



Inhalt	Seite
<b>Informationen über die PRIMAG AG, Aktionärsstruktur und Aktie</b>	3
<b>A. An die Aktionäre</b>	
1. Vorwort des Vorstandes	7
2. Bericht des Aufsichtsrates	10
<b>B. Konzernlagebericht</b>	
1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen	15
2. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage	24
3. Chancen und Risiken	27
4. Nachtragsbericht	31
5. Prognosebericht	32
<b>C. Konzernabschluss</b>	
1. Konzernbilanz	37
2. Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	39
3. Konzern-Kapitalflussrechnung	40
4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals	41
5. Entwicklung des Konzernanlagevermögens	42
<b>D. Konzernanhang</b>	
1. Allgemeine Hinweise	44
2. Angaben zu Konzernbilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung	47
3. Sonstige Angaben	55
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	57
<b>Impressum</b>	58

## Die PRIMAG AG auf einen Blick

- Vorstand:** Herr Gerd Esser, Düsseldorf
- Aufsichtsrat:** Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt  
(Vorsitzender),  
Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
(stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Stefan Ulrich Fleissner, Diplom-Kaufmann
- Sitz der Gesellschaft:** Düsseldorf  
HRB Düsseldorf 39513
- Website:** [www.PRIMAG.de](http://www.PRIMAG.de)
- Gezeichnetes Kapital:** € 4.300.000,- (per 31.03.2013)
- Einteilung:** 4.300.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne  
Nennbetrag (per 31.03.2013)
- Stimmrecht:** 1 Stimme je Aktie

## Angaben zur Aktie

- WKN:** 587032
- ISIN:** DE 000 587 032 3
- Börsenkürzel:** P9R
- Börsenplätze:** Xetra, Open Market in Frankfurt (Entry Standard);  
Freiverkehr in Berlin-Bremen, München, Stuttgart,  
Düsseldorf, Hamburg
- Indizes:** Entry All Share Index, DIMAX
- Geschäftsjahr:** 1.4. bis 31.3. des folgenden Jahres

## Aktionärstruktur

Die Aktionärsstruktur der PRIMAG AG zum 31. März 2013 hat sich im Vergleich zu den Vorjahren kaum verändert, nach wie vor ist die Gevi GmbH, eine Beteiligungsgesellschaft des Vorstandes der PRIMAG AG, mit rund 70 % Hauptaktionär.



## Finanzkalender 2013 / 2014

*September 2013*  
*26. Nov. 2013*  
*November 2013*

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31.03.2013  
 Hauptversammlung in Düsseldorf GJ 2012 / 2013  
 Veröffentlichung Halbjahresbericht zum 30.09.2013

*September 2014*  
*Oktober 2014*  
*November 2014*

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31.03.2014  
 Hauptversammlung in Düsseldorf GJ 2013 / 2014  
 Veröffentlichung Halbjahresbericht zum 30.09.2014

## Investor Relations

Wir werden das laufende und die folgenden Geschäftsjahre wieder nutzen den regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse zu suchen. Zu den Maßnahmen werden die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, persönliche Kontakte zu institutionellen Investoren im In- und Ausland sowie die Ansprache der interessierten Öffentlichkeit durch einen offenen Dialog mit der Finanz- und Wirtschaftspresse zählen.

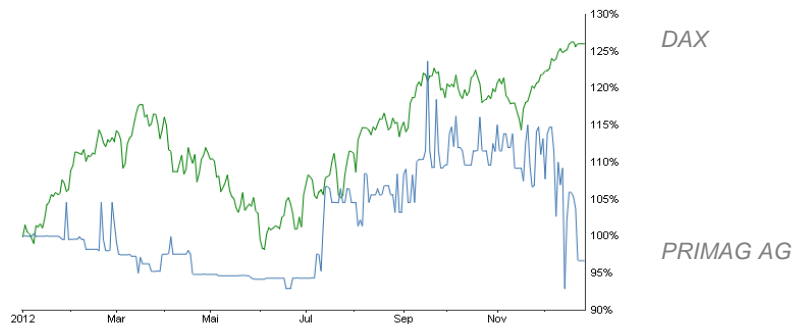


## Aktienkurs

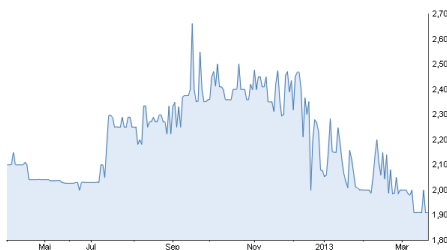
### Börsenumfeld in 2012

Das Börsenjahr 2012 war dank einer stabilen Deutschen Wirtschaft durch ein insgesamt positives Rahmenumfeld gekennzeichnet. So startete der Deutsche Leitindex DAX in 2012 mit rd. 6.100 Punkten und schloss Ende 2012 bei rd. 7.670 Punkten, damit gewann er in 2012 rd. 26 % an Wert.

Die PRIMAG Aktie konnte sich im direkten Vergleich mit dem DAX gut behaupten, verlor jedoch im letzten Quartal 2012 gegenüber dem Dax und schloss das Börsenjahr mit einem leichten minus von rd. 5 %



### Positive Entwicklung der PRIMAG Aktie



Kursentwicklung im Berichtsjahr  
01.04.2012 bis 31.03.2013

Die Aktie der PRIMAG AG konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Kursgewinne Mitte des Jahres nicht halten und schloss mit einem leichten minus rd. 9% (Vorjahr + 40%) in etwa auf Vorjahresniveau. Zum 31.03.2013 notierte sie bei EUR 1,91. Die Marktkapitalisierung betrug damit Ende März 2013 rund EUR 8,2 Mio.



Kursentwicklung „year to date“  
02.01.2013 bis Ende Sept. 2013

Zum 2.01.2013 startete die Primag Aktie bei rd. EUR 2,02 und entwickelte sich bis Mitte Juli auf Kurse um rd. EUR 1,90. Damit verlor die Aktie im laufenden Jahr rd. 6 %



**Düsseldorfer Strasse**  
Düsseldorf Oberkassel

Neubau von zwei Stadthausvillen  
Baubeginn Q1 2011  
Fertigstellung Q3 2012 bzw. Q2 2013

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Hinter uns liegt ein ereignisreiches Jahr, der Dax strebt zu neuen Höchstständen, die deutsche Wirtschaft zeigt sich sehr robust und stabil. Auch wir bei der Primag sind mit dem Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr zufrieden, zeigt es doch regelmäßig seit Jahren, dass unsere Strategie der Fokussierung auf hochwertige Wohnimmobilien in den Toplagen Düsseldorfs die richtige ist und unsere Produkte am Markt sehr gut ankommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 10,61 Mio. € (Vorjahr 5,30 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG Immobilien GmbH welche mit 10,21 Mio. € zum Konzernumsatz beitrug.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit einen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von 0,64 Mio. € nach einem Vorjahresgewinn in Höhe von 1,59 Mio. € und konnte damit erneut ein deutlich positives Geschäftsjahr abschließen.

Trotz Dividendenausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von rd. 0,85 Mio. EUR blieb das Konzerneigenkapital nahezu unverändert und beträgt rd. 7,49 Mio. EUR. Die Konzerneigenkapitalquote konnte dagegen aufgrund deutlich geringerer Bankverbindlichkeiten um rd. 14 % auf nunmehr rd. 37,1 % gesteigert werden (Vorjahr 32,6 %).

Von dieser positiven Entwicklung sollen auch unsere Aktionäre profitieren. Wie in den Jahren zuvor werden wir auch in diesem Jahr für die kommende Hauptversammlung eine Dividendenzahlung vorschlagen, diesmal in Höhe von 0,10 € je Aktie.

### **Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr:**

Die meisten Experten erwarten für 2013 in Deutschland ein moderates Wachstum. Unsicherheitsfaktor bleibt die Entwicklung der Staatsschuldenkrise und damit verbundene negative externe Effekte auf den heimischen Export, wobei günstige Finanzierungsbedingungen die Binnenkonjunktur stärken. Für die Wohnungsmärkte erkennen wir erneut eine stabile bis steigende Marktverfassung: Auch in 2013 ist nicht von einer Leitzinssteigerung auszugehen, so dass die attraktiven deutschen Wohnungsmärkte weiterhin als Sachwertanlage hoch im Kurs stehen werden.

