

PRIMAG

Halbjahresabschluss der

PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH,

Düsseldorf

zum 31. März 2021

Bilanz der Primag Immobiliengesellschaft mbH zum 31. März 2021 in EUR

Aktivseite	2020/2021	Vorjahr	Passivseite	2020/2021	Vorjahr
	32.266.626,47	19.115.450,99		32.266.626,47	19.115.450,99
A. Anlagevermögen	1.140.660,00	4.639.475,00	A. Eigenkapital	60.000,00	60.000,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	60.000,00	60.000,00
II. Sachanlagen	1.140.660,00	4.639.475,00	II. Kapitalrücklage		
B. Umlaufvermögen	31.125.853,97	14.475.743,45	III. Gewinnrücklagen		
I. Vorräte	16.312.644,69	12.948.068,66	IV. Bilanzgewinn		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	16.312.644,69	12.948.068,66	B. Rückstellungen	409.238,40	513.551,20
2. Fertige Erzeugnisse und Waren			1. Steuerrückstellungen		
3. geleistete Anzahlungen auf Vorräte			2. Sonstige Rückstellungen	409.238,40	513.551,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	282.835,71	864.036,05	C. Verbindlichkeiten	31.797.388,07	18.541.899,79
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	124.653,35	352.265,99	1. Anleihen		
2. Forderungen gg. Verbundene Unternehmen		278.005,67	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.894.560,15	14.505.566,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	158.182,36	233.764,39	3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.858.140,00	
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.530.373,57	663.638,74	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.840,14	423.068,56
Kasse			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.536.968,97	3.583.902,74
Guthaben bei KI	14.530.373,57	663.638,74	6. Sonstige Verbindlichkeiten	23.878,81	29.362,44
Wertpapiere			D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	112,50	232,54			

Düsseldorf, 30. Juni 2021

Erfolgsrechnung der Primag Immobiliengesellschaft mbH zum 31. März 2021 in EUR	2020/2021	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	3.734.665,01	3.137.735,56
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	3.364.576,03	723.036,85
3. Gesamtleistung	7.099.241,04	3.860.772,41
4. Sonstige betriebliche Erträge	61.129,37	50.352,69
5. Materialaufwand	-6.091.713,52	-3.322.896,21
a) Anschaffungs- und Herstellungsaufwand		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-6.091.713,52	-3.322.896,21
Rohergebnis	1.068.656,89	588.228,89
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	-55.760,84	-76.167,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.337.818,32	-983.517,29
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen	-518.962,11	-114.128,89
aa) Raumkosten	-38,97	0,00
ab) Grundstücksaufwendungen	0,00	0,00
ac) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-355,72	-61,90
ad) Reparaturen und Instandhaltungen	-28,25	0,00
ae) KFZ-Kosten	0,00	0,00
af) Reisekosten und Bewirtung	0,00	0,00
ag) Warenabgabe (Kosten des Vertriebs / Vermietung)	-478.555,25	-71.901,04
ah) Verschiedene betriebliche Kosten	-39.983,92	-42.165,95
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	-818.856,21	-869.388,40
da) Kostenumlage PRIMAG AG	-711.730,80	-739.984,50
db) sonstige betriebliche Aufwendungen	-107.125,41	-129.403,90
Betriebsergebnis	-324.922,27	-471.455,40
in % vom Umsatz	-8,70%	-15,03%
Finanzergebnis	-366.545,77	-656.760,93
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	-366.545,77	-656.760,93
10a Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-71.668,83	-97.822,56
10b Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-294.876,94	-558.938,37
Abgeführte Gewinne aufgrund eines EAV	697.656,28	1.134.199,72
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.188,24	5.983,39
12. Außerordentliches Ergebnis		
a) Außerordentliche Erträge		
b) Außerordentliche Aufwendungen		
13. Ergebnis vor Steuern	6.188,24	5.983,39
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
15. Sonstige Steuern	-6.188,24	-5.983,39
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00
in % vom Umsatz	0,00%	0,00%

Düsseldorf, 30. Juni 2021

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 2021 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€ 124,7) aus dem Verkauf von Wohneinheiten, sonstige Vermögensgegenstände (TEUR 121,5), Forderungen gegen Mieter (T€ 6,0) sowie Forderungen aus Treuhandkonto (T€ 30,0).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.04.2020 EURO	Verbrauch EURO	Auflösung EURO	Zuführung EURO	Stand 31.03.2021 EURO
Gewährleistungsaufwand	34.969,60	0,00	9.812,80	0,00	25.156,80
Rechts- und Beratungskosten	63.581,60	21.598,15	15.901,85	18.000,00	44.081,60
Abschluß- u. Prüfungskosten	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Baukosten	225.000,00	149.645,38	354,62	105.000,00	180.000,00
Schadensersatz	165.000,00	90.000,00	0,00	0,00	75.000,00
Sonstige	20.000,00	0,00	0,00	60.000,00	80.000,00
gesamt	513.551,20	261.243,53	26.069,27	183.000,00	409.238,40

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 Euro	davon mit einer Restlaufzeit			davon durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert	
		bis zu einem Jahr Euro	zwischen einem und fünf Jahren Euro	von mehr als fünf Jahren Euro	Euro	Art der Sicherheit
WL Bank						
WL 523092100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Buchgrundschild
Gladbacher Bank						
GlaBa 63161217	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Buchgrundschild
DZ Bank						
DZ 7200 094094	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Buchgrundschild
DZ 7201 094094	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Buchgrundschild
DZ 0012 094094	0,00	0,00			0,00	Buchgrundschild
Sparkasse KölnBonn						
SPK 6300 047 021	1.766.250,00	45.000,00	180.000,00	1.541.250,00	1.766.250,00	Buchgrundschild
SPK 1933 841 981	14.128.310,15	14.128.310,15	0,00	0,00	14.128.310,15	Buchgrundschild
SPK 1933 842 047	0,00	0,00	0,00	0,00		
Insgesamt:	15.894.560,15	14.173.310,15	180.000,00	1.541.250,00	15.894.560,15	

Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen bestanden zum Bilanzstichtag i.H.v. T€ 12.858.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Zum Stichtag valutieren langfristige Darlehen zwischen der Gesellschaft und der Muttergesellschaft, der PRIMAG AG (T€ 2.370) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (T€ 78,5). Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten (Verrechnungskonten) gegenüber der PRIMAG AG mbH (TEUR 88,6) und der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH (TEUR 2,7).

Sonstige Verbindlichkeiten

Es bestehen sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 11,5) 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a series of connected loops and a horizontal line at the bottom.

Düsseldorf, den 30. Juni 2021

gez. Gerd Esser