

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/2016

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 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 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 befindet sich auf moderatem Wachstumskurs. Die wirtschaftliche Leistung wurde im Schlussquartal des Jahres 2015 preis, kalender- und saisonbereinigt um 0,3 % ausgeweitet. Der im Januar gemeldete solide Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um real 1,7 % im Jahr 2015 wurde damit bestätigt. In der deutschen Wirtschaft überwiegen nach wie vor die Auftriebskräfte, obwohl aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld seit einigen Monaten gemischte Signale kommen.

Die Industrieproduktion war im Dezember 2015 im Vergleich zum Vormonat merklich rückläufig. Auch die Auftragseingänge gaben im Dezember leicht nach, verbesserten sich im Schlussquartal zusammengenommen jedoch deutlich gegenüber dem dritten Vierteljahr.

Die Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten zu Jahresbeginn - unter anderem ausgelöst durch den niedrigen Ölpreis und die Verunsicherung über die weitere Entwicklung in China - führten zu einer schlechteren Stimmungslage in den deutschen Unternehmen. Die Geschäftserwartungen gingen im Januar deutlich zurück. Die aktuelle Lageeinschätzung befindet sich nach wie vor auf einem hohen Niveau, hat sich aber seit Dezember leicht abgeschwächt.

Die Bauproduktion konnte im Schlussquartal 2015 merklich Fahrt aufnehmen. Auch in den kommenden Monaten dürfte sich die Belegung insbesondere im Wohnungsbau fortsetzen. Die Konjunktur in den stärker binnenwirtschaftlich ausgerichteten Dienstleistungsbereichen ist - gemessen an der weiter steigenden Beschäftigung - klar aufwärtsgerichtet.

Durch die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt und den soliden Einkommenszuwächsen nimmt die Kaufkraft der privaten Haushalte weiter zu. Die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen löst, wenngleich in überschaubarer Größenordnung, ebenfalls Nachfrageimpulse aus.

Trotz der gedämpften Weltkonjunktur konnten die deutschen Exporteure im Jahr 2015 Waren im Wert von knapp 1.200 Mrd. Euro exportieren. In der Tendenz waren die Ausfuhren seit Jahresmitte, vor allem wegen einer geringeren Nachfrage, aus den großen Schwellenländern leicht abwärtsgerichtet.

Das produzierende Gewerbe konnte seine Schwächephase zum Jahresende noch nicht überwinden. Die Produktion ging im Dezember gegenüber dem Vormonat erneut zurück. Im Jahresschlussquartal wurde damit insgesamt ein Minus verzeichnet. Lediglich der Bausektor (+1,2 %) konnte ein Plus verbuchen.

Der private Konsum hat die Konjunktur in Deutschland auch im vierten Quartal gestützt. Fundamentale Faktoren, wie der geringe Inflationsdruck aufgrund niedriger Rohölpreise sowie die günstigen Beschäftigungs- und Einkommensaussichten, wirken sich positiv auf den privaten Konsum aus. Das Konsumklima hat sich nach leichten Rückgängen im Herbst 2015 seit November auf hohem Niveau stabilisiert. Die Stimmung der Einzelhändler hat seit September etwas nachgegeben.

Die Situation am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv. Die Erwerbstätigkeit stieg im Monat Dezember saisonbereinigt weiter kräftig um 44.000 Personen an. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm bis November 2015 sogar noch stärker zu. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung erhöhten sich im Januar deutlich weniger als saisonal üblich. Saisonbereinigt ging die Arbeitslosigkeit sogar um 20.000 Personen zurück. Die steigende Nachfrage nach Arbeitskräften blieb ungebrochen.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 12.2.2016)

2.2. Branchensituation

2.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarkts in Deutschland

Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiter zu

In der Nachfrage nach Wohnraum setzten sich 2015 die wesentlichen Trends, die bereits die letzten Jahre geprägt hatten, weiter fort: Die Zahl der Haushalte steigt, auch wenn die Bevölkerungszahl mehr oder weniger konstant bleibt, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu. Zudem kamen in der zweiten Jahreshälfte Flüchtlinge und Asylsuchende in rasch wachsender Zahl nach Deutschland. Städte und Gemeinden suchen seitdem nach Wohnraum vor allem für solche Menschen, denen aller Voraussicht nach Asyl gewährt wird.

