

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2016

und Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2016

der

**L-KONZEPT Holding AG,**

Berlin

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

### 1 Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen, wobei der Fokus auf der Beteiligung an Unternehmen im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien liegt. Neben den laufenden Erträgen aus Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften besteht weiteres Ertragspotential in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften. Die L-KONZEPT Holding AG ist im Einzelfall auch selbst als Bauträger tätig.

Die L-KONZEPT Holding AG ist zum Berichtszeitpunkt wesentliche Gesellschafterin folgender Beteiligungen:

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 30712
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 15260

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Berlin ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2016 zu 46,7148 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,8383 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 7,0333 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,3800 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 6,7500 % durch die F & B Asset Holding GmbH, Markkleeberg) sowie zu 5,3424 %

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,9412 % der Anteile befanden sich in Streubesitz.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag TEUR 2.000 und ist eingeteilt in 2.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. September 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **31. August 2021** durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

## **2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung**

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Im Geschäftsjahr 2016 kam die Expansion nach einer kräftigen ersten Jahreshälfte im dritten Quartal nahezu zum Stillstand. Neben produktionsseitigen Sondereffekten aufgrund einer ungewöhnlichen Konstellation von Schul- und Werksferien schlugen sich hierin wohl auch kurzfristige Effekte des Brexit-Votums nieder. Im Schlussquartal ist das Expansionstempo indes wieder etwas gestiegen, und eine Festigung der konjunkturellen Dynamik zeichnete sich ab. Alles in allem dürfte das Bruttoinlandsprodukt nach einem Anstieg um 1,9 Prozent im Jahr 2016 in diesem und im nächsten Jahr um 1,5 Prozent bzw. 1,8 Prozent zulegen. Die Rate für das Jahr 2017 ist nur noch deshalb niedriger als die des Vorjahres, weil drei Arbeitstage weniger zur Verfügung stehen.

Die Unsicherheit über die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen ist erheblich. So sind die Vorhaben der neuen US-Regierung und ihre Wirkung auf die Weltwirtschaft mehr als unklar. Zum einen könnte der finanzpolitische Impuls in den USA deutlich größer ausfallen als in der Prognose der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, die regelmäßig im Auftrag der Bundesregierung gefertigt wird, unterstellt und der Abbau von Regulierungen eine stärkere Dynamik freisetzen als erwartet, wodurch auch die internationale Konjunktur merklich stimuliert werden könnte. Zum anderen verfolgt die US-Regierung eine protektionistische Agenda, deren Umsetzung negativ auf Welthandel und Weltproduktion wirken würde. Auch in Europa sind die politischen Entwicklungen und ihre Auswirkungen schwer einzuschätzen.

Die Geldpolitik in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften fächert sich weiter auf. Die US-Notenbank hat Mitte März ihren Leitzins angehoben, weitere Zinsschritte werden folgen. Für den Euroraum rechnen die Institute nicht mit Zinserhöhungen bis Ende 2017. Damit verharren die Leitzinsen der EZB seit nunmehr einem Jahr auf historisch niedrigen Niveaus. Die expansive

