



PRIMAG AG
Düsseldorf

Konzernabschluss zum 31. März 2022
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

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

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernabschluss zum 31. März 2022 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

Anlagen

Konzern-Bilanz zum 31. März 2022	I
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	II
Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021/2022	III
Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2021/2022	IV
Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2021/2022	V
Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021/2022	VI
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	VII

PRIMAG AG, Düsseldorf

Anlagen

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzernbilanz zum 31. März 2022

Aktiva	31.03.2022		31.03.2021		Passiva	31.03.2022		31.03.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	4.300.000,00		4.300.000,00	
entgeltlich erworbene Software		17,00		502,00	davon ab: Eigene Anteile (Nennwert)	-30.475,00		-30.475,00	
II. Sachanlagen						4.269.525,00		4.269.525,00	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	180.674,79		1.325.078,79		II. Kapitalrücklage	1.403.066,09		1.403.066,09	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.172,00		91.138,84		III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	-2.902.872,16		-1.441.042,42	
		221.846,79		1.416.217,63					
III. Finanzanlagen						2.769.718,93		4.231.548,67	
Beteiligungen		250.470,35		0,00	B. Rückstellungen				
		472.334,14		1.416.719,63	Sonstige Rückstellungen	1.370.374,03		448.238,40	
B. Umlaufvermögen							1.370.374,03		448.238,40
I. Vorräte					C. Verbindlichkeiten				
1. Unfertige Bauleistungen	0,00		16.312.644,69		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		15.894.560,15	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte	0,00		-12.858.140,00		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	692.860,99		512.882,40	
		0,00	3.454.504,69		3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.409,45		94.477,86	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Sonstige Verbindlichkeiten	28.168,15		44.167,00	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.770.403,35		124.653,35		davon aus Steuern EUR 4.539,90 (Vj. EUR 8.003,43)				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	250.000,00		0,00		davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	192.526,56		160.713,36			746.438,59		16.546.087,41	
		2.212.929,91		285.366,71					
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		2.188.489,81		14.599.719,11					
		4.401.419,72		18.339.590,51					
C. Rechnungsabgrenzungsposten		12.777,69		13.364,34					
D. Aktive latente Steuern		0,00		1.456.200,00					
		4.886.531,55		21.225.874,48					
						4.886.531,55		21.225.874,48	

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2021/22

	2021/22		2020/21
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	24.263.069,20		3.660.985,01
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-16.312.644,69		3.364.576,03
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>68.403,39</u>		<u>201.138,51</u>
		<u>8.018.827,90</u>	<u>7.226.699,55</u>
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.896.475,29		6.095.564,74
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	357.826,89		392.505,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vj. EUR 511,25)	39.189,39		39.309,94
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	57.827,67		74.290,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>618.973,61</u>		<u>885.781,47</u>
		<u>7.970.292,85</u>	<u>7.487.452,03</u>
Zwischensumme		<u>48.535,05</u>	<u>-260.752,48</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	315,97		0,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 315,97 (Vj. EUR 0,00)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>49.286,52</u>		<u>302.129,82</u>
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.815,74 (VJ. EUR 7.252,88)			
		<u>-48.970,55</u>	<u>-302.129,82</u>
10. Ergebnis vor Steuern		<u>-435,50</u>	<u>-562.882,30</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.456.140,91		0,00
13. Sonstige Steuern	<u>5.253,33</u>		<u>7.449,00</u>
12. Konzernjahresfehlbetrag	-1.461.829,74		-570.331,30
13. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital des Vorjahres	-1.441.042,42		-870.711,12
14. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	<u>-2.902.872,16</u>		<u>-1.441.042,42</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Konzern-Kapitalflussrechnung für 2021/22

