



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Informationen über die PRIMAG AG, Aktionärsstruktur und Aktie</b>	<b>3</b>
<b>A. An die Aktionäre</b>	
1. Vorwort des Vorstandes	7
2. Bericht des Aufsichtsrates	10
<b>B. Konzernlagebericht</b>	
1. Grundlage des Konzerns	15
2. Wirtschaftsbericht	24
3. Nachtragsbericht	27
4. Chancen-, Risiko und Prognosebericht	31
<b>C. Konzernabschluss</b>	
1. Konzernbilanz	34
2. Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	36
3. Konzern-Kapitalflussrechnung	37
4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals	38
5. Entwicklung des Konzernanlagevermögens	39
<b>D. Konzernanhang</b>	
1. Allgemeine Hinweise	41
2. Angaben zu Konzernbilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung	44
3. Sonstige Angaben	51
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>54</b>
<b>Impressum</b>	<b>55</b>

## 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 31.03.2014)

**Einteilung:** 4.300.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne  
Nennbetrag (per 31.03.2014)

**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 2014 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 2014 / 2015

*September 2014*  
*26. Nov. 2014*  
*November 2014*

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

*September 2015*  
*November 2015*  
*November 2015*

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31.03.2015  
Hauptversammlung in Düsseldorf GJ 2014 / 2015  
Veröffentlichung Halbjahresbericht zum 30.09.2015

## Investor Relations

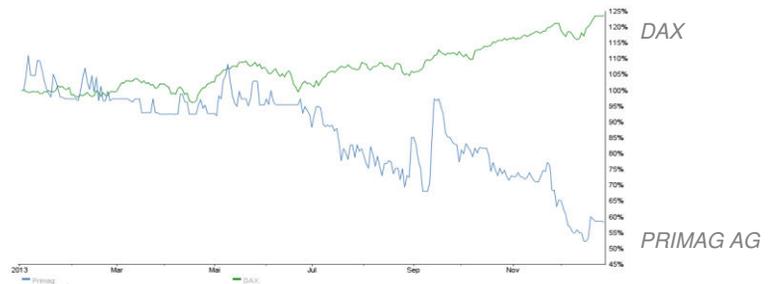
Wir werden das laufende und die folgenden Geschäftsjahre wieder nutzen den regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse zu suchen. Zu den Maßnahmen werden die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, persönliche Kontakte zu institutionellen Investoren im In- und Ausland sowie die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

## Aktienkurs

### *Börsenumfeld in 2013*

Das Börsenjahr 2013 war dank einer stabilen Deutschen Wirtschaft durch ein insgesamt positives Rahmenumfeld gekennzeichnet. So startete der Deutsche Leitindex DAX in 2013 mit rd. 7.800 Punkten und schloss Ende 2013 bei rd. 9.600 Punkten, damit gewann er in 2013 rd. 23 % an Wert.

Die PRIMAG Aktie konnte sich im direkten Vergleich mit dem DAX nicht behaupten und entkoppelte sich von der positiven Grundstimmung an den Kapitalmärkten ab Mitte des Jahres 2013. Nach einem Start bei rd. EUR 2,05 verlor die Primag Aktie rd. 41 % und schloss das Börsenjahr bei rd. EUR 1,20.

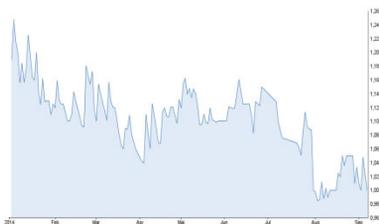


### *Negative Entwicklung der PRIMAG Aktie*



Während des Berichtsjahres verlor die Aktie der PRIMAG AG nach einem Start bei EUR 1,90 insgesamt rd. EUR 0,85 und schloss mit einem Minus von rd. 45% - zum 31.03.2014 notierte sie bei EUR 1,05. Die Marktkapitalisierung betrug damit Ende März 2014 rund EUR 4,5 Mio.

### *Kursentwicklung im Berichtsjahr 01.04.2013 bis 31.03.2014*



### *Kursentwicklung „year to date“ 01.01.2014 bis Anfang Sept. 2014*

Zum 1.01.2014 startete die Primag Aktie bei rd. EUR 1,20 und entwickelte sich bis Anfang September auf Kurse um rd. EUR 1,00. Damit verlor die Aktie im laufenden Jahr 2014 rd.17 %



**Düsseldorfer Straße**  
Düsseldorf Oberkassel

Neubau von zwei eleganten Stadthausvillen mit jeweils rund 320 qm  
Wohnfläche

Baubeginn Q1 2011  
Fertigstellung Q3 2012 bzw. Q2 2013

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Hinter uns liegt erneut ein ereignisreiches Jahr, der Dax strebt immer wieder zu neuen Höchstständen, die deutsche Wirtschaft zeigt sich robust und stabil.

Bei der Primag müssen wir allerdings die wirtschaftliche Entwicklung aus dem operativen Geschäft klar von der Entwicklung des Aktienkurses trennen. So sind wir mit dem Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr zwar nicht zufrieden, doch unsere Strategie der Fokussierung auf hochwertige Wohnimmobilien in den Toplagen Düsseldorfs ist u. E. nach wie vor die richtige und unsere neuen Produkte werden wieder gut am Markt ankommen.

