

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014/2015

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

Der PRIMAG Konzern konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen von Düsseldorf, mit dem Ziel exklusive und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen sowie Stadtvillen im Neu- und Altbaubereich zu entwickeln. Die strategische Ausrichtung auf die Top-Innenstadtlagen Düsseldorfs begünstigt aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation und der hohen Liquidität den Verkaufsprozess und ermöglicht die Realisation einer höheren Rendite. Die Toplagen Düsseldorfs weisen grundsätzlich ein knapp bemessenes Raumangebot und eine hohe Nachfrage auf, woraus sich für den Erwerber die Möglichkeit einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung ergibt. Mit den Objekten adressiert die PRIMAG Gruppe hochsolvente Zielgruppen aus dem privaten und institutionellen Umfeld, wie zum Beispiel Family Offices und vermögende Privatpersonen, die ihr Vermögensportfolio um wertstabile und vermietungssichere Immobilien erweitern möchten bzw. hochluxuriöse Wohnungen und Häuser zur Eigennutzung nachfragen. Diese Zielgruppen treffen aufgrund ihrer Liquidität auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten Kaufentscheidungen und agieren unabhängig 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 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 5 Personen. Im Vorstand der PRIMAG AG haben sich im Berichtszeitraum keine Veränderungen ergeben, Herr Gerd Esser vertritt die Gesellschaft als Alleinvorstand / Geschäftsführer seit Gründung der Gesellschaft.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2014 wieder kräftig gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten hat einen neuen Höchststand erreicht. Die Teuerungsrate ist auf unter 1 % gesunken.

Nach einer Stagnationsphase im zweiten und dritten Quartals 2014 hellte sich die Stimmung in den Unternehmen zuletzt wieder spürbar auf. Im Jahresdurchschnitt 2014 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,5 % nach 0,4 % in 2013. Treiber der Entwicklung waren der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie Investitionen in Ausrüstungen und Bauten. Auch der Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr wieder einen Wachstumsbeitrag erbracht

Die Verbraucherpreise stiegen 2014 um durchschnittlich 0,9 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 1,5 %. Die Jahresteuerrungsrate wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie beeinflusst, die um 21 % zurückgingen

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt sehr positiv entwickelt. So stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf 2014 weiter an und erreichte im Dezember 2014 einen neuen Höchststand von 42,7 Mio. Personen. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2,9 Mio Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,2% auf 6,7 %.

2.2. Branchensituation

2.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Nach aktuellen Einschätzungen des Urban Land Institute ist Deutschland Europas wichtigster Investmentmarkt für Wohnimmobilien. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in den sieben deutschen Großstädten nach wie vor hoch, der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen noch vergleichsweise niedrig (Quelle: Urban Land Institute und PwC, Emerging Trends in Real Estate Europe 2015)

Dabei ist der Wohnungsmarkt in den Metropolregionen und ländlichen Gebieten durch deutlich regionale Unterschiede geprägt. Die durch Zuwanderungsgewinne wachsenden Groß- und Universitätsstädte weisen deutliche Wohnungsengpässe auf, die mit spürbaren Miet- und Preissteigerungen einhergehen (Quelle BBSR, kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten, September 2014). So sind gemäß F+B Mietspiegelindex die ortsüblichen Vergleichsmieten im Bestand im ersten Halbjahr 2014 um 1,7 % auf EUR 6,28 pro qm gestiegen. In den Großstädten liegen Bestandsmieten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Quelle: F+B Mietspiegelindex 2014).

Während die Ballungszentren stetige Bevölkerungszuwächse und eine Belebung der Neubautätigkeit verzeichnen, ist das Bild jenseits dieser Regionen ein ganz anderes: Zahlreiche Regionen weisen Bevölkerungsrückgänge auf und sind von einer schwachen oder rückläufigen Wohnungsnachfrage betroffen. Dementsprechend steigen die Leerstände – die Wohnungsmieten- und Preise stagnieren.

Ein weiterer Trend zeigt sich im Anstieg der Haushalte. Seit 1991 ist die Zahl der Privathaushalte in Deutschland um 4,7 Mio. auf 39,9 Mio. im Jahre 2013 angestiegen. Während 1991 knapp 34 % aller Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte waren, stieg der Anteil auf knapp 41% an. Folglich sank auch die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,02 Personen in 2013 (1991: 2,27 Personen) (Quelle: Statistisches Bundesamt, Haushalte 2013, Internetpräsenz). Ferner begünstigt die in Deutschland vorherrschende gute Arbeitsmarktlage Zuzüge aus dem Ausland, insbesondere infolge der seit 2014 in Kraft getretenen vollständigen Arbeitnehmerfreizügigkeit für Rumänien und Bulgarien (Quelle Statistische Bundesamt, Pressemitteilung 21.1.2015).