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

Geldpolitik ging mit weiter sinkenden Kreditzinsen und bis Herbst des Jahres 2016 auch mit fallenden Kapitalmarktrenditen einher. Im Angesicht einer rückläufigen Produktionslücke, allmählich ansteigender mittelfristiger Inflationserwartungen und zunehmender Risiken aus den niedrigen Zinsen für die Stabilität des Finanzsystems dürfte die EZB im Laufe diesen Jahres entscheiden, im Jahr 2018 die außergewöhnlichen geldpolitischen Maßnahmen auslaufen zu lassen. Die konjunkturellen Wirkungen der Finanzpolitik auf die internationale Konjunktur dürften in diesem und im kommenden Jahr noch gering sein.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag. Kalenderbereinigt errechnet sich eine etwas niedrigere BIP-Wachstumsrate von 1,8 %, da im Jahr 2016 rechnerisch ein Arbeitstag mehr zur Verfügung stand als im Vorjahr.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor. Nach einem Anstieg der Verbraucherpreise von nur 0,5 Prozent im vergangenen Jahr werden voraussichtlich mit 1,8 Prozent im Jahr 2017 und 1,7 Prozent im Jahr 2018 wohl wieder merklich höhere Raten erreicht.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nun schon im fünften Jahr eines moderaten Aufschwungs. Die gesamtwirtschaftliche Kapazitätsauslastung nimmt allmählich zu, die konjunkturelle Dynamik bleibt im Vergleich zu früheren Aufschwungsphasen aber gering. Die gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten dürften mittlerweile die Normalauslastung leicht überschritten haben. Die wirtschaftliche Entwicklung geht voraussichtlich weiterhin mit einer kräftigen Beschäftigungsdynamik einher. Die Arbeitslosenquote dürfte nach 6,1 Prozent im Jahr 2016 auf 5,7 Prozent im Jahr 2017 und 5,4 Prozent im Jahr 2018 sinken.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Die Bauinvestitionen wurden nach Rückgängen im Sommerhalbjahr zum Jahresabschluss 2016 wieder kräftig ausgeweitet. Neben dem schon länger florierenden Wohnungsbau und den durch Infrastrukturprogramme gestützten staatlichen Investitionen haben zuletzt auch die Unternehmen wieder mehr in Bauten investiert. Für 2017 f. ist angesichts der immer noch sehr gut gefüllten Auftragsbücher mit einer anhaltend regen Bautätigkeit zu rechnen. Dabei dürfte der Wohnungsbau die Baukonjunktur tragen. Das Volumen der genehmigten Wohnungsbauvorhaben ist im vergangenen Jahr noch deutlich gestiegen. Die Auftragseingänge folgen seit geraumer Zeit einem Aufwärtstrend. Diese Aufträge wurden zu einem großen Teil noch nicht abgearbeitet. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, gerade in den Ballungszentren, ist hoch, und der zusätzliche Neubau reicht derzeit vielerorts nicht aus, um dem Zuzug in die Städte gerecht zu werden. Auch die positive Arbeitsmarktentwicklung und die steigenden Einkommen dürften weiter anregend wirken. Die in den vergangenen Monaten leicht gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite und die Erwartung weiterer Zinsanhebungen dürften private Haushalte sogar animieren, geplante Bauvorhaben zügiger anzugehen. Einer kräftigeren Expansion steht allerdings die bereits hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft entgegen. Dies zeigt sich auch in den immer weiter steigenden Auftragsbeständen; so hat die Auftragsreichweite laut ifo Konjunkturtest ein Allzeithoch erreicht. Dass Aufträge nur verzögert abgearbeitet werden, ist aber wohl auch darauf zurückzuführen, dass der Beschäftigungsaufbau im Baugewerbe in den vergangenen Jahren nicht mit der gestiegenen Nachfrage Schritt gehalten hat.

Die hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und die etwas stärker zunehmenden Tariflöhne dürften zu einem beschleunigten Anstieg der Baupreise führen, zumal die Rohstoffpreise, die bisher den Preisanstieg dämpften, zuletzt angezogen haben. Vor diesem Hintergrund rechnen die Institute mit Preissteigerungen von 2,6 Prozent im Jahr 2017 und 2,7 Prozent im Jahr 2018.

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Die unsichere politische Weltlage verstärkt die Orientierung bei risikooptimierten Investments weiter auf Immobilien, die höhere Renditen als festverzinsliche Anlagen bieten, insbesondere auf Wohnimmobilien in Deutschland, von denen sich Investoren langfristig hohe Rendite-Qualität versprechen. Das historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren (2016: +11.700 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr, dies entspricht einer Zunahme von 2 %) und die Bevölkerung verjüngt sich. Die initialen Ansiedlungen von industriellen Schwergewichten wie Porsche und BMW und der Ausbau des Flughafens Leipzig/Halle zum 24-Stunden-Dienstleister für moderne Industrie- und e-Commerce-orientierte Logistikunternehmen wie Deutsche Post DHL und Schenker haben sich als strukturpolitisch beschäftigungs- und wachstumstreibende Investitio-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

nen bezahlt gemacht. Der Prognose Zukunftsatlas, der alle drei Jahre die 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bzgl. Status und dynamischer Veränderung von Demografie, Wohlstand und sozialer Lage, Arbeitsmarkt und Bildung, Innovation und Wettbewerb in der Wirtschaft einwertet, führt aus, dass sich Leipzig in 2016 gegenüber 2004 um ganze 197 Plätze verbessert hat. Die Beschäftigung der Stadt wächst kontinuierlich, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag zum Jahresende 2016 bei einem historischen Tief von 9,4 % der Erwerbspersonen.

Der Leipziger Immobilienmarkt umfasste im Jahr 2016 ein Kaufvolumen von 2,9 Mrd. Euro (+ 2,84 % im Vergleich zum Vorjahr). Dabei blieb die Anzahl der Kauffälle im Bereich Sondereigentum mit 5.095 Fällen nahezu konstant. Die Umsätze waren in diesem Segment trotz der anhaltenden Kaufpreisdynamik leicht rückläufig von 907 Mio. EUR auf 894 Mio. Euro (-1 %) . Der Anteil der Umsätze des Sondereigentums am Gesamtumsatz lag damit in 2016 bei knapp 31 Prozent (Vorjahr: 33 %).