Die negative Kursperformance allerdings ist für uns aus fundamentaler Sicht nicht erklärbar. Trotz eines nachhaltigen operativen Geschäfts sowie positiven Ertragsaussichten für die zukünftigen Geschäftsjahre verlor die Aktie weiter an Wert. Diese negative Aktienkursentwicklung, hervorgerufen durch teilweise unlimitierte Briefseiten in einem vergleichsweise engen Markt mit geringem Freefloat und hoher Volatilität ist insbesondere für mich, als mittelbarer Mehrheitsaktionär der Primag sehr enttäuschend.

Wir haben daher im Berichtsjahr einen neuen Designated Sponsor beauftragt für mehr Angebot und Nachfrage in unserer Aktie zu sorgen. Es bleibt unsere Maxime für 2014 und 2015 den Kurs wieder auf dem früheren Niveau zu stabilisieren, zumal wir den inneren Wert der Primag-Gruppe bei rd. EUR 1,80 pro Aktie sehen, gerade im Hinblick auf unser Konzerneigenkapital.

Doch nunmehr zum Operativen: Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern in der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien eine Gesamtleistung in Höhe von 7,10 Mio. € (Vorjahr: 6,55 Mio. €).

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von - 0,16 Mio. € nach einem Vorjahresgewinn in Höhe von 0,64 Mio. € und hat damit ein leicht negatives Geschäftsjahr abgeschlossen.

Insgesamt verringerte sich das Konzerneigenkapital um 0,50 Mio. €, es beträgt nunmehr 6,99 Mio. € (Vorjahr 7,49 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote fiel aufgrund höherer Konzernverbindlichkeiten von rund 37,1 % auf nunmehr 34,0% zum 31. März 2014. Wir haben uns daher entschieden, dieses Jahr keine Dividende auszuschütten.

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

Für die Wohnungsmärkte erkennen wir erneut eine stabile bis leicht steigende Marktverfassung: Auch in 2014 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 leicht steigender Tendenz in allen Marktsegmenten erwartet. Wir erkennen nach wie vor ein hohes Interesse an gehobenen Wohnimmobilien in Düsseldorf. Die Preise für erstklassige Wohnungen in ausgesuchten Lagen in Düsseldorf liegen weiterhin auf konstant hohem Niveau.

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet in Anbetracht der neuen Projekte nach dem leicht negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für die laufenden Geschäftsjahre 2014/2015 bzw. 2015/2016 - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - wieder ein positives Jahresergebnis.

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





*Vorderansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Düsseldorf Niederkassel**

**Neubau von 6 Luxusresidenzen mit Tiefgaragenplätzen**

Gesamtwohnfläche 1.100 qm

Baubeginn Q3 2015

Fertigstellung Q4 2016

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

Im Geschäftsjahr 2013/2014 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 2013/2014 sechs Sitzungen am 17. Mai 2013, 26. Juni 2013, 5. September 2013, 26. September 2013, 16. Dezember 2013 und 28. März 2014 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 insbesondere Projekte und Entwicklungen von besonderer Bedeutung sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen.

Der Aufsichtsrat hat sich 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 erörtert worden.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat waren die Ergebnisentwicklung, die Finanzlage, die Unternehmensplanung sowie der Geschäftsverlauf der PRIMAG-Gruppe.

In allen Aufsichtsratssitzungen wurde intensiv und offen mit dem Vorstand über die Lage des Unternehmens und der PRIMAG-Gruppe diskutiert. In den Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden darüber hinaus Geschäftsvorgänge beraten, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Das sind insbesondere Kreditgeschäfte, An- und Verkauf von Immobilienobjekten, wie zum Beispiel der Verkauf des Objektes „Deitmerstrasse“, Berlin, 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, Entwicklungsplanungen für Bauvoranträge auf Erteilung einer Genehmigung des Projektes „Am Deich“, der neuen Entwicklungsmaßnahme in Niederkassel, sowie Überlegungen zur Verbesserung der Verkaufsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Lage des Immobilienmarktes in Düsseldorf.

Der Aufsichtsrat hat 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 2013/2014 wie folgt zusammen:

*Friedemann Bruhn (Vorsitzender)*

*Christoph Freichel (stellvertretender Vorsitzender)*

*Stefan Ulrich Fleissner*

Es gab damit im Geschäftsjahr 2013/2014 keine Veränderungen. Ausschüsse hat der Aufsichtsrat auf Grund seiner Größe von drei Mitgliedern nicht gebildet.

Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2013/2014 mit Herrn Gerd Esser als Alleinvorstand unverändert.

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

Der in der Hauptversammlung am 26. November 2013 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 2013 bis 31. März 2014 und den Lagebericht der PRIMAG AG geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Konzernabschluss der PRIMAG AG für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 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 2014 sowie der Lagebericht der PRIMAG AG und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013/2014 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 von der KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben an der Sitzung des Aufsichtsrats vom 21. Juli 2014 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 2014 sowie den Konzernabschluss zum 31. März 2014 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013/2014 erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes (Vortrag des 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 2013 /2014 (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 21. Juli 2014 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, 21. Juli 2014

Der Aufsichtsrat

Friedemann Bruhn  
Vorsitzender



**Kaiser Friedrich Ring**  
Düsseldorf Oberkassel

Neubau einer Stadtvilla mit 4 Luxusresidenzen  
Gesamtwohnfläche 1.150 qm  
Baubeginn Q1 2011  
Fertigstellung Q1 2013



## 1. Grundlage des Konzerns

### 1.1. Geschäftsmodell

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

Die strategische Ausrichtung auf die Top-Innenstadtlagen Düsseldorfs begünstigt aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation und der hohen Liquidität den Verkaufsprozess und ermöglicht die Realisation einer höheren Rendite.

