

Zwischenlagebericht zum 30.9.2021

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen war. [2] Das Schlussquartal 2021 dürfte angesichts wieder notwendiger Beschränkungen in den kontaktintensiven Dienstleistungen und Produktionsschwierigkeiten in der Industrie aufgrund der anhaltenden Lieferengpässe schwach verlaufen sein.

Die Lage in der Industrie hat sich jedoch in den letzten beiden Berichtsmonaten stabilisiert. Die Industrieproduktion nahm nach einem deutlichen Anstieg im Oktober im November noch einmal leicht zu. Die Auftragseingänge legten zuletzt ebenfalls wieder spürbar zu. Die Stimmung in den Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes hat sich erstmals seit sechs Monaten verbessert.

Die Umsätze im Einzelhandel stiegen im November erneut und übertrafen ihr Vorkrisenniveau vom Februar 2020 merklich. Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes erzielte der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2021 insgesamt einen neuen Rekordumsatz. Der Ausblick auf die kommenden Monate wird aber durch den Pandemieverlauf und eine hohe Inflationsrate belastet.

Die Inflationsrate erhöhte sich im Dezember noch einmal leicht auf 5,3 %. Ab Januar dürfte sich der Auftrieb des Verbraucherpreisniveaus aber merklich abschwächen, weil Sonderfaktoren eine geringere Rolle spielen, aber trotzdem noch deutlich über Vorkrisenniveau liegen. Die anhaltenden Lieferengpässe bei wichtigen Vorprodukten dürften allerdings noch für eine gewisse Zeit weiter bestehen bleiben. Der von ihnen ausgehende Preisdruck dürfte erst allmählich im Verlauf des Jahres zurückgehen.

Am Arbeitsmarkt setzte sich die Erholung weiter fort, angesichts der Omikron-Variante könnte die Dynamik im weiteren Verlauf aber nachlassen. Die Arbeitslosigkeit hat sich im Dezember saisonbereinigt erneut spürbar reduziert und die Erwerbstätigkeit hat im November saisonbereinigt weiter kräftig zugenommen. Die Kurzarbeit ist im Oktober leicht auf 0,7 Mio. Personen zurückgegangen, allerdings gab es zuletzt wieder mehr Anzeigen zur konjunkturellen Kurzarbeit.

Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Unternehmensinsolvenzen nochmals niedriger ausgefallen sein als im Vorjahr und damit ein neues Rekordtief erreicht haben. Von Januar bis Oktober gab es lediglich 11.738 Unternehmensinsolvenzen – rund 14 % weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ein größerer Anstieg deutet sich auch zum Jahresende 2021 nicht an. Für das laufende Jahr erwarten Experten begrenzte Nachholeffekte. Ein gesamtwirtschaftliches Risiko dürfte damit jedoch voraussichtlich nicht verbunden sein.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 14. Januar 2022)

1.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 644.000 Einwohnern und ca. 429.000 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.

In Düsseldorf steigen weiterhin die Wohnkosten. Das gilt gleichermaßen für Wohnungsmieten, wie für Kaufpreise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Für eine Neubau-Eigentumswohnung müssen in der Rheinmetropole im Schnitt 5.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche eingerechnet werden, für Wohnungen im Wiederverkauf etwa 4.800 Euro. Lediglich im Premiumsegment kam es bei den Kaltmieten und Kaufpreisen zu einer Marktberuhigung.

(Quelle RDM Bezirksverband Düsseldorf Preisspiegel 2021)

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseltal, Lohausen und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 15 Euro/qm, gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten hier stabil bleiben bzw. sogar weiter steigen.

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 Neubautwicklung sowie schließlich dem sukzessiven Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger.

Ebenfalls 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 bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbene und im folgenden Jahr übergebene Grundstück Am Deich befindet sich im Berichtszeitraum in der Schluss-Fertigstellung und Abnahmephase durch die Käufer. Es wurden bis zum Berichtserstellungszeitpunkt bereits 4 von den insgesamt 7 Wohnungen übergeben.