	2021/22 TEUR	2020/21 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	-1.462	-570
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	58	74
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	922	-98
Zunahme (-)/Abnahme (+) der aktiven latenten Steuern	1.456	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.527	9.802
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	95	-116
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.212	-177
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	49	302
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.433</u>	<u>9.217</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-46
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	2.350	3.620
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-250	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>2.099</u>	<u>3.574</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Gezahlte Zinsen (-)	-49	-302
Einzahlungen (+) aus der Nettoaufnahme von Finanzkrediten	0	3.177
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Finanzkrediten	-15.895	-1.788
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-15.944</u>	<u>1.087</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-12.412	13.878
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.600	722
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.188</u>	<u>14.600</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	2.188	14.600
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.188</u>	<u>14.600</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf
Entwicklung des Konzerneigenkapitals für 2021/22

	Gezeichnetes Kapital	Mutterunternehmen		Konzern- eigen- kapital
		Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31.03.2020	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-870.711,12</u>	<u>4.801.879,97</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-570.331,30</u>	<u>-570.331,30</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-570.331,30</u>	<u>-570.331,30</u>
31.03.2021	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-1.441.042,42</u>	<u>4.231.548,67</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.461.829,74</u>	<u>-1.461.829,74</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-1.461.829,74</u>	<u>-1.461.829,74</u>
31.03.2022	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>-2.902.872,16</u>	<u>2.769.718,93</u>

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021/22

Allgemeine Hinweise

Die PRIMAG AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf und wird beim Amtsgericht Düsseldorf unter der Nummer HRB 39513 geführt.

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.

Änderungen in Ansatz, Bewertung und Ausweis der Bilanz- und Gewinn und Verlust-Rechnungsposten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht ergeben.

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 31.03.2022	Ergebnis 31.03.2022 ²
		EUR	EUR	EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100 %	60.000,00	60.000,00	4.072,12 ¹
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100 %	1.000.000,00	988.474,37	21.990,81

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) werden in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften bilanziert.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen wegen gegebenenfalls dauernder Wertminderung 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. 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.

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.

Konsolidierungspflichtige Zwischengewinne und –verluste wurden eliminiert.

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 wie im Vorjahr kurzfristig.

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.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 84,31 % (3.539.323 Aktien).

Das Bilanzergebnis des Mutterunternehmens beträgt TEUR -2.932, worin ein Verlustvortrag i.H.v. TEUR -1.448 und der Jahresfehlbetrag von TEUR -1.484 enthalten sind.

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.

Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital (TEUR -1.441) des Vorjahres wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021/22 in Höhe von TEUR -1.462 gemindert, so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR -2.903 ergibt. Darin enthalten sind folgende Gewinnrücklagen: gesetzliche Rücklage in Höhe von TEUR 10 und Rücklage für eigene Anteile TEUR 30.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen bestanden zum Bilanzstichtag keine.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.03.2021 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.03.2022 EUR
Aufsichtsrats- vergütungen	10.700,00	10.700,00	0,00	35.700,00	35.700,00
Abschluss- und Prüfungskosten	33.300,00	26.584,58	1.715,42	28.250,00	33.250,00
Rechts- und Beratungskosten	44.081,60	4.653,55	886,45	24.068,83	62.610,43
Baukosten (ausstehende u. rechtsstritt. Ford.)	180.000,00	70.000,00	0,00	894.370,00	1.004.370,00
Schadensersatz- forderungen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Gewährleistungs- aufwand	25.156,80	0,00	0,00	54.286,80	79.443,60
Sonstige	80.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	80.000,00
Gesamt	448.238,40	111.938,13	7.601,87	1.041.675,63	1.370.374,03

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

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	31.03.2022				31.03.2021	
	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt	Restlauf- zeit bis 1 Jahr	Gesamt
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	14.173.310,15	15.894.560,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	692.860,99	0,00	0,00	692.860,99	512.882,40	512.882,40
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.409,45	0,00	0,00	25.409,45	94.477,86	94.477,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	28.168,15	0,00	0,00	28.168,15	44.167,00	44.167,00
Gesamt	746.438,59	0,00	0,00	746.438,59	14.824.837,41	16.546.087,41