Die Toplagen Düsseldorfs weisen grundsätzlich ein knapp bemessenes Raumangebot und eine hohe Nachfrage auf, woraus sich für den Erwerber die Möglichkeit einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung ergibt.

Mit den Objekten adressiert die PRIMAG Gruppe hochsolvente Zielgruppen aus dem privaten und institutionellen Umfeld, wie zum Beispiel Family Offices und vermögende Privatpersonen, die ihr Vermögensportfolio um wertstabile und vermietungssichere Immobilien erweitern möchten bzw. hochluxuriöse Wohnungen und Häuser zur Eigennutzung nachfragen. Diese Zielgruppen treffen aufgrund ihrer Liquidität auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten Kaufentscheidungen und agieren unabhängiger vom Kapitalmarktumfeld.

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

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 Erträge aus Vermietung und Verpachtung.

Im Zusammenspiel der beiden operativen Tochtergesellschaften entstehen darüber hinaus positive Synergieeffekte, da etwa wesentliche Verwaltungs- und Managementleistungen zentralisiert ausgeführt und Größenvorteile genutzt werden können.

### **1.2. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung**

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen durchschnittlich 6 Personen. Im Vorstand der PRIMAG AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben, Herr Gerd Esser vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand / Geschäftsführer seit Gründung der Gesellschaft.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### ***Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds***

#### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die weltwirtschaftliche Entwicklung hat sich 2013 wieder etwas stabilisiert. Die Unsicherheiten an den Weltmärkten hinsichtlich des weiteren Verlaufs der Euro-Krise wurden weitgehend abgebaut. So trugen insbesondere die Industrieländer zur Stabilisierung und Belebung der Weltkonjunktur bei. Gestützt wurde dies durch die weltweite expansive Geldpolitik der Notenbanken.

### ***Makroökonomisches Umfeld in Deutschland***

Nachdem in Deutschland die wirtschaftliche Schwäche der Wintermonate 2012/2013 überwunden werden konnte, stabilisierte sich die wirtschaftliche Entwicklung im Herbst 2013 in einem gemäßigten Aufwärtstrend, gestützt durch die Erholung der Weltmärkte (Quelle: Sachverständigenrat – Jahresgutachten 2013/14 i.V.m. DIW – Wintergrundlinien 2013/2014 – Wochenbericht 51+52 2013).

Sowohl das DIW als auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gehen von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4 % in 2013 und 1,6 % in 2014 aus (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15.1.2014 – 16/14).

In einem Umfeld moderater Teuerung – die Inflationsrate liegt in Deutschland bei 1,5% in 2013 und prognostiziert bei knapp 1,6% in 2014 – ist die Belebung der deutschen Binnenwirtschaft unter anderem auf den Konsum der Privathaushalte zurückzuführen.

Gestützt wird diese positive Entwicklung durch die relativ gute Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt mit einer anhaltenden positiven Lohnentwicklung, wenn auch in abgeschwächtem Tempo (Quelle: DIW – Wintergrundlinien 2013/13 – Wochenbericht 51+52 2013).

So erreichte auch die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2014 zum siebten Mal in Folge ihren Höchststand. Gepaart mit der Erholung der Weltwirtschaft – auch der Euro-Raum verlässt langsam die Rezession – führt dies zu einer moderaten Ausweitung der Investitionen in der deutschen Wirtschaft.

Diese werden darüber hinaus durch Exporte, die sich im Zuge der weltwirtschaftlichen Erholung beleben, gestützt (Quelle: DIW – Wintergrundlinien 2013 /14).

## ***2.2 Branchensituation***

### ***2.2.1 Immobilienmarkt in Deutschland***

#### ***Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland***

Die Immobilienbranche hat von den attraktiven Rahmenbedingungen und der robusten wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands profitiert und ihr Wachstum im Jahr 2013 fortgesetzt. Dies trifft sowohl auf die Entwicklung der Immobilienpreise, als auch auf die Mietpreise zu: Immer mehr Menschen ziehen in Großstädte und Ballungsräume, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum sowie die Miet- und Immobilienpreise in diesen Regionen ansteigen (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Immobilien-Monitor Nr. 3/2013)

Die Preise für Wohnimmobilien sind daher gem. einer Analyse von Deutsche Bank Research im vergangenen Jahr durchschnittlich um 6 % gestiegen. Auch für das Jahr 2014 erwarten die Experten einen Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt, der deutlich über der erwarteten Inflationsrate von 1,5 % liegt.

Ein weiterer Trend zeigt sich im Anstieg der Haushalte: Während 1991 knapp 34 % aller Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte waren, stieg der Anteil auf knapp 41% in 2012 an. Ferner begünstigt die in Deutschland vorherrschende gute Arbeitsmarktlage Zuzüge aus dem Ausland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 8.1. 2014 – 7/14).

Das statistische Bundesamt geht in seiner Haushaltsabrechnung davon aus, dass sich bis 2025 die Gesamtzahl der Haushalte weiter erhöht. Besonders in den Metropolregionen wird die Nachfrage verstärkt. Zudem führt die Unsicherheit auf den Kapital- und Finanzmärkten zu einer wachsenden Attraktivität von Wohnungen als Kapitalanlage und Inflationsschutz.

Darüber hinaus veranlassen die gestiegenen Einkommen und die historisch niedrigen Zinsen viele Menschen zum Kauf einer eigenen Immobilie und verstärken damit die Nachfrage (Quelle: MBVS, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, April 2013).

