

Zwischenlagebericht zum 30.9.2017

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen Aufschwung. Der Sachverständigenrat rechnet mit Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,0 % im Jahr 2017 und 2,2 % im Jahr 2018. Das Wachstum ist somit in beiden Jahren höher als das Potenzialwachstum von jeweils rund 1,4 %. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Überauslastung. Für den Euro-Raum prognostiziert der Sachverständigenrat ein Wachstum des BIP von 2,3 % im Jahr 2017 und 2,1 % im Jahr 2018. Der Aufschwung der Weltwirtschaft hat sich seit der zweiten Jahreshälfte 2016 merklich verstärkt.

Quelle: Jahresgutachten des Sachverständigenrates vom 08.11.2017

1.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Düsseldorf als die Hauptstadt Nordrhein-Westfalens ist eine der wirtschaftsstärksten Standorte und eine der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands mit einer seit Jahren stetig steigenden Einwohnerzahl. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Die Stimmung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt in 2017 ist weiterhin sehr positiv. Die Nachfrage nach Wohn- und Anlageimmobilien in Düsseldorf bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau. Insbesondere werden, auch aufgrund des derzeit historischen Zinsniveaus, sichere Anlagemöglichkeiten in Top-Lagen Düsseldorfs gesucht. Gerade der Wohnimmobilienmarkt im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel zählt zu den beliebtesten und teuersten Lagen in NRW und wird auch für das Jahr 2018 und folgende als sehr attraktiv eingestuft. Auf Grund des knappen Angebots sind hier weiterhin hohe Preisforderungen am Markt gerechtfertigt und realisierbar.

Auch die Mietpreise liegen in den gefragten Lagen Düsseldorfs wie z.B. Ober- und Niederkassel, Grafenberg, Düsseltal und Kaiserswerth bei bis zu 12 Euro/qm und gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen und der Aufwärtstrend der Mietpreise ist in Düsseldorf weiterhin zu beobachten.

1.3. Geschäftsmodell

Die PRIMAG AG ist eine Düsseldorfer Wohnimmobiliengesellschaft und seit 2006 an der Börse gelistet (Basic Board).

Die geschäftlichen Schwerpunkte sind Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiulagen Düsseldorfs.

Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei die gesamte Wertschöpfungskette von der Objektidentifikation und dem Erwerb über die Planung und Entwicklung bis zur Erstellung von hochwertigen Wohnimmobilien ab.

Grundlage dieses fokussierten Geschäftsmodells sind langjährige Projektentwicklungserfahrung und eine tiefe lokale Marktexpertise. Dabei profitiert die PRIMAG Gruppe von dem Trend zu Wohneigentum in Top Lagen urbaner Großstädte und dem Wunsch vieler Eigennutzer und Investoren nach inflationssicheren Sachwertinvestitionen.

Im Bereich der **bestandshaltenden Aktivitäten** hatte die PRIMAG im Geschäftsjahr 2014/2015 ihre beiden Liegenschaftsbeteiligungen zu einer neuen Besitzgesellschaft verschmolzen. Ziel dieser Maßnahme war es, in Zukunft den Bereich Bestandhaltung von Wohnimmobilien auszubauen. Hier sondiert die PRIMAG den Markt und steht mit diversen Objektanbietern in Verhandlung.

Im Zentrum der Geschäftlichen Aktivitäten der Bestandhaltung steht die Verwaltung von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien in den Ballungszentren NRW's. Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei den Erwerb, das Asset – und Propertymanagement sowie die Verwaltung und Verkauf von Wohnimmobilien / Wohnimmobilienanlagen ab.

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

Im Altbaubereich befindet sich noch ein saniertes Objekt in Oberkassel im Bestand welches sich in der Veräußerungsphase befindet. Des Weiteren wurden in der Berichtsperiode keine neuen 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.

1.5.2. Neubau

Die Entwicklung des bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbenen und im folgenden Jahr übergebenen Grundstückes Am Deich für die Bebauung mit einem Luxus- Mehrfamilienhaus konnte im Berichtszeitraum mit Erteilung der Baugenehmigung nun endgültig abgeschlossen werden. Mit der Realisation / Bauphase wurde im 4. Quartal 2017 begonnen.

Mit der Realisation / Bauphase des Projektes Niederkasseler Str. 35 in Oberkassel wurde bereits im letzten Geschäftsjahr 2016/2017 begonnen. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2018 gerechnet.

1.5.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Berichtshalbjahr wurden im Bereich der Liegenschaften die üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben wahrgenommen. Die Gesellschaft beobachtet hier weiterhin den Markt und sondiert Angebote um den Bestand an Liegenschaften und somit den Bereich Bestandshaltung wieder aufzustocken.

