



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<hr/>	
<b>A. An die Aktionäre</b>	
1. Informationen über die PRIMAG AG, Aktionärsstruktur und Aktie	4
2. Grußwort des Vorstandes	8
<b>B. Konzernzwischenlagebericht zum 30.9.2015</b>	
1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen	11
2. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage	14
3. Nachtragsbericht	16
4. Prognosebericht	17
5. Risikobericht	17
<b>C. Konzernzwischenabschluss zum 30.9.2015</b>	
1. Konzernbilanz	19
2. Konzern-Gewinn und Verlustrechnung	21
3. Konzernanhang	22
4. Anlagen	36
<b>Impressum</b>	



*Vorderansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Düsseldorf Niederkassel**

**Neubau von 6 Luxusresidenzen mit Tiefgaragenplätzen**

Gesamtwohnfläche 1.165 qm

Baubeginn Q1 2016

Fertigstellung Q2 2017



*Rückansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

## Die PRIMAG AG auf einen Blick

- Vorstand:** Herr Gerd Esser, Düsseldorf
- Aufsichtsrat:** Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitzender),  
Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
(stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Stefan Ulrich Fleissner, Diplom-Kaufmann (bis 26.11.2015)  
Herr Dipl.-Finanzwirt Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer und  
Steuerberater (ab 26.11.2015)
- Sitz der Gesellschaft:** Düsseldorf  
HRB Düsseldorf 39513
- Website:** [www.PRIMAG.de](http://www.PRIMAG.de)
- Gezeichnetes Kapital:** € 4.300.000,- (per 30.09.2015)
- Einteilung:** 4.300.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne  
Nennbetrag (per 30.09.2015)
- Stimmrecht:** 1 Stimme je Aktie

---

## Angaben zur Aktie

- WKN:** 587032
- ISIN:** DE 000 587 032 3
- Börsenkürzel:** P9R
- Börsenplätze:** Open Market in Frankfurt (Entry Standard);  
Freiverkehr in Berlin-Bremen, München, Stuttgart,  
Düsseldorf, Hamburg
- Indizes:** Entry All Share Index, DIMAX
- Geschäftsjahr:** 1.4. bis 31.3. des folgenden Jahres

**Ausgewählte Konzernkennzahlen (HGB) der letzten vier Geschäftsjahre bis zum 31.3.2015**

in Mio. EUR		31.3.15	31.3.14	31.3.13	31.3.12
<b>GUV</b>	Umsatz	3,23	4,05	10,61	5,30
	<b>Gesamtleistung</b>	<b>1,31</b>	<b>7,39</b>	<b>6,82</b>	<b>13,74</b>
	Ergebnis vor Steuern	-0,65	-0,16	0,64	1,59
	<b>Ergebnis nach St.</b>	<b>-0,50</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,40</b>	<b>1,47</b>
<b>Dividende</b>	Dividende pro Aktie	0,00	0,00	0,10	0,20
	Dividendenrendite	0,0%	0,0%	6,5%	8,8%
	Ausschüttungssumme	0,00	0,00	0,43	0,86
<b>Bilanz</b>	Anlagevermögen	4,34	4,43	5,85	5,94
	Umlaufvermögen	12,99	15,36	13,63	17,48
	Verbindlichkeiten	11,40	13,19	12,16	15,96
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>18,33</b>	<b>20,61</b>	<b>20,20</b>	<b>24,35</b>
<b>EK</b>	Bilanzielles EK	6,49	7,00	7,50	7,95
	<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>35,4%</b>	<b>34,0%</b>	<b>37,1%</b>	<b>32,6%</b>
	EK-Rendite nach St.	-7,7%	-1,1%	5,3%	18,5%



## Aktionärstruktur

Die Aktionärsstruktur der PRIMAG AG zum 30. September 2015 hat sich im Vergleich zu den Vorjahren kaum verändert, nach wie vor ist die Gevi GmbH, eine Beteiligungsgesellschaft des Vorstandes der PRIMAG AG, mit rd. 70 % Hauptaktionär.



## Finanzkalender 2015 / 2016

*September 2015*  
*26. Nov. 2015*  
*Dezember 2015*

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31.03.2015  
Hauptversammlung in Düsseldorf GJ 2014 / 2015  
Veröffentlichung Halbjahresbericht zum 30.09.2015

*September 2016*  
*November 2016*  
*Dezember 2016*

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31.03.2016  
Hauptversammlung in Düsseldorf GJ 2015 / 2016  
Veröffentlichung Halbjahresbericht zum 30.09.2016

## Investor Relations

Wir werden das laufende und die folgenden Geschäftsjahre wieder nutzen den regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse zu suchen.

Zu den Maßnahmen werden die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, persönliche Kontakte zu institutionellen Investoren im In- und Ausland sowie die Ansprache der interessierten Öffentlichkeit durch einen offenen Dialog mit der Finanz- und Wirtschaftspresse zählen.

## Aktienkurs / Kursentwicklung 2015

*Kursentwicklung  
1.4.2015 bis 14.12.2015*

Im Berichtszeitraum (ab 1.4.2015) entwickelte sich die Primag Aktie annähernd parallel zum DAX. Sowohl die Primag Aktie als auch der DAX verloren seit 1.4.2014 bis 14.12.2015 leicht.



