

PRIMAG

Jahresabschluss der

PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH,

Düsseldorf

zum 31. März 2019

Bilanz der Primag Immobiliengesellschaft mbH zum 31. März 2019 in EUR

Aktivseite	2018/2019	Vorjahr	Passivseite	2018/2019	Vorjahr
	21.493.767,81	25.908.850,43		21.493.767,81	25.908.850,43
A. Anlagevermögen	4.715.642,00	4.791.809,00	A. Eigenkapital	60.000,00	60.000,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	60.000,00	60.000,00
II. Sachanlagen	4.715.642,00	4.791.809,00	II. Kapitalrücklage		
B. Umlaufvermögen	16.777.918,69	21.106.696,85	III. Gewinnrücklagen		
I. Vorräte	12.277.313,39	17.163.002,04	IV. Bilanzgewinn		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	12.225.031,81	17.163.002,04	B. Rückstellungen	413.388,00	329.684,80
2. Fertige Erzeugnisse und Waren			1. Steuerrückstellungen		
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte	52.281,58		2. Sonstige Rückstellungen	413.388,00	329.684,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.209.088,27	321.888,54	C. Verbindlichkeiten	21.020.379,81	25.519.165,63
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	781.770,35	4.000,00	1. Anleihen	3.000.000,00	3.000.000,00
2. Forderungen gg. Verbundene Unternehmen	90.312,20		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.437.630,05	14.651.337,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	337.005,72	317.888,54	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		3.194.400,00
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.291.517,03	3.621.806,27	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.400,19	594.582,00
Kasse			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.253.747,14	3.900.265,14
Guthaben bei KI	3.291.517,03	3.621.806,27	6. Sonstige Verbindlichkeiten	307.602,43	178.580,50
Wertpapiere			D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	207,12	10.344,58			

Düsseldorf, 20. August 2019

Erfolgsrechnung der Primag Immobiliengesellschaft mbH zum 31. März 2019 in EUR	2018/2019	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	10.935.379,52	225.433,80
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-4.937.970,23	4.068.716,09
3. Gesamtleistung	5.997.409,29	4.294.149,89
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.811,25	9.767,53
5. Materialaufwand	-4.637.886,24	-2.932.225,40
a) Anschaffungs- und Herstellungsaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.932.225,40	-2.932.225,40
Rohergebnis	1.368.334,30	1.371.692,02
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	-76.167,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.043.758,41	-717.263,49
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen	-251.067,21	-70.144,56
aa) Raumkosten	0,00	0,00
ab) Grundstücksaufwendungen	0,00	0,00
ac) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-1.443,00	-1.004,73
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)	0,00	0,00
ah) Verschiedene betriebliche Kosten	-48.164,40	-69.139,83
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	-792.691,20	-647.118,93
da) Kostenumlage PRIMAG AG	-696.092,40	-635.814,90
db) sonstige betriebliche Aufwendungen	-96.598,80	-11.304,03
Betriebsergebnis	248.408,89	578.260,67
in % vom Umsatz	2,27%	256,51%
Finanzergebnis	-591.790,01	-785.875,38
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	-591.790,01	-785.875,38
10a Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-98.107,76	-88.239,00
10b Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-493.682,25	-697.636,38
Abgeführte Gewinne aufgrund eines EAV	348.009,51	217.029,66
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.628,39	9.414,95
12. Außerordentliches Ergebnis		
a) Außerordentliche Erträge		
b) Außerordentliche Aufwendungen		
13. Ergebnis vor Steuern	4.628,39	9.414,95
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Sonstige Steuern	-4.628,39	-9.414,95
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00
in % vom Umsatz	0,00%	0,00%

Düsseldorf, 20. August 2019

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 2019 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€ 781,8) aus dem Verkauf von Wohneinheiten, sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 1215,0), Forderungen aus Treuhandkonto (T€ 200,0) sowie aus debitorischen Kreditoren (T€ 9,8) 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€ 90,3).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Stand 01.04.2018 EURO</i>	<i>Verbrauch EURO</i>	<i>Auflösung EURO</i>	<i>Zuführung EURO</i>	<i>Stand 31.03.2019 EURO</i>
Gewährleistungsaufwand	4.407,60	0,00	0,00	7.198,80	11.606,40
Rechts- und Beratungskosten	48.581,60	0,00	0,00	14.000,00	62.581,60
Abschluß- u. Prüfungskosten	4.500,00	0,00	0,00	2.000,00	4.500,00
Baukosten	110.195,60	17.995,60	4.500,00	55.000,00	142.700,00
Schadensersatz	140.000,00	0,00	0,00	30.000,00	170.000,00
Sonstige	22.000,00	0,00	0,00	0,00	22.000,00
gesamt	329.684,80	14.500,00	4.459,00	59.495,60	413.388,00

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		Art
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	der Sicherheit
WL Bank						
WL 523092100	1.934.817,76	23.616,15	1.911.201,61	0,00	1.934.817,76	Buchgrundschild
Gladbacher Bank						
GlaBa 63161217	479.622,31	10.323,72	469.298,59		479.622,31	Buchgrundschild
DZ Bank						
DZ 7200 094094	723.048,78	35.275,20	687.773,58	0,00	723.048,78	Buchgrundschild
DZ 7201 094094	226.337,13	15.600,00	210.737,13	0,00	226.337,13	Buchgrundschild
DZ 0012 094094	3.647.617,24	3.647.617,24			3.647.617,24	Buchgrundschild
Sparkasse KölnBonn						
SPK 1933 841 981	5.426.165,63	5.426.165,63			5.426.165,63	Buchgrundschild
SPK 1933 842 047	21,20	21,20				
Insgesamt:	12.437.630,05	9.160.619,14	3.279.010,91	0,00	12.437.608,85	

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€ 3.727,0) sowie der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (T€ 73,3). Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten (Verrechnungskonten) gegenüber der PRIMAG AG (TEUR 450,9) 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.) sind halbjährlich, erstmals zum 15. März 2017 fällig. Die daneben bestehende endfällige Verzinsung (3,50% p.a.) ist gemeinsam mit der Gesamtforderung am 14. September 2019 zu zahlen. Aus dieser Inhaberschuldverschreibung resultieren die Verbindlichkeit „PRIMAG Anleihe Am Deich“ (TEUR 3.000,0) sowie Zinsen bis zum Bilanzstichtag (TEUR 273,1).

Es bestehen weitere sonstige Verbindlichkeiten aus Abgrenzungen von Darlehensraten und Zinsen (TEUR 21,3) sowie aus Kautionen (TEUR 13,2).

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 2019

gez. Gerd Esser