

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernbilanz zum 31. März 2021

Aktiva	31.03.2021		31.03.2020		Passiva	31.03.2021		31.03.2020	
	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		502,00		1.069,00	davon ab: Eigene Anteile (Nennwert)	-30.475,00		-30.475,00	
II. Sachanlagen						4.269.525,00		4.269.525,00	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.325.078,79		4.827.637,79		II. Kapitalrücklage	1.403.066,09		1.403.066,09	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.138,84		58.907,00		III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	-1.441.042,42		-870.711,12	
		1.416.217,63		4.886.544,79		4.231.548,67		4.801.879,97	
		1.416.719,63		4.887.613,79	B. Rückstellungen				
B. Umlaufvermögen					Sonstige Rückstellungen	448.238,40		546.351,20	
I. Vorräte						448.238,40		546.351,20	
1. Unfertige Bauleistungen	16.312.644,69		12.948.068,66		C. Verbindlichkeiten				
2. Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	-12.858.140,00		0,00		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.894.560,15		14.505.566,05	
		3.454.504,69		12.948.068,66	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	512.882,40		491.157,55	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.477,86		214.724,98	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124.653,35		352.265,99		4. Sonstige Verbindlichkeiten	44.167,00		61.220,17	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	160.713,36		243.181,10		davon aus Steuern EUR 8.003,43 (Vj. EUR 9.887,87)				
		285.366,71		595.447,09	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)				
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		14.599.719,11		721.555,26		16.546.087,41		15.272.668,75	
		18.339.590,51		14.265.071,01					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		13.364,34		12.015,12					
D. Aktive latente Steuern		1.456.200,00		1.456.200,00					
		21.225.874,48		20.620.899,92					
		21.225.874,48		20.620.899,92					

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2020/21

	2020/21		2019/20
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.660.985,01		3.090.672,40
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.364.576,03		723.036,85
3. Sonstige betriebliche Erträge	201.138,51		50.644,21
		<u>7.226.699,55</u>	<u>3.864.353,46</u>
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.095.564,74		3.326.438,39
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	392.505,21		413.588,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. EUR 511,25)	39.309,94		47.116,23
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	74.290,67		117.334,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	885.781,47		521.566,73
		<u>7.487.452,03</u>	<u>4.426.044,00</u>
Zwischensumme		<u>-260.752,48</u>	<u>-561.690,54</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		7.500,74
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 7.500,74)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	302.129,82		566.453,83
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.252,88 (Vj. EUR 7.158,46)			
		<u>-302.129,82</u>	<u>-558.953,09</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		-350.366,00
11. Ergebnis nach Steuern		<u>-562.882,30</u>	<u>-770.277,63</u>
12. Sonstige Steuern	7.449,00		7.279,32
13. Konzernjahresfehlbetrag		-570.331,30	-777.556,95
14. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres		-870.711,12	-93.154,17
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>-1.441.042,42</u>	<u>-870.711,12</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2021/21

	2020/21 TEUR	2019/20 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-570	-778
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	74	117
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-98	113
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	0	-350
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	9.802	-120
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-116	-725
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-177	0
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	302	558
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>9.217</u>	<u>-1.185</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46	-12
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	3.620	0
Erhaltene Zinsen	0	8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>3.574</u>	<u>-4</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Gezahlte Zinsen (-)	-302	-566
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	-1.788	2.068
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	3.177	-3.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>1.087</u>	<u>-1.498</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	13.878	-2.687
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	722	3.409
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>14.600</u>	<u>722</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	14.600	722
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>14.600</u>	<u>722</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2020/21

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen		Konzern- eigen- kapital
		Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
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
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-777.556,95	-777.556,95
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-777.556,95	-777.556,95
31.03.2020	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-870.711,12</u>	<u>4.801.879,97</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-570.331,30	-570.331,30
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-570.331,30	-570.331,30
31.03.2021	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-1.441.042,42</u>	<u>4.231.548,67</u>

Ergänzende Hinweise zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Summationsstriche und Summenunterstreichungen sind nach folgender Regel gesetzt:

Bei Additionen (und entsprechend bei Subtraktionen) wird nur der letzte Summand unterstrichen bzw. die Summe "überstrichen" (Summationsstrich). Zwischensummen werden nicht unterstrichen, nur die Endsumme wird doppelt unterstrichen.