Das Projekt Niederkasseler Str. 35 war bereits im Vorjahr komplett fertiggestellt, verkauft und 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 12,73 Mio. € (30.09.2020: 0,10 Mio. €) Bei den Umsätzen des Berichtshalbjahres handelt es um Erlöse aus Immobilienverkäufen des Umlaufvermögens in Höhe von 12,67 Mio. € (30.09.2020: 0,00 Mio. €), sowie Mietumsätze aus Bestandsliegenschaften in Höhe von 0,06 Mio. € (30.09.2020: 0,10 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen an unfertigen Bauten im Berichtshalbjahr betragen -8,59 Mio. € (30.09.2020: 1,25 Mio. €), so dass sich im Ergebnis eine **Gesamtleistung** des Konzerns in Höhe von 4,14 Mio. € (30.09.2020: 1,35 Mio. €) ergibt.

Nach Hinzurechnung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,03 Mio. € (30.09.2020: 0,05 Mio. €) und nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,21 Mio. € (30.09.2020: 0,22 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,03 Mio. € (30.09.2020: 0,05 Mio. €) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,21 Mio. € (30.09.2020: 0,44 Mio. €) sowie dem Materialaufwand in Höhe von 3,36 Mio. € (30.09.2020: 0,86 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebshalbjahresultat (EBIT) in Höhe von 0,36 Mio. € (30.09.2020: -0,16 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 2021 bis 30. September 2021 erhöhte sich und betrug -0,03 Mio. € (30.09.2020: -0,14 Mio. €). Der Finanzaufwand begründet sich im Wesentlichen aus zinstragenden Verbindlichkeiten der Tochterunternehmen.

Insgesamt erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern (**EBT**) in Höhe von 0,33 Mio. € (30.09.2020: - 0,30 Mio. €).

Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 0,1 Mio. € erzielte der Konzern damit ein Periodenergebnis in Höhe von 0,23 Mio. € (30.09.2020: - 0,30 Mio. €).

2.2 Finanz- und Vermögenslage der PRIMAG Gruppe

Das **Konzernanlagevermögen** betrug zum Stichtag 30.9.2021 rd. 1,38 Mio. EUR (31.3.2021: 1,42 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien von Tochtergesellschaften der PRIMAG AG.

Das **Konzernumlaufvermögen** verringerte sich in der Summe von 18,34 Mio. EUR zum 31.3.2021 auf 4,68 Mio. EUR am 30.09.2021.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** verringerten sich und betrugen im Vergleich zum 31.3.2021 (14,60 Mio. EUR) nunmehr am 30.09.2021 rd. 2,35 Mio. EUR.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden im Bereich der **Rechnungsabgrenzungsposten** aktive latente Steuern in Höhe von 1,36 Mio. EUR aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen (31.3.2021: 1,46 Mio. EUR) angesetzt.

Insgesamt verringerten sich damit die **Konzernaktiva** um rd. 13,80 Mio. EUR von 21,23 Mio. EUR per 31.3.21 auf 7,43 Mio. € zum 30.09.2021.

Im gleichen Zuge verringerten sich die **Konzernverbindlichkeiten** um rd. 14,02 Mio. EUR von 16,55 Mio. EUR per 31.3.2021 auf nunmehr 2,53 Mio. EUR.

Die Konzernverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rd. 1,74 Mio. EUR sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von insgesamt rd. 0,73 Mio. EUR.

Seit dem 31.03.2021 wird hier von dem Wahlrecht gem. § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht und die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von rd. 6,14 Mio. EUR (31.03.2021: rd. 12,86 Mio. EUR) auf der Aktivseite offen vom Vorratsvermögen abgesetzt.

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen verringerte sich von 0,45 Mio. EUR (31.03.2021) auf nunmehr 0,43 Mio. EUR zu 30.09.2021.

Insgesamt verringerte sich damit die **Konzernpassiva** um rd. 13,80 Mio. EUR von 21,23 Mio. EUR per 31.3.2021 auf 7,43 Mio. EUR zum 30.9.2021.

Aufgrund des positiven Periodenergebnisses in Höhe von 0,23 Mio. € erhöhte sich das **Konzerneigenkapital** geringfügig und beträgt zum Stichtag 4,46 Mio. EUR (31.3.21: 4,23 Mio. EUR).

Die Konzerneigenkapitalquote erhöhte sich somit auf rd. 60,03 % (31.03.2021: 59,62).

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung lagen zwischen dem Stichtag 30. September 2021 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 des aktuellen Projektes und dem positiven Ergebnis in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2021/2022 für das zweite Geschäftshalbjahr wieder ein positives Jahresergebnis.

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 2020/2021 der PRIMAG AG auf den Seiten 27 bis 31 beschrieben. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres gab es keine grundsätzliche Änderung an der Risikodarstellung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2020/2021.