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 24.170 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 93 aus Mieterlösen und werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 8 aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 5, Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (TEUR 15), erhaltenen Skonti (TEUR 2) und Versicherungsentschädigungen (TEUR 18) 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 **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten insbesondere Raumkosten (TEUR 18), Wartungskosten Hardware (TEUR 5), KFZ-Kosten (TEUR 40), Kosten des Vertriebs (TEUR 119), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 29), Kosten im Zusammenhang mit dem Listing (TEUR 10), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 38), Telekommunikationskosten (TEUR 29), Kosten der Hauptversammlung (TEUR 26), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 66), Aufwand für Versicherungen und Beiträge (TEUR 16), Reise- und Bewirtungskosten (TEUR 18), Werbekosten (TEUR 2), Aufwand für Gewährleistungen (TEUR 63) Kosten des Geldverkehrs (TEUR 10) sowie Verluste aus uneinbringlichen Forderungen (TEUR 2) und allgemeine Verwaltungskosten (TEUR 32). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 5 angefallen.

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 90 im Folgejahr.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 1.170, auf die der Vorstand in den Geschäftsjahren 2013/2014 bis 2021/2022 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 vier Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das Abschlussprüferhonorar für Prüfungsleistungen beträgt für das Berichtsjahr TEUR 20 zzgl. Neben- und Reisekosten.

Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021/2022 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)
- Herrn Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender
Vorsitzender, bis 25. März 2022)
- Herr Alessio Rossi, Rechtsanwalt/Steuerberater
(seit 25. März 2022 stellvertretender Vorsitzender)
- Prof. Dr. Christoph Freichel, Hochschullehrer, (seit 25. März 2022)

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

Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zwischen dem Bilanzstichtag
31. März 2022 und der Erstellung dieses Anhanges vor.

Düsseldorf, den 26. September 2022

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021/22

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	31.3.2021	Zugänge	Abgänge	31.3.2022	31.3.2021	Zugänge	Abgänge	31.3.2022	31.3.2022	31.3.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Software	33.107,74	0,00	0,00	33.107,74	32.605,74	485,00	0,00	33.090,74	17,00	502,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.659.444,96	0,00	1.425.421,00	234.023,96	334.366,17	26.404,83	307.421,83	53.349,17	180.674,79	1.325.078,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.751,95	1.499,00	38.897,05	431.353,90	377.613,11	30.937,84	18.369,05	390.181,90	41.172,00	91.138,84
	2.128.196,91	1.499,00	1.464.318,05	665.377,86	862.293,95	57.342,67	325.790,88	443.531,07	221.846,79	1.416.217,63
III. Finanzanlagen										
Beteiligungen	0,00	250.470,35	0,00	250.470,35	0,00	0,00	0,00	0,00	250.470,35	0,00
	0,00	250.470,35	0,00	250.470,35	0,00	0,00	0,00	0,00	250.470,35	0,00
	2.161.304,65	251.969,35	1.464.318,05	948.955,95	894.334,69	57.827,67	325.790,88	476.621,81	472.334,14	1.416.719,63

PRIMAG AG, Düsseldorf

Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell

Der PRIMAG Konzern konzentrierte sich bisher 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 konkrete Unternehmenstätigkeit der PRIMAG-Gruppe bestand dabei zuletzt 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 wurden Grundstücke in Bestlagen erworben und entsprechend mit hochwertigsten Wohnungen oder ganzen Stadthausvillen bebaut.

Aufgrund der Marktlage erscheint dieses Geschäftsmodell jedoch nach Abschluss des letzten operativen Projektes „Am Deich“ nicht mehr ausreichend zukunftsfähig. Die stark gestiegenen Entwicklungskosten werden sich nach Einschätzung der Gesellschaft in Zukunft nicht im selben Umfang an die möglichen Erwerber weitergeben lassen.

Vor diesem Hintergrund prüfen wir derzeit, welche neuen Geschäftsfelder wir erschließen können, in denen wir unsere bestehende Expertise im Immobiliensektor wirtschaftlich an dem Markt bringen können.

1.2. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Im Berichtszeitraum betrug die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen durchschnittlich 4 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 deutsche Wirtschaft hat sich im ersten Halbjahr als widerstandsfähig erwiesen. Trotz des Krieges in der Ukraine und der in dessen Folge drastisch gestiegenen Energiepreise blieb die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal unverändert.