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. € (30.09.2016: 2,60 Mio. €) Bei den Umsätzen des Berichtshalbjahres handelt es sich ausschließlich um Mietumsätze aus Bestandsliegenschaften.

Die Bestandsveränderungen an fertigen und unfertigen Bauten im Berichtshalbjahr betragen 2,0 Mio. € (30.09.2016: 1,20 Mio. €), so dass sich im Ergebnis eine **Gesamtleistung** des Konzerns in Höhe von 2,09 Mio. € (30.09.2016: 4,21 Mio. €) ergibt.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,20 Mio. € (30.09.2016: 0,13 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,07 Mio. € (30.09.2016: 0,03 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,12 Mio. € (30.09.2016: 0,28 Mio. €) sowie dem Materialaufwand in Höhe von 1,34 Mio. € (Vorjahr: 3,26 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebshalbjahresergebnis (EBIT) in Höhe von 0,37 Mio. € (30.09.2016: 0,51 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 17 bis 30. September 17 blieb sich im Vergleich zur Vorjahresperiode unverändert und betrug -0,41 Mio. € (30.09.2016: -0,41 Mio. €). Der Finanzaufwand begründet sich im Wesentlichen aus zinstragenden Verbindlichkeiten der Töchterunternehmen.

Insgesamt erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern (**EBT**) in Höhe von - 0,04 Mio. € (30.09.2016: 0,10 Mio. €).

Nach Berücksichtigung von Steuern und sonstigen außerordentlichen Aufwendungen / Erträge über insgesamt - 0,01 Mio. € erzielte der Konzern damit ein Periodenergebnis in Höhe von -0,03 Mio. € (30.09.2016: 0,03 Mio. €).

2.2 Finanz- und Vermögenslage der PRIMAG Gruppe

Das **Konzernanlagevermögen** betrug zum Stichtag 30.9.2017 rd. 5,17 Mio. EUR (31.3.2017: 5,21 Mio. EUR). Es besteht im Wesentlichen aus den langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien von Tochtergesellschaften der PRIMAG AG.

Das **Konzernumlaufvermögen** erhöhte sich in der Summe von 16,50 Mio. EUR zum 31.3.2017 auf nunmehr 18,47 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Bauaktivitäten der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH und beinhaltet deren aktuelle Immobilienentwicklungsprojekte.

Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich und betragen im Vergleich zum 31.3.2017 (2,20 Mio. EUR) nunmehr 2,71 Mio. EUR.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden im Bereich der **Rechnungsabgrenzungsposten** aktive latente Steuern in Höhe von 1,06 Mio. EUR aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen (31.3.2017: 1,05 Mio. EUR) angesetzt.

Insgesamt erhöhten sich damit die **Konzernaktiva** um rd. 1,93 Mio. EUR von 22,78 Mio. EUR per 31.3.2017 auf 24,71 Mio. € zum 30.09.2017, im Wesentlichen durch die erhöhten Bauaktivitäten der Tochter PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH.

Im gleichen Zuge erhöhten sich die **Konzernverbindlichkeiten** um rd. 2,01 Mio. EUR von 16,42 Mio. EUR per 31.3.2017 auf nunmehr 18,43 Mio. EUR.

Die Konzernverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rd. 13,56 Mio. EUR aus der Finanzierung von Immobilien sowie erhaltene Anzahlungen in Höhe von rd. 1,33 Mio. EUR.

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen verringerte sich geringfügig von 0,35 Mio. EUR (31.03.2017) auf nunmehr 0,31 Mio. EUR.

Insgesamt erhöhten sich damit die **Konzernpassiva** um rd. 1,93 Mio. EUR von 22,78 Mio. EUR per 31.3.2017 auf 24,71 Mio. EUR zum 30.9.2017.

Aufgrund des negativen Periodenergebnisses in Höhe von -0,03 Mio. € verminderte sich das **Konzerneigenkapital** geringfügig und beträgt zum Stichtag 5,97 Mio. EUR (31.3.2017: 6,00 Mio. EUR).

Die Konzerneigenkapitalquote sank dementsprechend von rd. 26,3% (31.03.2017) auf nunmehr rd. 24,15%.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung lagen zwischen dem Stichtag 30. September 2017 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 2017/2018 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 2016/2017 der PRIMAG AG auf den Seiten 26 bis 28 beschrieben. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres gab es keine grundsätzliche Änderung an der Risikodarstellung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2016/2017.