Zudem führen die Unsicherheiten auf den Kapital- und Finanzmärkten zu einer wachsenden Attraktivität von Wohnungen als Anlagealternative für die Altersvorsorge und Vermögensbildung. Darüber hinaus bewegen die stabile wirtschaftliche Entwicklung, die gestiegenen Einkommen sowie das historisch niedrige Zinsniveau viele Menschen zum Erwerb von Wohneigentum und verstärken somit die Nachfrage (Quelle: eigene Recherchen sowie unter anderem BBSR, Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten, Juni 2014).

Die Wohnimmobilie war auch 2014 eines der beliebtesten Anlageziele auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dies belegt das weiterhin hohe Transaktionsvolumen des Jahres 2014. Nach Analysen von CBRE wechselten rund 266.000 Wohneinheiten mit einem Gesamtwert von EUR 13,3 Mrd. den Eigentümer. Mit nur knapp 3 % weniger als im Rekordjahr 2013 stellt

dies das zweithöchste Volumen seit 2007 dar. (Quelle: CBRA, Pressemitteilung vom 7.1.2015 i.V. m. Jones Lang LaSalle Pressemitteilung vom 8.1.2015)

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 vierten 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 2014 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.

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseldorf 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 2014).

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.

Immobilienpreisspannen in Oberkassel (in Euro):

Einfamilienhaus Kaufpreis Altbau:	480.000 - 3.500.000
Einfamilienhaus Kaufpreis Neubau:	600.000 - 3.500.000
Eigentumswohnung Kaufpreis pro qm Altbau:	2500 - 7500
Eigentumswohnung Kaufpreis pro qm Neubau:	4800 - 10.000
Haus oder Wohnung Miete pro qm Altbau:	9,00 - 20,00
Haus oder Wohnung Miete pro qm Neubau:	13,00 - 25,00

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

Aktuelle Durchschnittspreise für Oberkassel (in EUR):

Wohnung – Kauf Neubau:	durchschnittl.	6.500 ,- pro m ²
Wohnung – Kauf Bestand:	durchschnittl.	6.200 ,- pro m ²
Haus - Miete Neubau	durchschnittl.	13,24 ,- pro m ²
Wohnung – Miete Neubau:	durchschnittl.	16,- pro m ²

(Quelle: Immobilienkompass-Karte Capital.de Düsseldorf-Oberkassel, Internetpräsenz Juni 2015)

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.

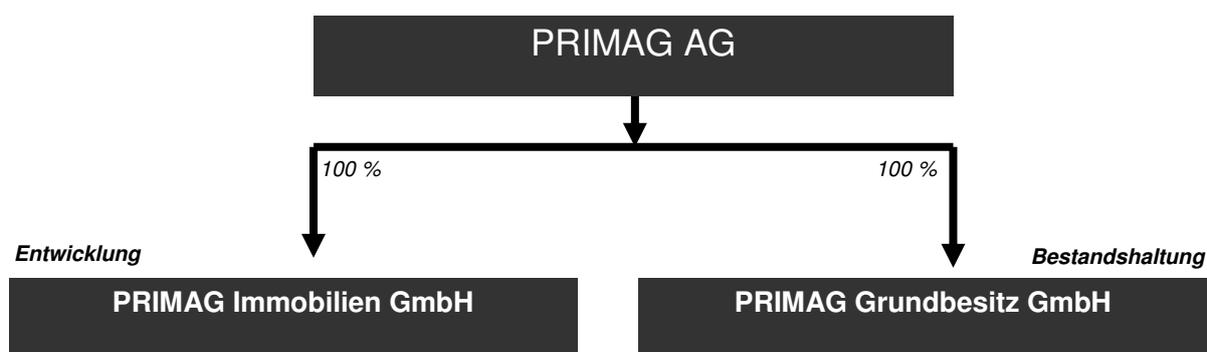
Das Geschäftsmodell der PRIMAG Gruppe ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt.

2.2.4 Konzernstruktur

Mit handelsrechtlicher Rückwirkung auf den 1. April 2014 wurden die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG und die PRIMAG 2. Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG auf die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (vormals: PRIMAG Beteiligungsgesellschaft mbH) verschmolzen.

Mit dieser Neustrukturierung wurde neben dem Kerngeschäftsfeld der Wohnimmobilienentwicklung ein zweites Standbein innerhalb der PRIMAG Gruppe aufgebaut – die Bestandshaltung von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien.