Insgesamt hat sich die deutsche Volkswirtschaft im ersten Halbjahr besser entwickelt als von vielen Beobachtern erwartet. Allerdings sorgen die seit Mitte Juni reduzierten Gaslieferun-

gen, die nochmals gestiegenen Energiepreise, die fortwirkenden Lieferengpässe sowie die allgemein erhöhte Unsicherheit für deutlich schlechtere Aussichten für das zweite Halbjahr.

Die deutsche Industrie erholte sich auch im Berichtsmonat Juni weiter von dem externen Schock, den sie durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine erlitten hatte. Die Produktion und der Export von Waren legten zu. Die Nachfrage allerdings verlief bei abgekühltem Geschäftsklima schwach. Der Ausblick für die Industriekonjunktur im zweiten Halbjahr bleibt angesichts der großen Unsicherheit zurückhaltend. Die Umsätze im Einzelhandel verzeichneten binnen Jahresfrist aufgrund hoher Preissteigerungen in realer Rechnung den größten Rückgang seit dem Jahr 1994. Vor dem Hintergrund kräftiger Preisniveausteigerungen im Einzelhandel setzte das Konsumklima seine Talfahrt weiter fort.

Die Inflationsrate ging von Juni auf Juli zum zweiten Mal hintereinander leicht auf 7,5 % zurück. Das entspricht einer Abnahme um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vormonat (Juni: +7,6 %). Die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe, das Neun-Euro-Ticket und seit Juli auch die Abschaffung der EEG-Umlage haben den Preisauftrieb leicht gedämpft. Die Energieträger verteuerten sich etwas schwächer aber erneut kräftig. Der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln verzeichnete ein neues Allzeithoch seit der Wiedervereinigung.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin vergleichsweise robust, auch wenn die Fluchtmigration aus der Ukraine sich erneut deutlich auf die Arbeitslosigkeit auswirkte. Die Geflüchteten dürften auch in den kommenden Monaten zu weiteren Anstiegen bei der registrierten Arbeitslosigkeit führen. Gleichzeitig stieg die Zahl der offenen Stellen im zweiten Quartal auf ein Allzeithoch. Der steigende Personalbedarf erfasst fast alle Branchen. Auch für den Arbeitsmarkt ist das größte Risiko ein Gaslieferstopp aus Russland, der zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung und einem Anstieg der Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit führen dürfte.

Für Mai 2022 meldeten die deutschen Amtsgerichte mit 1.242 beantragten Unternehmensinsolvenzen in etwa genauso viele Insolvenzen wie im Vormonat April 2022. Insgesamt lagen die beantragten Unternehmensinsolvenzen in den ersten fünf Monaten des Jahres 2022 um 4 % unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Aktuelle Frühindikatoren und Umfragen deuten – trotz der gestiegenen Risiken – auf keinen signifikanten Anstieg in naher Zukunft hin.

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie Pressemitteilung vom 12.08.2022)

2.2. Branchensituation

2.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt bot 2021 ein zweigeteiltes Bild. Während die Mieten moderat stiegen, schnellten die Preise für Eigentumswohnungen zweistellig nach oben.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im vergangenen Jahr erneut kräftig gestiegen. Im bundesweiten Mittel schossen sie um 14,3 Prozent auf 3.140 Euro pro Quadratmeter nach oben. Das geht aus dem Frühjahrgutachten der sogenannten Immobilienweisen hervor. Damit hat sich die Teuerung erneut beschleunigt. 2020 hatte das Plus bei 11,2 Prozent gelegen.

Die Mieten zogen im Vergleich dazu nur moderat an. Die Mieten für Bestandswohnungen erhöhten sich im vergangenen Jahr um 3,7 Prozent auf 8,46 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr zuvor waren die Mieten um 3,1 Prozent gestiegen.

