

PRIMAG

Jahresabschluss der

PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH,

Düsseldorf

zum 31. März 2020

Bilanz der Primag Immobiliengesellschaft mbH zum 31. März 2020 in EUR

Aktivseite	2019/2020	Vorjahr	Passivseite	2019/2020	Vorjahr
	19.115.450,99	21.493.767,81		19.115.450,99	21.493.767,81
A. Anlagevermögen	4.639.475,00	4.715.642,00	A. Eigenkapital	60.000,00	60.000,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	60.000,00	60.000,00
II. Sachanlagen	4.639.475,00	4.715.642,00	II. Kapitalrücklage		
B. Umlaufvermögen	14.475.743,45	16.777.918,69	III. Gewinnrücklagen		
I. Vorräte	12.948.068,66	12.277.313,39	IV. Bilanzgewinn		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	12.948.068,66	12.225.031,81	B. Rückstellungen	513.551,20	413.388,00
2. Fertige Erzeugnisse und Waren			1. Steuerrückstellungen		
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte		52.281,58	2. Sonstige Rückstellungen	513.551,20	413.388,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	864.036,05	1.209.088,27	C. Verbindlichkeiten	18.541.899,79	21.020.379,81
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	352.265,99	781.770,35	1. Anleihen		3.000.000,00
2. Forderungen gg. Verbundene Unternehmen	278.005,67	90.312,20	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.505.566,05	12.437.630,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	233.764,39	337.005,72	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	663.638,74	3.291.517,03	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.068,56	1.021.400,19
Kasse			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.583.902,74	4.253.747,14
Guthaben bei KI	663.638,74	3.291.517,03	6. Sonstige Verbindlichkeiten	29.362,44	307.602,43
Wertpapiere			D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	232,54	207,12			

Düsseldorf, 31. August 2020

Erfolgsrechnung der Primag Immobiliengesellschaft mbH zum 31. März 2020 in EUR	2019/2020	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	3.137.735,56	10.935.379,52
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	723.036,85	-4.937.970,23
3. Gesamtleistung	3.860.772,41	5.997.409,29
4. Sonstige betriebliche Erträge	50.352,69	8.811,25
5. Materialaufwand	-3.322.896,21	-4.637.886,24
a) Anschaffungs- und Herstellungsaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.322.896,21	-2.932.225,40
Rohergebnis	588.228,89	1.368.334,30
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	0,00
7. Abschreibungen	-76.167,00	-76.167,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-983.517,29	-1.043.758,41
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen	-114.128,89	-251.067,21
aa) Raumkosten	0,00	0,00
ab) Grundstücksaufwendungen	0,00	0,00
ac) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-61,90	-1.443,00
ad) Reparaturen und Instandhaltungen	0,00	0,00
ae) KFZ-Kosten	0,00	0,00
af) Reisekosten und Bewirtung	0,00	0,00
ag) Warenabgabe (Kosten des Vertriebs / Vermietung)	-71.901,04	0,00
ah) Verschiedene betriebliche Kosten	-42.165,95	-48.164,40
b) Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00
c) Verlust aus Wertminderungen o. dem Abgang v. Gegenständen des UV u. Einstellung in die Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-869.388,40	-792.691,20
da) Kostenumlage PRIMAG AG	-739.984,50	-696.092,40
db) sonstige betriebliche Aufwendungen	-129.403,90	-96.598,80
Betriebsergebnis	-471.455,40	248.408,89
in % vom Umsatz	-15,03%	2,27%
Finanzergebnis	-656.760,93	-591.790,01
9. Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
9a Zinsen und ähnliche Erträge aus verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
9b Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-656.760,93	-591.790,01
10a Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-97.822,56	-98.107,76
10b Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-558.938,37	-493.682,25
Abgeführte Gewinne aufgrund eines EAV	1.134.199,72	348.009,51
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.983,39	4.628,39
12. Außerordentliches Ergebnis		
a) Außerordentliche Erträge		
b) Außerordentliche Aufwendungen		
13. Ergebnis vor Steuern	5.983,39	4.628,39
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Sonstige Steuern	-5.983,39	-4.628,39
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00
in % vom Umsatz	0,00%	0,00%

Düsseldorf, 31. August 2020

Anhang

1. Gesetzliche Grundlagen

Die PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Düsseldorf ist beim Amtsgericht Düsseldorf unter HRB 36751 im Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB, da keines der dort genannten Größenmerkmale überschritten wird.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. März 2020 wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 264 ff. HGB). Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung (§§ 266 Abs.1, 276, 288 HGB) des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen.

2. Gliederungsgrundsätze/Darstellungstetigkeit/Vergleichbarkeit

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) sowie des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Form der Darstellung und die angewandten Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

Das Vorratsvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Herstellungskosten enthalten in angemessenem Umfang aktivierungsfähige Teile der Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie der Abschreibungen. Bei der Berechnung der

Herstellungskosten wurden zudem angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie angemessene Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebes, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung einbezogen. Fremdkapitalzinsen werden gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB berücksichtigt.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind mit dem Nominalbetrag ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert ausgewiesen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden ebenfalls zum Nennwert angesetzt.

