

**PRIMAG AG**  
**Düsseldorf**

**Jahresabschluss zum 31. März 2019**  
**und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018/2019**

Elektronische Kopie

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europadamm 4  
D - 41460 Neuss

Fon : +49 (0) 2131 / 92 43 - 0  
Neuss@kbht.de  
www.kbht.de

Member of  
**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**Anlagen**

- I Bilanz zum 31. März 2019
- II Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April bis zum 31. März 2019
- III Anhang für das Geschäftsjahr 2018
- IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
- V Bestätigungsvermerk

Elektronische Kopie

Bilanz zum 31. März 2019

## AKTIVA

## PASSIVA

	31.03.2019 Euro	31.03.2018 Euro		31.03.2019 Euro	31.03.2018 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	4.300.000,00	4.300.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.358,00	1.581,00	eigene Anteile	<u>-30.475,00</u>	<u>-30.475,00</u>
II. Sachanlagen			eingefordertes Kapital	4.269.525,00	4.269.525,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.713,00	112.461,00	II. Kapitalrücklage	1.403.066,09	1.403.066,09
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>	III. Gewinnrücklagen		
	84.713,00	137.461,00	1. gesetzliche Rücklage	10.409,53	10.409,53
III. Finanzanlagen			2. andere Gewinnrücklagen	<u>30.475,00</u>	<u>30.475,00</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.060.000,00	1.060.000,00	IV. Bilanzverlust	-74.866,54	190.955,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>3.726.956,77</u>	<u>3.335.773,91</u>	<b>B. Rückstellungen</b>		
	4.786.956,77	4.395.773,91	1. Steuerrückstellungen	0,00	6.230,88
<b>B. Umlaufvermögen</b>			2. sonstige Rückstellungen	<u>30.200,00</u>	<u>66.500,00</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				30.200,00	72.730,88
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	486.264,26	634.477,51	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.564,57</u>	<u>3.473,24</u>	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.676,69	8.470,47
	488.828,83	637.950,75	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	801.571,29	571.794,18
II. Guthaben bei Kreditinstituten	57.916,13	336.379,64	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.627,60</u>	<u>10.145,84</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	16.341,93	10.771,20		873.875,58	590.410,49
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	1.106.570,00	1.047.655,00			
	<u>                    </u>	<u>                    </u>			
	6.542.684,66	6.567.572,50		6.542.684,66	6.567.572,50
	<u>                    </u>	<u>                    </u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. April bis 31. März 2019**

	2018 Euro	2017 Euro
1. Umsatzerlöse	701.092,40	645.814,90
2. sonstige betriebliche Erträge	17.233,08	11.215,54
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	399.080,72	362.038,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>41.454,38</u>	<u>37.996,38</u>
	440.535,10	400.034,42
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	52.973,67	49.677,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	279.432,03	257.977,03
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	95.541,97	85.759,97
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	15.678,47
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.158,69	13.698,26
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	348.009,51	217.029,66
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-58.915,00</u>	<u>0,00</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	-265.326,55	-179.947,49
12. sonstige Steuern	495,50	830,86
	<hr/>	<hr/>
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	265.822,05	180.778,35
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	190.955,51	371.733,86
	<hr/>	<hr/>
<b>15. Bilanzverlust</b>	<u>74.866,54</u>	<u>-190.955,51</u>

## **PRIMAG AG, Düsseldorf**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2018/2019**

---

#### **Allgemeine Angaben**

Die PRIMAG AG hat ihren Sitz in Düsseldorf. Sie wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der Nummer HR B 39513 geführt.

Der Jahresabschluss zum 31. März 2019 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Unsere Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB. Größenabhängige Erleichterungen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß § 288 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung stellen wir nach dem Gesamtkostenverfahren auf.