(Quelle: Rat der Immobilienwaisen, Frühjahrsgutachten 2022)

Ein Grund für die stetig steigenden Immobilienpreise ist die starke Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot. In Deutschland wird zwar viel gebaut, und doch reicht es nicht, um den Bedarf an Wohnungen bzw. an Wohngebäuden zu decken. Durch den Mangel an Wohnraum herrscht vor allem in den Ballungsräumen Wohnungsnot, was sowohl zu steigenden Mieten als auch zu Preissteigerungen bei Kaufimmobilien führt.

Auch der Mangel an Bauland kann als einer der Gründe für die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt aufgeführt werden. Im Jahr 2020 kostete ein Quadratmeter baureifes Land in Deutschland durchschnittlich rund 199 Euro. Fünfzehn Jahre zuvor waren es noch um die 100 Euro für den Quadratmeter. Knappes Bauland wird teurer und sorgt damit auch für insgesamt steigende Immobilienpreise.

Des Weiteren führte die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank - zuletzt wurden die Zinsen leicht erhöht - ebenfalls zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Einerseits macht diese die Finanzierung von Immobilien zwar günstiger, sie bedingt aber auch, dass durch niedrige Zinsen andere Anlagemöglichkeiten weniger attraktiv werden. Als Folge wird mehr in Immobilien investiert und die Preise am Immobilienmarkt nehmen durch die gesteigerte Nachfrage zu.

(Quelle: Statista Research Department vom 18.08.2022)

2.2.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Die Kernaktivitäten der PRIMAG-Gruppe umfassen schwerpunktmäßig die Stadt Düsseldorf. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt von NRW mit rd. 619.500 Einwohnern und ca. 438.200 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (Stand 31.12.2021) 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 700.000 steigen wird. Die Wohnimmobilienpreise hier zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Stadt Düsseldorf sowie dem Umland ungebrochen hoch. Folglich stiegen die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in den zurückliegenden Monaten weiter an. Während in der Landeshauptstadt vor allem im gehobenen Immobiliensegment die Preise nicht mehr so stark kletterten wie in der Vergangenheit, sind die Anstiege in vielen Kommunen des Speckgürtels dafür stärker ausgeprägt als vor einigen Jahren.

(RDM Bezirksverband Düsseldorf e.V., Preisspiegel 2022)

Zu den besonders gefragten Lagen zählen traditionell Oberkassel, Grafenberg, Düsseldorf, Lohausen und Kaiserswerth. In diesen Stadtteilen liegen die Mieten bei bis zu 16 Euro/qm,

gehen teilweise sogar darüber hinaus. Mittel- bis langfristig dürften die Wohnungsmieten aufgrund des weiterhin knappen Angebots weiter steigen.

Die PRIMAG-Gruppe 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.

2.3. Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres ist geprägt durch die verbleibenden Aktivitäten der operativen Gesellschaften der PRIMAG-Gruppe.

2.3.1. Altbaugeschäft

In der Berichtsperiode wurden keine Aktivitäten im Altbaubereich durchgeführt.

2.3.2. Neubau

Das bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbene und im folgenden Jahr übergebene Grundstück Am Deich befand sich im Berichtszeitraum in der abschließenden Fertigstellungsphase. Es wurden im Berichtszeitraum alle 7 Wohnungen des Projektes übergeben und somit umsatzwirksam, das Projekt blieb aber aufgrund der im aktuellen Umfeld stark gestiegenen Entwicklungskosten deutlich hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. Derzeit wird kein Neubauprojekt durchgeführt; es ist jedoch geplant, weitere Projekte aufzunehmen, soweit sich künftig wirtschaftlich sinnvolle Projekte ergeben.

2.3.3. Liegenschaften

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Bereich der Liegenschaften die üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben wahrgenommen. Des Weiteren beobachtet die Gesellschaft hier den Markt und sondiert Angebote. Jedoch konnte zur Zeit der steigenden Immobilienpreise und zusätzlich der in 2022 erfolgten erheblichen Erhöhung der Zinsen sowie der ebenfalls erheblichen Steigerung der Energiekosten bisher noch kein rentables Objekt ausgemacht werden. Das Vermietungsobjekt Hansaallee wurde im Berichtsjahr veräußert. Das bislang einzige vermietete Objekt in der PRIMAG Grundbesitz GmbH ist im Geschäftsjahr 2022/23 veräußert worden.