Die neue Unternehmensstruktur sieht demnach wie folgt aus:



Tätigkeitsschwerpunkte im Bereich der PRIMAG Immobilien AG („Entwicklung“):

Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiumlagen 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.

Tätigkeitsschwerpunkte im Bereich der PRIMAG Grundbesitz GmbH („Bestandshaltung“):

Bestandshaltung sowie Verwaltung überwiegend wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien in den Ballungszentren NRW's. Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei den Erwerb, das Asset- und Propertymanagement sowie die Verwaltung und Verkauf von Wohnimmobilien / Wohnimmobilienanlagen ab.

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

Die Veräußerung und damit auch Übergabe und Umsatzwirksamkeit der letzten Wohneinheit im Projekt Kaiser-Friedrich-Palais konnte wie geplant im abgelaufenen Geschäftsjahr realisiert werden.

Die Entwicklung des bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbenen und im Vorjahr übergebenen Grundstück Am Deich für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus konnte noch nicht vollständig abgeschlossen werden.

Die Projektentwicklung des im Vorjahr erworbenen weiteren bebauten Grundstücks in Niederkassel konnte im Berichtszeitraum weitestgehend abgeschlossen werden, so dass mit der Realisierung noch im Herbst 2015 begonnen werden soll.

2.3.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden neben den üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben zwei kleinere Einheiten veräußert.

2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des PRIMAG Konzerns mit – 0,65 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 3,23 Mio. € (Vorjahr 4,05 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG Immobilien GmbH, welche mit zusammen 2,86 Mio. € zum Konzernumsatz beitrugen. Die restlichen Umsätze in Höhe von insgesamt 0,37 Mio. € (Vorjahr 0,38 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Mietumsätzen.

Insgesamt verminderte sich der Bestand an fertigen und unfertigen Immobilien um rd. -2,08 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs der letzten Wohnung auf dem Kaiser-Friedrich-Ring aus dem Vorratsvermögen (Vorjahr: Bestandserhöhung 3,05 Mio. €).

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 1,16 Mio. € (Vorjahr: 7,10 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,15 Mio. € (Vorjahr 0,28 Mio. €) im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen.

Aufgrund von stark gesunkenen Bauaktivitäten verminderte sich der Materialaufwand von 6,00 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 0,26 Mio. € und betrifft im Wesentlichen nachlaufende Kosten für abgeschlossene Baumaßnahmen sowie Kosten für zwei neue Wohnimmobilienprojekte bei der PRIMAG Immobilien GmbH.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,33 Mio. € (Vorjahr 0,25 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,23 Mio. € (Vorjahr 0,18 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,86 Mio. € (Vorjahr 0,81 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von -0,37 Mio. € (Vorjahr +0,15 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 14 bis 31. März 15 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessert und betrug -0,28 Mio. € (Vorjahr - 0,31 Mio. €). Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus etwas geringeren Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von -0,65 Mio. € (Vorjahr -0,16 Mio. €).

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -0,50 Mio. € (Vorjahr -0,78 Mio. €).

2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der PRIMAG Gruppe verringerte sich geringfügig von 4,43 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 4,34 Mio. € zum Stichtag 31. März 2015. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH (rd. 1,30 Mio. €) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (2,94 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich um die planmäßigen Abschreibungen verringert.

Das Konzernumlaufvermögen verringerte sich von 15,36 Mio. € um 2,37 Mio. € auf nunmehr 12,99 Mio. € zum Stichtag 31. März 2015. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 11,90 Mio. € (Vorjahr: 13,93 Mio. €). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen in dem Verkauf der letzten Wohnung des Projektes „Kaiser-Friedrich-Ring“ begründet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 0,77 Mio. € auf 0,75 Mio. € leicht ab. Die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich ebenfalls im Berichtszeitraum von 0,50 Mio. € auf nunmehr 0,35 Mio. €.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 0,97 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 0,80 Mio. €).

Insgesamt verringerten sich damit die Konzernaktiva um rd. 2,28 Mio. € von 20,61 Mio. € per 31. März 2014 auf nunmehr 18,33 Mio. € zum 31. März 2015, im Wesentlichen durch den zuvor bereits erwähnten Verkauf von Vorratsvermögen.