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.

So erwarten wir nach dem erfolgreich abgelaufenen Geschäftsjahr für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 eine ebenfalls positive Gewinnentwicklung. In Anbetracht der beiden laufenden Projektentwicklungen planen wir auch für das kommende und das darauffolgende Geschäftsjahr - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - aussichtsreiche Umsatz- und Ertragszahlen. Aus diesen beiden Projekten erwarten ein Umsatzvolumen von rund 20,0 Mio. € und sind damit für die nächsten beiden Jahre gut aufgestellt.

Abschließend dürfen wir uns bei unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für die geleistete Arbeit bedanken. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Herzlichst, Ihr  
Gerd Esser

Vorstand







**Kaiser Friedrich Ring**  
Düsseldorf Oberkassel

Neubau einer Stadtvilla mit 4 Luxusresidenzen  
Gesamtwohnfläche 1.150 qm  
Baubeginn Q1 2011  
Fertigstellung Q3 2012



***Bericht des Aufsichtsrats  
an die Hauptversammlung  
der PRIMAG AG***

Im Geschäftsjahr 2012/2013 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und sich dabei von deren Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen unterrichtet. Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2012/2013 sechs Sitzungen am 27.06.2012, 10.07.2012, 29.11.2012, 28.01.2013, 25.02.2013 und 15.03.2013 statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Berichtsjahr an allen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. In begründeten Fällen wurden auch außerhalb der Sitzungen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierte sich über wesentliche Entwicklungen.

***Schwerpunkte der  
Beratungen im  
Aufsichtsrat***

Gegenstand von Diskussionen und Entscheidungen in Aufsichtsratssitzungen waren Projekte und Entwicklungen von besonderer Bedeutung sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen. In diesem Zusammenhang hat sich der Aufsichtsrat mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinandergesetzt und Anregungen eingebracht. Insbesondere sind alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Erläuterungen im Aufsichtsrat intensiv erörtert worden.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat waren die Ergebnisentwicklung, Finanzlage und Unternehmensplanung der PRIMAG-Gruppe. Des Weiteren wurde das Konzept des Vorstands zur Weiterentwicklung der PRIMAG-Gruppe sowie die Lage und der Geschäftsverlauf der PRIMAG-Gruppe umfassend beraten.

Konkret wurde in allen Aufsichtsratssitzungen intensiv und offen mit dem Vorstand über die Lage des Unternehmens und der PRIMAG-Gruppe diskutiert. In den Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden Geschäftsvorgänge beraten, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Das sind insbesondere Kreditgeschäfte, An- und Verkauf von Immobilienobjekten sowie Geschäfte mit verbundenen Unternehmen.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit im Berichtsjahr waren ferner die Prüfung der Projektkalkulationen zur Entwicklung und Veräußerung der in der Entwicklung befindlichen Immobilien sowie Überlegungen zur Verbesserung der Verkaufsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Lage des Immobilienmarktes in Düsseldorf. Umfassend beraten hat der Aufsichtsrat hierbei insbesondere auch den Verkauf einer Eigentumswohnung von der PRIMAG Immobilien GmbH an die Mehrheitsaktionärin, die dem Vorstand zuzurechnen ist, sowie der Erwerb eines Grundstücks von dem Vorstand persönlich.

Auf Basis eines detaillierten Berichts des Vorstands hat der Aufsichtsrat ferner die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2013/2014 mit dem Vorstand erörtert. Hierzu gehörten auch die Plausibilität der vorgetragenen Erwartungen sowie die Beurteilung der Ergebnischancen, -risiken sowie die Liquiditätserwartungen. Wichtige Themen waren auch die Entwicklung der Immobilienpreise in Düsseldorf für Luxuswohnungen, die Erwartung über Zinsverläufe sowie Diskussionen über die Entwicklung neuer Projekte.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß führt und alle notwendigen Maßnahmen rechtzeitig und ordnungsgemäß vorgenommen hat. Der Aufsichtsrat ist von der Rechtmäßigkeit der Unternehmensführung durch den Vorstand überzeugt. Weiter hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Organisation der Gesellschaft erörtert und ist von ihrer Leistungsfähigkeit und von der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung durch den Vorstand überzeugt. Auf Grund der Größe der Gesellschaft sind sämtliche Prozesse angemessen schlank gestaltet. Das gilt auch für das vom Vorstand eingerichtete Risikoüberwachungssystem für die Gesellschaft und die PRIMAG-Gruppe, über das der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand informiert wurde. Durch das Risikoüberwachungssystem werden neben dem Finanzbereich der PRIMAG AG auch die operativen Tätigkeiten der Konzerntöchter erfasst.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über welche die Hauptversammlung informiert werden soll, sind nicht aufgetreten.



## ***Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats***

Der Aufsichtsrat der PRIMAG AG setzte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 wie folgt zusammen:

Friedemann Bruhn (Vorsitzender)  
Christoph Freichel (stellvertretender Vorsitzender)  
Stefan Ulrich Fleissner

Es gab damit im Geschäftsjahr 2012/2013 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet. Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2012/2013 mit Herrn Gerd Esser als Alleinvorstand unverändert.

## ***Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss***

Der in der Hauptversammlung am 18. September 2012 gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte Abschlussprüfer, die KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neuss, hat den vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 und den Lagebericht der PRIMAG AG geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der PRIMAG AG für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 und der Konzernlagebericht wurden ebenfalls auf der Grundlage des HGB aufgestellt. Auch der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht erhielten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss der PRIMAG AG und der Konzernabschluss zum 31. März 2013 sowie der Lagebericht der PRIMAG AG und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012/2013 sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers haben dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegen. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach § 170 Abs. 1 und 2 AktG vorgelegten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers eigenständig geprüft und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Einwendungen waren nicht zu erheben.

Die Wirtschaftsprüfer Dust und Thelen haben an der Sitzung des Aufsichtsrats vom 11. Juli 2013 teilgenommen und über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes berichtet sowie alle Fragen beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. März 2013 sowie den Konzernabschluss zum 31. März 2013 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012/2013 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.



Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,10 EUR pro dividendenberechtigter Aktie und des Vortrags des verbleibenden Bilanzgewinns auf neue Rechnung hat sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

## *Prüfung des Abhängigkeitsberichts*

Der vom Vorstand aufgestellte Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012/-2013 (Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG) wurde von der KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Neuss, geprüft. Der Prüfer hat hierzu festgestellt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Nach eigener Prüfung stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 11. Juli 2013 auch dem Ergebnis der Prüfung der KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft betreffend den Abhängigkeitsbericht des Vorstandes gem. § 313 AktG zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind gegen die im vom Vorstand gem. § 312 AktG aufgestellten Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstandes keine Einwendungen zu erheben.

**Dank** Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand der Gesellschaft, Herrn Gerd Esser, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der PRIMAG-Gruppe für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete engagierte Arbeit.

Düsseldorf, 11. Juli 2013  
Der Aufsichtsrat

Friedemann Bruhn  
Vorsitzender



===== **Steffenstraße**  
===== Düsseldorf Oberkassel  
=====

===== Altbau im klassischen Villenstil / Kernsanierung  
===== Luxuriöse Stadthausvilla mit ca. 350 qm Wohnfläche  
===== Fertigstellung Q4 2009  
=====

## 1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

#### Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Das deutsche Wirtschaftswachstum fiel im Jahr 2012 schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Dennoch zeigte sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich sehr robust, wovon auch der Arbeitsmarkt profitierte.

#### Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Im Jahresverlauf 2012 entwickelte sich die deutsche Wirtschaft weniger dynamisch als noch 2011. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs preis- und kalenderbereinigt um 0,9 %, nachdem das Wachstum im Vorjahr noch 3,1 % betragen hatte. Dabei entfiel ein Großteil des Zugewinns auf die erste Jahreshälfte. Nach dem Sommer geriet die Konjunktur zunehmend ins Stocken, und im vierten Quartal ging das BIP im Vergleich zum dritten Quartal sogar leicht zurück. In Anbetracht der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage und im Vergleich mit anderen europäischen Ländern ist die deutsche Wirtschaftsentwicklung allerdings als stabil zu bezeichnen.