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020/21

Allgemeine Hinweise

Die PRIMAG AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf und wird beim Amtsgericht Düsseldorf unter der Nummer HRB 39513 geführt.

Der vorliegende Konzernabschluss 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. Der Konzernabschluss wurde freiwillig aufgestellt.

Änderungen in Ansatz, Bewertung und Ausweis der Bilanz- und Gewinn und Verlust-Rechnungsposten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht ergeben.

Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz

Im Konzernabschluss 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 31.03.2021	Ergebnis 31.03.2021 ²
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	-697.656,28 ¹
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	966.483,56	20.795,46

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

¹ Ergebnis vor Ergebnisübernahme

² Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der PRIMAG AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine 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) werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften bilanziert.

Das **Vorratsvermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten enthalten in angemessenem Umfang aktivierungsfähige Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten. 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 wahrscheinlichen 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.

Konsolidierungspflichtige Zwischengewinne und –verluste wurden eliminiert.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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 wie im Vorjahr kurzfristig.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum nicht erhöht. Ihr Stand per 31.03.2021 beträgt wie im Vorjahr TEUR 1.456. 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 0,7 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 84,3 % (3.539.323 Aktien).

Das Bilanzergebnis des Mutterunternehmens beträgt TEUR -1.448, worin ein Verlustvortrag i.H.v. TEUR -857 und der Jahresfehlbetrag von TEUR -591 enthalten sind.

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 TEUR 30 und macht somit 0,7 % des Grundkapitals (TEUR 4.300) aus.

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR -871) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020/21 in Höhe von TEUR -570 gemindert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR -1.441 ergibt. Darin enthalten sind folgende Gewinnrücklagen: gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 10 und Rücklage für eigene Anteile TEUR 30.

Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen bestanden zum Bilanzstichtag keine.

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

	Stand 31.03.2020 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.03.2021 EUR
Aufsichtsrats- vergütungen	0,00	0,00	0,00	10.700,00	10.700,00
Abschluss- und Prüfungskosten	37.800,00	26.322,91	6.477,09	28.300,00	33.300,00
Rechts- und Beratungskosten	63.581,60	21.598,15	15.901,85	18.000,00	44.081,60
Baukosten (ausstehende u. rechtsstritt. Ford.)	225.000,00	149.645,38	354,62	105.000,00	180.000,00
Schadensersatz- forderungen	165.000,00	90.000,00	0,00	0,00	75.000,00
Gewährleistungsaufwand	34.969,60	0,00	9.812,80	0,00	25.156,80
Sonstige	20.000,00	0,00	0,00	60.000,00	80.000,00
Gesamt	546.351,20	287.566,44	32.546,36	222.000,00	448.238,40

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

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	31.03.2021				31.03.2020	
	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	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.173.310,15	180.000,00	1.541.250,00	15.894.560,15	12.159.489,23	14.505.566,05
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.858.140,00	0,00	0,00	12.858.140,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	512.882,40	0,00	0,00	512.882,40	491.157,55	491.157,55
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.477,86	0,00	0,00	94.477,86	214.724,98	214.724,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	44.167,00	0,00	0,00	44.167,00	61.220,17	61.220,17
Gesamt	27.682.977,41	180.000,00	1.541.250,00	29.404.227,41	12.926.591,93	15.272.668,75

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich i.H.v. TEUR 14.173 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. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 15.895 durch Buchgrundschulden gesichert.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 8, erhaltene Kautionen TEUR 10, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 11, sowie Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 5 und Verrechnungskonto des Vorstand TEUR 10.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 3.500 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 161 aus Mieterlösen und werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 33 aus der Auflösung von Rückstellungen sowie periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 9, Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (TEUR 36) und erhaltenen Skonti (TEUR 3) ausgewiesen.