Auf der Passivseite verringerten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 1,79 Mio. € von 13,19 Mio. € auf nunmehr 11,40 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund geringerer Kreditverbindlichkeiten, welche im Berichtszeitraum um 1,73 Mio. € auf insgesamt 8,71 Mio. sanken. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich die Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung) in Höhe von 6,72 Mio. € (Vorjahr 8,39 Mio. €) sowie die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (Bestandsimmobilien) in Höhe von 1,99 Mio. € (Vorjahr 2,05 Mio. €). In den Konzernverbindlichkeiten enthalten sind unveränderte Anzahlungen auf Immobilienverkäufe der PRIMAG Immobilien GmbH in Höhe von rd. 2,19 Mio. € (Vorjahr: 2,19 Mio. €).

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen verringerte sich leicht, in der Summe fielen die Rückstellungen von rd. 0,43 € auf nunmehr 0,42 Mio. €.

Insgesamt verringerte sich das Konzerneigenkapital um 0,50 Mio. €, es beträgt nunmehr 6,49 Mio. € (Vorjahr 6,99 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote stieg aufgrund geringerer Konzernverbindlichkeiten von rund 34,0 % auf nunmehr 35,5 % zum 31. März 2015.

3. Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2015 und der Erstellung dieses Lageberichtes vor.

4. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

4.1. Chancen- und Risikobericht

4.1.1. Positionierung des PRIMAG Konzerns

Das Geschäftsmodell der PRIMAG AG beruht auf zwei Säulen: Wohnimmobilienentwicklung sowie -bestandshaltung. Die Grundlagen dieses fokussierten Geschäftsmodells sind die langjährige Immobilienerfahrung und eine jahrzehntelange lokale Marktexpertise.

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.

Kerngeschäftsfeld: Wohnimmobilien-Entwicklung

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.

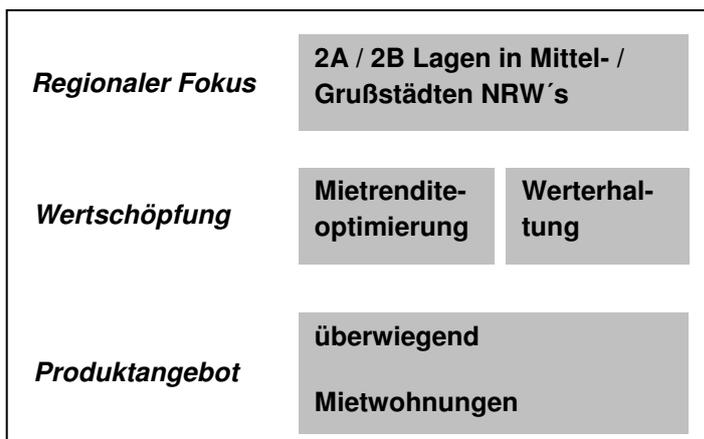
Der PRIMAG Gruppe werden regelmäßig von Privateigentümern, institutionellen Verkäufern, Marktintermediären, Erbgemeinschaften und Insolvenzverwaltern Liegenschaften außerhalb des Anzeigenmarktes angeboten.

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 Käu-

fern dar. Zudem bedient sich die PRIMAG Gruppe bei ihren hochwertigen Produkten exklusiver Vertriebspartner, um den Streuverlust zu minimieren.

Expansionsfeld: Wohnimmobilien-Bestandshaltung

In Zukunft wird die PRIMAG Gruppe auf der Grundlage einer jahrzehntelangen Erfahrung des Vorstandes Gerd Esser im Einkauf, der Verwaltung und dem Management von Wohnimmobilien, das neue Geschäftsfeld Bestandshaltung aufbauen. Derzeit befinden sich bereits 2.735 qm Wohnfläche im Bestandsportfolio, welches in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut werden soll.



Im Rahmen der bestandshaltenden Aktivitäten hat sich die PRIMAG Gruppe auf die Akquisition, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien spezialisiert. Die Geschäftstätigkeit umfasst neben dem Ankauf und der Bestandshaltung, die Vermietung und die Verwaltung von Wohnimmobilien sowie gezielte Maßnahmen zur Bestandsentwicklung mit dem Ziel einer wert- und renditeorientierten Optimierung des Portfolios. Im Mittelpunkt der Strategie stehen:

- die kostenbewusste Umsetzung von Mietsteigerungspotentialen und der Abbau von Leerständen,
- Investitionen in Immobilienbestände mit Entwicklungs- und Ertragspotential,
- die Festigung der Mieterbindung durch stetige Verbesserung des Services, Kundennähe und lokale Verwaltungseinheiten und
- die laufende Prüfung und Anpassung interner und externer Prozesse zur Erzielung von Kosteneffizienz und Skaleneffekten.