Dies zeigt sich auch im hohen Transaktionsvolumen des Jahres 2013, in dem rund 236.000 Wohnungen mit einem Wert von EUR 15,8 Mrd. den Eigentümer wechselten, 40 % mehr als im Vorjahr und gleichzeitig das höchste Volumen seit zehn Jahren (Quelle: Jons Lang Lassalle, Presseinformation vom 7.1.2014).

Dieser gestiegenen Nachfrage auf Käufer- und Mieterseite stand zunächst noch eine geringe Neubautätigkeit in der Vergangenheit gegenüber. In den letzten Jahren wurden nur begrenzt neue Wohnungen gebaut. Seit 2009 ist jedoch wieder ein Anstieg der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zu verzeichnen.

Dabei ist festzustellen, dass die Neubautätigkeit insbesondere in Märkten mit hoher Wohnungsnachfrage zunimmt. Die Bautätigkeit reagiert damit allerdings nur verzögert auf den steigenden Bedarf (Quelle: BMVBS, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. April 2013).

***Wohnungsmarkt / Wohnimmobilienmarkt NRW***

Nordrhein-Westfalen ist mit rund 17,6 Mio. Einwohnern das bevölkerungsreichste und nach der Fläche das viertgrößte deutsche Bundesland. NRW gilt als die Industrielle Kernregion Deutschlands. Mehr als ein Viertel der Wertschöpfung der ansässigen Wirtschaft entfällt auf das produzierende Gewerbe.

Die positive Grundstimmung spiegelt sich auch in der Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes wider. Die durchschnittlichen Angebotsmieten lagen in NRW Ende 2013 bei ca. EUR 7,11 pro qm. Dabei geht die Preisschere auf dem Immobilienmarkt weit auseinander. Während die Wohnungsmieten in Düsseldorf in mittleren Lagen auf ca. EUR 9,55 pro qm stiegen, lagen die Angebotsmieten in Städten die außerhalb der Metropolregion liegen, überwiegend unter EUR 5,50 pro qm.

Der Markt für Wohnimmobilien in NRW ist im dritten Jahr in Folge von signifikanten Wertsteigerungen gekennzeichnet. 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.

***2.2.2 Immobilienmarkt in Düsseldorf***

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 597.000 Einwohnern und ca. 213.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten einer der wirtschaftsstärksten Standorte in Deutschland.

Vor allem Gutverdienende und Junge zieht es in die Stadt. Mehrere Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt 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. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Die Stimmung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt in 2013 und 2014 ist nur drei Jahre nach der dramatischen, weltweiten Wirtschaftskrise überraschend positiv.

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. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen – der Aufwärtstrend der Mietpreise ist in Düsseldorf weiterhin zu beobachten.

So betragen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2013 im Mittel EUR 9,25 pro qm, was einer Steigerung von 3,6% im Vergleich zum Vorjahrshalbjahr entspricht und die Mietdynamik dieses Marktes unterstreicht (Quelle: Jones Lang LaSalle, Der Wohnungsmarkt Düsseldorf – 1. Halbjahr 2013).

### ***Immobilienpreise in Oberkassel / Niederkassel***

Ober- und Niederkassel zählen zu den teuersten Gegenden der Stadt. Laut Wohnungsmarktreport der LEG NRW müssen Mieter für eine Wohnung in einfacher Lage 7,50 Euro pro Quadratmeter im Monat zahlen, im Luxussegment sind es bis zu 25 Euro. Die Ober- und Niederkasseler verfügen pro Haushalt und Monat über durchschnittlich knapp 5000 Euro, heißt es im Report, und geben mehr als 25 Prozent davon für ihre Mietwohnung aus.

Die PRIMAG AG war im Berichtsjahr ausschließlich im Großraum Düsseldorf tätig. Investiert wird vorwiegend in Wohnimmobilien in ausgesuchten Premiumlagen, 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 Jugendstil-Häuser stehen unter Denkmalschutz.

**Immobilienpreise in Oberkassel / Niederkassel**

<i>Einfamilienhaus Kaufpreis Altbau:</i>	€ 480.000 - 3.500.000
<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

(Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum 2013 aus capital.de, 18.04.2013)

**2.2.3 Marktumfeld  
des Primag Konzerns**

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

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

**2.3 Geschäftsverlauf  
und Lage**

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

**2.3.1 Altbaugeschäft**

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.

### **2.3.2. Neubau**

Von den beiden im Geschäftsjahr 2011/2012 bereits notariell veräußerten Stadthausvillen wurde die zweite in der Berichtsperiode umsatzwirksam übergeben.

Die Veräußerung und damit auch Übergabe und Umsatzwirksamkeit der letzten Wohneinheit im Projekt Kaiser-Friedrich-Palais planen wir für das laufende Geschäftsjahr.

Die Übergabe des im Vorjahr bereits notariell erworbenen Grundstücks Am Deich ist im Berichtszeitraum erfolgt. Die Entwicklung des Grundstückes für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ist noch nicht abgeschlossen.

Im Berichtszeitraum wurde ein weiteres bebautes Grundstück in Niederkassel zum Zwecke der Projektentwicklung erworben. Mit der Realisierung soll noch im laufenden Geschäftsjahr begonnen werden.

### **2.3.3. Liegenschaften**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben den üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben keine neuen Aktivitäten entfaltet.

### **2.4 Gesamtaussage**

Zusammenfassend ist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des PRIMAG Konzerns mit – 0,16 Mio. €, welches insbesondere durch gegenüber dem Vorjahr verminderte, da azyklische Realisierung von Verkaufserlösen der Tochtergesellschaften geprägt ist, als nicht zufriedenstellend zu bezeichnen.