Um die Konjunktur zu stimulieren, hatte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in der Eurozone im Juli 2012 um 25 Basispunkte auf 0,75 % gesenkt, was einen neuen historischen Tiefstand darstellt.

Die Verbraucherpreise stiegen 2012 um durchschnittlich 2,0 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit etwas unter dem Vorjahresniveau. Am stärksten verteuerten sich – wie schon 2011 – Energieprodukte mit einem Plus von 5,7 % (Vorjahr: + 10 %). Ohne Berücksichtigung dieser Preissteigerung hätte die Jahresteuerrate bei 1,6 % gelegen.

Dank der vergleichsweise guten Wirtschaftslage in Deutschland hat sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt 2012 weiter verbessert. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Menschen reduzierte sich auf knapp 2,9 Mio. Das entspricht einem Rückgang um 79.000 Personen. Die Arbeitslosenquote sank von 7,1 % auf 6,8 % und erreichte damit den niedrigsten Wert seit 1991.

Während der Rückgang der Arbeitslosigkeit am Jahresanfang noch deutlich spürbar war, nahm diese Tendenz im Jahresverlauf parallel zur verhalteneren Wirtschaftsentwicklung ab. (Quellen: Statistisches Bundesamt, DIW, Bundesvereinigung der Arbeitgeber, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Bundesagentur für Arbeit)

## **1.2. Branchensituation**

### **1.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland**

#### **Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland**

Die deutsche Immobilienwirtschaft zeigt sich nahezu unbeeindruckt von den Rahmenbedingungen im übrigen Europa. Sie verzeichnete im vierten Quartal einen bemerkenswerten Schlusspurt, so dass das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt deutlich über der Einschätzung vieler Marktteilnehmer lag. Im vergangenen Jahr sind gewerbliche und private Immobilien in Deutschland im Wert von 168,24 Milliarden Euro gehandelt worden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rund 2,4 Milliarden Euro beziehungsweise 1,45 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverbands IVD auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens. Das Interesse an deutschen Immobilien ist nach wie vor hoch und hat den höchsten Wert seit 2007 erreicht (Quelle: IVD Immobilienmarkt 2012)

#### **Positive Entwicklung in der Immobilienbranche**

Der deutsche Wohnungsmarkt, insbesondere die Ballungsräume und wirtschaftsstarken Regionalzentren galten in 2012 unter den institutionellen Investoren als einer der gefragtesten Investmentziele weltweit. Der sehr hohe Transaktionsumsatz in 2012 konnte an die Boomzeiten der Jahre 2004 bis 2007 anknüpfen.

Das Jahr 2012 verlief somit für die Immobilienwirtschaft durchweg positiv. Alle wesentlichen Indikatoren im deutschen Immobilienmarkt haben sich positiv entwickelt: die Investmentumsätze mit Gewerbeimmobilien haben zugelegt, die Vermietungsumsätze sind gestiegen und auch die Mieten befinden sich in den unterschiedlichen Marktsegmenten im Aufwärtstrend.

Experten gehen für das laufende Jahr ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einem Anhalten des leichten Aufschwungs aus. Auch die zunehmende Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beigetragen haben. Sachwert und stabile Cash Flows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für die Wohnimmobilie, die man vor diesem Hintergrund durchaus als Krisengewinner bezeichnen könnte.

#### Wohnungsmarkt / Wohnimmobilienmarkt NRW

Der Markt für Wohnimmobilien in NRW ist im dritten Jahr in Folge von signifikanten Wertsteigerungen gekennzeichnet. Die Mietpreise sind vielerorts gestiegen. Die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern belegen ebenfalls einen leichten Aufwärtstrend – vor allem in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr. Die Nachfrage nach Immobilien bleibt in Zeiten der Schuldenkrise groß. Lediglich die Preise für Eigentumswohnungen in einigen kleineren Gemeinden sanken. Für das laufende Jahr ist zwar mit einer leichten Abschwächung des Booms zu rechnen – aber nicht mit fallenden Preisen. Dies geht aus dem Preisspiegel NRW-Wohnimmobilien 2013 des Immobilienverbands Deutschland, IVD West, hervor.

Die Immobilie bleibt für private Anleger eine sehr attraktive und wertstabile Anlage. Besonders in den Städten der Rheinschiene wie Köln und Bonn ist die Nachfrage stärker geworden. Die weiterhin niedrigen Zinsen erleichtern zudem die Entscheidung bei Finanzierungskrediten. Über Jahre stabil steigende Wohnungsmietpreise in den Großstädten des Landes bilden einen wichtigen Faktor, der den Immobilienerwerb beziehungsweise den Umzug in die eigenen vier Wände fördert. Die monatlichen Kosten bei einer gekauften Immobilie sind in vielen Lebenssituationen attraktiver, als die Option zu mieten.

Die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand verhielten sich recht unterschiedlich. Während die Preise in den urbanen Zentren mit über 300.000 Einwohnern in den Segmenten der mittulguten bis sehr guten Lage mehrheitlich stiegen, blieben sie in vielen mittleren Großstädten stabil. Um bis zu 20 Prozent stiegen die Verkaufspreise in den sehr guten Lagen in Städten mit über 300.000 Einwohnern, in Düsseldorf von 1.900 Euro auf 1.950 Euro (3 Prozent).



Die Preise für Wohnungen im Neubau-Erstbezug stiegen mehrheitlich in den Großstädten und sind am höchsten in der Bundesstadt Bonn. Hier muss man in sehr guten Lagen etwa 4.800 Euro pro Quadratmeter einrechnen (+ 14%), 300 Euro mehr als in der Landeshauptstadt Düsseldorf (+ 13%). In Dortmund liegen die Preise an vergleichbaren Standorten bei 2.700 Euro, in Essen bei 3.650 Euro, in Münster bei 4.500 Euro (+ 15%) und in Bochum bei 2.800 Euro.

Durchgehend verteuerten sich die Wohnungskaltmieten in den Großstädten NRWs, die mehr als 300.000 Einwohner zählen, allerdings weniger deutlich als in den Vorjahren. In mittelguten Lagen stiegen die Mieten bei Altbauten im Schnitt um 2 Prozent, bei Bestandswohnungen nach 1948 um 3 Prozent. Die höchsten Mietpreise zahlt man mit 14,00 Euro in Neubau-Wohnungen (Erstbezug) in Bonn, knapp gefolgt von der Landeshauptstadt (13,00 Euro). Vergleichbare Lagen liegen in Köln bei 12,50 Euro, in Dortmund bei 8,80 Euro, in Münster und Neuss bei 11,00 bzw. 10,00 Euro.

Freistehende Eigenheime sind in Nordrhein-Westfalen eine wertbeständige und sichere Vermögensanlage geblieben. Allgemein gab es geringfügige Wertsteigerungen in den Großstädten über 100 000 Einwohner, während in den kleineren Städten und Gemeinden die Preise eher etwas sanken. Freistehende Häuser in sehr guter Lage erweisen sich weiterhin als besonders attraktiv. In Bonn stiegen in diesem Segment die Preise um 18 Prozent und in Köln um 12 Prozent. Dortmund und Düsseldorf rangieren um 8 bzw. 4% höher als im Vorjahr.

In den 9 größten Städten Nordrhein-Westfalens muss man im Schnitt für ein freistehendes Eigenheim in guter Lage in diesem Jahr mit einer Verteuerung von 8 Prozent rechnen. Die Spanne reicht hierbei von 310.000 in Bielefeld bis 690.000 Euro in Düsseldorf. In Dortmund muss man mit etwa 425.000 Euro kalkulieren (2 Prozent mehr als im Vorjahr).



## 1.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Düsseldorf als die Hauptstadt Nordrhein-Westfalens ist die wachstumsstärkste Region Westdeutschlands und einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Die Stimmung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt in 2012 und 2013 ist nur drei Jahre nach der dramatischen, weltweiten Wirtschaftskrise überraschend positiv.