Ziel ist es, durch den Aufbau eines cash-flow-starken Wohnimmobilienportfolios in NRW ertragsorientiert zu wachsen. Die PRIMAG Gruppe verfolgt das Ziel, in Wohnimmobilien zu investieren, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential verfügen und die mit ihren laufenden / regelmäßigen Einnahmen zum gesamten Unternehmenserfolg beitragen können. Hierzu wird die PRIMAG Gruppe insbesondere die gegenwärtig im Markt bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen ausnutzen.

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 2015 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 des Tochterunternehmens PRIMAG Grundbesitzgesellschaft GmbH auszugleichen.

4.2. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Prognosebericht)

4.2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Nachdem die Weltkonjunktur 2014 hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist, rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für 2015 mit einer leichten Beschleunigung des globalen Wachstums und erwartet für den Euro-Raum eine verhaltene Entwicklung. Die prognostizierte Steigerung des Bruttoinlandsproduktes liegt hier bei 1,0 %, die Inflationsrate wird bei 0,7 % erwartet (Quelle Sachverständigenrat - Jahresgutachten 2014/15, November 2014).

Auch in Deutschland dürfte sich die Konjunktur 2015 eher moderat entwickeln. Die Zuwachsraten des Bruttoinlandsproduktes sollen rd. 1,0 % betragen, die Inflationsrate wird mit 1,3 % höher ausfallen als im Vorjahr. Positive Impulse werden vom privaten Verbrauch, die gute Arbeitsmarktlage sowie steigende Reallöhne erwartet (Quelle: DG Hyp Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015 Handle Büro und Wohnen).

4.2.2. Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Die meisten Experten erwarten auch für 2015 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 BulwienGesa AG erneut eine stabile bis steigende Marktvorfassung: Auch in 2015 ist eher nicht von einer größeren Leitzinssteigerung auszugehen,

so dass die attraktiven deutschen Wohnungsmärkte weiterhin als Sachwertanlage hoch im Kurs stehen werden. (Quelle: BulwienGesa AG Immoindex 2014).

Experten gehen daher für das laufende Jahr in der Immobilienbranche ähnlich wie für die Gesamtwirtschaft von einer insgesamt positiven Entwicklung aus . Auch die Wahrnehmung des Risikofaktors Inflation dürfte weiterhin zu der erhöhten Attraktivität von Immobilien beitragen. 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 Finanzierungskonditionen 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 2015 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 2014/ 2015).

Was die weitere Entwicklung 2015 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 2015 ff:

- die weiterhin nicht absehbare weitere Entwicklung der Euro-Schwäche, 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 einer Kehrtwende bei den aktuell sehr günstigen Rohstoffpreisen, vor allem der Ölpreise und der Gaspreise.

Für Düsseldorf geht man davon aus, dass die Mieten für Erstbezug auch 2015 leicht steigen werden, (2014: 12,3 Euro / qm; 2015 12,5 Euro / qm), also eine Steigerung von rd. 1,6 %. Im Bereich der Toplagen Düsseldorfs erwartet man eine ähnliche Entwicklung (2014: 15,8 Euro / qm; 2015: 16,0 Euro / qm) (Quelle: DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2014/ 2015). Insofern erwarten wir, dass auch die Transaktionspreise für Wohnimmobilien in Düsseldorf und insbesondere in den Toplagen sich ähnlich entwickeln und leicht in einer Bandbreite von 1,0 % bis 1,5 % in 2015 und 2016 steigen werden.

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 negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2015/2016 - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - wieder ein positives Jahresergebnis.

Düsseldorf, den 11. Juni 2015

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernbilanz zum 31. März 2015

Aktiva	31.03.2015		31.03.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Software		1.863,00		509,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	4.245.786,95		4.333.459,95	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.277,00		95.525,00	
	<u>4.335.063,95</u>		<u>4.428.984,95</u>	
	<u>4.336.926,95</u>		<u>4.429.493,95</u>	
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauleistungen	11.820.029,76		13.933.763,37	
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	76.693,95		159.253,51	
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00		0,00	
	<u>11.896.723,71</u>		<u>14.093.016,88</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	527.750,00		608.250,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	67.562,21		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	153.890,52		157.727,89	
	<u>749.202,73</u>		<u>765.977,89</u>	
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		347.885,73		498.916,67
		<u>12.993.812,17</u>		<u>15.357.911,44</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		25.783,95		23.714,75
D. Aktive latente Steuern		970.857,00		799.586,00
		<u>18.327.380,07</u>		<u>20.610.706,14</u>