Um zu verhindern, dass eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in besonders angespannten Märkten zu übermäßigen Mietsteigerungen führt, hatte die Bundesregierung gesetzgeberische Maßnahmen angekündigt und dann auch beschlossen. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz traten Mitte 2015 Regeln in Kraft, die in angespannten Wohnungsmärkten die Mieterhöhungen bei Neuvermietung begrenzen sollen. Diese sogenannte Mietpreisbremse soll dafür sorgen, dass in besonderen Gebieten, die von den jeweiligen Landesregierungen bestimmt werden, übermäßige Mietsteigerungen unterbleiben. Anbieter von Wohnraum befürchten dadurch mittelfristig Renditeeinbußen.

Dass derlei Schutzbemühungen für Mieter zudem die Neigung, in Mietwohnungsbau zu investieren, nicht fördern, liegt auf der Hand. Zwar haben 2015 im Umfeld niedriger Zinsen Bautätigkeit und Baugenehmigungen weiter zugenommen. Aber das gilt überwiegend für Eigenheime und Wohnungen im gehobenen Preissegment, nicht für den Angebotsbereich, in dem Mieter mit mittleren oder niedrigen Einkommen zu Hause sind.

Mieten steigen weiter

In diesem Umfeld zunehmender Nachfrage und nur geringfügig wachsenden Angebots war auch das Jahr 2015 von einem Anstieg der Wohnungsmieten gekennzeichnet. Im Index für die Lebenshaltungskosten wird die Steigerung der darin enthaltenen Ausgaben für die Nettokaltmiete mit 1,2 Prozent im Jahresdurchschnitt beziffert. Nach einer Studie des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ lagen die Mieten bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen allerdings um 3,0 Prozent höher als vor einem Jahr, bei Neubauten um 3,2 Prozent.

Immobilientransaktionsmarkt: Volumen stark gestiegen

Nach Erkenntnissen des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ haben sich die Preise für Wohnimmobilien 2015 um 4,2 Prozent erhöht. Sie sind damit im elften Jahr hintereinander gestiegen. Das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien hat 2015 nach Berechnungen des Beratungsunternehmens Ernst & Young 23,5 Milliarden Euro erreicht und damit fast doppelt

so hoch gelegen wie im Vorjahr. Es war maßgeblich von den Konsolidierungsbestrebungen deutscher Wohnungsgesellschaften geprägt. So machten allein die drei größten Einzeltransaktionen die Hälfte des gesamten Umsatzes aus. In beiden Entwicklungen drückt sich die anhaltend hohe Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes aus, die laut Umfrage von Ernst & Young unter wesentlichen Marktteilnehmern auch 2016 anhalten sollte.

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.

Der Markt für Wohnimmobilien in NRW ist im fünften Jahr in Folge von durchschnittlichen Wertsteigerungen gekennzeichnet. Die Mietpreise sind vielerorts leicht gestiegen. Die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern belegen ebenfalls einen leichten Aufwärtstrend - vor allem in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr. Die Nachfrage nach Immobilien bleibt in Zeiten niedrigster Zinsen groß. Allerdings ist die Phase dramatischer Preissprünge definitiv vorbei. Für das laufende Jahr ist weiterhin mit einer leichten Abschwächung des Booms zu rechnen - aber nicht mit fallenden Preisen. Dies geht aus dem Preisspiegel NRW-Wohnimmobilien 2015 des Immobilienverbands Deutschland, IVD West, hervor.

In den neun größten Städten Nordrhein-Westfalens muss man im Schnitt für ein freistehendes Eigenheim in guter Lage in diesem Jahr mit einer Verteuerung von 3 Prozent rechnen. Die Spanne reicht hierbei von 330.000 in Bielefeld bis 770.000 Euro in Düsseldorf. In Bonn muss man mit etwa 685.000 Euro kalkulieren. In Windeck (130.000 Euro) und Waldbröl (160.000 Euro) findet man die günstigsten Eigenheime in vergleichbarem Segment. (Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD West der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Pressemitteilung vom 26.3.)

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.