Die gebildeten Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und wurden mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es handelt sich um kurzfristige Forderungen aus MaBV-Raten (T€ 352,3) aus dem Verkauf von Wohneinheiten, sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 122,4), Forderungen aus Treuhandkonto (T€ 100,0) sowie aus debitorischen Kreditoren (T€ 11,4) aufgrund von Überzahlungen auch durch die Umstellung auf das Reverse-Charge-Verfahren für die Umsatzsteuer von Bauleistungen ab dem 01.01.2011. Des Weiteren beinhalten sie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 278,0).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Stand 01.04.2019 EURO</i>	<i>Verbrauch EURO</i>	<i>Auflösung EURO</i>	<i>Zuführung EURO</i>	<i>Stand 31.03.2020 EURO</i>
Gewährleistungsaufwand	11.606,40	0,00	0,00	23.363,20	34.969,60
Rechts- und Beratungskosten	62.581,60	3.883,97	2.616,03	7.500,00	63.581,60
Abschluß- u. Prüfungskosten	4.500,00	0,00	0,00	500,00	5.000,00
Baukosten	142.700,00	35.000,00	0,00	117.300,00	225.000,00
Schadensersatz	170.000,00	30.000,00	0,00	25.000,00	165.000,00
Sonstige	22.000,00	0,00	2.000,00	0,00	20.000,00
gesamt	413.388,00	68.883,97	4.616,03	173.663,20	513.551,20

Für Gewährleistungsaufwendungen für in diesem Wirtschaftsjahr veräußerte Objekte wurde eine Rückstellung in Höhe des Durchschnittsprozentsatzes der Gewährleistungsaufwendungen der letzten Jahre gebildet.

Die Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten wurden nach Abrechnung der Leistungen entsprechend verbraucht bzw. sind für neue Rechtsstreitigkeiten neu gebildet worden.

Für Baukosten von zum Abschlußstichtag bereits übergebener Objekte sowie für strittige Baukosten deren Gerichtsprozesse noch nicht abgeschlossen sind, wurde die Rückstellung für Baukosten gebildet.

Die Rückstellungen für Schadensersatz betreffen ebenfalls noch nicht abgeschlossene Rechtsstreitigkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

Kreditinstitut	Gesamt- verbindlichkeiten	davon mit einer Restlaufzeit			davon durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert	
		bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	Euro	Art der Sicherheit
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
WL Bank						
WL 523092100	1.911.201,61	23.965,66	1.887.235,95	0,00	1.911.201,61	Buchgrundschuld
Gladbacher Bank						
GlaBa 63161217	469.298,57	10.457,70	458.840,87		469.298,57	Buchgrundschuld
DZ Bank						
DZ 7200 094094	687.773,58	687.773,58	0,00	0,00	687.773,58	Buchgrundschuld
DZ 7201 094094	210.737,13	210.737,13	0,00	0,00	210.737,13	Buchgrundschuld
DZ 0012 094094	0,00	0,00			0,00	Buchgrundschuld
Sparkasse KölnBonn						
SPK 1933 841 981	11.226.535,91	11.226.535,91			11.226.535,91	Buchgrundschuld
SPK 1933 842 047	19,25	19,25				
Insgesamt:	14.505.566,05	12.159.489,23	2.346.076,82	0,00	14.505.566,05	

Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zum Stichtag valutierte ein langfristiges Darlehen zwischen der Gesellschaft und der Muttergesellschaft, der PRIMAG AG (T€ 3.497,9) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (T€ 75,9). Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten (Verrechnungskonten) gegenüber der GEVI Verwaltungsgesellschaft mbH (TEUR 7,0) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (TEUR 2,6).

Sonstige Verbindlichkeiten

Im September 2016 hat die Gesellschaft eine Anleihe i.H.v. TEUR 3.000 zum Zinssatz von insgesamt 8,5% ausgegeben. Die laufenden Zinsen (5,00% p.a.) waren halbjährlich, erstmals zum 15. März 2017 fällig. Die daneben bestehende endfällige Verzinsung (3,50% p.a.) wurde gemeinsam mit der Gesamtforderung am 14. September 2019 zurück gezahlt. Aus dieser Inhaberschuldverschreibung resultieren zum Bilanzstichtag keinerlei Verbindlichkeiten mehr.

Des Weiteren bestehen sonstige Verbindlichkeiten aus Abgrenzungen von Darlehensraten und Zinsen (TEUR 19,8) sowie aus Kautionen (TEUR 9,6).

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse i.S. von § 251 HGB bestanden am Abschlussstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag keine.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Sämtliche einem Bauobjekt zurechenbare Kosten wurden aktiviert.

Berichtspflichtige **außerordentliche Erträge** oder **außerordentliche Aufwendungen** sind nicht angefallen.

5. Sonstige Angaben

Konzernzugehörigkeit

Name und Sitz des Mutterunternehmens

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernabschluss

Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Angaben zur Geschäftsführung

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft ist

Herr Gerd Esser, Kaufmann.

Düsseldorf, den 20. August 2020

gez. Gerd Esser