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 0,71 Mio. €. Neben Mietumsätzen aus den Bestandsliegenschaften sind darin enthalten Umsatzerlöse aus dem Verkauf zweier kleinerer Einheiten einmal in Meckenheim (aus Altbeständen) sowie in Düsseldorf-Niederkassel.

Nach Bestandsveränderungen an fertigen und unfertigen Bauten im Berichtshalbjahr (-0,11 Mio. €) erzielte die Primag Gruppe im Ergebnis eine im Vergleich zur Vorjahresperiode gestiegene Gesamtleistung in Höhe von 0,60 Mio. € (30.09.2014: 0,49 Mio. €).

Nach Abzug aller Kosten erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein leicht negatives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern (EBT) in Höhe von -0,29 Mio.€.

Diese zahlenmäßige Momentanaufnahme zum 30. September 2015 spiegelt natürlich nicht die Umsatz- und Ertragskraft der Primag Gruppe wider und bildet auch nicht die Stärken unserer derzeitigen Entwicklungsprojekte ab:

### **Aktuelle Entwicklungsmaßnahmen:**

Aktuell befinden sich zwei Objekte in der Entwicklungs- bzw. Realisationsphase. Die beiden Neubauobjekte „Am Deich“ und das Objekt in Düsseldorf / Niederkassel stellen zwei herausragende Entwicklungsmaßnahmen mit insgesamt 12 Luxuswohneinheiten bei rd. 2.500 qm Soll-Wohnfläche dar. Die Projektentwicklung des im Vorjahr erworbenen bebauten Grundstücks in Niederkassel konnte im Berichtshalbjahr endgültig abgeschlossen werden, so dass mit der Realisierung im Frühjahr 2016 begonnen wird.

## Ausblick

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet für das laufende Geschäftsjahr ein leicht negatives Ergebnis, da Umsätze aus den beiden laufenden Entwicklungsprojekten erst im nächsten Geschäftsjahr 2016/2017 bzw. in der darauffolgenden Rechnungslegungsperiode realisiert werden können.

Für das kommende Geschäftsjahr sind wir somit sehr zuversichtlich je nach Umsatzrealisationszeitpunkten der aktuellen Projektmaßnahmen (beide Objekte verfügen insgesamt über ein Umsatzvolumen von rd. 23 Mio. EUR) sehr aussichtsreiche Umsatz- und Ertragszahlen und ein hohes positives Konzernergebnis erzielen zu können.

Abschließend dürfen wir uns bei unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für die geleistete Arbeit bedanken.

Ganz besonders möchte ich mich für die konstruktive und professionelle Zusammenarbeit mit Herrn Stefan Fleissner bedanken. Herr Fleissner schied nach vielen Jahren sehr erfolgreicher und vertrauensvoller Mitarbeit auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat der Primag AG zum 26.11.2015 aus.

Herzlichst, Ihr  
Gerd Esser

Vorstand





*Vorderansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Düsseldorf Niederkassel**

Neubau von 6 Luxusresidenzen mit ca. 1.400 qm Wohnfläche  
und Tiefgaragenplätzen

Baubeginn geplant Q1 2016  
Fertigstellung Q4 2017



## 1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem soliden Aufschwung. Die Industrieproduktion ist moderat aufwärtsgerichtet. Im Bausektor gibt es nach dem schwachen Frühjahr Anzeichen einer Belebung und der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv, jedoch mit etwas geringerer Dynamik.

Trotz außenwirtschaftlicher Verunsicherung im Zusammenhang mit den Finanzmarkturbulenzen in einigen Schwellenländern und einem lediglich moderaten weltwirtschaftlichen Tempo ist die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland aufwärtsgerichtet. Die industrielle Produktion entwickelte sich im Juli nach einem rückläufigen Sommermonat wieder positiv. Auch die Bauwirtschaft hat nach den jüngst vorliegenden Indikatoren zum Wachstumspfad zurückgefunden. Obgleich das Welthandelsvolumen im ersten Halbjahr 2015 zurückging, war im deutschen Außenhandel zuletzt eine positive Entwicklung zu beobachten. Die nach wie vor günstige Situation am Arbeitsmarkt, stützen den Konsum der privaten Haushalte in Deutschland. Jüngst veröffentlichte Stimmungsindikatoren waren aufwärtsgerichtet und deuten trotz der Verunsicherung über die weitere Entwicklung in China auf eine günstige konjunkturelle Entwicklung hin.

*Quelle: Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vom 10.9.2015)*

### 1.2. Immobilienmarkt in Düsseldorf

Düsseldorf als die Hauptstadt Nordrhein-Westfalens ist die wachstumsstärkste Region Westdeutschlands und einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Die Wohnimmobilienpreise zählen - auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen - zu den höchsten in Deutschland.

