften einbezogen:

- PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH, Düsseldorf

Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

	Kapital- anteil %	Kapital- anteil	Eigenkapital am 30.09.2019	Ergebnis per 30.09.2019 ²⁾
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	-163.785,10	-223.785,10 ¹⁾
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	938.353,65	8.025,01

¹ Ergebnis vor Gewinnabführung

² Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

Alle Tochtergesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernzwischenabschluss einbezogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzernzwischenabschluss der PRIMAG AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsänderungen ergeben.

Realisations- und Imparitätsprinzip wurden beachtet; Vermögensgegenstände bewerteten wir höchstens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Abschreibungen bewertet (lineare Methode). Geringwertige bewegliche Wirtschaftsgüter (GWGs), die 250 EUR nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe in die Kosten gebucht. GWGs, die zwar 250 EUR aber 800 EUR nicht übersteigen, werden in ein gesondert geführtes Verzeichnis aufgenommen und im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben. GWGs, die 800 EUR aber nicht 1.000 EUR übersteigen, werden entsprechend der steuerlichen Vorschriften in einen jährlichen Sammelposten eingestellt und über die Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben. Diese Abschreibung erfolgt unabhängig von Wertminderungen oder Veräußerungen der Wirtschaftsgüter. Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Das **Vorratsvermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten enthalten in angemessenem Umfang aktivierungsfähige Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie der Abschreibungen. Fremdkapitalzinsen werden gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB berücksichtigt.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten bilanziert. Sofern erforderlich, werden auf dubiose Forderungen entsprechende Wertberichtigungen gebildet.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** bzw. **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden zum Nennwert bzw. Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Aktive **latente Steuern** werden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Konsolidierungsgrundsätze

Für die Erstkonsolidierung, die grundsätzlich entsprechend dem Wahlrecht gem. Art. 66 Abs. 3 S. 4 EGHGB nach der Buchwertmethode des § 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB a.F. vorgenommen wird, wurde von dem Wahlrecht gem. § 301 Abs. 2 Satz 1 HGB a.F. Gebrauch gemacht, die Verrechnung auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen durchzuführen. Der Kapitalkonsolidierung wurden die Wertverhältnisse zum 1. Januar 2004 zugrunde gelegt. Für nach dem 01. Januar 2004 erworbene Anteile an Tochterunternehmen sind die Wertverhältnisse zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt maßgebend. Die nach dem Erwerb der Anteile bis zur erstmaligen Einbeziehung thesaurierten Gewinne oder entstandenen Verluste wurden in das erwirtschaftete Konzerneigenkapital eingestellt.

Durch die Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB wurden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen eliminiert.

Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung sind die entsprechenden Ertrags- und Aufwandspositionen gemäß § 305 HGB bereinigt worden. Zwischenergebnisse sind nicht angefallen.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernzwischenbilanz und der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2019

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in der Anlage A zu diesem Konzernanhang dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen keine auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern blieben im Berichtszeitraum unverändert. Die der Berechnung der aktiven latenten Steuern zu Grunde liegenden Steuersätze betragen: Körperschaftsteuer 15 %, Solidaritätszuschlag 5,5%, Gewerbesteuer 15,4 %.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital von TEUR 4.270 und die Kapitalrücklage von TEUR 1.403 entsprechen den bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten. Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 4.300.000 Stückaktien von denen die eigenen Aktien (30.475 Stück) abgesetzt wurden. Der auf eine Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00. Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr. Der auf die 30.475 Aktien mit einem Nennwert von EUR 30.475 entfallende Anteil des Grundkapitals beläuft sich auf 0,71 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 78,13 % (3.359.525 Aktien).

Der Bilanzzwischenverlust des Mutterunternehmens beträgt TEUR -69 worin ein Verlustvortrag i.H.v. TEUR -75 und der Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 6 enthalten sind. Der Bilanzverlust wird zusammen mit den Bilanzzwischenenergebnissen der Tochtergesellschaften dem Konzern-Eigenkapital zugeführt.

Folgende das Eigenkapital betreffende Hauptversammlungsbeschlüsse wurden im Berichtsjahr bzw. in den Vorjahren gefasst (bezüglich der Entwicklung des Eigenkapitals

verweisen wir im Übrigen auf die Anlage 4 „Konzerneigenkapitalspiegel“):

Aufsichtsratssitzung am 13.09.2019

In der Aufsichtsratssitzung am 13.09.2019 wurde beschlossen, den Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2018/2019 i.H.v. EUR 74.866,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigene Anteile

Die eigenen Aktien sind mit einer Stückzahl von 30.475 unverändert gegenüber dem Vorjahr. Aus dem Vorjahresbestand wurden keine Aktien veräußert. Ihr Nennwert zum Bilanzstichtag beträgt T€ 30 und macht somit 0,7 % des Grundkapitals (T€ 4.300) aus.

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital zum 31.03.2019 (TEUR -93) wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2019/20 in Höhe von TEUR -210 weiter verringert, so dass sich zum Ende des Geschäftshalbjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR -303 ergibt.

Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres nicht ergeben.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen bestehen zum Ende des abgelaufenen Geschäftshalbjahres i.H.v. TEUR 0,0, wobei es sich um Umsatzsteuer aus früheren Jahren handelt.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.04.2019 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 30.09.2019 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	0,00	0,00	0,00	13.800,00	13.800,00
Abschluss- und Prüfungskosten	32.700,00	27.908,48	291,52	15.150,00	19.650,00
Rechts- und Beratungskosten	62.581,60	1.383,97	2.616,97	0,00	58.580,66
Ausstehende Baukosten	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	117.700,00	0,00	0,00	0,00	117.700,00
Schadensersatzforderungen	170.000,00	0,00	0,00	0,00	170.000,00
Gewährleistungsaufwand	11.606,40	0,00	0,00	13.012,80	24.619,20
Sonstige	24.000,00	0,00	2.000,00	0,00	22.000,00
Gesamt	443.588,00	29.292,45	4.908,49	41.962,80	451.349,86

Die Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten wurden nach Abrechnung der Leistungen entsprechend verbraucht bzw. sind für neue Rechtsstreitigkeiten neu gebildet worden.