Innerhalb des **Materialaufwands** werden ggf. 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 Raumkosten (TEUR 3), Wartungskosten Hardware (TEUR 18), KFZ-Kosten (TEUR 19), Kosten des Vertrieb (TEUR 479), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 28), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 10), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 37), Telekommunikationskosten (TEUR 31), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 33), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 56), Aufwand für Versicherungen und Beiträge (TEUR 15), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 31), Werbekosten (TEUR 2), Aufwand für Gewährleistungen (TEUR 25) Kosten des Geldverkehrs (TEUR 8) sowie Verluste aus uneinbringlichen Forderungen (TEUR 3) und allgemeine Verwaltungskosten (TEUR 25). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 82 angefallen.

Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung entspricht der Position „Guthaben bei Kreditinstituten“ der Konzernbilanz.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 68 im Folgejahr.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 1.050, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 bis 2019/2020 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 Jahresdurchschnitt waren vier Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das Abschlussprüferhonorar für Prüfungsleistungen beträgt für das Berichtsjahr TEUR 23,7 zzgl. Neben- und Reisekosten.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 146 erhalten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt
(Vorsitz)
- Herrn Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender
Vorsitz)
- Herr Alessio Rossi, Rechtsanwalt/Steuerberater

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf
TEUR 37.

Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag
31. März 2021 und der Erstellung dieses Anhanges vor.

Düsseldorf, den 10. August 2021

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2020/21

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.04.2020	Zugänge	Abgänge	31.3.2021	01.04.2020	Zugänge	Abgänge	31.3.2021	31.3.2021	31.3.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software	33.109,74	0,00	2,00	33.107,74	32.040,74	565,00	0,00	32.605,74	502,00	1.069,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.326.539,46	0,00	3.667.094,50	1.659.444,96	498.901,67	59.504,84	224.040,34	334.366,17	1.325.078,79	4.827.637,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	422.299,28	46.462,67	10,00	468.751,95	363.392,28	14.220,83	0,00	377.613,11	91.138,84	58.907,00
	<u>5.748.838,74</u>	<u>46.462,67</u>	<u>3.667.104,50</u>	<u>2.128.196,91</u>	<u>862.293,95</u>	<u>73.725,67</u>	<u>224.040,34</u>	<u>711.979,28</u>	<u>1.416.217,63</u>	<u>4.886.544,79</u>
	<u>5.781.948,48</u>	<u>46.462,67</u>	<u>3.667.106,50</u>	<u>2.161.304,65</u>	<u>894.334,69</u>	<u>74.290,67</u>	<u>224.040,34</u>	<u>744.585,02</u>	<u>1.416.719,63</u>	<u>4.887.613,79</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020/2021

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. 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.

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.

1.2. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen durchschnittlich 4 Personen. Im Vorstand der PRIMAG AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben, Herr Gerd Esser vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand / Geschäftsführer seit Gründung der Gesellschaft.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bundesregierung rechnet in der kürzlich vorgelegten Frühjahrsprojektion für das Jahr 2021 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 3,5 % (preisbereinigt). Für das Jahr 2022 wird im Zuge des Aufholprozesses ein weiterer Zuwachs in Höhe von 3,6 % erwartet. Der Projektion der Bundesregierung liegt die Annahme zugrunde, dass die weitreichenden Maßnahmen zur Beschränkung der sozialen Kontakte im öffentlichen Raum zum Schutz von Gesundheit und Leben im Laufe des zweiten Quartals 2021 graduell gelockert werden können. Danach wird eine deutliche Erholung der Binnenwirtschaft und der privaten Konsumausgaben erwartet. Auch präsentieren sich - trotz des anhaltenden Infektionsgeschehens – vor allem die Industriekonjunktur und das außenwirtschaftliche Umfeld als wichtige Impulsgeber im laufenden Jahr.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie hatten die Weltwirtschaft 2020 in eine schwere Rezession gestürzt. Im laufenden Jahr ist die Weltwirtschaft allerdings von einer starken wirtschaftlichen Dynamik in Asien und kräftigen Impulsen infolge umfangreicher Konjunkturprogramme in den Vereinigten Staaten geprägt. In Anlehnung an die Prognosen internationaler Organisationen (IWF, OECD) erwarten wir im Jahresdurchschnitt 2021 eine Erholung der Weltwirtschaftsleistung in Höhe von 5,7 % und einen weiteren Anstieg im Jahr 2022 um 4,6 %.