Die Stimmung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt in 2015 ist weiterhin sehr positiv. Die Nachfrage nach Wohn- und Anlageimmobilien in Düsseldorf bewegt sich auf einem sehr hohen Niveau. Insbesondere werden sichere Anlagemöglichkeiten in Top-Lagen Düsseldorfs gesucht. Gerade der Wohnimmobilienmarkt im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel zählt zu den beliebtesten und teuersten Lagen in NRW und wird auch für das Jahr 2016 und folgende als sehr attraktiv eingestuft.

Auf Grund des knappen Angebots sind hier weiterhin hohe Preisforderungen am Markt gerechtfertigt und realisierbar, während sich in den durchschnittlichen Wohnlagen die Vermarktungszeiträume verlängern und die Kalkulationsspielräume verengen dürften.

### *1.3. Geschäftsmodell*

Die PRIMAG AG ist eine Düsseldorfer Wohnimmobilien-gesellschaft und seit 2006 an der Börse notiert (Entry Standard).

Die geschäftlichen Schwerpunkte sind Neubauentwicklungen von Luxuswohnungen und Stadthausvillen sowie Altbau-sanierungen in den Premiumlagen Düsseldorfs.

Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei die gesamte Wert-schöpfungskette von der Objektidentifikation und dem Erwerb über die Planung und Entwicklung bis zur Erstellung von hoch-wertigen Wohnimmobilien ab.

Grundlage dieses fokussierten Geschäftsmodells sind lang-jährige Projektentwicklungserfahrung und eine tiefe lokale Marktexpertise.

Dabei profitiert die PRIMAG Gruppe von dem Trend zu Wohneigentum in Top Lagen urbaner Großstädte und dem Wunsch vieler Eigennutzer und Investoren nach inflations-sicheren Sachwertinvestitionen.

Im Bereich der **bestandshaltenden Aktivitäten** hat die PRIMAG im Geschäftsjahr 2014/2015 ihre beiden Liegen-schaftsbeteiligungen zu einer neuen Besitzgesellschaft verschmolzen. Ziel dieser Maßnahme war es, in Zukunft den Bereich Bestandshaltung von Wohnimmobilien auszubauen. Hier steht die PRIMAG zur Zeit mit diversen Objktanbietern in Verhandlung.

Im Zentrum der Geschäftlichen Aktivitäten der Bestandshaltung steht die Verwaltung von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien in den Ballungszentren NRW's. Die PRIMAG Gruppe deckt hierbei den Erwerb, das Asset – und Propertymanagement sowie die Verwaltung und Verkauf von Wohnimmobilien / Wohnimmobilienanlagen ab.



#### **1.4. Unternehmensstrategie**

Die PRIMAG Gruppe konzentriert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den Top-Lagen Düsseldorfs 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.

#### **1.5. Geschäftsverlauf und Konzernentwicklung der PRIMAG Gruppe**

##### **1.5.1. Altbaugeschäft**

Aus einem älteren Restbestand des Vorratsvermögens wurden die letzten zwei Wohnungen Am Jungholz in Meckenheim sowie ein in 2012/2013 angeschafftes Objekt in Düsseldorf-Niederkassel veräußert. Des Weiteren gab es im Altbaubereich keine weiteren Aktivitäten zu vermelden.

##### **1.5.2. Neubau**

Die Entwicklung des bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 notariell erworbenen und im Vorjahr übergebenen Grundstück Am Deich für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus konnte noch nicht vollständig abgeschlossen werden.

Die Projektentwicklung des im Vorjahr erworbenen weiteren bebauten Grundstücks in Niederkassel konnte im Berichtshalb-jahr endgültig abgeschlossen werden, so dass mit der Realisierung im Frühjahr 2016 begonnen wird.

##### **1.5.3. Liegenschaften**

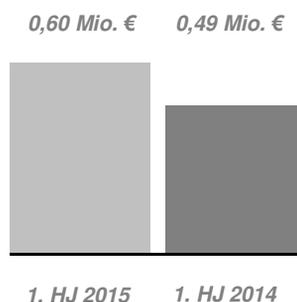
Im abgelaufenen Berichtshalb-jahr wurden neben den üblichen bestandshaltenden und verwaltenden Aufgaben keine weiteren operativen Aktivitäten entfaltet.

## 2. Darstellung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

### 2.1. Ertragslage der PRIMAG Gruppe

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 0,71 Mio. € (30.09.2014: 2,97 Mio. €) Neben Mietumsätzen aus den Bestandsliegenschaften sind darin enthalten Umsatzerlöse aus dem Verkauf zweier kleinerer Einheiten einmal in Meckenheim (aus Altbeständen) sowie in Düsseldorf-Nieder-kassel in Höhe von 0.54 Mio. EUR.

#### Gesamtleistung

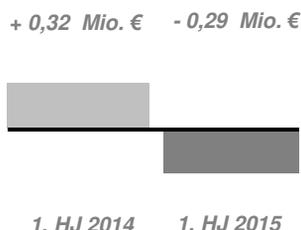


Die Bestandsveränderungen an fertigen und unfertigen Bauten im Berichtshalbjahr betragen -0,11 Mio. € (30.09.2014: -2,47 Mio. €), so dass sich im Ergebnis eine **Gesamtleistung** des Konzerns in Höhe von 0,60 Mio. € (30.09.2014: 0,49 Mio. €) ergibt.