### **2.5 Ertragslage**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 4,05 Mio. € (Vorjahr 10,61 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG Immobilien GmbH sowie der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, welche mit zusammen 3,67 Mio. € zum Konzernumsatz beitrugen. Die restlichen Umsätze in Höhe von insgesamt 0,38 Mio. € (Vorjahr 0,40 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Mietumsätzen.

Insgesamt erhöhte sich der Bestand an fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 3,05 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Ankäufen neuer Objekte für das Vorratsvermögen (Vorjahr: Bestandsverminderung 4,06 Mio. €).

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 7,10 Mio. € (Vorjahr: 6,55 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,28 Mio. € (Vorjahr 0,27 Mio. €) im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung von Wertberichtigungen. Aufgrund von etwas gestiegenen Bauaktivitäten erhöhte sich der Materialaufwand von 4,39 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 6,00 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Baumaßnahmen und Investitionsprojekte bei der PRIMAG Immobilien GmbH für zwei neue Wohnimmobilienprojekte sowie den „Kaiser Friedrich Ring“.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,25 Mio. € (Vorjahr 0,51 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,18 Mio. € (Vorjahr 0,17 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,81 Mio. € (Vorjahr 0,81 Mio. €) ergibt sich ein wieder positives Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 0,15 Mio. € (Vorjahr 0,93 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 13 bis 31. März 14 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verschlechtert und betrug -0,31 Mio. € (Vorjahr - 0,29 Mio. €). Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinszahlungen der Mehrheitsaktionärin.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von - 0,16 Mio. € nach einem Vorjahresgewinn in Höhe von 0,64 Mio. € und konnte damit lediglich ein leicht negatives Geschäftsjahr abschließen.

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 0,78 Mio. € (Vorjahresgewinn 0,40 Mio. €).

### **2.5 Finanz- und Vermögenslage**

Das Anlagevermögen der PRIMAG Gruppe verringerte sich von 5,85 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 4,43 Mio. € zum Stichtag 31. März 2014. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH (rd. 1,33 Mio. €), der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (2,79 Mio. €) sowie der PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (0,21 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um den Buchwertabgang einer veräußerten Immobilie sowie um die planmäßigen Abschreibungen verringert.

Das Konzernumlaufvermögen hingegen erhöhte sich von 13,64 Mio. € um 1,72 Mio. € auf nunmehr 15,36 Mio. € zum Stichtag 31. März 2014. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 13,93 Mio. € (Vorjahr: 10,93 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen in dem Erwerb von neuen Wohnimmobilienprojekten begründet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 1,53 Mio. € auf 0,77 Mio. € leicht ab; Die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich dagegen im Berichtszeitraum von 0,83 Mio. € auf nunmehr 0,50 Mio. € unter anderem aufgrund der in 2013 geleisteten Dividende auf das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von rd. 0,43 Mio. € (Vorjahresdividende: 0,86 Mio. €).

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 0,80 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 0,69 Mio. €).

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. 0,41 Mio. € von 20,20 Mio. € per 31. März 2013 auf nunmehr 20,61 Mio. € zum 31. März 2014, im Wesentlichen durch den Einkauf neuer Wohnimmobilienprojekte.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 1,03 Mio. € von 12,16 Mio. € auf nunmehr 13,19 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund höherer Kreditverbindlichkeiten, welche im Berichtszeitraum um 2,81 Mio. € auf insgesamt 10,44 Mio. stiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich die Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung) in Höhe von 8,39 Mio. € (Vorjahr 4,40 Mio. €) sowie die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG (Bestandsimmobilien) in Höhe von 2,05 Mio. € (Vorjahr 3,23 Mio. €). In den Konzernverbindlichkeiten enthalten sind Anzahlungen auf Immobilienverkäufe der PRIMAG Immobilien GmbH in Höhe von rd. 2,19 Mio. € (Vorjahr: 3,44 Mio. €).

Der Bereich der Rückstellungen verringerte sich leicht, in der Summe fielen die Rückstellungen von rd. 0,54 € auf nunmehr 0,43 Mio. €.

Insgesamt verringerte sich das Konzerneigenkapital um 0,50 Mio. €, es beträgt nunmehr 6,99 Mio. € (Vorjahr 7,49 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote fiel aufgrund höherer Konzernverbindlichkeiten von rund 37,1 % auf nunmehr 34,0 % zum 31. März 2014.

### 3. Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2014 und der Erstellung dieses Lageberichtes vor.

### 4. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

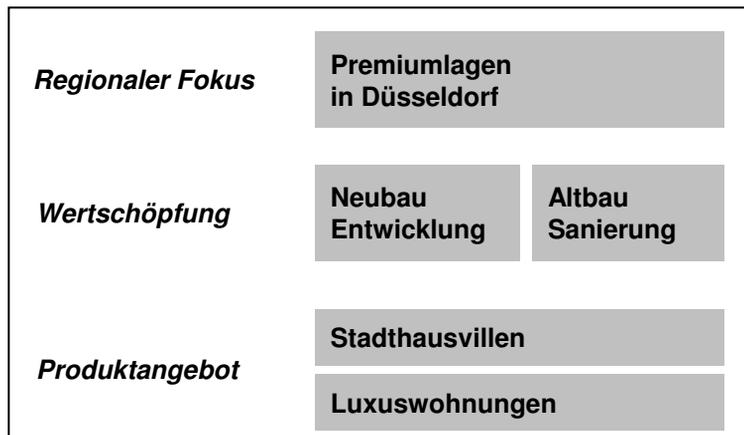
#### 4.1. Chancen- und Risikobericht

##### 4.1.1 Positionierung des Primag Konzerns

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 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 Neubauentwicklung 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.