Passiva	31.03.2015		31.03.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	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
II. Kapitalrücklage		1.403.066,09		1.403.066,09
III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		814.127,87		1.317.073,52
		<u>6.486.718,96</u>		<u>6.989.664,61</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	13.000,00		34.441,46	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>421.257,49</u>		<u>398.849,24</u>	
		<u>434.257,49</u>		<u>433.290,70</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.713.435,01		10.435.699,70	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00		2.189.600,00	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430.959,64		492.897,81	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	65.596,40		67.999,75	
davon aus Steuern EUR 4.207,68 (Vj. EUR 6.304,56)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)				
		<u>11.399.591,05</u>		<u>13.186.197,26</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.812,57		1.553,57
		<u>18.327.380,07</u>		<u>20.610.706,14</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2014/15

	2014/15		2013/14
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.231.375,73		4.051.375,90
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.076.293,17		3.052.879,99
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>152.311,95</u>		<u>283.182,89</u>
		<u>1.307.394,51</u>	<u>7.387.438,78</u>
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	0,00		5.250.044,85
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	262.765,10		748.549,52
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	292.589,67		210.729,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00)	35.957,61		36.618,82
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	106.807,11		127.431,82
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	120.000,00		50.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>859.559,27</u>		<u>814.898,43</u>
		<u>1.677.678,76</u>	<u>7.238.273,21</u>
8. Betriebsergebnis		<u>-370.284,25</u>	<u>149.165,57</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 3.692,02)	258,82		4.025,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>275.496,38</u>		<u>315.815,33</u>
		<u>-275.237,56</u>	<u>-311.790,18</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-645.521,81</u>	<u>-162.624,61</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-170.626,69		-103.280,29
13. Sonstige Steuern	<u>28.050,53</u>		<u>18.643,89</u>
		<u>-142.576,16</u>	<u>-84.636,40</u>
14. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag		-502.945,65	-77.988,21
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres		1.317.073,52	1.822.014,23
16. Dividendenausschüttung		0,00	-426.952,50
17. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>814.127,87</u>	<u>1.317.073,52</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2014/15

	2014/15 TEUR	2013/14 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-503	-78
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	107	127
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	1	-111
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	-171	-108
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlageabgängen	0	-422
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.211	-2.053
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-59	-1.781
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.586</u>	<u>-4.426</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2	-1
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12	-11
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	1.730
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-14</u>	<u>1.718</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgezahlte Dividende (-)	0	-427
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	300	5.114
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-2.023	-2.308
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.723</u>	<u>2.379</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-151	-329
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	499	828
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>348</u>	<u>499</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	348	499
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>348</u>	<u>499</u>

Ergänzende Hinweise zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Summationsstriche und Summenunterstreichungen sind nach folgender Regel gesetzt:

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

Zu außerordentlichen Posten

Wenn Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten gesondert ausgewiesen werden, muss entweder auch das Periodenergebnis um die betreffenden Zahlungsbeträge (nicht um das außerordentliche Ergebnis) bereinigt werden oder das Periodenergebnis ist vor außerordentlichem Ergebnis auszuweisen und die Veränderung entsprechender Aktiva und/oder Passiva muss um den durch das außerordentliche Ergebnis verursachten Betrag bereinigt werden.

Zu assoziierten Unternehmen

Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen werden in der Kapitalflussrechnung nur anhand der Zahlungen zwischen ihnen und dem Konzern und anhand der Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Verkauf der Beteiligungen an ihnen erfasst.

Zur Fortschreibung des Beteiligungsansatzes nach der Equity-Methode wird vorgeschlagen, bei der Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit eine Zeile mit der Bezeichnung "Fortschreibung des Beteiligungsansatzes assoziierter Unternehmen" einzufügen.

Zu Finanzmittelfonds

Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten, i. d. R. Kontokorrentverbindlichkeiten, soweit sie zur Disposition der liquiden Mittel gehören, dürfen in den Finanzmittelfonds einbezogen werden.