Nach Abzug von Personalaufwendungen in Höhe von rd. 0,13 Mio. € (30.09.2014: 0,17 Mio. €) und Abschreibungen in Höhe von 0,09 Mio. € (30.09.2014: 0,06 Mio. €) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,33 Mio. € (30.09.2014: 0,47 Mio. €) sowie dem Materialaufwand in Höhe von 0,29 Mio. € (Vorjahr: 0,09 Mio. €) ergibt sich ein leicht negatives Konzern-Betriebshalbjahresergebnis (EBIT) in Höhe von -0,18 Mio. € (30.09.2014: -0,17 Mio. €).

Das Finanzergebnis für den Zeitraum 1. April 14 bis 30. September 15 verringerte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode unwesentlich und betrug -0,12 Mio. € (30.09.2014: -0,16 Mio. €). Der Finanzaufwand begründet sich im Wesentlichen aus zinstragenden Verbindlichkeiten der Töchterunternehmen.

#### EBT



Insgesamt erwirtschaftete der PRIMAG Konzern damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Steuern (**EBT**) in Höhe von -0,29 Mio. € (30.09.2014: 0,32 Mio. €).

Nach Berücksichtigung von Steuern und sonstigen außerordentlichen Aufwendungen / Erträge über insgesamt 0,08 Mio. € erzielte der Konzern damit ein Periodenergebnis in Höhe von -0,23 Mio. € (30.09.2014: -0,23 Mio. €).

## *2.2 Finanz- und Vermögenslage der PRIMAG Gruppe*

Das **Konzernanlagevermögen** blieb nahezu unverändert und betrug zum Stichtag 30.9.2015 rd. 4,28 Mio. EUR (31.3.2015: 4,34 Mio. EUR). Das Konzernanlagevermögen besteht im Wesentlichen aus den langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien von Tochtergesellschaften der PRIMAG AG.

Das **Konzernumlaufvermögen** reduzierte sich in der Summe von 12,99 Mio. EUR zum 31.3.2015 auf nunmehr 12,69 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs der zwei o.g. Wohnungen und beinhaltet die aktuellen Immobilienentwicklungsprojekte der PRIMAG Immobilien GmbH.

Die Guthaben bei Kreditinstituten erhöhten sich und betrugen im Vergleich zum 31.3.2015 (0,35 Mio. EUR) nunmehr 0,40 Mio. EUR.

Außerhalb des Konzernanlage- bzw. Umlaufvermögens wurden im Bereich der **Rechnungsabgrenzungsposten** aktive latente Steuern in Höhe von 1,05 Mio. EUR aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen (31.3.2015: 0,97 Mio. EUR) angesetzt.

Insgesamt reduzierten sich damit die **Konzernaktiva** um rd. 0,29 Mio. EUR von 18,33 Mio. EUR per 31.3.2015 auf 18,04 Mio. € zum 30.09.2015, im Wesentlichen durch den oben genannten Verkauf zweier Wohnungen Meckenheim und Düsseldorf-Niederkassel.

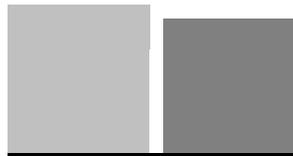
Im gleichen Zuge verringerten sich die **Konzernverbindlichkeiten** geringfügig um rd. 0,02 Mio. EUR von 11,40 Mio. EUR per 31.3.2015 auf nunmehr 11,38 Mio. EUR.

Die Konzernverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rd. 8,75 Mio. EUR aus der Finanzierung von Immobilien sowie erhaltene Anzahlungen in Höhe von rd. 2,19 Mio. EUR.

Der Bereich der sonstigen Rückstellungen verringerte sich ebenfalls geringfügig von 0,42 Mio. EUR (31.03.2015) auf nunmehr 0,40 Mio. EUR.

**Eigenkapital**

6,49 Mio. €    6,29 Mio. €



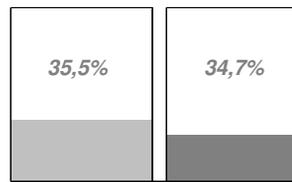
31.3.2015    30.9.2015

Insgesamt reduzierten sich damit die **Konzernpassiva** um rd. 0,29 Mio. EUR von 18,33 Mio. EUR per 31.3.2015 auf 18,04 Mio. EUR zum 30.9.2015.

Aufgrund des leicht negativen Periodenergebnisses in Höhe von – 0,23 Mio. € verringerte sich das **Konzerneigenkapital** und beträgt zum Stichtag 6,26 Mio. EUR (31.3.2015: 6,49 Mio. EUR).

Die Konzerneigenkapitalquote sank dementsprechend von rd. 35,5% (31.03.2015) auf nunmehr rd. 34,7%.

**Eigenkapitalquote**



31.3.2015    30.9.2015

**3. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)**

Vorgänge von besonderer Bedeutung lagen zwischen dem Stichtag 30. September 2015 und der Erstellung dieses Lageberichts nicht vor.