Der Immobilienmarkt der Landeshauptstadt ist zweigeteilt. Im höheren Preissegment sind derzeit kaum Erhöhungen bei Mieten und Kaufpreisen festzustellen. Bei Wohnungen im niederen und mittleren Miet- und Kaufpreisbereich sind die Immobilienkosten gestiegen (Quelle RDM Bezirksverband Düsseldorf, Pressespiegel 2016)

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 und der Aufwärtstrend der Mietpreise in Düsseldorf ist weiterhin zu beobachten.

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 5.000 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):

Eigentumswohnung Kaufpreis 40 bis 80 qm EUR 5.116,- pro qm

Eigentumswohnung Kaufpreis ab 120 am EUR 7.349,- pro qm

(Quelle: Immowelt Wohnungspreise in Oberkassel (August 2016))

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.

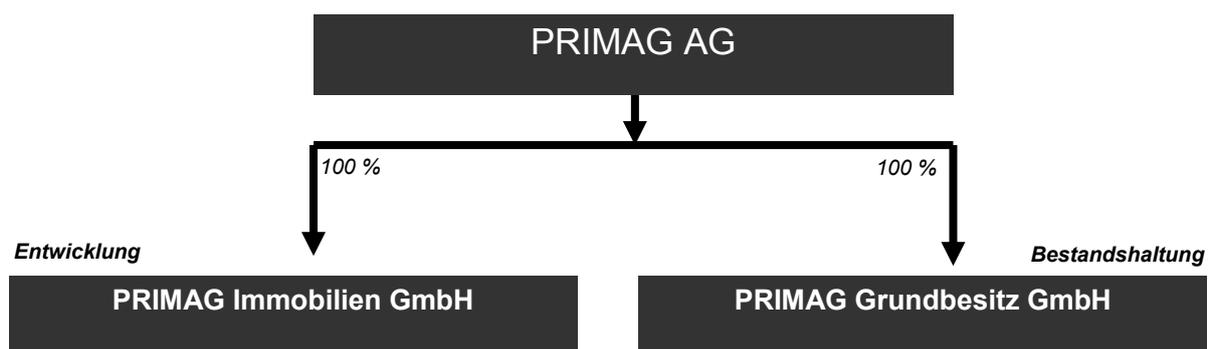
Das Geschäftsmodell der PRIMAG Gruppe ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt.

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 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.

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 Entwicklung des bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbenen und im folgenden Jahr übergebenen Grundstückes Am Deich für die Bebauung mit einem Luxus-Mehrfamilienhaus konnte noch nicht vollständig abgeschlossen werden.

Die Projektentwicklung des Grundstückes Niederkasseler Str. 35 konnte im Berichtszeitraum vollständig abgeschlossen werden, so dass mit der Realisierung bis zum Berichtszeitpunkt bereits begonnen wurde.

2.3.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Bereich der Liegenschaften die üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben wahrgenommen.

2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des PRIMAG Konzerns mit – 0,60 Mio. €, welches insbesondere durch gegenüber dem Vorjahr verminderte, da azyklische Realisierung von Verkaufserlösen der Tochtergesellschaften geprägt ist, als nicht zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Lage der PRIMAG AG stellt sich dennoch als zufriedenstellend dar, da die in der Entwicklung befindlichen Projekte ausreichende Erfolgsbeiträge versprechen.

2.5. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 0,86 Mio. € (Vorjahr 3,23 Mio. €) im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien der PRIMAG Immobilien GmbH, welche mit zusammen 0,54 Mio. € zum Konzernumsatz beitrugen. Die restlichen Umsätze in Höhe von insgesamt 0,32 Mio. € (Vorjahr 0,37 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Mietumsätzen.

Insgesamt erhöhte sich der Bestand an fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 1,74 Mio. € im Wesentlichen aufgrund von Hinzuaktivierung entstandener Entwicklungs- und Baukosten der aktuellen Projekte (Vorjahr: Bestandsminderung -2,08 Mio. €).

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung an fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 2,61 Mio. € (Vorjahr: 1,16 Mio. €).

Darüber hinaus erzielte die PRIMAG Gruppe sonstige betriebliche Erträge in Höhe von rd. 0,11 Mio. € (Vorjahr 0,15 Mio. €) im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen.