Änderungen zum Vorjahr in Ansatz, Bewertung und Ausweis von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung haben sich nicht ergeben.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sowie **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Abschreibungen bewertet (lineare Methode). Geringwertige bewegliche Wirtschaftsgüter (GWGs) werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften bilanziert. Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Die **Finanzanlagen** werden mit ihren Anschaffungskosten oder im Falle voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

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

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des wahrscheinlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

### Angaben zur Bilanz

### Angaben zum Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist an nachfolgenden Gesellschaften i.S.d. § 285 Nr. 11 HGB beteiligt:

	Kapital- anteil %	Kapital- anteil	Eigenkapital am 31.03.2019	Ergebnis 31.03.2019
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH, Düsseldorf	100 %	60.000,00	60.000,00	-348.009,51 <sup>1</sup>
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH, Düsseldorf	100 %	1.000.000,00	930.328,64	17.933,20

Mit unserem Tochterunternehmen PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH besteht ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag, nach dem ein entstehender Jahresüberschuss von der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH abzuführen ist. Andererseits ist die Gesellschaft verpflichtet, jeden sonst entstehenden Jahresfehlbetrag dieses Tochterunternehmens auszugleichen.

<sup>1</sup> Ergebnis vor Ergebnisabführung

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH (TEUR 3.727), letztere in Form eines langfristigen, als Ausleihung im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Darlehens. Des Weiteren besteht ein Verrechnungskonto gegenüber der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH (TEUR 451). Dieses Verrechnungskonto enthält im Wesentlichen die Umlage der Gemeinkosten auf das Tochterunternehmen (TEUR 696), die Darlehenszinsen (TEUR 96) und den Anteil an der abzuführenden Umsatzsteuer aus der PRIMAG Immobilien GmbH (TEUR 11).

## **Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital ist unverändert zum Vorjahr eingeteilt in 4.300.000 Stückaktien. Der auf eine Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt EUR 1,00. Der Nennwert der eigenen Anteile (TEUR 30) ist offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt worden, so dass sich insgesamt ein gezeichnetes Kapital i.H.v. TEUR 4.270 ergibt.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 78,1 % (3.359.525 Aktien).

Zum 31. März 2019 bestehen ausschüttungsgesperrte Beträge in Höhe von insgesamt 1.106.570,00 EUR (§ 285 Nr. 28 HGB), die in voller Höhe auf die Aktivierung von latenten Steuern auf steuerliche Verlustvträge entfallen.

## **Eigene Anteile**

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

## **Kapitalrücklage**

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.



## Bilanzgewinn und Gewinnverwendung

Der Bilanzverlust beträgt TEUR -75, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 191 und der Jahresfehlbetrag von TEUR 266 enthalten sind.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Stand 31.03.2018</i>	<i>Verbrauch</i>	<i>Auflösung</i>	<i>Zuführung</i>	<i>Stand 31.03.2019</i>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
Prüfungskosten	26.700,00	26.143,00	557,00	28.200,00	28.200,00
Aufsichtsratsvergütung	25.800,00	25.800,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige	14.000,00	3.554,80	10.445,20	2.000,00	2.000,00
<i>Gesamt</i>	<i>66.500,00</i>	<i>55.497,80</i>	<i>11.002,20</i>	<i>30.200,00</i>	<i>30.200,00</i>

## Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben (wie im Vorjahr) eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

## Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind (wie im Vorjahr) sämtlich innerhalb eines Jahres fällig. Zum Stichtag besteht eine Verbindlichkeit in Form eines Darlehens gegenüber der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (TEUR 572). Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus Verrechnungskonten der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (TEUR 12) sowie der GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (TEUR 182).

## Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich (wie im Vorjahr) innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer mit TEUR 5 (Vorjahr TEUR 5) sowie aus Umsatzsteuer TEUR 5 (Vorjahr TEUR 3).

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die **Umsatzerlöse** bestehen aus der Weiterberechnung der konzerninternen Kostenumlage in Höhe von TEUR 701 (Vorjahr: TEUR 646).