#### **4. Voraussichtliche Entwicklung der PRIMAG Gruppe (Prognosebericht)**

##### *Aussichten der PRIMAG Gruppe*

Für den Düsseldorfer Immobilienmarkt erkennen wir nach wie vor ein großes Interesse an gehobenen Wohnimmobilien in Bestlagen. Die Preise für erstklassige Wohnungen in ausgesuchten Lagen in Düsseldorf liegen auf konstant hohem Niveau.

Der Vorstand der PRIMAG AG erwartet für das laufende Geschäftsjahr ein leicht negatives Ergebnis, da Umsätze aus den beiden laufenden Entwicklungsprojekten erst im nächsten Geschäftsjahr 2016/2017 bzw. in der darauffolgenden Rechnungslegungsperiode realisiert werden können.

Somit erwarten wir für die kommenden Geschäftsjahre, abhängig von den Umsatzrealisationszeitpunkten der Projekte, sehr aussichtsreiche Umsatz- und Ertragszahlen. Beide Objekte verfügen insgesamt über ein Umsatzvolumen von rd. 23 Mio. EUR, welches die PRIMAG plant in den nächsten zwei Jahren zu realisieren.

#### **5. Risikobericht**

Durch Ihre Geschäftstätigkeit ist die PRIMAG Gruppe diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Risiken bei Bebauung und Sanierung von Immobilien, Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken bei der Vermarktung von Immobilien.

Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der PRIMAG Gruppe sind im Geschäftsbericht 2014/2015 der PRIMAG AG auf den Seiten 12 bis 14 beschrieben. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres gab es keine grundsätzliche Änderung an der Risikodarstellung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2014/2015.

Düsseldorf, 04. Dezember 2015  
PRIMAG AG

Gerd Esser  
Vorstand



*Vorderansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Düsseldorf Niederkassel**

**Neubau von 6 Luxusresidenzen**

Gesamtwohnfläche 1.100 qm

Baubeginn Q1 2016

Fertigstellung Q4 2017



**Düsseldorf Niederkassel**

**Neubau von 6  
Luxusresidenzen mit  
Tiefgaragenplätzen**

Gesamtwohnfläche 1.165 qm

Baubeginn Q1 2016

Fertigstellung Q2 2017

*Vorderansicht  
(Entwurfsvisualisierung)*

**Konzernzwischenbilanz zum 30.09. 2015 – AKTIVA**

Aktiva	EUR	30.09.2015 EUR	31.03.2015 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Software		1.455,44	1.863,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	4.201.950,45		4.245.786,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.430,37		89.277,00
		4.283.380,82	4.335.063,95
		4.284.836,26	4.336.926,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Bauleistungen	11.742.950,29		11.820.029,76
2. Verkaufsfertige Immobilienobjekte	0,00		76.693,95
3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	0,00		0,00
		11.742.950,29	11.896.723,71
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267.750,00		527.750,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.536,37		67.562,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	252.171,23		153.890,52
		551.457,60	749.202,73
<b>IV. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		396.631,23	347.885,73
		12.691.039,12	12.993.812,17
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		16.211,34	25.783,95
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		1.047.464,00	970.857,00
		<b>18.039.550,72</b>	<b>18.327.380,07</b>

**Konzernzwischenbilanz zum 30.09. 2015 – PASIVA**

Passiva	30.09.2015		31.03.2015
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.300.000,00		4.300.000,00
dv. Eigene Anteile (Nennwert)	-30.475,00		-30.475,00
		4.269.525,00	4.269.525,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.403.066,09	1.403.066,09
<b>III. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</b>		588.621,33	814.127,87
		<u>6.261.212,42</u>	<u>6.486.718,96</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		13.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	396.050,99		421.257,49
		<u>396.050,99</u>	<u>434.257,49</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.746.474,93		8.713.435,01
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00		2.189.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.273,18		430.959,64
4. Sonstige Verbindlichkeiten	95.130,38		65.596,40
davon aus Steuern EUR 11.079,26 (31.3.2015: EUR 4.207,68)			
davon im Rahmen der soz. Sicherh. EUR 845,72 (31.3.15: EUR 0,00)			
		<u>11.378.478,49</u>	<u>11.399.591,05</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.808,82	6.812,57
		<u>18.039.550,72</u>	<u>18.327.380,07</u>

**Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung**  
**1. April – 30. September 2015**

	Apr.-Sept. 2015		04-09 /2014
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	713.476,74		2.965.287,03
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-113.773,42		-2.472.402,76
3. Sonstige betriebliche Erträge	63.471,84		135.651,29
		663.175,16	628.535,56
4. Materialaufwand			
a) Anschaffungs- u. Herstellungsaufwand	0,00		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	287.795,63		91.478,49
5. Personalaufwand	60,00		
a) Löhne und Gehälter	114.597,77		151.004,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 613,50 (30.09.14: EUR 613,50)	16.441,40		18.286,78
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und Sachanlagen	53.029,60		53.615,41
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	40.000,00		10.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	327.202,08		470.907,57
		839.126,48	795.292,45
8. Betriebsergebnis		-175.951,32	-166.756,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (30.09.14: EUR 0,00)	2,73		20,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	118.664,24		155.844,29
		-118.661,51	-155.823,60
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-294.612,83	-322.580,49
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-76.062,27		-98.961,86
13. Sonstige Steuern	7.015,98		7.608,67
		-69.046,29	-91.353,19
14. Konzernjahresüberschuss/Konzernjahresfehlbetrag		-225.566,54	-231.227,30
15. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital zum 31.03.2015 / 31.03.2014		814.127,87	1.317.073,52
16. Dividendenausschüttung / sonst. Veränderungen		0,00	0,00
17. Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		<b>588.561,33</b>	<b>1.085.846,22</b>

## **Konzernanhang für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16**

### **1. Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 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. Dieser Konzernzwischenabschluss wurde freiwillig aufgestellt.