Düsseldorf, 25. Januar 2022

PRIMAG AG
Gerd Esser
Vorstand

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernzwischenbilanz zum 30. September 2021

Aktiva	30.09.2021		31.03.2021		Passiva	30.09.2021		31.03.2021	
	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		220,00		502,00	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	1.309.610,29		1.325.078,79		III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		-1.214.561,14		-1.441.042,42
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.096,58		91.138,84				4.458.029,95		4.231.548,67
		1.382.926,87		1.416.719,63	B. Rückstellungen				
B. Umlaufvermögen					1. Sonstige Rückstellungen	429.365,60			448.238,40
I. Vorräte							429.365,60		448.238,40
1. Unfertige Bauleistungen	7.720.564,75		16.312.644,69		C. Verbindlichkeiten				
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	-6.136.400,00		#####		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.743.750,00		15.894.560,15	
		1.584.164,75		3.454.504,69	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	639.478,81		512.882,40	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.609,63		94.477,86	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	568.103,35		124.653,35		4. Sonstige Verbindlichkeiten	55.549,89		44.167,00	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	179.321,18		160.713,36		davon aus Steuern EUR 8.454,82 (31.3.2021: EUR 8.003,43)				
		747.424,53		285.366,71	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (31.3.20: EUR 0,00)				
III. Guthaben bei Kreditinstituten		2.348.588,34		14.599.719,11			2.534.388,33		16.546.087,41
		4.680.177,62		18.339.590,51	D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.804,63		0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.460,02		13.364,34					
D. Aktive latente Steuern		1.357.024,00		1.456.200,00					
		7.426.588,51		21.225.874,48			7.426.588,51		21.225.874,48

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.04.-30.09.2021

	Apr.-Sept. 2021		04-09 /20
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	12.733.298,01		98.269,74
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-8.592.079,94		1.250.313,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>29.416,22</u>		<u>52.983,60</u>
	<u>4.170.634,29</u>		<u>1.401.567,22</u>
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.360.840,12		856.242,11
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	190.242,42		197.954,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (30.09.20: EUR 0,00)	21.204,90		18.217,68
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	33.792,76		46.963,02
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>207.602,94</u>		<u>439.474,14</u>
	<u>3.813.683,14</u>		<u>1.558.851,85</u>
8. Betriebsergebnis	<u>356.951,15</u>		<u>-157.284,63</u>
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>28.162,98</u>		<u>142.275,43</u>
	<u>-28.162,98</u>		<u>-142.275,43</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>328.788,17</u>		<u>-299.560,06</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	99.176,00		0,00
12. Sonstige Steuern	<u>3.130,89</u>		<u>4.098,53</u>
	<u>102.306,89</u>		<u>4.098,53</u>
13. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag	226.481,28		-303.658,59
14. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital zum 31.03.2021 / 31.03.2020	-1.441.042,42		-870.711,12
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	<u>-1.214.561,14</u>		<u>-1.174.369,71</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Entwicklung des Konzerneigenkapitals vom 01.04.-30.09.2021

	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	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-777.556,95</u>	<u>-777.556,95</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-777.556,95</u>	<u>-777.556,95</u>
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	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-570.331,30</u>	<u>-570.331,30</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-570.331,30</u>	<u>-570.331,30</u>
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>
Konzern-Halbjahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>226.481,28</u>	<u>226.481,28</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-1.214.561,14</u>	<u>4.458.029,95</u>
30.09.2021	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-1.214.561,14</u>	<u>4.458.029,95</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernanhang für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/22

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2021 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 30.09.2021 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 30.09.2021	Ergebnis per 30.09.2021 ²⁾
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	395.679,51	335.679,51 ¹⁾
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	974.523,13	8.039,57

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 2021

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.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern verringerten sich auf Grund des positiven Ergebnisses im Berichtszeitraum um TEUR 99 auf TEUR 1.357 zum 30.09.2021 (31.03.2021: 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 0,71 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 82,3 % (3.539.323 Aktien).

Der Bilanzzwischenverlust des Mutterunternehmens beträgt TEUR -1.566 worin ein Verlustvortrag i.H.v. TEUR -1.448 und der Halbjahresverlust i.H.v. TEUR -118

enthalten sind. Der Bilanzverlust wird zusammen mit den Bilanzzwischenergebnissen 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 14.09.2021

In der Aufsichtsratssitzung am 14.09.2021 wurde beschlossen, den Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2020/2021 i.H.v. EUR 1.448.409,71 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 31.03.2021 (TEUR -1.441) erhöhte sich durch den Konzernjahresüberschuss des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2021/22 in Höhe von TEUR 226, so dass sich zum Ende des Geschäftshalbjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR -1.215 ergibt.