Das **Finanzergebnis** beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus dem Gewinnabführungs- und Verlustübernahme-Vertrag mit der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von TEUR -348 (Vorjahr: TEUR -217) und Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 95).

### **Sonstige Angaben**

#### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 43 im Folgejahr.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 810, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 bis 2018/2019 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.

Durch das notarielle Schuldanerkenntnis mit Unterwerfungsklausel vom 29. September 2016 haftet die PRIMAG AG für die von der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH im September 2016 ausgegebene Anleihe (TEUR 3.000) nebst 8,5% Zinsen bis zu deren Fälligkeit am 16. September 2019. Derzeit gehen wir auf Grund der erwarteten geschäftlichen Entwicklung der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH nicht von einer Inanspruchnahme der PRIMAG AG aus diesem Schuldanerkenntnis aus.

#### **Vorstand**

Im Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 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.

#### **Beschäftigte**

Im Jahresdurchschnitt waren fünf Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herrn Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Prof. Dr. Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Der Gesamtbetrag der Bezüge und Auslagen des Aufsichtsrates im Berichtsjahr beläuft sich auf TEUR 49.

### **Konzernabschluss**

Unsere Gesellschaft stellt freiwillig auch einen Konzernabschluss auf. Dieser Konzernabschluss ist damit gleichzeitig der Konzernabschluss für den größten und für den kleinsten Kreis von Unternehmen, in den unsere Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### **Nachtragsbericht**

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2019 und der Erstellung dieses Anhangs vor.

Düsseldorf, den 20. August 2019

PRIMAG AG

  
- Vorstand

## Entwicklung des Anlagevermögens 2018/19

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.4.2018	Zugänge	Abgänge	31.3.2019	1.4.2018	Zugänge	Abgänge	31.3.2019	31.3.2019	31.3.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Software	31.415,78	1.425,48	0,00	32.841,26	29.834,78	1.648,48	0,00	31.483,26	1.358,00	1.581,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.253,80	23.579,19	4.275,63	412.557,36	280.792,80	51.325,19	4.273,63	327.844,36	84.713,00	112.461,00
2. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
	418.253,80	23.579,19	29.275,63	412.557,36	280.792,80	51.325,19	4.273,63	327.844,36	84.713,00	137.461,00
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.470.000,00	0,00	0,00	1.470.000,00	410.000,00	0,00	0,00	410.000,00	1.060.000,00	1.060.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.335.773,91	391.182,86	0,00	3.726.956,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3.726.956,77	3.335.773,91
	4.805.773,91	391.182,86	0,00	5.196.956,77	410.000,00	0,00	0,00	410.000,00	4.786.956,77	4.395.773,91
	5.255.443,49	416.187,53	29.275,63	5.642.355,39	720.627,58	52.973,67	4.273,63	769.327,62	4.873.027,77	4.534.815,91

**PRIMAG AG, Düsseldorf****Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018/2019****1. Grundlagen des Unternehmens****1.1. Geschäftsmodell**

Die PRIMAG Gruppe 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 und entsprechend mit hochwertigsten Wohnungen oder ganzen Stadthausvillen bebaut.

Diese Projekte führt PRIMAG operativ in der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH durch.

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

## 1.2. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen durchschnittlich 5,5 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

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Industriekonjunktur entwickelt sich weiterhin schleppend; der Gegenwind der Auslandsnachfrage bleibt spürbar. Die aktuelle Datenlage lässt auch eine ruhigere Gangart im Dienstleistungsbereich erwarten.

Die Produktion in der Industrie ist im Mai moderat gestiegen, während die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe kräftig gesunken sind. Das Baugewerbe verzeichnete ebenfalls spürbare Einbußen.

Stützend wirken die steigenden Einkommen der privaten Haushalte und die fiskalpolitischen Impulse.

Am Arbeitsmarkt macht sich die schwächere Konjunktur allmählich bemerkbar: Der Beschäftigungsaufbau setzt sich mit gedrosselter Dynamik fort. Die Arbeitslosigkeit stagnierte im Juni.