Für bereits übergebene Objekte bestehen zum Bilanzstichtag noch ausstehende Baukosten.

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	30.09.2019				31.03.2019	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlauf- zeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Anleihen	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.370.979,25	3.236.183,13	0,00	13.607.162,38	9.158.619,14	12.437.630,05
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.400.612,00	0,00	0,00	1.400.612,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	820.221,37	0,00	0,00	820.221,37	1.073.076,88	1.073.076,88
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.275,23	0,00	0,00	182.275,23	91.963,03	91.963,03
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.728,26	0,00	0,00	57.728,26	328.230,83	328.230,83
Gesamt	12.831.816,11	3.236.183,13	0,00	16.067.999,24	13.651.889,88	16.930.900,79

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich überwiegend um objektspezifische Immobilien- und Baufinanzierungen, die grundsätzlich unbefristet sind und lediglich für den Fall der Veräußerung des finanzierten Objektes die Rückzahlung vorsehen. Der exakte zukünftige Rückzahlungszeitpunkt ist insofern nicht genau prognostizierbar. Aus Vorsichtsgründen erfolgte der Ausweis der betreffenden Verbindlichkeiten in der Restlaufzeitkategorie bis zu einem Jahr.

Anleihen

Im September 2016 hat das Tochterunternehmen PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH eine Anleihe i.H.v. TEUR 3.000 zum Zinssatz von insgesamt 8,5 % ausgegeben. Die Anleihe wurde am 15.09.2019 zurückgeführt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 13.607 durch Buchgrundschulden gesichert.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die zum Zwischenbilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 9, erhaltenen Mietkautionen TEUR 13,

Vergleichszahlung TEUR 15 und Durchlaufender Posten TEUR 5.

Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2019

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 92 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt. Eine Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen erfolgte in Höhe von TEUR 2.939.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 5), Versicherungsentschädigungen (TEUR 1) und erhaltene Skonti (TEUR 2) ausgewiesen.

Innerhalb des **Materialaufwands** werden im Posten a) die Anschaffungskosten erworbener Immobilien ausgewiesen, die nicht im zur Vermietung gehaltenen Bestand als Sachanlagen erfasst werden, sondern – ggf. nach entsprechendem Umbau bzw. Modernisierung – zum Verkauf bestimmt sind und deshalb bis zur Umsatzrealisation im Vorratsvermögen ausgewiesen werden. Der Posten b) umfasst die bezogenen Leistungen, die insbesondere von Architekten, Bauunternehmen und Handwerkern erbracht werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Raum- und Instandhaltungskosten (TEUR 5), Buchführungskosten (TEUR 17), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 11), KFZ-Kosten (TEUR 3), Kosten für Versicherung, Beiträge und Abgaben (TEUR 8), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 9), Telekommunikationskosten (TEUR 11), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 14), Aufwand für Gewährleistungen (TEUR 18), periodenfremde Aufwendungen (TEUR 100) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 47).

Im Berichtshalbjahr sind keine **außerordentlichen Aufwendungen** angefallen.

Die **aktiven latenten Steuern** sind unverändert zum Vorjahr.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 42 im Folgejahr, insgesamt TEUR 52.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 810, auf die der Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 bis 30.09.2018 verzichtet hat. Ein Verzicht wurde auch für Teile der in Folgejahren vertragsmäßig zu leistenden Vergütungen ausgesprochen (Umfang des Verzichtes: TEUR 120 p.a.). Der Verzicht ist mit einer Besserungsklausel versehen, die bei Eintritt der Bedingungen zu einer Nachzahlung der Bezüge führt.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen am Abschlussstichtag nicht.

Beschäftigte

Im Halbjahresdurchschnitt waren fünf Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt. Diese setzten sich aus vier Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeiter zusammen.

Abschlussprüferhonorar

Anteilige Abschlussprüfungskosten wurden im Berichtszeitraum 01.04.-30.09.2019 mit TEUR 11 berücksichtigt.

Vorstand

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 73,7 erhalten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt
(Vorsitz)
- Herr Dipl.-Finanzwirt Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
(stellvertretender Vorsitz)
- Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Bezüge des Aufsichtsrates

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtshalbjahr beläuft sich auf TEUR 14.

Düsseldorf, den 24. Januar 2020

PRIMAG AG
Gerd Esser
- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 01.04.-30.09.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2019	Zugänge	Abgänge	30.9.2019	1.4.2019	Zugänge	Abgänge	30.9.2019	30.9.2019	31.3.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software	32.841,26	268,48	0,00	33.109,74	31.483,26	274,57	0,00	31.757,83	1.351,91	1.358,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.326.539,46	0,00	0,00	5.326.539,46	418.990,67	39.955,22	0,00	458.945,89	4.867.593,57	4.907.548,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.557,36	5.290,40	0,00	417.847,76	327.844,36	23.319,70	0,00	351.164,06	66.683,70	84.713,00
3. Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.739.096,82	5.290,40	0,00	5.744.387,22	746.835,03	63.274,92	0,00	810.109,95	4.934.277,27	4.992.261,79
	5.771.938,08	5.558,88	0,00	5.777.496,96	778.318,29	63.549,49	0,00	841.867,78	4.935.629,18	4.993.619,79