Aufgrund von wieder gesteigerten Bauaktivitäten erhöhte sich der Materialaufwand von 0,26 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 1,73 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Kosten für zwei aktuelle Wohnimmobilienprojekte bei der PRIMAG Immobilien GmbH.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,25 Mio. € (Vorjahr 0,33 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,33 Mio. € (Vorjahr 0,23 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,63 Mio. € (Vorjahr 0,86 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von -0,22 Mio. € (Vorjahr -0,37 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 14 bis 31. März 16 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verschlechtert und betrug -0,38 Mio. € (Vorjahr - 0,28 Mio. €). Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe einer Anleihe.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von -0,60 Mio. € (Vorjahr -0,65 Mio. €).

Nach Steuern erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -0,48 Mio. € (Vorjahr -0,50 Mio. €).

2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der PRIMAG Gruppe verringerte sich geringfügig von 4,34 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 4,07 Mio. € zum Stichtag 31. März 2016. Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristigen Bestandsimmobilien der PRIMAG Immobilien GmbH (rd. 1,28 Mio. €) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (2,70 Mio. €). Diese haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen um die planmäßigen Abschreibungen verringert.

Das Konzernumlaufvermögen erhöhte sich von 12,99 Mio. € um 3,40 Mio. € auf nunmehr 16,39 Mio. € zum Stichtag 31. März 2016. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen haben die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH mit rd. 13,60 Mio. € (Vorjahr: 11,90 Mio. €). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen in den aktivierten Bauleistungen an den zwei neuen Projekten begründet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen im Berichtszeitraum von 0,75 Mio. € auf 0,57 Mio. € ab. Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum von 0,35 Mio. € auf nunmehr 2,18 Mio. € im Wesentlichen durch die Ausgabe einer Anleihe.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden aktive latente Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 1,10 Mio. € aktiviert (Vorjahr: 0,97 Mio. €).

Insgesamt erhöhten sich damit die Konzernaktiva um rd. 3,26 Mio. € von 18,33 Mio. € per 31. März 2015 auf nunmehr 21,59 Mio. € zum 31. März 2016, im Wesentlichen durch die zuvor bereits erwähnte Ausgabe einer Anleihe.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 3,77 Mio. € von 11,40 Mio. € auf nunmehr 15,17 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund höherer sonstiger Verbindlichkeiten, welche im Berichtszeitraum um 1,43 Mio. € auf insgesamt 1,49 Mio. stiegen, sowie aufgrund der neu aufgenommenen Anleiheverbindlichkeiten i.H.v. 2,5 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich die Töchterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung) in Höhe von 6,74 Mio. € (Vorjahr 6,72 Mio. €) sowie die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (Bestandsimmobilien) in Höhe von 1,94 Mio. € (Vorjahr 1,99 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. 0,42 € auf nunmehr 0,40 Mio. €.

Insgesamt verringerte sich das Konzerneigenkapital um 0,49 Mio. €, es beträgt nunmehr 6,00 Mio. € (Vorjahr 6,49 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote verringerte sich aufgrund höherer Konzernverbindlichkeiten von rund 35,5 % auf nunmehr 27,8 % zum 31. März 2016.

3. Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 07. April 2016 veräußerte die PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH ihre beiden Liegenschaften in Chemnitz zu einem Verkaufspreis von 2,5 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten war der 30.06.2016.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2016 und der Erstellung dieses Lageberichtes liegen nicht 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 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 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

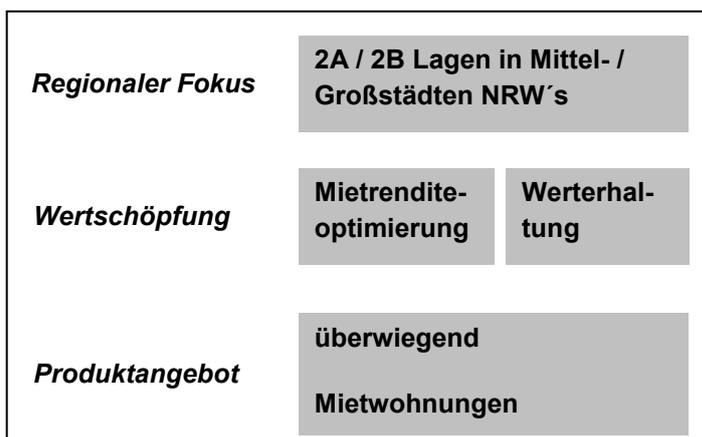
Die PRIMAG Gruppe hat sich im Ballungsraum Düsseldorf einen bekannten und geschätzten (Marken-) Namen geschaffen. Insbesondere ist die Gesellschaft auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern bzw. Grundstücken in Toplagen, die anschließende hochwertige Kernsanierung bzw. die exklusive Neubautwicklung 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.