Nach einer überraschend starken Entwicklung der deutschen Wirtschaft im ersten Quartal deuten die aktuellen Konjunkturindikatoren auf eine verhaltene Entwicklung im zweiten Vierteljahr hin. Die Signale aus dem Dienstleistungssektor legen nahe, dass das starke Wachstum zum Jahresauftakt im zweiten Quartal etwas nachlassen dürfte. Zudem hält die industrielle Schwächephase weiter an. Die Industrieproduktion hat sich zuletzt zwar auf niedrigem Niveau etwas erholt, zeigt aber schon seit dem Jahreswechsel 2017/18 eine abwärts gerichtete Tendenz. Die schwache Auftragslage und das eingetrübte Geschäftsklima signalisieren, dass die deutlich gedämpfte Industriekonjunktur anhalten dürfte. Zuletzt verzeichnete das Baugewerbe ebenfalls kräftige Produktionsrückgänge, allerdings von einem sehr hohen Niveau aus. Auch wenn die Dynamik am Arbeitsmarkt im Zuge der konjunkturellen Abschwächung inzwischen nachlässt, kommen von ihm nach wie vor merkliche binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte. Die Beschäftigung nimmt weiter zu, wenn auch verlangsamt, und Einkommenszuwächse stimulieren den privaten Konsum. Der Staat sorgt für fiskalische Impulse und fördert damit neben dem privaten Konsum auch die staatlichen Konsum- und Investitionsausgaben. Nach der sich abzeichnenden verhaltenen Entwicklung im zweiten Vierteljahr könnten die Auftriebskräfte wieder stärker zum Tragen kommen, wenn sich das außenwirtschaftliche Umfeld wieder beruhigen würde. Derzeit bestehen jedoch erhebliche Abwärtsrisiken, nicht zuletzt durch die Handelskonflikte, den Brexitprozess und geopolitische Spannungen.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 15. Juni 2019)

## 2.2. Branchensituation

### 2.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarkts in Deutschland

Es bestehen bereits große Unterschiede bei der Immobilienpreisentwicklung zwischen Stadt und Land. Nach einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) wird dieser Unterschied bis zum Jahr 2030 größer werden.

Preisentwicklung in ländlichen Regionen verläuft nach unten

Die Preise sowohl für Wohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser werden der Studie nach in den kommenden 10 Jahren, in einem Drittel aller deutschen Landkreise, um circa 25 % sinken. In besonders abgelegenen Regionen, wie zum Beispiel im Osten Deutschlands, könnten die Preise sogar bis zu 50 % einbrechen. Betroffen davon sind neben Ostdeutschland auch Regionen in Nordhessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, im Saarland und in Bayern. Die Ursache dafür liegt im demografischen Wandel im ländlichen Raum. Da viele Menschen in die Ballungsräume ziehen, besteht auf dem Land nur noch eine geringe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Immobilienpreise sinken.

Preise in Ballungsräumen und Städten steigen weiter

Besonders in Ballungsräumen wie München und Berlin wird es nach der Meinung vieler Experten in Zukunft deutlich höhere Immobilienpreise geben als in ländlichen Regionen. Die Gründe dafür liegen bei

- weiterhin niedrigen Zinsen,
- starker Zuwanderung und weiteren Zuzug in die Städte,
- bestehenden Wohnungsmangel auch in den kommenden Jahren und
- dem Fehlen gut verzinsten Möglichkeiten als Geldanlage.

Darum wird erwartet, dass die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland nach wie vor nach oben verläuft. Wenn auch die Preissteigerungen nicht mehr so rasant ausfallen dürften wie in den vergangenen Jahren.