Zur Erhöhung der Klarheit und Übersichtlichkeit des Konzernzwischenabschlusses haben wir für einzelne Posten die geforderten Zusatzangaben in den Anhang übernommen.

### **Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz**

Im Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2015 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 EUR	Eigenkapital 30.09.2015 EUR	Ergebnis 30.09.2015 <sup>2</sup> EUR
PRIMAG Immobiliengesellschaft mbH	100,00%	60.000,00	60.000,00	- 306.194,04 <sup>1</sup>
PRIMAG Grundbesitzgesellschaft mbH	100,00%	1.000.000,00	1.198.023,11	- 24.977,20

<sup>1</sup> Ergebnis vor Verlustübernahme

<sup>2</sup> Ergebnis vor Konsolidierungsbuchungen

Alle Tochtergesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernzwischenabschluss einbezogen.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzernzwischenabschluss der PRIMAG AG einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen 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), die 150 EUR nicht übersteigen, werden im Zugangsjahr sofort in voller Höhe in die Kosten gebucht. GWGs, die zwar 150 EUR aber 410 EUR nicht übersteigen, werden in ein gesondert geführtes Verzeichnis aufgenommen und im Zugangsjahr sofort in voller Höhe abgeschrieben. GWGs, die 410 EUR aber nicht 1.000 EUR übersteigen, werden entsprechend der steuerlichen Vorschriften in einen jährlichen Sammelposten eingestellt und über die Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben. Diese Abschreibung erfolgt unabhängig von Wertminderungen oder Veräußerungen der Wirtschaftsgüter. Die geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

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. 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 Abschlusstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Aktive **latente Steuern** werden auf steuerliche Verlustvorträge gebildet, sofern diese werthaltig sind.

Bei der Bemessung der **Rückstellungen** wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen 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. Zwischenergebnisse sind nicht angefallen.

## **Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernzwischenbilanz und der Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2015**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf **Seite 36** zu diesem Konzernanhang dargestellt.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind kurzfristig. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen TEUR 31,5 auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich ausschließlich um solche gegen die Mehrheitsgesellschaft in Höhe von TEUR 31,5.

### **Aktive latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern wurden im Berichtszeitraum um TEUR 77 auf TEUR 1.047 erhöht. Ursächlich hierfür sind die durch den Konzernzwischenjahresfehlbetrag erhöhten steuerlichen Verlustvorträge in den jeweiligen Gesellschaften, auf die aktive latente Steuern gebildet werden. Die der Berechnung der aktiven latenten Steuern zu Grunde liegenden Steuersätze betragen: Körperschaftsteuer 15 %, Solidaritätszuschlag 5,5%, Gewerbesteuer 15,4 %.

### **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. Der auf die 30.475 Aktien mit einem Nennwert von EUR 30.475 entfallende Anteil des Grundkapitals beläuft sich auf 0,71 %.

Mehrheitsaktionärin ist die GEVI Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, mit einem Kapitalanteil von 69,84 % (3.002.933 Aktien).

Der Bilanzzwischenprofit des Mutterunternehmens beträgt TEUR 1.066, worin ein Gewinnvortrag i.H.v. TEUR 941 und der Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 125 enthalten ist, und wird zusammen mit den Bilanzzwischenenergebnissen der Tochtergesellschaften dem Eigenkapital zugeführt.

Folgende das Eigenkapital betreffende Hauptversammlungsbeschlüsse wurden im Berichtsjahr bzw. in den Vorjahren gefasst (bezüglich der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir im Übrigen auf die Anlage 4 „Konzerneigenkapitalspiegel“):

#### **Bedingte Kapitalerhöhung („Bedingtes Kapital IV“)**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um EUR 204.250,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 204.250 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Bedingtes Kapital IV). Das Bedingte Kapital IV dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. September 2012 bis zum 17. September 2017 an Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der Gesellschaft ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Bezugsrechte ausgegeben werden und die Inhaber von Bezugsrechten von ihren Rechten Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht zur Erfüllung von Bezugsrechteneigene Aktien gewährt. Die aus der Ausübung dieser Bezugsrechte hervorgehenden neuen Aktien nehmen vom Beginn des Gesellschaftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil.

**Bedingte Kapitalerhöhung („Bedingtes Kapital 2013“)**

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 1.720.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.720.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 26. November 2013 von der Gesellschaft bis zum 25. November 2018 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs-, bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen. Diese bedingte Kapitalerhöhung ist am 10. Dezember 2013 in das Handelsregister eingetragen worden.

**Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 18. September 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 2.150.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 2.150.000 zu erhöhen.

Bei Aktienausgaben gegen Sacheinlagen ist der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Wird das Kapital gegen Bareinlage erhöht, ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht auszuschließen, wenn der Ausgabebetrag den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gem. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals nicht überschreiten dürfen; und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Begrenzung auf 10% des Grundkapitals sind diejenigen Aktien anzurechnen, die als eigene Aktien aufgrund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung geltenden bzw. an deren Stelle tretenden Ermächtigungen gem. §186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts an die Aktionäre veräußert werden. Ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen aufgrund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts an die Aktionäre gemäß in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

### **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.

### Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital des Vorjahres (TEUR 814) wurde durch den Konzernjahresfehlbetrag des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2015/16 in Höhe von TEUR -225 gemindert so dass sich zum Ende des Geschäftsjahres ein erwirtschaftetes Eigenkapital in Höhe von TEUR 589 ergibt.

### Kapitalrücklage

Veränderungen der Kapitalrücklage haben sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres nicht ergeben.

### Rückstellungen

**Steuerrückstellungen** bestehen zu Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres keine.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.04.2015 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 30.09.2015 EUR
Aufsichtsratsvergütungen	19.900,00	19.900,00	0,00	13.500,00	13.500,00
Abschluss- und Prüfungskosten	32.250,00	27.803,54	3.946,46	15.875,00	16.375,00
Rechts- und Beratungskosten	55.881,60	0,00	0,00	0,00	55.881,60
Ausstehende Baukosten	23.000,00	0,00	0,00	0,00	23.000,00
Baukosten (rechtsstrittige Ford.)	123.791,89	0,00	0,00	0,00	123.791,89
Schadensersatzforderungen	125.200,00	0,00	0,00	0,00	125.200,00
Gewährleistungsaufwand	32.484,00	0,00	3.081,50	0,00	29.402,50
Sonstige	7.250,00	0,00	0,00	150,00	7.400,00
<b>Gesamt</b>	<b>421.257,49</b>	<b>47.703,54</b>	<b>7.027,96</b>	<b>29.525,00</b>	<b>396.050,99</b>

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

Für bereits übergebene Objekte wurden noch ausstehende Baukosten zum Bilanzstichtag zurückgestellt.

### Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit	30.09.2015				31.03.2015	
	Restlaufzeit			Gesamt	Restlauf-	Gesamt
	bis	1 bis	über		zeit bis	
	1 Jahr	5 Jahre	5 Jahre		1 Jahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.902.246,50	110.021,67	734.206,76	8.746.474,93	4.756.316,59	8.713.435,01
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.189.600,00	0,00	0,00	2.189.600,00	2.189.600,00	2.189.600,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347.273,18	0,00	0,00	347.273,18	430.959,64	430.959,64
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	95.129,58	0,00	0,00	95.129,58	65.595,60	65.595,60
<b>Gesamt</b>	<b>10.534.249,26</b>	<b>110.021,67</b>	<b>734.206,76</b>	<b>11.378.477,69</b>	<b>7.442.471,83</b>	<b>11.399.590,25</b>

Bei den vorstehend als kurzfristig klassifizierten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich überwiegend um objektspezifische Immobilien- und Baufinanzierungen, die grundsätzlich unbefristet sind und lediglich für den Fall der Veräußerung des finanzierten Objektes die Rückzahlung vorsehen. Der exakte zukünftige Rückzahlungszeitpunkt ist insofern nicht genau prognostizierbar. Aus Vorsichtsgründen erfolgte der Ausweis der betreffenden Verbindlichkeiten in der Restlaufzeitkategorie bis zu einem Jahr.

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 8.746 durch Buchgrundschulden gesichert.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die zum Zwischenbilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 11, erhaltenen Mietkautionen TEUR 8, abgegrenzten Zinszahlungen TEUR 42, Verbindlichkeiten aus Lohn u. Gehalt TEUR 5 und Verbindlichkeiten gegenüber Mietern TEUR 28.

### Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. September 2015

Die **Umsatzerlöse** resultieren in Höhe von TEUR 544 aus dem Verkauf von Immobilien sowie in Höhe von TEUR 169 aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge in Höhe von TEUR 7 aus der Auflösung von Rückstellungen, Mieterlöse aus einer Bestandsimmobilie der PRIMAG Immobilien GmbH (TEUR 37), periodenfremde Erträge (TEUR 11), Versicherungsentschädigungen (TEUR 7) und Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten (TEUR 1) ausgewiesen.

Innerhalb des **Materialaufwands** werden 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 Raum- und Instandhaltungskosten (TEUR 3), Grundstücksaufwendungen (TEUR 51), Abschluss- und Prüfungsaufwendungen (TEUR 25), Leasingaufwendungen (TEUR 22), Vertriebskosten (TEUR 7), Kosten Anleihe/Kapitalerhöhung (TEUR 26), Aufwand für Gewährleistungen (TEUR 60), Aufsichtsratsvergütung (TEUR 18) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 27). Periodenfremde Aufwendungen, im Wesentlichen im Zusammenhang mit bereits übergebenen Objekten, sind in Höhe von TEUR 37 angefallen.