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. Zum Stichtag befinden sich ca. 2.700 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 Finanzierungskonditionen 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 2016 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

Der Sachverständigenrat erwartet für die Jahre 2016 und 2017 jahresdurchschnittliche Zuwachsraten des deutschen Bruttoinlandsprodukts von 1,5 % beziehungsweise 1,6 %. Die bisherige Prognose wird aufgrund eines etwas schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds für das Jahr 2016 leicht nach unten korrigiert.

Der moderate Aufschwung setzt sich aber fort. Er wird getragen von den inländischen Konsumausgaben. Sie spiegeln im Wesentlichen die gute Verfassung am Arbeitsmarkt und die expansive Fiskalpolitik wider. Insgesamt liegen die prognostizierten Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts oberhalb des Wachstumspotenzials. Die Auslastung der Produktionskapazitäten dürfte somit weiter zunehmen. (Quelle Sachverständigenrat - Konjunkturprognose 2016 und 2017 vom 23.3.2016).

Die Frühindikatoren zeigen für das Expansionstempo des Bruttoinlandsprodukts im ersten Halbjahr 2016 ein gemischtes Bild. Auf der einen Seite deuten die Produktionszahlen im Produzierenden Gewerbe aus dem Januar auf eine kräftige Zunahme des Bruttoinlandsprodukts im ersten Quartal 2016 hin. Auf der anderen Seite zeichnen die umfragebasierten Indikatoren ein etwas weniger positives Bild. So ist das ifo Geschäftsklima seit November 2015 kontinuierlich zurückgegangen. Insbesondere der Index der Geschäftserwartungen war in den ersten beiden Monaten des Jahres 2016 deutlich niedriger als noch im vierten Quartal 2015. Insgesamt deuten die Frühindikatoren darauf hin, dass die Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2016 bei jeweils 0,35 % liegen werden. Dieser Anstieg dürfte vor allem von der Binnennachfrage getragen werden.

(Quelle Sachverständigenrat - Konjunkturprognose 2016 und 2017 vom 23.3.2016).

4.2.2. Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland

Die Primag AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2016 für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint robust, ein Wachstum des Bruttonettoprodu-

dukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen in 2016 auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn die Zinswende im Verlauf des Jahres erwartet wird. Aufgrund der beobachtbaren, teils demografisch bedingten Nachfragetrends und des anhaltend hohen Zustroms von Flüchtlingen erscheint zudem die Annahme realistisch, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt steigen wird. Da auch unter den veränderten Vorzeichen staatlicher Förderung mit dem Neubau einer ausreichenden Zahl zusätzlicher Wohnungen wegen der nötigen Vorlaufzeiten kurzfristig nicht zu rechnen ist, dürften sich die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erhöhen und der Vermietungsstand steigen. Auch mit gewissen Spielräumen zur Mietanpassung ist in einem derartigen Umfeld zu rechnen. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen.

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 2016 in Deutschland

Die Landesbausparkassen (LBS) rechnen aufgrund der anhaltenden Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt mit weiteren Preissteigerungen. Die 2015 ausgemachten Entspannungstendenzen setzen sich damit nicht fort. Vielmehr wird bis Ende 2016 ein spürbarer Preisanstieg zwischen 3 und 4 Prozent erwartet - so das Ergebnis der diesjährigen Frühjahrsumfrage unter 600 Immobilienmarktexperten von LBS und Sparkassen. (Quelle: LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2016“)

Nach Einschätzung der Experten wird die wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien gespeist insbesondere von

- den außergewöhnlich attraktiven Finanzierungsbedingungen,
- der guten Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung sowie
- dem weiter steigenden Wohnraumbedarf – auch aufgrund der deutlichen Zuwanderung.