Wohnungsmarkt / Wohnimmobilienmarkt NRW

Der Markt für Wohnimmobilien in NRW ist im neunten Jahr in Folge von teils deutlichen Wertsteigerungen gekennzeichnet. Die Mietpreise sind landesweit um ca. 4,5 Prozent gestiegen, in Köln hingegen konsolidiert sich der Markt. Die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern stiegen um 4 bis 8 Prozent – vor allem in den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie in

Ostwestfalen. Deutlichere Zuwächse sind insbesondere in den Speckgürteln rund um die Metropolen zu verzeichnen. Denn bei anhaltend niedrigen Zinsen bleibt die Nachfrage nach Immobilien groß. Dies geht aus dem Preisspiegel NRW-Wohnimmobilien 2019 des Immobilienverbands Deutschland, IVD West, hervor.

(Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD West der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Pressemitteilung vom 28.3.2019)

### 2.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Unsere Kernaktivitäten umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 642.000 Einwohnern und ca. 419.000 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 bis zum Jahr 2030 auf über 660.000 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 Düsseldorfer Markt für Kaufimmobilien ist zweigeteilt. Während für Bestandsimmobilien die Preisspirale weniger schnell dreht als in den zurückliegenden Jahren, sind die Preise für Neubauimmobilien weiter stark gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielschichtig: Bauland hat sich weiter verteuert, darüber hinaus kletterten die Baukosten, weil Handwerkerleistungen, Material und die Anforderungen an die energetische und technische Ausstattung gestiegen sind. (Quelle RDM Bezirksverband Düsseldorf Preisspiegel 2019)

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseltal, Lohausen und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 14 Euro/qm, gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten weiter steigen und der Aufwärtstrend der Mietpreise ist in Düsseldorf weiterhin zu beobachten.

#### Immobilienpreise in Oberkassel / Niederkassel

Die PRIMAG AG war im Berichtsjahr ausschließlich im Großraum Düsseldorf tätig. Investiert wird vorwiegend in Wohnimmobilien in ausgesuchten Premiumlagen, vornehmlich in Düsseldorf-Oberkassel und Niederkassel. Oberkassel, linksrheinisch am Innenstadtring gelegen, gilt als der exklusivste und teuerste Stadtteil Düsseldorfs, in dem insbesondere für Immobilien mit Rheinblick und Aussicht auf das Düsseldorfer Zentrum höchste Preise gezahlt werden. Das Stadtbild Oberkassels wird von älteren Häusern mit gehobener Wohnungsausstattung geprägt. Der Wohnflächenstandard ist hoch. Viele Jugendstil-Häuser stehen unter Denkmalschutz.

#### **Immobilienpreise in Oberkassel (in Euro):**

Oberkassel: Kaufpreise pro m <sup>2</sup>	3.250 € - 8.559 €
Niederkassel: Kaufpreise pro m <sup>2</sup>	4.154 € - 7.970 €

(Quelle: Immowelt Wohnungspreise in Oberkassel (Juli 2019))



### 2.3. Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres ist geprägt durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften der PRIMAG-Gruppe. Die PRIMAG AG unterstützt diese Aktivitäten als Holdinggesellschaft und partizipiert daran durch die Umlage der bei ihr anfallenden Kosten sowie durch die Ergebnisabführung der wesentlichen Tochtergesellschaft PRIMAG Immobilien GmbH. Deren Geschäftstätigkeit war im Berichtsjahr durch die Entwicklung zweier Objekte geprägt.

Beim Objekt Niederkassler Straße 35 konnten 4 von 6 Wohnungen veräußert und umsatzrealisierend übergeben werden. Eine weitere Wohnung wurde kurz nach dem Stichtag übergeben, so dass derzeit lediglich eine Wohnung noch zu veräußern ist.

Das Objekt Am Deich ist noch im Rohbau.

Die zweite Tochtergesellschaft, die PRIMAG Grundbesitz GmbH hält zurzeit lediglich ein Bestandsobjekt, welches im Berichtsjahr einen kleinen Überschuss erwirtschaftet hat.