#### **4.1.2 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.

#### **4.1.3 Operative Risiken aus den Tochtergesellschaften**

Die PRIMAG AG ist als Immobilienholding unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt. Die PRIMAG AG als Muttergesellschaft ist von operativen Risiken der Tochtergesellschaften betroffen.

Besonders Risiken der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH würden aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages unmittelbare Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der PRIMAG AG haben. Aufgrund dessen werden die Geschäftstätigkeiten aller Tochtergesellschaften von der PRIMAG AG überwacht.

Die PRIMAG AG hat daher ein Projektkalkulations-, Umsatz- und Liquiditätsplanungssystem entwickelt, um 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 Gesellschaft haben können. Die Auflistung ist nicht abschließend. Risiken, die derzeit noch nicht bekannt sind oder Risiken, die als unwesentlich eingeschätzt werden, könnten sich ebenfalls auf die Geschäftstätigkeit der PRIMAG AG auswirken.

#### ***4.1.4 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.

#### ***4.1.5 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.

#### ***4.1.6 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.

#### ***4.1.7 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 angemessen Fremdmittel aufgenommen.

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

#### **4.1.8 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.

#### **4.1.9 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.

#### **4.1.10 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 2014 bestanden keine Zins- und Währungsswapverträge.

#### **4.1.11. 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.

## **4.2. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Prognosebericht)**

### **4.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland werden überwiegend als stabil eingeschätzt. Sowohl das DIW als auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gehen von einem durchschnittlichen Wachstum von 1,6% in 2014 aus. Die Prognose für die Teuerungsrate 2014 beläuft sich auf knapp 1,6% (Quelle: DIW – Wintergrundlinien 2013/2014 Wochenbericht 51+52).

### **4.2.2 Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland**

Die meisten Experten erwarten für 2014 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 2014 ist nicht von einer Leitzinssteigerung auszugehen, so dass die attraktiven deutschen Wohnungsmärkte weiterhin als Sachwertanlage hoch im Kurs stehen werden. (Quelle: BulwienGesa AG Immoindex 2013 ).

Experten gehen daher für das laufende Jahr in der Immobilienbranche ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einem Anhalten des 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 Privatanelegern 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.

#### **4.2.3 Immobilienpreisentwicklung 2013 in Deutschland**

Nachdem die Wohnungsmieten für Neubauten von 2003 bis 2007 weitgehend stagnierten, ziehen sie als Folge des immer knapperen Angebots seit 2008 mit fast 5 Prozent jährlich an. Damit übertrifft der Mietanstieg die Inflationsrate deutlich, woraus ein realer Mietanstieg von gut 3 Prozent jährlich resultiert. Die jüngsten Daten deuten aber darauf hin, dass das Tempo des Mietanstiegs an Schwung verliert. Neben dem schon hohen Mietniveau dürften die auch seit Jahren steigenden Nebenkosten dazu beitragen, dass die privaten Haushalte zunehmend an ihre Belastungsgrenze hinsichtlich ihres Spielraumes für Wohnungsausgaben gelangen. Dämpfend dürfte sich auch die verlangsamte gesamtwirtschaftliche Dynamik in Deutschland auswirken (Quelle: DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2013/ 2013).

Was die weitere Entwicklung 2014 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 2014 ff:

die weiterhin nicht absehbare weitere Entwicklung der EuroKrise, 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.

#### **4.2.4 Aussichten des Primag Konzerns**

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

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet in Anbetracht der neuen Projekte nach dem leicht negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2014/2015 - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - wieder ein positives Jahresergebnis.

Düsseldorf, den 21. Juli 2014  
PRIMAG AG

Gerd Esser  
- Vorstand -



*Vorderansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Düsseldorf Niederkassel**

Neubau von 6 Luxusresidenzen mit ca. 1.400 qm Wohnfläche  
und Tiefgaragenplätzen

Baubeginn geplant Q3 2015  
Fertigstellung Q4 2016

**Konzernbilanz zum 31. März 2014**

Aktiva	EUR	31.03.2014 EUR	31.03.2013 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		509,00	737,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	4.333.459,95		5.710.735,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.525,00		142.267,00
		<u>4.428.984,95</u>	<u>5.853.002,22</u>
		<u>4.429.493,95</u>	<u>5.853.739,22</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Bauleistungen	13.933.763,37		10.925.883,38
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	159.253,51		159.253,51
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00		186.560,25
		<u>14.093.016,88</u>	<u>11.271.697,14</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	608.250,00		624.421,48
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		709.242,18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	157.727,89		201.191,29
		<u>765.977,89</u>	<u>1.534.854,95</u>
<b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		498.916,67	828.464,82
		<u>15.357.911,44</u>	<u>13.635.016,91</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		23.714,75	22.627,13
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		799.586,00	692.034,00
		<u>20.610.706,14</u>	<u>20.203.417,26</u>

**Konzernbilanz zum 31. März 2014**

Passiva	31.03.2014		31.03.2013
	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>		1.317.073,52	1.822.014,23
		<u>6.989.664,61</u>	<u>7.494.605,32</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	34.441,46		34.441,46
2. Sonstige Rückstellungen	<u>398.849,24</u>		<u>509.842,51</u>
		<u>433.290,70</u>	<u>544.283,97</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.435.699,70		7.630.525,85
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00		3.439.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.897,81		956.897,48
4. Sonstige Verbindlichkeiten	67.999,75		135.048,43
davon aus Steuern EUR 6.304,56 (Vj. EUR 2.728,32)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 138,20)			
		<u>13.186.197,26</u>	<u>12.162.071,76</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.553,57	2.456,21
		<u>20.610.706,14</u>	<u>20.203.417,26</u>