Kapitalrücklage

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

Rückstellungen

Steuerrückstellungen bestehen zum Ende des abgelaufenen Geschäftshalbjahres keine.

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

	Stand 01.04.2021 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 30.09.2021 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	10.700,00	10.700,00	0,00	17.400,00	17.400,00
Abschluss- und Prüfungskosten	33.300,00	24.954,28	845,72	14.750,00	22.250,00
Rechts- und Beratungskosten	44.081,60	0,00	0,00	0,00	44.081,60
Ausstehende Baukosten	25.000,00	4.871,86	128,14	0,00	20.000,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	155.000,00	0,00	0,00	0,00	155.000,00
Schadensersatzforderungen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Gewährleistungsaufwand	25.156,80	0,00	9.522,80	0,00	15.634,00
Sonstige	80.000,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00
Gesamt	448.238,40	40.526,14	10.496,66	32.150,00	429.365,60

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	30.09.2021				31.03.2021	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlauf- zeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.000,00	180.000,00	1.518.750,00	1.743.750,00	14.173.310,15	15.894.560,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	639.478,81	0,00	0,00	639.478,81	512.882,40	512.882,40
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.609,63	0,00	0,00	95.609,63	94.477,86	94.477,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	55.549,89	0,00	0,00	55.549,89	44.167,00	44.167,00
Gesamt	835.638,33	180.000,00	1.518.750,00	2.534.388,33	14.824.837,41	16.546.087,41

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 1.744 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 8, erhaltenen Mietkautionen TEUR 20, Vergleichszahlung TEUR 15 und Zinsabgrenzungen sowie Durchlaufender Posten TEUR 10.

Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2021

Die **Umsatzerlöse** resultieren aus den Erlösen aus dem Verkauf fertigen Bauobjekten aus dem Umlaufvermögen in Höhe von TEUR 12.670 sowie in Höhe von TEUR 63 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

Eine Verminderung des **Bestandes an unfertigen Erzeugnissen** erfolgte in Höhe von TEUR - 8.592.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 10), aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (TEUR 7) sowie aus Versicherungsentschädigungen und erhaltenen Skonti (TEUR 10) 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 6), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 15), KFZ-Kosten (TEUR 19), Kosten für Versicherung, Beiträge und Abgaben (TEUR 12), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 7), Telekommunikationskosten (TEUR 11), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 19), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 18), Kosten Listing (TEUR 6), sowie Vertriebskosten (TEUR 64).

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

Die **aktivierten latenten Steuern** wurden i.H.v. TEUR 99 zum 30.09.2021 aufgelöst.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 90 im Folgejahr, insgesamt TEUR 115.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 1.110, auf die der Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 bis

30.09.2021 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 vier 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.-30.09.2021 mit TEUR 15 berücksichtigt.

Vorstand

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 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 erhalten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herr Dipl.-Finanzwirt Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (stellvertretender Vorsitz)
- Herr Alessio Rossi, Rechtsanwalt und Steuerberater

Bezüge des Aufsichtsrates

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtshalbjahr beläuft sich auf TEUR 19.

Düsseldorf, den 20. Januar 2022

PRIMAG AG
Gerd Esser
- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 01.04.-30.09.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.04.2021	Zugänge	Abgänge	30.09.2021	01.04.2021	Zugänge	Abgänge	30.09.2021	30.09.2021	31.3.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software	33.107,74	0,00	0,00	33.107,74	32.605,74	282,00	0,00	32.887,74	220,00	502,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.659.444,96	0,00	0,00	1.659.444,96	334.366,17	15.468,50	0,00	349.834,67	1.309.610,29	1.325.078,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.751,95	0,00	0,00	468.751,95	377.613,11	18.042,26	0,00	395.655,37	73.096,58	91.138,84
	2.128.196,91	0,00	0,00	2.128.196,91	711.979,28	33.510,76	0,00	745.490,04	1.382.706,87	1.416.217,63
	2.161.304,65	0,00	0,00	2.161.304,65	744.585,02	33.792,76	0,00	778.377,78	1.382.926,87	1.416.719,63