Die Ausweitung des Angebots durch Neubauten kann aktuell nicht Schritt halten. Bis die kräftig wachsenden Baugenehmigungszahlen am Markt in Form von bezugsfertigen Häusern und Wohnungen ankommen, werde es noch dauern. „Die gute Nachricht ist, die Bautätigkeit reagiert und verspricht perspektivisch Entlastung; allerdings müssen sich die Bundesbürger vorerst auf weiter steigende Preise einstellen“, resümierte LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann am 3. Mai bei der Vorstellung der LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien 2016“, für die in 925 Städten die Preise ermittelt wurden.

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 2016/2017 eine leichte Ergebnisverbesserung sowie für die beiden nachfolgenden Geschäftsjahre - abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte - wieder positive Jahresergebnisse.

Düsseldorf, den 06. September 2016

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernbilanz zum 31. März 2016

Aktiva	31.03.2016		31.03.2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Software		6.406,00		1.863,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	3.979.763,79		4.245.786,95	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.316,00		89.277,00	
		<u>4.064.079,79</u>		<u>4.335.063,95</u>
		<u>4.070.485,79</u>		<u>4.336.926,95</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauleistungen	13.601.335,71		11.820.029,76	
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	0,00		76.693,95	
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	35.700,00		0,00	
		<u>13.637.035,71</u>		<u>11.896.723,71</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	209.000,00		527.750,00	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.419,53		67.562,21	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	336.269,55		153.890,52	
		<u>571.689,08</u>		<u>749.202,73</u>
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.182.753,59</u>		<u>347.885,73</u>
		<u>16.391.478,38</u>		<u>12.993.812,17</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>23.091,62</u>		<u>25.783,95</u>
D. Aktive latente Steuern		<u>1.101.160,00</u>		<u>970.857,00</u>
		<u>21.586.215,79</u>		<u>18.327.380,07</u>

Passiva	31.03.2016		31.03.2015	
	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		330.781,00		814.127,87
		<u>6.003.372,09</u>		<u>6.486.718,96</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	6.230,88		13.000,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>399.665,99</u>		<u>421.257,49</u>	
		<u>405.896,87</u>		<u>434.257,49</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen	2.500.000,00		0,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.681.977,19		8.713.435,01	
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00		2.189.600,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.093,75		430.959,64	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.494.630,07		65.596,40	
davon aus Steuern EUR 49.333,11 (Vj. EUR 4.207,68)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 267,66 (Vj. EUR 0,00)				
		<u>15.174.301,01</u>		<u>11.399.591,05</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.645,82</u>		<u>6.812,57</u>
		<u>21.586.215,79</u>		<u>18.327.380,07</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2015/16

	2015/16		2014/15
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	861.834,13		3.231.375,73
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.744.612,00		-2.076.293,17
3. Sonstige betriebliche Erträge	114.804,42		152.311,95
	<u>2.721.250,55</u>		<u>1.307.394,51</u>
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.730.534,06		262.765,10
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	222.459,69		292.589,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 1.227,00 (Vj. EUR 1.227,00)	27.918,93		35.957,61
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	286.155,74		106.807,11
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	40.000,00		120.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	633.582,15		859.559,27
	<u>2.940.650,57</u>		<u>1.677.678,76</u>
8. Betriebsergebnis		<u>-219.400,02</u>	<u>-370.284,25</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)	16.838,88		258,82
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	394.519,29		275.496,38
	<u>-377.680,41</u>		<u>-275.237,56</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-597.080,43</u>	<u>-645.521,81</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-129.171,71		-170.626,69
13. Sonstige Steuern	15.438,15		28.050,53
	<u>-113.733,56</u>		<u>-142.576,16</u>
14. Konzernjahresfehlbetrag		-483.346,87	-502.945,65
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres		814.127,87	1.317.073,52
16. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<u>330.781,00</u>	<u>814.127,87</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2015/16

	2015/16 TEUR	2014/15 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-483	-503
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	286	107
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-28	1
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	-130	-171
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.560	2.211
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.301	-59
Zinsaufwendungen (+)	395	275
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-219</u>	<u>1.861</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	-2
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14	-12
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-20</u>	<u>-14</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Gezahlte Zinsen (-)	-395	-275
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	3.000	300
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-531	-2.023
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.074</u>	<u>-1.998</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	1.835	-151
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	348	499
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.183</u>	<u>348</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	2.183	348
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.183</u>	<u>348</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2015/16