### 2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis nach Steuern der PRIMAG AG mit -0,3 Mio. €, welches insbesondere durch die fehlende, da azyklische Realisierung von Verkaufserlöse der Tochtergesellschaften geprägt ist, als noch nicht zufriedenstellend zu bezeichnen. Genau diese azyklische Realisation von Verkaufserlösen der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH führte per Saldo dazu, dass sich die Ergebnisprognose des vorhergehenden Lageberichtes noch nicht eingestellt hat.

Die Lage der PRIMAG AG stellt sich trotzdem als sehr positiv dar, da es sich hier lediglich um eine Verzögerung der Gewinnrealisierung handelt, denn die in der Entwicklung befindlichen Projekte versprechen überdurchschnittliche Erfolgsbeiträge für die kommenden zwei Wirtschaftsjahre.

### 2.5. Ertragslage

Die Umsatzerlöse als – zusammen mit dem Jahresergebnis - der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft im Berichtsjahr der AG stiegen leicht von 0,65 Mio. € auf nunmehr 0,70 Mio. € und stellen Erträge aus der Kostenumlage an Tochterunternehmen dar.

Insgesamt erwirtschaftete die PRIMAG AG im Berichtszeitraum damit ein Rohergebnis in Höhe von 0,72 Mio. € (Vorjahr 0,66 Mio. €).

Nach Abzug von Personalaufwand in Höhe von 0,44 Mio. € (Vorjahr 0,40 Mio. €), Abschreibungen über 0,05 Mio. € (Vorjahr 0,05 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,28 Mio. € (Vorjahr 0,26 Mio. €) erzielte die PRIMAG AG damit ein Betriebsergebnis von - 0,05 Mio. € (Vorjahr: - 0,05 Mio. €).

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis für den Zeitraum 1. April 2018 bis 31. März 2019 beträgt -0,27 Mio. € (Vorjahr -0,13 Mio. €). Die Verschlechterung ist im Wesentlichen in der Übernahme des Jahresergebnisses der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von -0,35 Mio. € (Vorjahr -0,22 Mio. €) begründet.

Nach Abzug des Finanzergebnisses in Höhe von rd. -0,27 Mio. € erwirtschaftete die PRIMAG AG ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) in Höhe von -0,32 Mio. € (Vorjahr: -0,18 Mio. €). Die Verringerung des Vorsteuerergebnisses ist - wie oben beschrieben - im Wesentlichen in der Ergebnisabführung der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH begründet. Damit weist die PRIMAG AG ein leicht negatives Vorsteuerergebnis aus.

Nach Abzug von Steuern in Höhe von weniger als 0,06 Mio. € erzielte die PRIMAG AG damit einen Verlust in Höhe von rd. -0,26 Mio. € (Vorjahr rd. -0,18 Mio. €).

## 2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das langfristige Anlagevermögen der PRIMAG AG erhöhte sich von 4,53 Mio. € um rd. 0,34 Mio. € auf nunmehr 4,87 Mio. € zum Stichtag 31. März 2019. Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf gestiegene Darlehensforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, insbesondere der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH zurückzuführen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen verringerte sich von 0,98 Mio. € um rd. 0,43 Mio. € auf nunmehr 0,56 Mio. €. Diese Verringerung ist zum einen auf geringere kurzfristige Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von nunmehr 0,49 Mio. € (Vorjahr: 0,63 Mio. €) sowie auf geringere Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 0,06 Mio. € (Vorjahr 0,34 Mio. €) zurückzuführen.

Insgesamt verringerte sich damit die Aktiva geringfügig von 6,57 Mio. € per 31. März 2018 um rund 0,03 Mio. € auf nunmehr 6,54 Mio. € zum 31. März 2019, darin enthalten sind jederzeit verfügbare Bankguthaben in Höhe von 0,06 Mio. € (Vorjahr 0,34 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich auf 0,87 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr 0,59 Mio. € um rd. 0,28 Mio. €. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen keine.