Düsseldorf, 28. Dezember 2017

PRIMAG AG
Gerd Esser
Vorstand

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernzwischenbilanz zum 30. September 2017

Aktiva	30.09.2017		31.03.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Software		2.533,39		3.696,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.027.415,57		5.046.581,79	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.813,03		160.024,00	
		<u>5.163.228,60</u>		<u>5.206.605,79</u>
		<u>5.165.761,99</u>		<u>5.210.301,79</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauleistungen	15.089.606,30		13.094.285,95	
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	0,00		0,00	
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00		0,00	
		<u>15.089.606,30</u>		<u>13.094.285,95</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.000,00		4.000,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	232.140,53		877.328,94	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	435.203,43		329.513,28	
		<u>671.343,96</u>		<u>1.210.842,22</u>
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.706.346,54</u>		<u>2.197.368,49</u>
		<u>18.467.296,80</u>		<u>16.502.496,66</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>12.474,10</u>		<u>18.826,05</u>
D. Aktive latente Steuern		<u>1.061.870,00</u>		<u>1.047.655,00</u>
		<u>24.707.402,89</u>		<u>22.779.279,50</u>

Passiva	30.09.2017		31.03.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	4.300.000,00		4.300.000,00	
dv. Eigene Anteile (Nennwert)	-30.475,00		-30.475,00	
		<u>4.269.525,00</u>		<u>4.269.525,00</u>
II. Kapitalrücklage		1.403.066,09		1.403.066,09
III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		293.201,99		326.382,22
		<u>5.965.793,08</u>		<u>5.998.973,31</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	6.230,88		6.230,88	
2. Sonstige Rückstellungen	309.698,20		352.348,20	
		<u>315.929,08</u>		<u>358.579,08</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen	3.000.000,00		2.500.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.558.427,36		10.714.193,54	
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.331.000,00		1.331.000,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360.654,16		338.278,90	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	175.599,21		1.538.254,67	
davon aus Steuern EUR 6.977,90 (31.3.2017: EUR 6.664,72 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (31.3.17: EUR 0,00))				
		<u>18.425.680,73</u>		<u>16.421.727,11</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		<u>24.707.402,89</u>		<u>22.779.279,50</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.04.-30.09.2017

	Apr.-Sept. 2017		04-09 /2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	92.229,78		2.597.419,21
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.995.320,35		1.202.145,37
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>8.154,84</u>		<u>409.002,35</u>
		<u>2.095.704,97</u>	<u>4.208.566,93</u>
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	0,00		2.500.000,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.336.757,25		762.197,09
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	180.284,92		118.236,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 613,50 (30.09.16: EUR 613,50)	18.528,57		11.425,39
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	65.329,66		26.629,05
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>124.248,75</u>		<u>277.959,06</u>
		<u>1.725.149,15</u>	<u>3.696.447,25</u>
8. Betriebsergebnis		<u>370.555,82</u>	<u>512.119,68</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 9.811,59 (30.09.16: EUR 0,00)	12.782,90		5.731,94
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>424.965,86</u>		<u>418.155,52</u>
		<u>-412.182,96</u>	<u>-412.423,58</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-41.627,14</u>	<u>99.696,10</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13.687,00		63.080,40
13. Sonstige Steuern	<u>5.240,09</u>		<u>6.758,81</u>
		<u>-8.446,91</u>	<u>69.839,21</u>
14. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag		-33.180,23	29.856,89
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital zum 31.03.2017 / 31.03.2016		326.382,22	330.781,00
16. Dividendenausschüttung / sonst. Veränderungen		0,00	0,00
17. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>293.201,99</u>	<u>360.637,89</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Entwicklung des Konzerneigenkapitals vom 01.04.-30.09.2017

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen		Konzern- eigen- kapital
		Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.03.2015	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>814.127,87</u>	<u>6.486.718,96</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-483.346,87</u>	<u>-483.346,87</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-483.346,87</u>	<u>-483.346,87</u>
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-Halbjahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-33.180,23</u>	<u>-33.180,23</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-33.180,23</u>	<u>-33.180,23</u>
30.09.2017	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>293.201,99</u>	<u>5.965.793,08</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 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/18

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2017 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 30.09.2017 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 30.09.2017	Ergebnis per 30.09.2017 ²⁾
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	-75.884,35 ¹⁾
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	908.977,80	2.213,17

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 150 EUR nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe in die Kosten gebucht. GWGs, die zwar 150 EUR aber 410 EUR nicht übersteigen, werden in ein gesondert geführtes Verzeichnis aufgenommen und im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben. GWGs, die 410 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 i.H.v. EUR 378.522,61 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 2017

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 TEUR 232,1 auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschafterin in Höhe von TEUR 232,1.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 14 auf TEUR 1.062 erhöht. Ursächlich hierfür sind die durch den Konzernzwischenjahresfehlbetrag erhöhten steuerlichen Verlustvorträge in den jeweiligen Gesellschaften, auf die aktive latente Steuern gebildet werden. 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 Bilanzzwischenprofit des Mutterunternehmens beträgt TEUR 293 worin ein

Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 326 und der Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR -33 enthalten sind. Vom Bilanzzwischenprofit sind TEUR 293 auf Grund der Aktivierung latenter Steuer ausschüttungsgesperrt. Der Bilanzgewinn 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 „Konzernerneigenkapitalspiegel“):

Hauptversammlung am 13.11.2017

Auf der Hauptversammlung am 13.11.2017 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016/21017 i.H.v. EUR 371.733,86 in voller Höhe 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 31.03.2017 (TEUR 326) wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2017/18 in Höhe von TEUR -33 verringert, so dass sich zum Ende des Geschäftshalbjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 293 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 6,2, wobei es sich um Umsatzsteuer aus früheren Jahren handelt.