1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

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 2015/16

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	Konzern- eigen- kapital
	EUR	EUR	EUR	EUR
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	0,00	0,00	-502.945,65	-502.945,65
31.03.2015	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>814.127,87</u>	<u>6.486.718,96</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	0,00	0,00	-483.346,87	-483.346,87
Konzerngesamtergebnis	0,00	0,00	-483.346,87	-483.346,87
31.03.2016	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>330.781,00</u>	<u>6.003.372,09</u>

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 2015/16

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

Die Beteiligungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

	Kapital- anteil %	Kapital- anteil	Eigenkapital am 31.03.2016	Ergebnis 31.03.2016 ²
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	-416.848,44 ¹
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	1.193.632,44	-226.588,59

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

¹ Ergebnis vor Ergebnisübernahme

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 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 in Höhe von 3.500 EUR 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.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, bei denen es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschafterin handelt, betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 26.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 130 auf TEUR 1.101 erhöht. Ursächlich hierfür sind die durch den Jahresfehlbetrag erhöhten steuerlichen Verlustvträge 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 76,79 % (3.302.000 Aktien).

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt TEUR 681, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 941 und der Jahresfehlbetrag von TEUR -260 enthalten sind. Er wird zusammen mit den Bilanzergebnissen der Tochtergesellschaften dem Konzern-Eigenkapital zugeführt. Von diesem Betrag sind TEUR 681 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 814) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2015/16 in Höhe von TEUR -483 gemindert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 331 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 6, wobei es sich um Umsatzsteuer auf konzerninterne Umsätze handelt.

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

	Stand 31.03.2015 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.03.2016 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	19.900,00	19.900,00	0,00	13.640,00	13.640,00
Abschluss- und Prüfungs- kosten	32.250,00	31.464,79	285,21	34.350,00	34.850,00
Rechts- und Beratungs- kosten	57.381,60	6.515,83	2.284,17	10.000,00	58.581,60
Ausstehende Baukosten	23.000,00	0,00	0,00	0,00	23.000,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	123.791,89	2.550,00	11.450,00	16.000,00	125.791,89
Schadensersatzforderungen	125.200,00	30.200,00	0,00	0,00	95.000,00
Gewährleistungsaufwand	32.484,00	0,00	3.081,50	0,00	29.402,50
Sonstige	7.250,00	1.837,76	662,24	14.650,00	19.400,00
Gesamt	421.257,49	92.468,38	17.763,12	88.640,00	399.665,99

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	31.03.2016				31.03.2015	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlauf- zeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Anleihen	0,00	2.500.000,00	0,00	2.500.000,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.077.864,62	2.884.863,39	719.249,18	8.681.977,19	4.756.316,59	8.713.435,01
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00	0,00	0,00	2.189.600,00	2.189.600,00	2.189.600,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.093,75	0,00	0,00	308.093,75	430.959,64	430.959,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.465.462,60	29.166,67	0,00	1.494.629,27	65.595,60	65.595,60
Gesamt	9.041.020,97	5.414.030,06	719.249,18	15.174.300,21	7.442.471,83	11.399.590,25

Anleihen

Im Dezember 2015 hat das Tochterunternehmen PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH eine Anleihe i.H.v. TEUR 2.500 zum Zinssatz von insgesamt 11 % ausgegeben. Die laufenden Zinsen (7,50% p.a.) sind halbjährlich, erstmals zum 01. Juni 2016 fällig. Die daneben bestehende endfällige Verzinsung (3,50% p.a.) ist gemeinsam mit der Gesamtforderung am 30. November 2017 zu zahlen. Aus dieser Inhaberschuldverschreibung resultieren die Verbindlichkeit „PRIMAG Niederkassel-Anleihe“ (TEUR 2.500,0) und sowie Zinsen bis zum Bilanzstichtag (TEUR 91,7).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich i.H.v. TEUR 2.000 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 797 handelt es sich um EURIBOR-Darlehen, deren Rückzahlung zu jedem Zinsanpassungstermin möglich ist und die deshalb ebenfalls aus Vorsichtsgründen der Restlaufzeitkategorie bis zu einem Jahr zugeordnet sind. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 8.682 durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden für Darlehen in Höhe von TEUR 1.938 sämtliche gegenwärtige und künftige Rechte und Forderungen, die der Gesellschaft aus den jeweiligen Objekten zustehen, abgetreten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Es besteht eine Verbindlichkeit aus der Änderung eines Kaufvertrages der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH aus dem Geschäftsjahr 2013/2014. Damals wurde ein

Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück abgeschlossen mit einer vertraglichen Kaufpreisanpassungsklausel, für den Fall dass über die bisher genehmigte Fläche von 896 m² hinausgehend eine Baugenehmigung erteilt würde. In diesem Fall erhöhte sich der damalige Kaufpreis um 2.680 € pro zusätzlich genehmigtem m². Dieser Kaufvertrag wurde mit notariellem Vertrag vom 31. März 2016 dahingehend geändert, dass der zusätzlich zum damaligen Kaufpreis geschuldete Betrag (TEUR 1.314,2) auflösend bedingt sein soll, soweit die Gesellschaft bis zum 31.12.2020 kein Baurecht durch eine Baugenehmigung erlangen kann. Aus dieser Vertragsänderung resultiert eine weitere Verbindlichkeit über Grunderwerbsteuer (TEUR 46,0).

Die weiteren zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 49, erhaltenen Mietkautionen TEUR 8, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 22, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 4 sowie Durchlaufende Posten/Geldtransit TEUR 3..

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 544 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 318 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 18 aus der Auflösung von Rückstellungen, Mieterlöse aus einer Bestandsimmobilie der Primag Immobilien GmbH (TEUR 77), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 10) und Versicherungsentschädigungen (TEUR 10) ausgewiesen.

Innerhalb des **Materialaufwands** werden ggf. 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 Abschreibungen beinhalten mit TEUR 178 außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer dauernden Wertminderung gem. § 253 Abs. 3 HGB.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Miet- und Leasingaufwendungen (TEUR 47), Grundstücksaufwendungen (TEUR 85), Verkaufsprovisionen (TEUR 7), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 47), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 12), Aufsichtsratsvergütungen

(TEUR 38), Gewährleistungsaufwand (TEUR 62), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 22), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 69), Aufwand für Versicherungen und Beiträge (TEUR 9), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 24), Kapitalbeschaffungs- bzw. Anleihekosten (TEUR 26) sowie Verluste aus uneinbringlichen Forderungen (TEUR 43). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 81 angefallen.

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

Die aktiven latenten Steuern wurden entsprechend der Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 130 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 38 im Folgejahr, insgesamt TEUR 44.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 450, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 bis 2015/2016 verzichtet hat. Ein Verzicht wurde auch für Teile der in Folgejahren vertragsmäßig zu leistenden Vergütungen ausgesprochen (Umfang des Verzichtes: TEUR 120 p.a.). Der Verzicht ist mit einer Besserungsklausel versehen, die bei Eintritt der Bedingungen zu einer Nachzahlung der Bezüge führt.

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

Beschäftigte

Im 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 21.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 146 erhalten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender Vorsitz bis 26. November 2015)
- Herrn Stefan Fleissner, Diplom-Kaufmann (bis 26. November 2015)
- Herrn Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender seit 26. November 2015)

Bezüge des Aufsichtsrates

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf TEUR 38.

Düsseldorf, den 06. September 2016

PRIMAG AG
Gerd Esser
- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2015/16

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2015	Zugänge	Abgänge	31.3.2016	1.4.2015	Zugänge	Abgänge	31.3.2016	31.3.2016	31.3.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Software	27.357,62	5.678,56	1.620,40	31.415,78	25.494,62	1.133,56	1.618,40	25.009,78	6.406,00	1.863,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	5.203.022,58	0,00	0,00	5.203.022,58	957.235,63	266.023,16	0,00	1.223.258,79	3.979.763,79	4.245.786,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	303.443,10	14.043,02	4.580,73	312.905,39	214.166,10	18.999,02	4.575,73	228.589,39	84.316,00	89.277,00
	5.506.465,68	14.043,02	4.580,73	5.515.927,97	1.171.401,73	285.022,18	4.575,73	1.451.848,18	4.064.079,79	4.335.063,95
	5.533.823,30	19.721,58	6.201,13	5.547.343,75	1.196.896,35	286.155,74	6.194,13	1.476.857,96	4.070.485,79	4.336.926,95

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 6. September 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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 Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 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 6. September 2016

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

M. Dust
Wirtschaftsprüfer

M. Thelen
Wirtschaftsprüfer