Vor allem Gutverdienende und Junge zieht es in die Stadt. Aktuell leben in Düsseldorf rund 587.000 Menschen. Mehrere Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt in den kommenden Jahren auf bis zu 600.000 steigen wird - damit ist Düsseldorf eine der wenigen NRW-Städte, die sich über einen stabilen Zuzug freuen können.

Beim Blick darauf, welche Menschen in die Stadt ziehen, wird schnell klar, dass es vor allem Besserverdienende sind, die in Düsseldorf ihren Arbeitsplatz haben und nun nach Wohnraum suchen. So nimmt seit Jahren auch die Zahl der Haushalte zu, zudem wächst die Anzahl der Einpersonenhaushalte deutlich.

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseltal und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 12 Euro/qm, gehen teilweise sogar darüber hinaus. Diese Werte liegen damit noch oberhalb der Mieten für Büroflächen in Teilen des Ruhrgebiets. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen.

Die PRIMAG AG war im Berichtsjahr ausschließlich im Großraum Düsseldorf tätig. Investiert wird vorwiegend in Wohnimmobilien in ausgesuchten Premiurlagen, vornehmlich in Düsseldorf-Oberkassel. 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 Jugendstilhäuser stehen unter Denkmalschutz.

**Immobilienpreise in Oberkassel, alle Angaben in EUR  
(Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum 2013 aus capital.de, 18.4.2013)**

<i>Einfamilienhaus Kaufpreis Altbau:</i>	€ 480.000 - 3.000.000
<i>Einfamilienhaus Kaufpreis Neubau:</i>	€ 600.000 - 3.500.000
<i>Eigentumswohnung Kaufpreis pro qm Altbau:</i>	€ 2.500 – 7.500
<i>Eigentumswohnung Kaufpreis pro qm Neubau:</i>	€ 4.800 - 10.000
<i>Haus oder Wohnung Miete pro qm Altbau:</i>	€ 9,00 - 20,00
<i>Haus oder Wohnung Miete pro qm Neubau:</i>	€ 13,00 - 25,00

Düsseldorf steht wirtschaftlich ausgezeichnet da, die Bevölkerung wächst -stetig, das Angebot an Wohnungen ist geringer als die Nachfrage – das alles spricht dafür, dass Preise und Mieten für Wohnungen und Häuser mittelfristig weiter steigen werden. Weil Bauträger wieder gutes Geld mit Neubauwohnungen in städtischen Lagen verdienen können, wird in Düsseldorf zurzeit viel gebaut.

Auf Grund des knappen Angebots sind hier weiterhin hohe Preisforderungen am Markt gerechtfertigt und realisierbar, während sich in den durchschnittlichen Wohnlagen die Vermarktungszeiträume verlängern und die Kalkulationsspielräume verengen dürften.

### 1.3 Marktumfeld der PRIMAG Gruppe

Die PRIMAG Gruppe befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche allerdings nicht den hohen Spezialisierungsgrad der PRIMAG Gruppe 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.

## **1.4. Unternehmensstrategie**

Die PRIMAG Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen 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 gibt. 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 Mehr-familienhäuser, 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.

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

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

Ihre Erträge erwirtschaftet die PRIMAG Gruppe im Wesentlichen durch die Entwicklung und Aufbereitung historischer Altbauten sowie die Entwicklung, Realisierung und den Vertrieb von Neubauprojekten, welche operativ in der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH durchgeführt werden. Daneben erzielt der Konzern über die Liegenschaften verwaltenden PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG und die PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co KG laufende 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.

## **1.5. Geschäftsverlauf und Konzernentwicklung der PRIMAG Gruppe**

### **1.5.1. Altbaugeschäft**

Im Altbaubereich wurden in der Berichtsperiode keine neuen Aktivitäten durchgeführt. Derzeit werden laufend neue Projektmöglichkeiten sondiert, bei aussichtsreichen Gelegenheiten plant die Primag Gruppe weitere Altbauobjekte zu erwerben und zu entwickeln.

### **1.5.2. Neubau**

Von den beiden im Vorjahr notariell veräußerten Stadthausvillen wurde eine in der Berichtsperiode fertig gestellt und umsatzwirksam übergeben, die zweite wird im laufenden Geschäftsjahr übergeben.

Des Weiteren wurden drei Luxuswohnungen im Projekt Kaiser-Friedrich-Palais fertig gestellt und ebenfalls umsatzwirksam übergeben. Die Übergabe und damit Umsatzwirksamkeit der letzten Wohneinheiten aus diesem Maßnahme planen wir für das laufende Geschäftsjahr.

- 1.5.3. Liegenschaften** Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben den üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben keine neue Aktivitäten entfaltet.
- 1.6. Forschung und Entwicklung** Die PRIMAG Gruppe betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Gruppe daher nicht abhängig. Die Gruppe betreibt aber intensive Marktbeobachtung hinsichtlich des nationalen und lokalen Immobilienmarktes.
- 1.7. Auslandsgeschäft** Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind solche in Planung.
- 1.8. 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 Konzerngesellschaften als Alleinvorstand / Geschäftsführer seit Gründung der Gesellschaft.

## 2. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

### 2.1. Ertragslage der PRIMAG Gruppe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 10,61 Mio. € (Vorjahr 5,30 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG Immobilien GmbH welche mit 10,21 Mio. € zum Konzernumsatz beitrug. Die restlichen Umsätze in Höhe von insgesamt 0,40 Mio. € (Vorjahr 0,45 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Mietumsätzen.

Insgesamt verringerte sich der Bestand an fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 4,06 Mio. € aufgrund von deutlich höheren Abverkäufen an fertigen Immobilien im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode (Vorj. Bestandserhöhung 8,29 Mio. €).

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 6,55 Mio. € (Vorjahr: 13,60 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,27 Mio. € (Vorjahr 0,15 Mio. €) im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung von Wertberichtigungen. Aufgrund geringerer Bauaktivitäten reduzierte sich der Materialaufwand von 10,14 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 4,39 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Baumaßnahmen und Investitionsprojekte bei der Primag Immobilien GmbH für die Wohnimmobilienprojekte „Düsseldorferstrasse“ sowie „Kaiser Friedrich Ring“.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,51 Mio. € (Vorjahr 0,47 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,17 Mio. € (Vorjahr 0,33 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,81 Mio. € (Vorjahr 0,85 Mio. €) ergibt sich ein wieder deutlich positives Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 0,93 Mio. € (Vorjahr 1,96 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 12 bis 31. März 13 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessert und betrug -0,29 Mio. € (Vor-jahr - 0,36 Mio. €). Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinszahlungen der Töchterunternehmen.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit einen Vorsteuergewinn (EBT) in Höhe von 0,64 Mio. € nach einem Vorjahresgewinn in Höhe von 1,59 Mio. € und konnte damit erneut ein deutlich positives Geschäftsjahr abschließen.

Nach Berücksichtigung von Steuern über insgesamt 0,24 Mio. € (Vorjahr 0,13 €) erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,40 Mio. € (Vorjahresgewinn 1,47 Mio. €).

## **2.2 Finanz- und Vermögenslage der PRIMAG Gruppe**

Das Anlagevermögen der Primag Gruppe verringerte sich leicht von 5,94 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 5,85 Mio. € zum Stichtag 31. März 2013. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der Primag Immobilien GmbH (rd. 1,36 Mio. €), der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (4,14 Mio. €) sowie der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (0,21 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um die planmäßigen Abschreibungen verringert.

Das Konzernumlaufvermögen hingegen verringerte sich von 17,48 Mio. € um 3,84 Mio. € auf nunmehr 13,64 Mio. € zum Stichtag 31.3.2013. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der Primag Immobilien GmbH mit rd. 10,93 Mio. € (Vorjahr: 14,95 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen in dem Verkauf bzw. Besitzübergang von Fertigen Immobilien an neue Eigentümer begründet.



Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 1,20 Mio. € auf 1,54 Mio. € leicht zu; Die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich dagegen im Berichtszeitraum von 1,12 Mio. € auf nunmehr 0,83 Mio. € unter anderem aufgrund der in 2012 geleisteten Dividende auf das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von rd. 0,86 Mio. € (Vorjahresdividende: 0,64 Mio. €).