Die Zeile "Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds" ist wörtlich zu verstehen. Es sind nur Änderungen des Finanzmittelfonds

PRIMAG AG, Düsseldorf
Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2014/15

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	Konzern- eigen- kapital
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.03.2013	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>1.822.014,23</u>	<u>7.494.605,32</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	-426.952,50	-426.952,50
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-77.988,21	-77.988,21
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-504.940,71</u>	<u>-504.940,71</u>
31.03.2014	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>1.317.073,52</u>	<u>6.989.664,61</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-502.945,65	-502.945,65
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-502.945,65</u>	<u>-502.945,65</u>
31.03.2015	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>814.127,87</u>	<u>6.486.718,96</u>

Ergänzende Hinweise zum Konzern-Eigenkapitalspiegel

Summationsstriche und Summenunterstreichungen sind nach folgender Regel gesetzt:

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

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014/15

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 Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf
- PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH, Düsseldorf
(vormals Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf)

Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

	Kapital- anteil %	Kapital- anteil	Eigenkapital am 31.03.2015	Ergebnis 31.03.2015 ²
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	-749.500,77 ¹
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (vormals PRIMAG Beteiligungsgesellschaft mbH)	100 %	1.000.000,00	1.241.870,87	-22.200,02

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

¹ Ergebnis vor Verlustübernahme

² Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss der PRIMAG AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsänderungen ergeben.

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Abschreibungen bewertet (lineare Methode). Geringwertige bewegliche Wirtschaftsgüter (GWGs), die 150 EUR nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe in die Kosten gebucht. GWGs, die zwar 150 EUR aber 410 EUR nicht übersteigen, werden in ein gesondert geführtes Verzeichnis aufgenommen und im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben. GWGs, die 410 EUR aber nicht 1.000 EUR übersteigen, werden entsprechend der steuerlichen Vorschriften in einen jährlichen Sammelposten eingestellt und über die Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben. Diese Abschreibung erfolgt unabhängig von Wertminderungen oder Veräußerungen der Wirtschaftsgüter. Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Das **Vorratsvermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten enthalten in angemessenem Umfang aktivierungsfähige Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten. Fremdkapitalzinsen werden gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB berücksichtigt.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zu Nennwerten bilanziert. Sofern erforderlich, werden auf dubiose Forderungen entsprechende Wertberichtigungen gebildet.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** bzw. **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden zum Nennwert bzw. Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Aktive **latente Steuern** werden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen wahrscheinlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Passivseite Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Konsolidierungsgrundsätze

Für die Erstkonsolidierung, die grundsätzlich entsprechend dem Wahlrecht gem. Art. 66 Abs. 3 S. 4 EGHGB nach der Buchwertmethode des § 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB a.F. vorgenommen wird, wurde von dem Wahlrecht gem. § 301 Abs. 2 Satz 1 HGB a.F. Gebrauch gemacht, die Verrechnung auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen durchzuführen. Der Kapitalkonsolidierung wurden die Wertverhältnisse zum 1. Januar 2004 zugrunde gelegt. Für nach dem 01. Januar 2004 erworbene Anteile an Tochterunternehmen sind die Wertverhältnisse zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt maßgebend. Die nach dem Erwerb der Anteile bis zur erstmaligen Einbeziehung thesaurierten Gewinne oder entstandenen Verluste wurden in das erwirtschaftete Konzerneigenkapital eingestellt.

Durch die Schuldenkonsolidierung gemäß § 303 HGB wurden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen eliminiert.

Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung sind die entsprechenden Ertrags- und Aufwandspositionen gemäß § 305 HGB bereinigt worden. 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 A zu diesem Konzernanhang dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen TEUR 260 auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, bei denen es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschafterin handelt, betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 68.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 171 auf TEUR 971 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 68,20 % (2.932.433 Aktien).

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt TEUR 941, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 1.422 und der Jahresfehlbetrag von TEUR -481 enthalten sind. Er wird zusammen mit den Bilanzergebnissen der Tochtergesellschaften dem Konzern-Eigenkapital zugeführt. Von diesem Betrag sind TEUR 941 auf Grund der Aktivierung latenter Steuer ausschüttungsgesperrt.

Folgende das Eigenkapital betreffende Hauptversammlungsbeschlüsse wurden im Berichtsjahr bzw. in den Vorjahren gefasst (bezüglich der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir im Übrigen auf die Anlage 4 „Konzerneigenkapitalspiegel“):

Bedingte Kapitalerhöhung („Bedingtes Kapital IV“)

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um 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 2013“)

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.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 18. September 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 2.150.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 2.150.000 zu erhöhen.

Bei Aktienausgaben gegen Sacheinlagen ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Wird das Kapital gegen Bareinlage erhöht, ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht auszuschließen, wenn der Ausgabebetrag den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gem. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals nicht überschreiten dürfen; und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Begrenzung auf 10% des Grundkapitals sind diejenigen Aktien anzurechnen, die als eigene Aktien aufgrund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung geltenden bzw. an deren Stelle tretenden Ermächtigungen gem. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts an die Aktionäre veräußert werden. Ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen aufgrund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts an die Aktionäre gemäß in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Eigene Anteile

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

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR 1.317) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2014/15 in Höhe von TEUR -503 gemindert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 814 ergibt. Darin enthalten sind folgende Gewinnrücklagen: gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 10 und Rücklage für eigene Anteile TEUR 30.

Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 13 wobei es sich um Umsatzsteuer auf konzerninterne Umsätze handelt.

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

	Stand 31.03.2014 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.03.2015 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	300,00	0,00	0,00	19.600,00	19.900,00
Abschluss- und Prüfungskosten	34.580,00	32.397,96	2.182,04	32.250,00	32.250,00
Rechts- und Beratungskosten	58.081,60	8.000,00	1.000,00	8.300,00	57.381,60
Ausstehende Baukosten	36.500,00	13.500,00	0,00	0,00	23.000,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	82.291,89	0,00	0,00	41.500,00	123.791,89
Schadensersatzforderungen	140.200,00	13.682,13	1.317,87	0,00	125.200,00
Gewährleistungsaufwand	42.685,75	0,00	10.201,75	0,00	32.484,00
Sonstige	4.210,00	2.500,00	0,00	5.540,00	7.250,00
Gesamt	398.849,24	70.080,09	14.701,66	107.190,00	421.257,49

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

Art der Verbindlichkeit	31.03.2015				31.03.2014	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlauf- zeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.756.316,59	2.535.312,26	1.421.806,16	8.713.435,01	6.667.165,92	10.435.699,70
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00	0,00	0,00	2.189.600,00	2.189.600,00	2.189.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430.959,64	0,00	0,00	430.959,64	492.897,81	492.897,81
4. Sonstige Verbindlichkeiten	65.595,60	0,00	0,00	65.595,60	67.998,95	67.998,95
Gesamt	7.442.471,83	2.535.312,26	1.421.806,16	11.399.590,25	9.417.662,68	13.186.196,46

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich i.H.v. TEUR 2.400 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. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 8.711 durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden für Darlehen in Höhe von TEUR 1.994 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 4, erhaltenen Mietkautionen TEUR 11, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 43, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 4, Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 2 und Überzahlungen von Mietern TEUR 2.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 2.857 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 374 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 15 aus der Auflösung von Rückstellungen, Mieterlöse aus einer Bestandsimmobilie der Primag Immobilien GmbH (TEUR 71), periodenfremde Erträge (TEUR 7), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 49) und Versicherungsentschädigungen (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.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 46), Grundstücksaufwendungen (TEUR 99), Verkaufsprovisionen (TEUR 101), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 47), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 14), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 33), Gewährleistungsaufwand (TEUR 56), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 45), sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 101). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 157 angefallen.

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

Die aktiven latenten Steuern wurden entsprechend der Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 171 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 107 im Folgejahr, insgesamt TEUR 146.

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 m² hinausgehenden Baugenehmigung um 2.680 € pro zusätzlich genehmigtem m². Derzeit ist ein Bauvorbescheid für ca. 1.400 m² beantragt.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 330, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 und 2014/2015 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 fünf Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt. Diese setzten sich aus vier Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeiter zusammen.

Abschlussprüferhonorar

Das Abschlussprüferhonorar für Prüfungsleistungen beträgt für das Berichtsjahr TEUR 20.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 160 erhalten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Bezüge des Aufsichtsrates

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf TEUR 33.

Düsseldorf, den 11. Juni 2015

PRIMAG AG
Gerd Esser
- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2014/15

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2014	Zugänge	Abgänge	31.3.2015	1.4.2014	Zugänge	Abgänge	31.3.2015	31.3.2015	31.3.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Software	36.195,42	2.447,40	11.285,20	27.357,62	35.686,42	1.090,40	11.282,20	25.494,62	1.863,00	509,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.203.022,58	0,00	0,00	5.203.022,58	869.562,63	87.673,00	0,00	957.235,63	4.245.786,95	4.333.459,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.279,19	11.799,71	9.635,80	303.443,10	205.754,19	18.043,71	9.631,80	214.166,10	89.277,00	95.525,00
	5.504.301,77	11.799,71	9.635,80	5.506.465,68	1.075.316,82	105.716,71	9.631,80	1.171.401,73	4.335.063,95	4.428.984,95
	5.540.497,19	14.247,11	20.921,00	5.533.823,30	1.111.003,24	106.807,11	20.914,00	1.196.896,35	4.336.926,95	4.429.493,95

Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

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 2014 bis 31. März 2015 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 11. Juni 2015

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

M. Dust
Wirtschaftsprüfer

M. Thelen
Wirtschaftsprüfer