2.4. Gesamtaussage

Zusammenfassend ist das Ergebnis nach Steuern des PRIMAG-Konzerns mit -1.462 Mio. € nicht zufriedenstellend. Dadurch stellt sich die Lage der PRIMAG-Gruppe leider nicht so positiv dar, wie erwartet, da das ursprünglich sehr erfolgsversprechende Entwicklungsprojekt Am Deich aufgrund der hohen Kosten nicht den hohen Erwartungen bezüglich dessen Erfolgsbeiträgen entsprechen konnte und die Auflösung der latenten Steuern in Höhe von 1,46 Mio. € das Ergebnis belastet.

2.5. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse (zusammen mit dem Jahresergebnis der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft) in Höhe von 24,26 Mio. € (Vorjahr 3,66 Mio. €) überwiegend aus Immobilienverkäufen 24,17 Mio. € (Vorjahr 3,50 Mio. €) sowie aus Mietumsätzen 0,09 Mio. € (Vorjahr 0,16 Mio. €).

Insgesamt verminderte sich der Bestand von fertigen und unfertigen Immobilien um rd. 16,31 Mio. € (Vorjahr Erhöhung 3,36 Mio. €) im Wesentlichen aufgrund der Fertigstellung des Objektes Am Deich.

In der Summe aus Umsatzerlösen und dem Saldo aus der Bestandsveränderung von fertigen und unfertigen Immobilien resultiert eine Gesamtleistung in Höhe von 7,95 Mio. € (Vorjahr: 7,03 Mio. €).

Einhergehend mit dem Fortschritt der Bauaktivitäten betrug der Materialaufwand 6,90 Mio. € (Vorjahr 6,10 Mio. €) und betrifft im Wesentlichen Kosten für das vorgenannte, zum Geschäftsjahresende beendete Wohnimmobilienprojekt Am Deich bei der PRIMAG Immobilien GmbH.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,40 Mio. € (Vorjahr 0,43 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,07 Mio. € (Vorjahr 0,06 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,62 Mio. € (Vorjahr 0,89 Mio. €) ergibt sich ein Konzern-Betriebsergebnis in Höhe von 0,05 Mio. € (Vorjahr -0,26 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 2021 bis 31. März 2022 hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verbessert und betrug -0,05 Mio. € (Vorjahr – 0,30 Mio. €). Die Verbesserung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von Zinsen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der eingegangenen Kaufpreiszahlungen für das im Berichtszeitraum vollständig übergebene Objekt Am Deich.

Im Ergebnis erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von -435,50 € (Vorjahr -0,56 Mio. €).

Nach Steuern, insbesondere nach Auflösung der bisher aktivierten latenten Steuern, erzielte der Konzern einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -1,46 Mio. € (Vorjahr -0,57 Mio. €).

2.6. Finanz- und Vermögenslage

Das Anlagevermögen der PRIMAG-Gruppe verringerte sich von 1,42 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 0,47 Mio. € zum Stichtag 31. März 2022. Das Konzernanlagevermögen besteht zum Stichtag im Wesentlichen aus der verbleibenden Bestandsimmobilie der PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH sowie einer Beteiligung.

Das Konzernumlaufvermögen verringerte sich von 18,34 Mio. € um 13,94 Mio. € auf nunmehr 4,40 Mio. € zum Stichtag 31. März 2022. Wesentlichen Anteil am Konzernumlaufvermögen hatten die unfertigen Bauleistungen der PRIMAG Immobilien GmbH die durch die Übergaben des Objektes am Deich nun auf 0,00 Mio. € (Vorjahr: 16,31 Mio. €) reduziert sind. Diese Reduzierung ist der Fertigstellung und Übergabe des Bauprojekts Am Deich der PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH geschuldet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Berichtszeitraum von 0,29 Mio. € auf 2,21 Mio. €. Die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich im Berichtszeitraum von 14,60 Mio. € auf nunmehr 2,19 Mio. € hauptsächlich durch die Rückzahlungen von objektbezogenen Darlehen.