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 0,69 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 0,91 Mio. €).

Insgesamt verringerten sich damit die Konzernaktiva um rd. 4,15 Mio. € von 24,35 Mio. € per 31. März 2012 auf nunmehr 20,20 Mio. € zum 31. März 2013, im Wesentlichen durch den Verkauf bzw. Besitzübergang fertiger Bauleistungen an Erwerber.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 3,80 Mio. € von 15,96 Mio. € auf nunmehr 12,16 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund geringerer Kreditverbindlichkeiten, welche im Berichtszeitraum um 4,67 Mio. € auf insgesamt 7,63 Mio. € fielen: Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich die Töchterunternehmen Primag Immobilien GmbH (Projektentwicklung) in Höhe von 4,40 Mio. € (Vorjahr 8,97 Mio. €) sowie die Primag Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (Bestandsimmobilien) in Höhe von 3,23 Mio. € (Vorjahr 3,33 Mio. €). In den Konzernverbindlichkeiten enthalten sind Anzahlungen auf Immobilienverkäufe der Primag Immobilien GmbH in Höhe von rd. 3,44 Mio. € (Vorjahr: 2,19 Mio. €).

Der Bereich der Rückstellungen erhöhte sich leicht, in der Summe stiegen die Rückstellungen von rd. 0,44 € auf nunmehr 0,54 Mio. €.

Insgesamt verringerte sich das Konzerneigenkapital trotz der Dividendenausschüttung im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von rd. 0,86 Mio. € nur leicht um 0,46 Mio. €, es beträgt nunmehr 7,49 Mio. € (Vorjahr 7,95 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote stieg hingegen aufgrund geringerer Konzernverbindlichkeiten von rund 32,6 % auf nunmehr 37,1 % zum 31. März 2013.

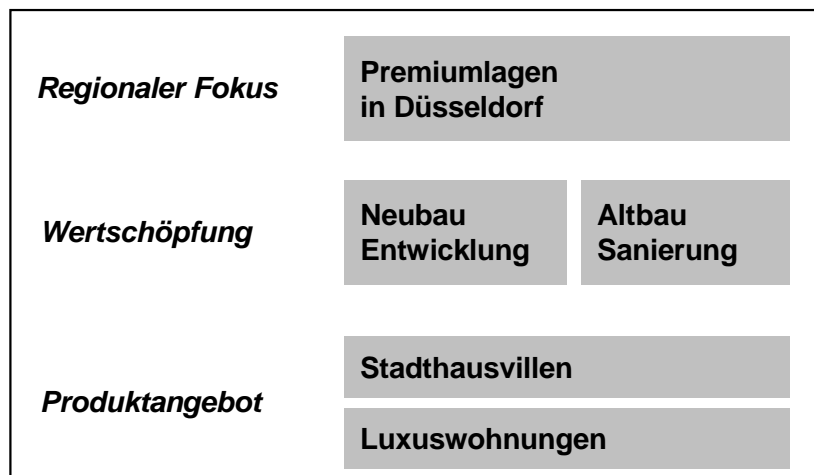
### 3. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

#### 3.1. Positionierung der PRIMAG Gruppe

Die geschäftlichen Schwerpunkte sind Neubautentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiulagen Düsseldorf.

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 und veräußert die Immobilien wieder an langfristig orientierte Selbstnutzer oder Investoren.

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



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 Neubaubautentwicklung mit anschließendem sukzessivem Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger spezialisiert.

Der PRIMAG Gruppe werden regelmäßig von Privateigentümern, institutionellen Verkäufern, Marktintermediären, Erbgemeinschaften und Insolvenzverwaltern Liegenschaften außerhalb des Anzeigenmarktes angeboten.

Auf der Verkaufsseite erzielen die Eigentumswohnungen, welche die PRIMAG Gruppe in der Regel direkt anbietet, noch in der Sanierungs- bzw. Planungsphase eine sehr große Nachfrage von vorwiegend gut verdienenden Personen aus der Region.

Ein wertvolles Asset der PRIMAG Gruppe stellen hierbei umfangreiche und langjährige Kontakte zu potentiellen Käufern dar. Zudem bedient sich die PRIMAG Gruppe bei ihren hochwertigen Produkten exklusiver Vertriebspartner, um den Streuverlust zu minimieren.

### **3.2. Konjunkturelle Entwicklung**

Neben den Chancen aus den operativen Tätigkeiten der Tochtergesellschaften bietet insbesondere die transparente Struktur der Gruppe eine sehr gute Grundlage für zukünftiges Wachstum. Durch die Expertise und das Netzwerk des Managements kann die PRIMAG schnell neue Trends der Branche erkennen und hierauf kurzfristig reagieren.

Infolge der sich wieder verstärkenden konjunkturellen Dynamik geht die PRIMAG AG von stabilen Preisen für Wohnimmobilien, besonders für hochwertig sanierte Altbauten und luxuriöse Neubauten aus.

Der Kundenkreis der PRIMAG zeichnet sich in der Regel durch konjunkturelle Unabhängigkeit und eine sehr solide Eigenkapitalausstattung aus. Zudem verbreitert sich der Kundenkreis der PRIMAG AG einerseits durch neue Angebote etwa im Neubaubereich, andererseits durch die steigende Bereitschaft der Menschen, mehr Geld für hochwertigen Wohnraum zu bezahlen.



### **3.3. Operative Risiken aus den Tochtergesellschaften**

Die PRIMAG Gruppe 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 potentielle Risiken erfassen zu können, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens ungünstig auswirken und somit zu einer Gefährdung des Unternehmensbestands 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 PRIMAG Gruppe 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-Gruppe auswirken.

### **3.4. 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.

### **3.5. 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.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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 angemessene 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.

### **3.8. 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.

### **3.9. 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.

### **3.10. 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 2013 bestanden keine Zins- und Währungsswapverträge.

### **3.11. 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 beiden Tochterunternehmen, PRIMAG Grundbesitzgesellschaft GmbH & Co. KG und PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft GmbH & Co. KG, auszugleichen.

## **4. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)**

Seit dem Bilanzstichtag 31. März 2013 wurde die zweite Neubaustadtvilla fertig gestellt und umsatzwirksam übergeben sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus in Düsseldorf Niederkassel zur Projektentwicklung erworben.

Darüber hinaus wurde das Grundstück zur Neubebauung von Luxuswohnungen in Düsseldorf-Niederkassel erworben und nun in den Bestand übernommen.

Mit Ausnahme der oben genannten Maßnahmen liegen keine weiteren Vorgänge besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2013 und der Erstellung dieses Lageberichtes vor.

## 5. Voraussichtliche Entwicklung der PRIMAG Gruppe (Prognosebericht)

### *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten*

Die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute und der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostizieren für Deutschland im Jahr 2013 ein Wirtschaftswachstum leicht unter dem Ergebnis des vergangenen Jahres. Es wird erwartet, dass die Konjunktur sich in der zweiten Jahreshälfte und dann auch im Jahresverlauf 2014 wieder stärker belebt.

### *Makroökonomisches Umfeld*

Der IWF geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft 2013 um 0,6 % wachsen wird, was einer etwas schwächeren Entwicklung als 2012 entsprechen würde. Für 2014 wird ein kräftigeres Wachstum von 1,4 % prognostiziert. In beiden Jahren sind die Aussichten für Deutschland damit besser als für den gesamten Euroraum: Hier erwartet der IWF 2013 ein Minus von 0,2 % und 2014 einen Zuwachs von 1,0 %. Grund für diese verhaltene Prognose sind unter anderem die weiterhin schwierigen Finanzierungsbedingungen sowie die anhaltende Unsicherheit über die endgültige Lösung der Eurokrise.

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2013 eine Wiederaufnahme des Wachstumskurses der deutschen Wirtschaft, auch wenn die außenwirtschaftlichen Impulse voraussichtlich schwächer ausfallen werden als noch 2012. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich ihrer Meinung nach stabil entwickeln und die Erwerbstätigkeit leicht zunehmen. Die Deutsche Bundesbank geht davon aus, dass es zu keinen größeren Bewegungen am Arbeitsmarkt kommt und die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf ein wenig ansteigen wird.