**Konzern Gewinn- und Verlustrechnung  
 für 2013 / 2014**

	2013/14 EUR	2012/13 EUR
1. Umsatzerlöse	4.051.375,90	10.608.329,46
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.052.879,99	-4.056.657,82
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>283.182,89</u>	<u>266.284,66</u>
	<u>7.387.438,78</u>	<u>6.817.956,30</u>
4. Materialaufwand		
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	5.250.044,85	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	748.549,52	4.389.442,03
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	210.729,77	465.410,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00)	36.618,82	44.867,68
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	127.431,82	143.347,35
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	50.000,00	30.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>814.898,43</u>	<u>810.921,82</u>
	<u>7.238.273,21</u>	<u>5.883.989,45</u>
8. Betriebsergebnis	<u>149.165,57</u>	<u>933.966,85</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.692,02 (Vj. EUR 46.724,51)	4.025,15	47.508,09
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>315.815,33</u>	<u>339.873,25</u>
	<u>-311.790,18</u>	<u>-292.365,16</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-162.624,61</u>	<u>641.601,69</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-103.280,29	220.518,83
13. Sonstige Steuern	<u>18.643,89</u>	<u>23.005,79</u>
	<u>-84.636,40</u>	<u>243.524,62</u>
14. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag	-77.988,21	398.077,07
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres	1.822.014,23	2.277.842,16
16. Dividendenausschüttung	-426.952,50	-853.905,00
17. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	<u>1.317.073,52</u>	<u>1.822.014,23</u>

## Konzernkapitallfußrechnung für 2013 / 2014

	2013/14 TEUR	2012/13 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-78	398
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	127	143
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-111	108
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	-108	219
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	-422	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-2.053	3.547
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.781	871
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-4.426</u>	<u>5.286</u>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11	-58
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.730	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>1.718</u>	<u>-58</u>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Ausgezählte Dividende (-)	-427	-854
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	5.114	1.400
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-2.308	-6.068
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.379</u>	<u>-5.522</u>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-329	-294
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	828	1.122
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>499</u>	<u>828</u>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	499	828
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>499</u>	<u>828</u>

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals  
für 2013 / 2014**

	Mutterunternehmen			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Erwirt-schaftetes Konzern-Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>31.03.2012</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>2.277.842,16</b>	<b>7.950.433,25</b>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	-853.905,00	-853.905,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	398.077,07	398.077,07
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-455.827,93	-455.827,93
<b>31.03.2013</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>1.822.014,23</b>	<b>7.494.605,32</b>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	-426.952,50	-426.952,50
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-77.988,21	-77.988,21
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-504.940,71	-504.940,71
<b>31.03.2014</b>	<b>4.269.525,00</b>	<b>1.403.066,09</b>	<b>1.317.073,52</b>	<b>6.989.664,61</b>

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens  
für 2013 / 2014**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.3.2014
	1.4.2013	Zugänge	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software	35.386,22	809,20	0,00	36.195,42
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundst., grundstücksgl. Rechte u. Bauten	6.807.045,94	0,00	1.604.023,36	5.203.022,58
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat.	333.445,03	10.840,68	43.006,52	301.279,19
	7.140.490,97	10.840,68	1.647.029,88	5.504.301,77
	7.175.877,19	11.649,88	1.647.029,88	5.540.497,19

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2013	Zugänge	Abgänge	31.3.2014	31.3.2014	31.3.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Software	34.649,22	1.037,20	0,00	35.686,42	509,00	737,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundst., grundstücksgl. Rechte u. Bauten	1.096.310,72	100.506,50	327.254,59	869.562,63	4.333.459,95	5.710.735,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat.	191.178,03	25.888,12	11.311,96	205.754,19	95.525,00	142.267,00
	1.287.488,75	126.394,62	338.566,55	1.075.316,82	4.428.984,95	5.853.002,22
	1.322.137,97	127.431,82	338.566,55	1.111.003,24	4.429.493,95	5.853.739,22



*Rückansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Düsseldorf Niederkassel**

**Neubau von 6 Luxusresidenzen**

Gesamtwohnfläche 1.100 qm

Baubeginn Q3 2015

Fertigstellung Q4 2016

## 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 31.03.2014 EUR	Ergebnis <sup>3</sup> 2014 EUR
PRIMAG Immobilienges. mbH	100,00%	60.000,00	60.000,00	- 577.306,55 <sup>2</sup>
PRIMAG Beteiligungsges. mbH	100,00%	60.000,00	101.070,58	3.341,70
PRIMAG Grundbesitzges. mbH & Co.KG	99,95% <sup>1</sup>	1.100.000,00	927.670,48	377.796,91 <sup>3</sup>
PRIMAG 2.Grundbesitzges. mbH & Co.KG	100,00%	250.000,00	235.829,83	12.670,17 <sup>3</sup>

<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 sowie vor Einstellung in Gesellschafter- oder Verlustvortragkonten

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. 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.
<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.

### **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.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Vorjahr, bei denen es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschafterin handelte, wurden im Berichtszeitraum vollständig zurückgeführt.

#### *Aktive latente Steuern*

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 108 auf TEUR 800 erhöht. Ursächlich hierfür sind die durch den Jahresfehlbetrag 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 0,7 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 70,15 % (3.016.362 Aktien).