Die aktivierten latenten Steuern, welche die PRIMAG-Gruppe außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens bis 31.03.2021 aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen angesammelt hatte, wurden zum 31.03.2022 vollständig aufgelöst (Vorjahr: 1,46 Mio. €). Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die PRIMAG-Gruppe nach vollständiger Umsatzrealisierung des Objektes Am Deich kein neues Bauprojekt durchführt und bis dato noch keines der avisierten anderen Geschäftsfelder mit einer ausreichend belastbaren Unternehmensplanung dokumentieren kann. ..

Insgesamt verringerten sich damit die Konzernaktiva um rd. 16,34 Mio. € von 21,23 Mio. € per 31. März 2021 auf nunmehr 4,89 Mio. € zum 31. März 2022.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Konzernverbindlichkeiten um rd. 15,80 Mio. € von 16,55 Mio. € auf nunmehr 0,75 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund der Rückzahlung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 15,89 Mio. € auf insgesamt 0,00 Mio.€ (Vorjahr 15,89 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrafen ausschließlich das Tochterunternehmen PRIMAG Immobilien GmbH (Projektentwicklung).

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen erhöhte sich von rd. 0,48 Mio. € auf nunmehr 1,37 Mio. €. Im Wesentlichen begründet sich diese Erhöhung durch noch ausstehende und bisher nicht schlussabgerechnete Bauleistungen für das Objekt Am Deich in Höhe von 0,78 Mio. €.

Das Konzerneigenkapital verringerte sich im Berichtszeitraum und beträgt nunmehr 2,77 Mio. € (Vorjahr 4,23 Mio. €). Die Konzerneigenkapitalquote erhöhte sich von rund 19,9 % auf nunmehr 56,7 % zum 31. März 2022.

3. Chancen-, Risiko und Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

3.1.1. Positionierung des PRIMAG Konzerns

Das bisherige Geschäftsmodell der PRIMAG-Gruppe mit dem Schwerpunkt auf dem Neubaugeschäft ist nach Einschätzung der Gesellschaft unter den aktuellen Marktbedingungen in der bisherigen Form voraussichtlich nicht mehr zukunftsfähig. Sollten der PRIMAG-Gruppe entsprechende, wirtschaftlich sinnvoll umzusetzende Liegenschaften angeboten werden, wird die PRIMAG-Gruppe weiterhin die Durchführung solcher Projekte entsprechend realisieren.

Zudem ist geplant, Möglichkeiten zur Vermarktung ihrer Expertise in der Baudurchführung anzubieten.

Gleichzeitig läuft in der Gesellschaft fortlaufend ein ergebnisoffener Prozess im Hinblick auf eine etwaige strategische Neuausrichtung der PRIMAG-Gruppe.

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 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 potenzielle 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

Sofern sich Immobilien im Bestand der PRIMAG-Gruppe befinden, können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. verschlechternder Verkehrsverbindungen, 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 bisherigen Geschäftskonzepts 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.

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. Risiko der liquiditätsmäßigen Unterdeckung

Es wird darauf hingewiesen, dass der PRIMAG Konzern durch ausreichenden Umsatz in der Lage sein muss, auf Grund der gegebenen Gemeinkosten bestehende liquide Unterdeckungsbeträge der PRIMAG AG auszugleichen.

3.2. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns (Prognosebericht)

Ausgehend von der Absicht, die Expertise der Gesellschaft auch künftig in wirtschaftlicher Weise an den Markt bringen zu können, erwartet der Vorstand der Gesellschaft nach dem negativen Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres für das laufende Geschäftsjahr 2022/2023 ein geringeres negatives Jahresergebnis.

Düsseldorf, den 26. September 2022

PRIMAG AG

Gerd Esser

- Vorstand -

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PRIMAG AG, Düsseldorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PRIMAG AG, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. März 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der PRIMAG AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. März 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 lie-

genden 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 26. September 2022

KBHT Steuer- und Wirtschaftsberatung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dust
Wirtschaftsprüfer

Thelen
Wirtschaftsprüfer