### *Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland*

Die meisten Experten erwarten für 2013 in Deutschland ein moderates Wachstum. Unsicherheitsfaktor bleibt die Entwicklung der Staatsschuldenkrise und damit verbundene negative externe Effekte auf den heimischen Export, wobei günstige Finanzierungsbedingungen die Binnenkonjunktur stärken.

Für die Wohnungsmärkte erkennt die BulwienGesa AG erneut eine stabile bis steigende Marktverfassung: Auch in 2013 ist nicht von einer Leitzinssteigerung auszugehen, so dass die attraktiven deutschen Wohnungsmärkte weiterhin als Sachwertanlage hoch im Kurs stehen werden. (Quelle: BulwienGesa AG Immoindex 2012).



Auch in der 65. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienkonjunkturindex zeigt sich, dass die Experten der deutschen Immobilienwirtschaft die aktuelle Lage weiterhin als stabil einschätzen.

Experten gehen daher das laufende Jahr ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einem Anhalten des leichten Aufschwungs aus. Auch die zunehmende Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beigetragen haben. Sachwert und stabile Cash Flows in Form von Mieteinnahmen sprechen dabei im Besonderen für die Wohnimmobilie, die man vor diesem Hintergrund durchaus als Krisengewinner bezeichnen könnte.

Zudem werden attraktive und hochwertige Liegenschaften, insbesondere in guten Lagen, von Investoren und Privatanlegern weiterhin als Inflationsschutz und Substanzwerte geschätzt und daher stark nachgefragt. Aktuell gibt es weitere Vorteile einer Anlage in Immobilien. So sind die Finanzierungsbedingungen immer noch günstig, die Immobilienpreise sind insgesamt stabil und je nach Region nur leicht gestiegen. Daher investieren nicht nur vermögende Anleger in Immobilien, sondern zunehmend auch Privatanleger vorzugsweise in Wohneigentum.

Auch 2012 haben sich die Immobilienpreise vor allem in den Ballungsräumen Deutschlands nach oben entwickelt im Vergleich zu den Vorjahren. Vor allem die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Großstädten Hamburg, Frankfurt, Köln, Berlin und München sind teilweise erheblich angestiegen und manche Prognosen zeigen eine Tendenz weiter nach oben. Nach wie vor gibt es aber keine einheitliche Entwicklung in Deutschland, da vor allem in kleineren Städten häufig fallende Preise zu verzeichnen sind.

Mit fallender Tendenz kämpfen vor allem auch viele Städte im Ruhrgebiet wie Gelsenkirchen, Oberhausen und Wuppertal. Die meisten Städte in den neuen Bundesländern haben hingegen den Abwärtstrend nun endlich hinter sich; hier stagnieren die Preise nun vielerorts zumindest, allerdings oft auf recht niedrigem Niveau.

## *Immobilienpreisentwicklung 2013 in Deutschland*

Die Experten von NAI Apollo erwarten, dass der deutsche Immobilienmarkt die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nutzen wird, um seine stabile und nachhaltige Entwicklung fortzusetzen.

Für das Jahr 2013 wird allerdings mit einem leichten Rückgang des Investmentvolumens gerechnet. Dies begründet sich vornehmlich mit dem begrenzten Angebot an großen Wohnportfolios in Deutschland. Gleichermäßen wird erwartet, dass das Interesse an der Asset-Klasse „Wohnimmobilie“ als Anlageform unverändert hoch bleiben wird.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erwartet auch bei der Mietpreisentwicklung eine Stabilisierung. Es ist davon auszugehen, dass die Preis- und Mietkurven zunehmend abflachen werden. Dies ist sowohl auf die überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre als auch auf die gestiegene Neubautätigkeit zurückzuführen.

Was die weitere Entwicklung 2013 anbetrifft, sprechen vor allem folgende Punkte für eine weiter positive Tendenz bei der Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland:

- \* die weiterhin sehr günstigen Hypothekenzinsen
- die Angst vor einem Anstieg der Inflation, der zu einem Run auf Sachwerte führt
- \* der steigende Wohnungsmangel in einigen Metropolen
- die im langjährigen Vergleich zumindest teilweise vergleichsweise günstigen Immobilienpreise

Wie immer, gibt es auf der anderen Seite auch Risiken für das Jahr 2013 ff:

- die weiterhin nicht absehbare weitere Entwicklung der Euro-Krise, einschließlich der Gefahr von Staatspleiten und deren Folgen,
- das zunehmende Risiko eines wirtschaftlichen Abschwungs, auch bedingt durch den immer geringeren Handlungsspielraum der Staaten aufgrund der hohen Schulden und
- das dauerhafte Risiko eines erheblichen weiteren Anstiegs der Rohstoffpreise, vor allem der Ölpreise und der Gaspreise.

*Aussichten der  
PRIMAG Gruppe*

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 nach dem erfreulich abgelaufenen Geschäftsjahr für das laufende Geschäftsjahr 2013/2014 eine ebenfalls positive Gewinnentwicklung.

In Anbetracht der neuen Grundstückenbindung und des neuen Objekterwerbes erwarten wir auch für das kommende und das darauffolgende Geschäftsjahr - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten des Projektes - sehr aussichtsreiche Umsatz- und Ertragszahlen.

Düsseldorf, den 27. Juni 2013  
PRIMAG AG

Gerd Esser  
- Vorstand -



=====

**Brend'amourstraße**  
Düsseldorf Oberkassel

=====

Neubau von zwei Stadthausvillen mit ca. 300 bzw. 370 qm Wohnfläche  
und Tiefgaragenplätzen

=====

Baubeginn erfolgte Juni 2009  
Fertigstellung Q3 2010

=====

## Konzernbilanz zum 31. März 2013

Aktiva		31.03.2013	31.03.2012
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		737,00	1.235,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.710.735,22		5.824.075,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.267,00		113.704,00
		<u>5.853.002,22</u>	<u>5.937.779,22</u>
		<u>5.853.739,22</u>	<u>5.939.014,22</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Bauleistungen	10.925.883,38		14.947.541,20
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	159.253,51		159.253,51
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	186.560,25		52.035,64
		<u>11.271.697,14</u>	<u>15.158.830,35</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	624.421,48		227.071,38
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	709.242,18		744.090,89
3. Sonstige Vermögensgegenstände	201.191,29		226.929,06
		<u>1.534.854,95</u>	<u>1.198.091,33</u>
<b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		828.464,82	1.122.383,34
		<u>13.635.016,91</u>	<u>17.479.305,02</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		22.627,13	17.984,69
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		692.034,00	911.346,00
		<u>20.203.417,26</u>	<u>24.347.649,93</u>

**Konzernbilanz zum 31. März 2013**

Passiva	31.03.2013		31.03.2012
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.300.000,00		4.300.000,00
dv. Eigene Anteile (Nennwert)	<u>-30.475,00</u>		<u>-30.475,00</u>
		4.269.525,00	4.269.525,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.403.066,09	1.403.066,09
<b>III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</b>		1.822.014,23	2.277.842,16
		<u>7.494.605,32</u>	<u>7.950.433,25</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	34.441,46		34.441,46
2. Sonstige Rückstellungen	<u>509.842,51</u>		<u>401.698,29</u>
		544.283,97	436.139,75
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.630.525,85		12.298.513,77
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.439.600,00		2.189.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	956.897,48		1.057.171,72
4. Sonstige Verbindlichkeiten	135.048,43		414.001,23
davon aus Steuern EUR 2.728,32 (Vj. EUR 324.222,20)			
davon im Rahmen der soz. Sicherheit EUR 138,20 (Vj. EUR 667,47)			
		<u>12.162.071,76</u>	<u>15.959.286,72</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.456,21	1.790,21
		<u>20.203.417,26</u>	<u>24.347.649,93</u>



## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 / 2013

	2012/13		2011/12
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	10.608.329,46		5.304.381,13
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-4.056.657,82		8.290.951,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	266.284,66		147.025,22
		<u>6.817.956,30</u>	<u>13.742.358,23</u>
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	0,00		2.329.744,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.389.442,03		7.806.519,41
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	465.410,57		435.261,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00)	44.867,68		38.557,17
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	143.347,35		174.872,40
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	30.000,00		155.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	810.921,82		845.186,71
		<u>5.883.989,45</u>	<u>11.785.142,34</u>
8. Betriebsergebnis		<u>933.966,85</u>	<u>1.957.215,89</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 46.724,51 (Vj. EUR 39.547,54)	47.508,09		53.159,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	339.873,25		415.882,29
		<u>-292.365,16</u>	<u>-362.723,26</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>641.601,69</u>	<u>1.594.492,63</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	220.518,83		108.212,15
13. Sonstige Steuern	23.005,79		20.938,14
		<u>243.524,62</u>	<u>129.150,29</u>
14. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag		398.077,07	1.465.342,34
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres		2.277.842,16	1.452.928,57
16. Dividendenausschüttung		-853.905,00	-640.428,75
<b>17. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</b>		<u><b>1.822.014,23</b></u>	<u><b>2.277.842,16</b></u>

## Konzernkapitalflußrechnung für 2012 / 2013

	2012/13 TEUR	2011/12 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	398	1.465
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	143	175
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	108	-47
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	219	78
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	0	-2.535
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.547	-8.213
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	871	394
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>5.286</u>	<u>-8.683</u>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-1
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-58	-102
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	4.880
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-58</u>	<u>4.777</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Ausgezahlte Dividende (-)	-854	-640
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	1.400	8.169
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-6.068	-5.452
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-5.522</u>	<u>2.077</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-294	-1.829
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.122	2.951
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>828</u>	<u>1.122</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	828	1.122
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>828</u>	<u>1.122</u>

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals  
für 2012 / 2013**

	Mutterunternehmen			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Erwirt-schaftetes Konzern-Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>31.03.2011</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>1.452.928,57</u>	<u>7.125.519,66</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	-640.428,75	-640.428,75
Konzern-Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.465.342,34</u>	<u>1.465.342,34</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>824.913,59</u>	<u>824.913,59</u>
<b>31.03.2012</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>2.277.842,16</u>	<u>7.950.433,25</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	-853.905,00	-853.905,00
Konzern-Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>398.077,07</u>	<u>398.077,07</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-455.827,93</u>	<u>-455.827,93</u>
<b>31.03.2013</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>1.822.014,23</u>	<u>7.494.605,32</u>

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens für 2012 / 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.4.2012	Zugänge	Abgänge	31.3.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software	35.386,22	0,00	0,00	35.386,22
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundst., grundstücksgl. Rechte u. Bauten	6.807.045,94	0,00	0,00	6.807.045,94
2. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausst.	277.176,99	58.072,35	1.804,31	333.445,03
	7.084.222,93	58.072,35	1.804,31	7.140.490,97
	7.119.609,15	58.072,35	1.804,31	7.175.877,19

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2012	Zugänge	Abgänge	31.3.2013	31.3.2013	31.3.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	34.151,22	498,00	0,00	34.649,22	737,00	1.235,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundst., grundstücksgl. Rechte u. Bauten	982.970,72	113.340,00	0,00	1.096.310,72	5.710.735,22	5.824.075,22
2. Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausst.	163.472,99	29.509,35	1.804,31	191.178,03	142.267,00	113.704,00
	1.146.443,71	142.849,35	1.804,31	1.287.488,75	5.853.002,22	5.937.779,22
	1.180.594,93	143.347,35	1.804,31	1.322.137,97	5.853.739,22	5.939.014,22



**Auf der Böck**  
Düsseldorf

Neubau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten  
Komplett fertig gestellt

## 1. Allgemeine Hinweise

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.

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

## Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz

Im Konzernabschluss werden neben der PRIMAG AG die folgenden inländischen Tochtergesellschaften einbezogen:

- PRIMAG Immobilienges. mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Beteiligungsges. mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Grundbesitzges. mbH & Co. KG, Düsseldorf
- PRIMAG 2. Grundbesitzges. mbH & Co. KG, Düsseldorf

Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

	Kapital- anteil %	Kapital- anteil EUR	Eigenkapital 31.03.2013 EUR	Ergebnis <sup>3</sup> 2013 EUR
PRIMAG Immobilienges. mbH	100,00%	60.000,00	60.000,00	<b>552.151,04</b> <sup>2</sup>
PRIMAG Beteiligungsges. mbH	100,00%	60.000,00	97.728,88	<b>4.927,50</b>
PRIMAG Grundbesitzges. mbH & Co.KG	99,95% <sup>1</sup>	1.100.000,00	553.044,54	<b>- 117.734,90</b>
PRIMAG 2.Grundbesitzges. mbH & Co.KG	100,00%	250.000,00	263.377,17	<b>13.377,17</b>

<sup>1</sup> Die übrigen 0,05% an der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG werden von der PRIMAG AG indirekt über die PRIMAG Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten.

<sup>2</sup> Ergebnis vor Verlustübernahme

<sup>3</sup> Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

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



## 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 wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsänderungen ergeben.

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

### *Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen*

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.

### *Vorratsvermögen*

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.

<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten bilanziert. Sofern erforderlich, werden auf dubiose Forderungen entsprechende Wertberichtigungen gebildet.
<i>Guthaben / Verbindlichkeiten Kreditinstitute</i>	Die Guthaben bei Kreditinstituten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden zum Nennwert bzw. Erfüllungsbetrag bilanziert bilanziert.
<i>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</i>	Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.
<i>Latente Steuern</i>	Aktive latente Steuern werden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind.
<i>Rückstellungen</i>	Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.
<i>Verbindlichkeiten</i>	Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.
<i>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</i>	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.

## **2. 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 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 225 auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschaft in Höhe von TEUR 709, die sich aus einem kurzfristigen Darlehensforderungen (TEUR 506) und den aufgelaufenen Zinsen (TEUR 203) zusammensetzen.

### *Aktive latente Steuern*

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 219 auf TEUR 692 herabgesetzt. Ursächlich hierfür sind die durch den Konzernjahresüberschuss verminderten 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 0,7 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 70,00 % (3.010.000 Aktien).

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt TEUR 2.292, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 1.780 enthalten ist, und wird zusammen mit den Bilanzergebnissen der Tochtergesellschaften dem 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 „Konzernerneigenkapitalspiegel“):

***Genehmigtes Kapital***

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 2.150.000,00 zu erhöhen. Bei Aktienausgabe gegen Sacheinlagen ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen. Bei Erhöhung des Kapitals gegen Bareinlage ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Jedoch ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen, wenn die Kapitaleinlage zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der Aktien den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und den Inhalt der Aktienrechte sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Diese Ermächtigung wurde am 27. Juli 2007 in das Handelsregister eingetragen.

***Bedingte Kapitalerhöhung  
(„Bedingtes Kapital I“ und  
„Bedingtes Kapital II“)***

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 wurde das Grundkapital um weitere EUR 80.000,00 bedingt erhöht. Unter Einbeziehung der bedingten Erhöhung des Grundkapitals um EUR 350.000,00 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 16. Mai 2006 ist das Grundkapital damit um insgesamt EUR 430.000,00 – eingeteilt in bis zu 430.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien – bedingt erhöht.

Die bedingten Kapitalerhöhungen dienen der Sicherung von Bezugsrechten an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der Gesellschaft. Die bedingten Kapitalerhöhungen werden nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Bezugsrechte, die von der Gesellschaft an die Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer ausgegeben worden sind, von ihren Bezugsrechten Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht zur Erfüllung von Bezugsrechten eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an am Gewinn teil, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen.

Die bedingten Kapitalerhöhungen sind am 23. Mai 2007 bzw. am 27. Juli 2007 in das Handelsregister eingetragen worden. Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurden dem Vorstand mit Vertrag vom 08./24. Juli 2009 unter Aufhebung des bestehenden Optionsvertrages, 183.750 Bezugsrechte auf Aktien der Primag AG entsprechend den Bedingungen des bedingten Kapitals gem. Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2006 und weitere 42.000 Bezugsrechte entsprechend den Bedingungen des bedingten Kapitals gem. Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 eingeräumt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. September 2012 wurden die Beträge der bedingten Kapitalien I und II auf die bisher ausgeübten Bezugsrechte beschränkt. Eine weitere Ausübung von Bezugsrechten hierüber hinaus ist nicht möglich.