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt TEUR 1.422, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 2.292, der Jahresfehlbetrag von TEUR 443 sowie eine Dividendenausschüttung von TEUR 427 enthalten sind. Er wird zusammen mit den Bilanzergebnissen 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 „Konzerneigenkapitalspiegel“):

***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.

Bisher wurden keine Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 1. September 2008 emittiert und die Bestimmungen zum bedingten Kapital III mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. November 2013 wieder vollumfänglich aufgehoben.

***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 Geschäftsjahres 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.

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

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 1.720.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.720.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 26. November 2013 von der Gesellschaft bis zum 25. November 2018 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs-, bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen. Diese bedingte Kapitalerhöhung ist am 10. Dezember 2013 in das Handelsregister eingetragen worden.

#### *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 Nennwert zum Bilanzstichtag beträgt T€ 30 und macht somit 0,7 % des Grundkapitals (T€ 4.300 ) aus.

**Erwirtschaftetes  
 Konzerneigenkapital**

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR 1.822) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2013/14 in Höhe von TEUR -78 gemindert und durch eine Dividendenausschüttung im November 2013 in Höhe von TEUR 427 reduziert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 1.317 ergibt. Hiervon sind TEUR 800 auf Grund der Aktivierung latenter Steuer ausschüttungsgesperrt.

**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:

	Stand 31.03.2013 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.03.2014 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	600,00	300,00	0,00	0,00	300,00
Abschluss- und Prüfungskosten	35.380,00	31.223,75	1.776,25	32.200,00	34.580,00
Rechts- und Beratungskosten	54.624,72	6.915,93	31.380,61	41.753,42	58.081,60
Ausstehende Baukosten	151.549,49	151.549,49	0,00	36.500,00	36.500,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	99.663,89	12.267,00	46.105,00	41.000,00	82.291,89
Schadensersatzforderungen	104.000,00	0,00	10.000,00	46.200,00	140.200,00
Gewährleistungsaufwand	53.346,70	0,00	10.660,95	0,00	42.685,75
Sonstige	10.677,71	3.868,25	6.809,46	4.210,00	4.210,00
<b>Gesamt</b>	<b>509.842,51</b>	<b>206.124,42</b>	<b>106.732,27</b>	<b>201.863,42</b>	<b>398.849,24</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 i.H.v. TEUR 2.939 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. In Höhe von TEUR 1.143 handelt es sich um EURIBOR-Darlehen, deren Rückzahlung zu jedem Zinsanpassungstermin möglich ist und deshalb ebenfalls aus Vorsichtsgründen der Restlaufzeitkategorie bis zu einem Jahr zugeordnet ist.

Art der Verbindlichkeit	31.03.2014				31.03.2013	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.667.165,92	2.278.566,04	1.489.967,74	10.435.699,70	1.566.346,31	7.630.525,85
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00	0,00	0,00	2.189.600,00	3.439.600,00	3.439.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.897,81	0,00	0,00	492.897,81	956.897,48	956.897,48
4. Sonstige Verbindlichkeiten	67.998,95	0,00	0,00	67.998,95	135.047,63	135.047,63
<b>Gesamt</b>	<b>9.417.662,68</b>	<b>2.278.566,04</b>	<b>1.489.967,74</b>	<b>13.186.196,46</b>	<b>6.097.891,42</b>	<b>12.162.070,96</b>

**Verbindlichkeiten gegenüber  
Kreditinstituten**

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 10.431 durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden für Darlehen in Höhe von TEUR 4.992 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 6, erhaltenen Mietkautionen TEUR 13, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 40, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 4, Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 3 und Überzahlungen von Mietern TEUR 2.

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 3.670 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 381 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 107 aus der Auflösung von Rückstellungen, Mieterlöse aus einer Bestandsimmobilie der Primag Immobilien GmbH (TEUR 73), periodenfremde Erträge (TEUR 86), Erträge aus Herabsetzung und Wertberichtigung zu Forderungen (TEUR 12) und Erträge aus Verwaltertätigkeiten (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. Hierin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen aus nachlaufenden Baukosten für bereits übergebene Objekte in Höhe von TEUR 201.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 31), Grundstücksaufwendungen (TEUR 97), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 42), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 17), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 37), Gewährleistungsaufwand (TEUR 59), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 24), sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 105). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 112 angefallen.

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

Die aktiven latenten Steuern wurden entsprechend der Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 108 erhöht.

#### *Kapitalflussrechnung*

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

#### **Sonstige Angaben**

#### *Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen*

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 76 im Folgejahr, insgesamt TEUR 218.

Im Zusammenhang mit dem im Geschäftsjahr 2013/2014 vollzogenen Kauf eines unbebauten Grundstückes besteht eine vertragliche Kaufpreisanpassungsklausel. Danach erhöht sich der Kaufpreis bei Erlangung einer entsprechenden über die bisher genehmigte Fläche von 896 m<sup>2</sup> hinausgehenden Baugenehmigung um 2.680 € pro zusätzlich genehmigtem m<sup>2</sup>. Derzeit ist ein Bauvorbescheid für ca. 1.400 m<sup>2</sup> beantragt.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 210, auf die der Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 verzichtet hat. Ein Verzicht wurde auch für Teile der in Folgejahren vertragsmäßig zu leistenden Vergütungen ausgesprochen (Umfang des Verzichtes: TEUR 120 p.a.). Der Verzicht ist mit einer Besserungsklausel versehen, die bei Eintritt der Bedingungen zu einer Nachzahlung der Bezüge führt.

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

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

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

**Vorstand** Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 74 erhalten.

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

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

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

-----

Düsseldorf, den 21. Juli 2014

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 Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2013 bis 31. März 2014 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 21. Juli 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.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