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

	Stand 01.04.2017 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 30.09.2017 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	29.100,00	29.100,00	0,00	12.900,00	12.900,00
Abschluss- und Prüfungs- kosten	33.100,00	25.443,00	5.157,00	14.150,00	16.650,00
Rechts- und Beratungs- kosten	48.581,60	0,00	0,00	0,00	48.581,60
Ausstehende Baukosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	52.700,00	0,00	0,00	0,00	52.700,00
Schadensersatzforderungen	140.000,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00
Gewährleistungsaufwand	8.866,60	0,00	0,00	0,00	8.866,60
Sonstige	40.000,00	10.000,00	0,00	0,00	30.000,00
Gesamt	352.348,20	64.543,00	5.157,00	27.050,00	309.698,20

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	30.09.2017				31.03.2017	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Anleihen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00	2.500.000,00
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.640.642,27	2.917.785,09	0,00	13.558.427,36	7.756.471,72	10.714.193,54
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.331.000,00	0,00	0,00	1.331.000,00	1.331.000,00	1.331.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360.654,16	0,00	0,00	360.654,16	338.278,90	338.278,90
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	175.599,21	0,00	0,00	175.599,21	1.538.254,67	1.538.254,67
Gesamt	15.507.895,64	2.917.785,09	0,00	18.425.680,73	10.964.005,29	16.421.727,11

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 laufenden Zinsen (5,0% p.a.) sind halbjährlich, erstmals zum 15. März 2017 fällig gewesen. Die daneben bestehende endfällige Verzinsung (3,50% p.a.) ist gemeinsam mit der Gesamtforderung am 15. September 2019 zu zahlen. Aus dieser Inhaberschuldverschreibung resultieren die Verbindlichkeit „PRIMAG Am Deich-Anleihe“ (TEUR 3.000,0). Die im Dezember 2015 ausgegebene „Niederkassel-Anleihe“ i.H.v. TEUR 2.000 wurde im September 2017 vollständig zurückgezahlt. Zinsen für diese beiden Anleihen sind im Berichtszeitraum i.H.v. TEUR 125,0 angefallen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 13.558 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 7, erhaltenen Mietkautionen TEUR 4, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 115, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 4 und Verbindlichkeiten aus Abgrenzung Darlehensraten Baukredite TEUR 39 sowie Durchlaufender Posten TEUR 5.

Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2017

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 92 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 5) und aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (TEUR 3) 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), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 14), KFZ-Kosten (TEUR 5), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 14), Telekommunikationskosten (TEUR 10), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 17), Aufwendungen HV (TEUR 7) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 30).

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

Die **aktiven latenten Steuern** wurden entsprechend der Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 14 erhöht.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 57 im Folgejahr, insgesamt TEUR 70.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 510, auf die der Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 bis 30.09.2016 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 drei Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeiter zusammen.

Abschlussprüferhonorar

Anteilige Abschlussprüfungskosten wurden im Berichtszeitraum 01.04.-30.09.2017 mit TEUR 13 berücksichtigt.

Vorstand

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018 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 Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Bezüge des Aufsichtsrates

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtshalbjahr beläuft sich auf TEUR 17.

Düsseldorf, den 28. Dezember 2017

PRIMAG AG
Gerd Esser
- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 01.04.-30.09.2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2017	Zugänge	Abgänge	30.9.2017	1.4.2017	Zugänge	Abgänge	30.9.2017	30.9.2017	31.3.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Software	31.417,78	0,00	0,00	31.417,78	27.721,78	1.162,61	0,00	28.884,39	2.533,39	3.696,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.305.749,60	20.789,86	0,00	5.326.539,46	259.167,81	39.956,08	0,00	299.123,89	5.027.415,57	5.046.581,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.607,20	0,00	0,00	417.607,20	257.583,20	24.210,97	0,00	281.794,17	135.813,03	160.024,00
	5.723.356,80	20.789,86	0,00	5.744.146,66	516.751,01	64.167,05	0,00	580.918,06	5.163.228,60	5.206.605,79
	5.754.774,58	20.789,86	0,00	5.775.564,44	544.472,79	65.329,66	0,00	609.802,45	5.165.761,99	5.210.301,79