Aufgrund des negativen Geschäftsjahresergebnisses verringerte sich das Eigenkapital zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 um 0,26 Mio. € auf 5,64 Mio. € (Vorjahr 5,90 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt somit rd. 86 % zum 31. März 2019 (Vorjahr rd. 90 %).

### **3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht**

#### **3.1. Chancen- und Risikobericht**

##### **3.1.1. Positionierung der PRIMAG AG**

Das Geschäftsmodell der PRIMAG AG beruht wie dargestellt auf der Neubauentwicklung von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbausanierungen in den Premiulagen Düsseldorf. 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. An diesem Geschäftsmodell sind derzeit keine Änderungen geplant.

Sollten der PRIMAG Gruppe entsprechende, wirtschaftlich sinnvoll umzusetzende Liegenschaften angeboten werden, wird die PRIMAG Gruppe weiterhin die Durchführung solcher Projekte entsprechend realisieren.

##### **3.1.2. 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.

### **3.1.3. Risiken bei Bebauung und Sanierung von Immobilien**

Bei der Durchführung eigener Entwicklungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei Sanierungen bzw. Neubauvorhaben höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern.

### **3.1.4. Risiken im Immobilienbestand**

Solange sich Immobilien im Bestand der PRIMAG Gruppe befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. verschlechternder Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen der Standort für eine Immobilie verschlechtert und dadurch die Mieteinnahmen oder die Verkaufswerte der Immobilien zurückgehen. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

### **3.1.5. Risiken bei der Vermarktung von Immobilien**

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere dadurch ergeben, dass sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert. Weitere Risiken können sich ergeben, wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund von zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder sich Änderungen steuerlicher, politischer oder sonstiger Marktbedingungen ergeben.

### **3.1.6. Aufnahme von Fremdkapital**

Die PRIMAG Gruppe benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die investiv zum Erwerb der Entwicklungsimmobilen 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 vereinbart 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.

### **3.1.7. Schlüsselpersonenrisiko**

Der Vorstand Gerd Esser hat als Gründer den Erfolg und den Werdegang der PRIMAG AG entscheidend geprägt. Sollte die Arbeitskraft von Herrn Esser auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände längerfristig nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PRIMAG Gruppe negative Auswirkungen.

### **3.1.8. Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäuderisiken**

Die PRIMAG Gruppe trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sein könnten und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die PRIMAG Gruppe rechtlich nur eingeschränkt möglich. Die PRIMAG Gruppe begegnet möglichen Beeinträchtigungen, indem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkenntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine diesbezüglichen Risiken bekannt, welche zu einer Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

### **3.1.9. 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 2019 bestanden keine Zins- und Währungswapverträge.

### **3.1.10. 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 in der Gruppe auszugleichen.

### 3.2. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft (Prognosebericht)

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 laufenden Projekte nach dem leicht negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2019/2020 zwar noch keine deutliche Ergebnisverbesserung, für das nachfolgende - abhängig von Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte – ein weit positiveres Jahresergebnis.

### 4. Schlusserklärung

Nach § 312 AktG ist ein Bericht aufzustellen, der die Beziehung der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen darstellt. Der Vorstand hat in diesem Bericht folgende Schlusserklärung abgegeben:

„Nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt, in dem berichtspflichtige Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, hat die Gesellschaft eine angemessene Gegenleistung erhalten und es wurde durch die getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen keine Benachteiligungen für die Gesellschaft bewirkt.“

Düsseldorf, den 20. August 2019

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 20. August 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die PRIMAG AG, Düsseldorf

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PRIMAG AG, Düsseldorf, – bestehend aus der Bilanz zum 31. März 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. April 2018 bis zum 31. März 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PRIMAG AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 01. April 2018 bis zum 31. März 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. März 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. April 2018 bis zum 31. März 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern darge-



stellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Neuss, den 20. August 2019

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dust  
Wirtschaftsprüfer



Thelen  
Wirtschaftsprüfer

Elektronische Kopie