Auf Grund des Niedrigzinsumfelds und der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigen die Bauinvestitionen weiter. Allerdings hatte das Baugewerbe durch schlechte Witterungsbedingungen einen schwachen Start ins Jahr, was zu einer Dämpfung der Jahreswachstumsrate führt. Für 2021 wird ein Anstieg der Bauinvestitionen um 1,4 % erwartet. In 2022 ziehen die Investitionen in Bauten weiter an und werden um 2,8 % ausgeweitet. Treiber der weiteren Erholung sind vor allem die Wohnbauten durch die günstigen Finanzierungsbedingungen und den nach wie vor hohen Bedarf an Wohnraum.

Der Arbeitsmarkt war im vergangenen Jahr deutlich durch die Krise beeinträchtigt, zeigte sich aber angesichts des starken Einbruchs der Wirtschaftsleistung sehr robust. Nach einer verhaltenen Entwicklung im ersten Quartal sind ab dem zweiten Quartal deutlichere Zuwächse der Erwerbstätigkeit und insbesondere der Minijobber (u. a. durch Wiederöffnung der Gastronomie) zu erwarten.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie Pressemitteilung vom 27.04.2021)

2.2. Branchensituation

2.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Seit nunmehr 16 Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland. Der kürzlich veröffentlichte bulwiengesa-Immobilienindex zeigt nicht nur die Entwicklungen der Vergangenheit, sondern wirft auch einen Blick in die Zukunft.

Bereits zum 45. Mal beschreibt der bulwiengesa-Immobilienindex die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Das Ergebnis: Selbst die Corona-Krise konnte den Preisanstieg am Immobilienmarkt nicht stoppen und führte zum 16. Jahr steigender Immobilienpreise in Folge.

2020 musste Deutschland einen historischen Wirtschaftseinbruch von -5,4 Prozent verkraften. Doch die Auswirkungen waren bislang weit weniger schlimm als erwartet. Laut dem bulwiengesa-Immobilienindex konnten die Immobilienpreise 2020 sogar um 3,6 Prozent zulegen. Zwar sind die Immobilienpreise weit weniger stark gestiegen als in den Jahren zuvor und auf das Steigerungsniveau zwischen 2011 und 2013 gefallen, wegen des insgesamt aber sehr schwachen Wirtschaftsjahres können diese Zahlen dennoch überzeugen.

Vor allem der Wohnungsmarkt konnte 2020 mit einem Plus von fünf Prozent überzeugen und stieg somit in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 6,5 Prozent. Mit einem Preisanstieg von 7,5 Prozent wurden besonders Reihenhäuser im letzten Jahr teurer.

Anders schaut es hingegen bei Immobilien des Einzelhandels aus, denn hier sanken die Mieten um mehr als zwei Prozent. Auch der Büromarkt verzeichnete aufgrund der umfassenden Homeoffice-Regelungen einen Rückgang. In den Städten sanken die Büromieten dementsprechend um 0,8 Prozent, was laut dem bulwiengesa-Immobilienindex auf die gesunkene Nachfrage zurückzuführen ist.

Allerdings ist Deutschland nach wie vor in Europa nicht das Land mit den höchsten Wohnpreisen, wie aus einer Studie von Deloitte hervorgeht. Demnach belegt Luxemburg mit einem Quadratmeterpreis bei neuen Wohnungen von durchschnittlich 7.145 Euro mit weitem Abstand den ersten Platz. Auf dem zweiten Platz mit über 2.500 Euro Abstand liegt Frankreich, das einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4.523 Euro aufweisen kann. In Israel, Großbritannien und Deutschland zahlt man hingegen 3.700 bis 3.900 Euro pro Quadratmeter.

(Quelle: Anlegen in Immobilien vom 26.02.2021)

2.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 644.300 Einwohnern und ca. 429.500 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 700.000 steigen wird. Die Wohnimmobilienpreise hier zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

In Düsseldorf steigen trotz Corona-Krise weiterhin die Wohnkosten. Hier waren vor allem in guten und sehr guten Lagen Preissteigerungen von 16 beziehungsweise 18 Prozent zu beobachten. An einfachen und mittulguten Standorten belief sich die Erhöhung auf lediglich 5 beziehungsweise 6 Prozent so RDM-Schatzmeister Jan Klüssendorf.

(RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V, life PR 02.02.2021)

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseltal, Lohausen und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 16 Euro/qm, gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten aufgrund des weiterhin knappen Angebots weiter steigen (was trotz der Corona-Krise bereits beobachtet werden kann).

Immobilienpreise in Oberkassel / Niederkassel

Die PRIMAG-Gruppe war im Berichtsjahr ausschließlich im Großraum Düsseldorf tätig. Investiert wird vorwiegend in Wohnimmobilien in ausgesuchten Premiulagen, vornehmlich in Düsseldorf-Oberkassel und Niederkassel. Oberkassel, linksrheinisch am Innenstadtring gelegen, gilt als der exklusivste und teuerste Stadtteil Düsseldorfs, in dem insbesondere für Immobilien mit Rheinblick und Aussicht auf das Düsseldorfer Zentrum höchste Preise gezahlt werden. Das Stadtbild Oberkassels wird von älteren Häusern mit gehobener Wohnungsausstattung geprägt. Der Wohnflächenstandard ist hoch. Viele Jugendstil-Häuser stehen unter Denkmalschutz.

Immobilienpreise in Oberkassel (in Euro):

Oberkassel: Kaufpreise pro m ²	4.774 € - 11.139 €
Niederkassel: Kaufpreise pro m ²	4.501 € - 7.369 €

(Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut (Stand: 03/21))

2.2.3. Marktumfeld des PRIMAG Konzerns

Der PRIMAG Konzern befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche allerdings nicht den hohen Spezialisierungsgrad des PRIMAG Konzerns aufweisen können. Aus Sicht des Vorstands handelt es sich hierbei um bis zu drei ebenfalls lokal agierende Wettbewerbsunternehmen, die jedoch hinsichtlich ihrer Marktposition und Unternehmensstrategie weniger fokussiert sind. Zudem wird die Vergleichbarkeit durch unterschiedliche Strategien bezüglich Lage und Käuferstruktur erschwert.

Das Geschäftsmodell der PRIMAG-Gruppe ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt

2.3. Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres ist geprägt durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften der PRIMAG-Gruppe.

2.3.1. Altbaugeschäft

In der Berichtsperiode wurden keine Aktivitäten im Altbaubereich durchgeführt. Es werden aber laufend neue Projektmöglichkeiten sondiert, bei aussichtsreichen Gelegenheiten plant die PRIMAG-Gruppe weitere Altbauobjekte zu erwerben und zu entwickeln.

2.3.2. Neubau

Das bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbene und im folgenden Jahr übergebene Grundstück Am Deich befand sich im Berichtszeitraum noch in der Bauphase. Es wurden bis zur Berichterstellung bereits alle 7 Wohnungen verkauft, die voraussichtlich im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres übergeben und somit umsatzwirksam werden.

Das Projekt Niederkasseler Str. 35 ist fertig gestellt, alle Wohnungen verkauft und übergeben, hier werden lediglich noch Restarbeiten am Gemeinschaftseigentum vorgenommen.

2.3.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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.

2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis nach Steuern des PRIMAG Konzerns mit -0,57 Mio. €, welches insbesondere durch die azyklische Realisierung von Verkaufserlösen der Tochtergesellschaften geprägt ist, nicht zufriedenstellend.

Die Lage der PRIMAG-Gruppe stellt sich trotzdem als positiv dar, da das in der Entwicklung befindlichen Projekt ausreichende Erfolgsbeiträge verspricht.

2.5. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse (zusammen mit dem Jahresergebnis der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft) in Höhe von 3,66 Mio. € (Vorjahr 3,09 Mio. €) überwiegend aus Immobilienverkäufen 3,50 Mio. € (Vorjahr 2,90 Mio. €) sowie aus Mietumsätzen 0,16 Mio. € (Vorjahr 0,19 Mio. €).

Insgesamt erhöhte sich der Bestand von fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 3,36 Mio. € (Vorjahr 0,72 Mio. €) im Wesentlichen aufgrund der intensiven Bautätigkeit am Objekt Am Deich 2.