Im Berichtshalbjahr sind keine **außerordentlichen Aufwendungen** angefallen.

Die **aktiven latenten Steuern** wurden entsprechend der Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge ergebniswirksam um TEUR 77 erhöht.

## **Sonstige Angaben**

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

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 99 im Folgejahr, insgesamt TEUR 144.

Im Zusammenhang mit dem im Geschäftsjahr 2013/2014 vollzogenen Kauf eines unbebauten Grundstückes besteht eine vertragliche Kaufpreisanpassungsklausel. Danach erhöht sich der Kaufpreis bei Erlangung einer entsprechenden über die bisher genehmigte Fläche von 896 m<sup>2</sup> hinausgehenden Baugenehmigung um 2.680 € pro zusätzlich genehmigtem m<sup>2</sup>. Derzeit ist ein Bauvorbescheid für ca. 1.400 m<sup>2</sup> beantragt.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen zur Nachzahlung von Bezügen in Höhe von TEUR 210, auf die der Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 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 Halbjahresdurchschnitt waren fünf Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Konzern beschäftigt. Diese setzten sich aus vier Angestellten und einem gewerblichen Mitarbeiter zusammen.

### **Abschlussprüferhonorar**

Anteilige Abschlussprüfungskosten wurden im Berichtszeitraum 01.04.-30.09.2015 mit TEUR 15 berücksichtigt.

### **Vorstand**

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 wurde die PRIMAG AG durch den Vorstand Herrn Gerd Esser, Kaufmann, Düsseldorf, vertreten. Er hat für seine Tätigkeit erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 73 erhalten.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Herr Friedemann Bruhn, Rechtsanwalt (Vorsitz)
- Herr Christoph Freichel, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater (stellvertretender Vorsitz)
- Herr Stefan Fleissner, Diplom-Kaufmann (bis 26.11.2015)
- Herr Dipl.-Finanzwirt Dieter Dunkerbeck, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (ab 26.11.2015)

### **Bezüge des Aufsichtsrates**

Der Gesamtbetrag der Bezüge des Aufsichtsrates im Berichtshalbjahr beläuft sich auf TEUR 14.

Düsseldorf, den 04. Dezember 2015

**PRIMAG AG**

Gerd Esser  
- Vorstand -

## Anlagen

### Entwicklung des Konzerneigenkapitals vom 01.04.2015 - 30.09.2015

	Mutterunternehmen			Konzern- eigen- kapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirt- schaftetes Konzern- Eigenkapital	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>31.03.2013</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>1.822.014,23</u>	<u>7.494.605,32</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	-426.952,50	-426.952,50
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-77.988,21</u>	<u>-77.988,21</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-504.940,71</u>	<u>-504.940,71</u>
<b>31.03.2014</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>1.317.073,52</u>	<u>6.989.664,61</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-502.945,65</u>	<u>-502.945,65</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-502.945,65</u>	<u>-502.945,65</u>
<b>31.03.2015</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>814.127,87</u>	<u>6.486.718,96</u>
Dividendenausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-225.506,54</u>	<u>-225.506,54</u>
Konzerngesamtergebnis	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-225.506,54</u>	<u>-225.506,54</u>
<b>30.09.2015</b>	<u>4.269.525,00</u>	<u>1.403.066,09</u>	<u>588.621,33</u>	<u>6.261.212,42</u>

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens 01.04.2015 - 30.09.2015**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.4.2014	Zugänge	Abgänge	30.9.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software	27.357,62	0,00	0,00	27.357,62
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgl.Rechte / Bauten	5.203.022,58	0,00	0,00	5.203.022,58
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus.	303.443,10	938,91	0,00	304.382,01
	5.506.465,68	938,91	0,00	5.507.404,59
	5.533.823,30	938,91	0,00	5.534.762,21

	Kumulierte Abschreibungen			
	1.4.2014	Zugänge	Abgänge	30.9.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Software	25.494,62	407,56	0,00	25.902,18
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgl.Rechte / Bauten	957.235,63	43.836,50	0,00	1.001.072,13
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus.	214.166,10	8.785,54	0,00	222.951,64
	1.171.401,73	52.622,04	0,00	1.224.023,77
	1.196.896,35	53.029,60	0,00	1.249.925,95

	Buchwerte	
	30.9.2014	31.3.2014
	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Software	1.455,44	1.863,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgl.Rechte / Bauten	4.201.950,45	4.245.786,95
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus.	81.430,37	89.277,00
	4.283.380,82	4.335.063,95
	4.284.836,26	4.336.926,95

*Impressum und  
Herausgeber*

PRIMAG AG  
Hansaallee 228  
40547 Düsseldorf  
Tel: 0211 / 87 57 58 20  
Fax: 0211 / 87 57 58 30

[www.PRIMAG.de](http://www.PRIMAG.de)

HRB 39513 / Amtsgericht Düsseldorf  
WKN: 587 032  
Vorstand: Gerd Esser

Fotos:  
PRIMAG AG

*Disclaimer*

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der PRIMAG AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B.: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der PRIMAG AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