**Bedingte Kapitalerhöhung  
(„Bedingtes Kapital III“ /  
„Bedingtes Kapital III 2008“)**

Der Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 12. Dezember 2007 zur Ermächtigung zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen nebst gleichzeitiger Schaffung eines bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital III) und entsprechender Satzungsänderung wurde in der Hauptversammlung vom 1. September 2008 vollumfänglich aufgehoben. Stattdessen wurde eine modifizierte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 8.500.000,00 und ein modifiziertes bedingtes Kapital zu deren Unterlegung beschlossen. Das Grundkapital wird im Zuge dessen um bis zu EUR 1.700.000,00 – eingeteilt in 1.700.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien – bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III 2008). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten nach Maßgabe der Anleihebedingungen an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die auf Grund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. September 2008 bis zum 31. August 2013 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an am Gewinn teil, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen. Die bedingte Kapitalerhöhung ist am 11. September 2008 in das Handelsregister eingetragen worden.

Bis zum Stichtag wurden keine Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 1. September 2008 emittiert.

**Bedingte Kapitalerhöhung  
(„Bedingtes Kapital IV“)**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um weitere EUR 204.250,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 204.250 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital IV). Das Bedingte Kapital IV dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. September 2012 bis zum 17. September 2017 an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der Gesellschaft ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Bezugsrechte ausgegeben werden und die Inhaber von Bezugsrechten von ihren Rechten Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht zur Erfüllung von Bezugsrechteneigene Aktien gewährt. Die aus der Ausübung dieser Bezugsrechte hervorgehenden neuen Aktien nehmen vom Beginn des Gesellschaftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil.



***Eigene Anteile***

Die in der Hauptversammlung vom 19. Juli 2007 erteilte Ermächtigung des Vorstandes, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Aktien der PRIMAG AG zu erwerben, wurde in der Hauptversammlung vom 18. November 2009 aufgehoben und durch eine bis zum 17. November 2014 befristete Ermächtigung ersetzt. Der Zweck des Erwerbs eigener Anteile muss in der Erfüllung von Bezugsrechten an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmern liegen. Weiterhin können eigene Aktien erworben werden, um andere Unternehmen oder Beteiligungen zu erwerben bzw. sich mit diesen zusammenzuschließen, um die Aktien zu einem Preis wieder zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet oder um die Aktien einzuziehen. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 430.000,00 beschränkt (10% des am 18. November 2010 bestehenden Grundkapitals). Der Erwerb kann über die Börse oder mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebotes oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten vorgenommen werden. Dabei darf der Kaufpreis den Eröffnungskurs an den drei Börsentagen vor Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb eigener Aktien um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

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

***Erwirtschaftetes  
Konzerneigenkapital***

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR 2.278) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012/13 in Höhe von TEUR 398 erhöht und durch eine Dividendenausschüttung im September 2012 in Höhe von TEUR 854 reduziert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 1.822 ergibt.

***Kapitalrücklage***

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

*Rückstellungen* Bei den **Steuerrückstellungen** handelt es sich um Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2012.

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

	<b>Stand 31.03.2012</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.03.2013</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Aufsichtsratsvergütungen	10.500,00	8.600,00	1.900,00	600,00	600,00
Abschluss- und Prüfungskosten	39.380,00	29.527,09	7.472,91	33.000,00	35.380,00
Rechts- und Beratungskosten	67.303,60	6.446,42	13.449,06	7.216,60	54.624,72
Ausstehende Baukosten	0,00	0,00	0,00	151.549,49	151.549,49
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	140.020,02	43.831,63	43.016,39	46.491,89	99.663,89
Schadensersatzforderungen	122.000,00	7.950,00	27.143,68	17.093,68	104.000,00
Gewährleistungsaufwand	0,00	0,00	0,00	53.346,70	53.346,70
Sonstige	22.494,67	1.136,08	15.040,08	4.359,20	10.677,71
<b>Gesamt</b>	<b>401.698,29</b>	<b>97.491,22</b>	<b>108.022,12</b>	<b>313.657,56</b>	<b>509.842,51</b>

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 wurden noch ausstehende Baukosten zum Bilanzstichtag zurückgestellt.

**Verbindlichkeitspiegel**

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.

Art der Verbindlichkeit	31.03.2013				31.03.2012	
	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit	Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		zeit bis 1 Jahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.566.346,31	3.171.763,78	2.892.415,76	7.630.525,85	6.074.600,78	12.298.513,77
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.439.600,00	0,00	0,00	3.439.600,00	2.189.600,00	2.189.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	956.897,48	0,00	0,00	956.897,48	1.057.171,72	1.057.171,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	135.047,63	0,00	0,00	135.047,63	414.001,23	414.001,23
<b>Gesamt</b>	<b>6.097.891,42</b>	<b>3.171.763,78</b>	<b>2.892.415,76</b>	<b>12.162.070,96</b>	<b>9.735.373,73</b>	<b>15.959.286,72</b>

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 7.631 durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden für Darlehen in Höhe von TEUR 5.305 sämtliche gegenwärtige und künftige Rechte und Forderungen, die der Gesellschaft aus den jeweiligen Objekten zustehen, abgetreten.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 3, erhaltenen Mietkautionen TEUR 14, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 38, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 62, Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 11 und Überzahlungen von Mietern TEUR 2 sowie Verbindlichkeiten gegenüber WEG's TEUR 4.

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 10.205 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 403 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 108 aus der Auflösung von Rückstellungen, Mieterlöse aus einer Bestandsimmobilie der Primag Immobilien GmbH (TEUR 51), Versicherungsentschädigungen (TEUR 13) und Erträge aus Verwaltungstätigkeiten (TEUR 11) 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. Hierin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen aus nachlaufenden Baukosten für bereits übergebene Objekte in Höhe von TEUR 7.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 31), Grundstücksaufwendungen (TEUR 86), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 46), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 16), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 34), Gewährleistungsaufwand und strittige Baukosten (TEUR 192), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 35) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 45). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 78 angefallen.

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

Die aktiven latenten Steuern wurden entsprechend der Verminderung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 219 reduziert, so dass im Berichtsjahr ein Gewinn in Höhe von TEUR 398 ausgewiesen wird.

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

### 3. Sonstige Angaben

**Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen** Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 179.

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

**Beschäftigte** Im Jahresdurchschnitt waren sieben Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt. Diese setzten sich aus sechs Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeiter zusammen.

**Abschlussprüferhonorar** Das Abschlussprüferhonorar für Prüfungsleistungen beträgt für das Berichtsjahr TEUR 21.

**Vorstand** Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 251 erhalten.

**Aufsichtsrat** Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer / Steuerberater (stellvertretender Vorsitz)
- Herr Stefan Ulrich Fleissner, Dipl.-Kfm.

**Bezüge des Aufsichtsrates** Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf TEUR 34.

-----  
Düsseldorf, den 27. Juni 2013

PRIMAG AG  
Gerd Esser  
-Vorstand-



**Düsseldorfer Straße**  
Düsseldorf Oberkassel

Neubau von zwei eleganten Stadthausvillen mit jeweils rund 320 qm  
Wohnfläche

Baubeginn Q1 2011  
Fertigstellung Q3 2012 bzw. Q2 2013



## Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die PRIMAG AG:

Wir haben den von der PRIMAG AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Neuss, den 27. Juni 2013  
KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

M. Dust  
Wirtschaftsprüfer

M. Thelen  
Wirtschaftsprüfer

***Impressum und  
Herausgeber***

PRIMAG AG  
Hansaallee 228  
40547 Düsseldorf  
Tel: 0211 / 87 57 58 20  
Fax: 0211 / 87 57 58 30

[www.PRIMAG.de](http://www.PRIMAG.de)

HRB 39513 / Amtsgericht Düsseldorf  
WKN: 587 032  
Vorstand: Gerd Esser

Fotos:  
PRIMAG AG

***Disclaimer***

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der PRIMAG AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B.: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der PRIMAG AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