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung von fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 7,03 Mio. € (Vorjahr: 3,81 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG-Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,20 Mio. € (Vorjahr 0,05 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen 0,12 Mio. € (Vorjahr: 0,00 Mio. €), aus der Auflösung von Rückstellungen 0,03 Mio. € (Vorjahr 0,00 Mio. €) und aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten 0,04 Mio. € (Vorjahr 0,00 Mio. €).

Einhergehend mit dem Fortschritt der Bauaktivitäten betrug der Materialaufwand 6,10 Mio. € (Vorjahr 3,33 Mio. €) und betrifft im Wesentlichen Kosten für das aktuelle Wohnimmobilienprojekt bei der PRIMAG Immobilien GmbH, welches sich in der Endphase der Realisation befinden.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,43 Mio. € (Vorjahr 0,46 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,07 Mio. € (Vorjahr 0,12 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,89 Mio. € (Vorjahr 0,52 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von -0,26 Mio. € (Vorjahr -0,56 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 2020 bis 31. März 2021 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessert und betrug -0,30 Mio. € (Vorjahr - 0,56 Mio. €). Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Anleihezinsen seit dem letzten Geschäftsjahr.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von -0,56 Mio. € (Vorjahr -1,12 Mio. €).

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -0,57 Mio. € (Vorjahr -0,78 Mio. €).

2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der PRIMAG-Gruppe verringerte sich von 4,88 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 1,42 Mio. € zum Stichtag 31. März 2021. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH. Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch den Verkauf einer Immobilie und durch die laufende Abschreibung verringert.

Das Konzernumlaufvermögen erhöhte sich von 14,27 Mio. € um 4,07 Mio. € auf nunmehr 18,34 Mio. € zum Stichtag 31. März 2021. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 16,31 Mio. € (Vorjahr: 12,95 Mio. €) vor Abzug der erhaltenen Anzahlungen von 12,86 Mio. € (Vorjahr 0,00 Mio. €). Diese Erhöhung ist dem Fortschreiten des Bauprojekts Am Deich der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH geschuldet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich im Berichtszeitraum von 0,60 Mio. € auf 0,29 Mio. €. Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum von 0,72 Mio. € auf nunmehr 14,60 Mio. € hauptsächlich durch die sukzessiven Käuferzahlungen entsprechend dem Baufortschritt des Projektes Am Deich.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. umlaufvermögens sind aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 1,46 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 1,46 Mio. €).

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. 0,60 Mio. € von 20,62 Mio. € per 31. März 2020 auf nunmehr 21,23 Mio. € zum 31. März 2021.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 1,27 Mio. € von 15,27 Mio. € auf nunmehr 16,55 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Verbindlich-

keiten gegenüber Kreditinstituten um 1,38 Mio. € auf insgesamt 15,89 Mio.€ (Vorjahr 14,51 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich das Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung).

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen fiel leicht ab, in Summe verringerten sich die Rückstellungen von rd. 0,55 € auf nunmehr 0,48 Mio. €.

Das Konzerneigenkapital verringerte sich im Berichtszeitraum etwas und beträgt nunmehr 4,23 Mio. € (Vorjahr 4,80 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote verringerte sich dementsprechend von rund 23,3 % auf nunmehr 19,9 % zum 31. März 2021.

Chancen-, Risiko und Prognosebericht

2.7. Chancen- und Risikobericht

2.7.1. Positionierung des PRIMAG Konzerns

Das Geschäftsmodell der PRIMAG-Gruppe beruht wie dargestellt auf der Neubauentwicklung von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiumlagen Düsseldorfs. Die PRIMAG-Gruppe hat sich im Ballungsraum Düsseldorf einen bekannten und geschätzten (Marken-) Namen geschaffen. Insbesondere ist die Gesellschaft auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern bzw. Grundstücken in Toplagen, die anschließende hochwertige Kernsanierung bzw. die exklusive Neubauentwicklung mit anschließendem sukzessivem Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger spezialisiert. An diesem Geschäftsmodell sind derzeit keine Änderungen geplant.

Sollten der PRIMAG-Gruppe entsprechende, wirtschaftlich sinnvoll umzusetzende Liegenschaften angeboten werden, wird die PRIMAG-Gruppe weiterhin die Durchführung solcher Projekte entsprechend realisieren.

2.7.2. Operative Risiken aus den Tochtergesellschaften

Die PRIMAG AG ist als Immobilienholding unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt. Die PRIMAG AG als Muttergesellschaft ist von operativen Risiken der Tochtergesellschaften betroffen. Besonders Risiken der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH würden aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der PRIMAG AG haben. Aufgrund dessen werden die Geschäftstätigkeiten aller Tochtergesellschaften von der PRIMAG AG überwacht.

Die PRIMAG AG hat daher ein Projektkalkulations-, Umsatz- und Liquiditätsplanungssystem entwickelt, um potenzielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unterneh-

mensbestands führen können. Das System ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur wesentliche Funktionen der Risikofrüherkennung selbst wahr.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken beschrieben, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der PRIMAG AG auswirken.

2.7.3. Risiken bei Bebauung und Sanierung von Immobilien

Bei der Durchführung eigener Entwicklungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei Sanierungen bzw. Neubauvorhaben höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern.

2.7.4. Risiken im Immobilienbestand

Solange sich Immobilien im Bestand der PRIMAG-Gruppe befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. verschlechternder Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen der Standort für eine Immobilie verschlechtert und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

2.7.5. Risiken bei der Vermarktung von Immobilien

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere dadurch ergeben, dass sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund von zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben.

2.7.6. Aufnahme von Fremdkapital

Die PRIMAG-Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb der Entwicklungsimmobilien eingesetzt werden. Dabei ist die PRIMAG-Gruppe jeweils verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinnahmt werden können. Die PRIMAG-Gruppe hat deshalb angemessen Fremdmittel aufgenommen.

Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein oder sollte sich eine längere als die von der PRIMAG-Gruppe geplante Zeit der Fremdfinanzierung ergeben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der PRIMAG-Gruppe sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2.7.7. Schlüsselpersonenrisiko

Der Vorstand Gerd Esser hat als Gründer den Erfolg und den Werdegang der PRIMAG AG entscheidend geprägt. Sollte die Arbeitskraft von Herrn Esser auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände längerfristig nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PRIMAG-Gruppe negative Auswirkungen.

2.7.8. Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäuderisiken

Die PRIMAG-Gruppe trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die PRIMAG-Gruppe rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die PRIMAG-Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt, welche zu einer Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

2.7.9. Zinsänderungsrisiko

Für einen Teil der Liegenschaften wurden langfristige Darlehensverträge mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen. Dementsprechend besteht grundsätzlich das Risiko der Veränderung der Zinssätze und sonstigen Konditionen. Zum Bilanzstichtag 31. März 2021 bestanden keine Zins- und Währungsswap-Verträge.

2.7.10. Risiko der liquiditätsmäßigen Unterdeckung

Es wird darauf hingewiesen, dass die PRIMAG AG durch dauerhafte Abführung von positiven Ergebnisbeiträgen der PRIMAG Immobilien GmbH in der Lage sein muss, dauerhaft etwaige liquide Unterdeckungsbeträge der Gruppe auszugleichen.

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Prognosebericht)

Für den Düsseldorfer Immobilienmarkt werden ebenso robuste Entwicklungen mit steigender Tendenz in allen Marktsegmenten erwartet. Wir erkennen nach wie vor ein hohes Interesse an gehobenen Wohnimmobilien in Düsseldorf. Die Preise für erstklassige Wohnungen in ausgesuchten Lagen in Düsseldorf liegen weiterhin auf konstant hohem Niveau.

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet in Anbetracht der laufenden Projekte nach dem negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2021/2022 ein deutlich positives Jahresergebnis.

In Anbetracht des vollständigen Abverkaufs des Projektes „Am Deich“ sind wir derzeit bereits aktiv in der Akquisition eines passenden Grundstücks – bzw. einer passenden Objektenbindung, um ein entsprechendes Folgeobjekt zu realisieren.

Düsseldorf, den 10. August 2021

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PRIMAG AG, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PRIMAG AG, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. März 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der PRIMAG AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. März 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu

ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Neuss, den 10. August 2021

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dust
Wirtschaftsprüfer

Thelen
Wirtschaftsprüfer