Die Erwerber-Struktur im Segment "Erstverkauf sanierter Altbau" zeigt im Jahr 2016 mit 5,7 Prozent (Vorjahr: 2,4 Prozent) einen leichten Anstieg des Anteils von Verkäufen an Erwerber aus dem Raum Leipzig. Der mit 94,2 Prozent überwiegende Teil der 2016 platzierten Eigentumswohnungen des sanierten Altbaus wird noch immer steuermotiviert im bundesweiten Kapitalanlagenvertrieb verkauft. Verbunden sind diese Verkäufe mit zwar insgesamt leicht fallenden, aber noch immer erhöhten Vertriebsprovisionen und entsprechend für das lokale Marktniveau gehobenen Kaufpreisen. Der entsprechende Anteil von Verkäufen im Segment "Erstverkauf Sondereigentum Neubau" betrug hingegen 38,9 Prozent.

Maßnahmen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, nach denen für Gebäude, die in den Jahren 2016 bis 2018 genehmigt werden, eine Sonderabschreibung in Höhe von insgesamt 35 Prozent der Baukosten vorgenommen werden kann, wurden aufgrund politischer Meinungsverschiedenheiten nicht umgesetzt.

Der wichtigste Faktor für die Preisbildung am Immobilien-Anlagemarkt sind die erzielbaren Mieten. Diese sind nach einer aktuellen Studie der Immobilienmarktforscher von Empirica mittlerweile in weiten Teilen Deutschlands erheblich angezogen. Das Risiko einer Überhitzung am Immobilienmarkt wird dadurch zunächst gedämpft. Es ist jedoch absehbar, dass die Mieten sowie die dahinter stehende Kaufkraft der Nachfrager eine weitere Preissteigerung der Immobilien nicht mehr stützen. Eine Marktkorrektur erscheint in solchen Phasen durchaus nicht unwahrscheinlich und kann, ggf. beschleunigt durch exogene Faktoren, ein erhebliches Ausmaß annehmen.

Die allgemein zu beobachtende große Nachfrage an zu sanierenden Altbauobjekten, verbunden mit einer mittlerweile erheblichen Knappheit von Sanierungsobjekten in sämtlichen Lagen sowie ansonsten nicht vorhandene steuerliche Fördermöglichkeiten in diesem Segment, führt zu einem erheblichen Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

Richtung Neubauten andererseits. Bereits in 2016 reagierte der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken. Die gute Auslastung der beauftragten Bau- und Handwerksfirmen aufgrund der aktuell hervorragenden Auftragslage führt zu ganz erheblich gestiegenen Baukosten im Sanierungs- und Neubaubereich, die durch die derzeit noch steigenden Kaufpreise beim Verkauf der Objekte an die Enderwerber nur teilweise kompensiert werden können.

Ein wichtiger Frühindikator für zukünftige Entwicklungen der Baukonjunktur ist die aktuelle Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen im 1. Quartal 2017.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis), wurden im 1. Quartal des laufenden Jahres insgesamt 6,6% weniger Baugenehmigungen erteilt.

Weniger Baugenehmigungen wurden für diese vier Arten von Wohnungen vergeben:

- **Neubauwohnungen in Wohngebäuden:** Hier verzeichnete das Statistische Bundesamt einen Rückgang im Vergleich zum ersten Quartal 2016 um drei Prozent beziehungsweise um 2.100 Wohnungen.
- **Wohnungen in Einfamilienhäusern:** Die Zahl dieser Genehmigungen hat um 15,3 Prozent abgenommen, ist also auf 3.800 Wohnungen gesunken.
- **Wohnungen in Zweifamilienhäusern:** Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden 7,2 Prozent weniger Baugenehmigungen dieser Art vergeben, was 400 Wohnungen entspricht.
- **Um- und Ausbaumaßnahmen an Wohnungen in bestehenden Gebäuden:** Genehmigungen für Um- oder Ausbaurbeiten wurden für 3.500 Wohnungen erteilt, der Rückgang beläuft sich hier auf 28,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Dies dokumentiert, dass die Bauherren bereits deutlich zurückhaltend auf die extremen Steigerungen von Projekt-Einständen und Baukosten reagieren und der Immobilienmarkt insgesamt vor einer Marktkorrektur bislang unbekanntem Ausmaßes stehen könnte.

### **3. Geschäftsverlauf**

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf den Erwerb, die Gründung und das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen. Eine Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG ist kurzfristig nicht geplant.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

3.1. LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH führt bereits seit 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet ab 2014 in der L-KONZEPT Holding AG sowie zukünftig in deren sonstigen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen sowie noch bestehende Verpflichtungen, z.B. aus projektbezogenen Gewährleistungsansprüchen. Im Berichtszeitraum erzielte die Gesellschaft darüber hinaus Erträge aus der Vertriebskoordination für Fremde in Höhe von TEUR 318.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Mit Übergabe der Bauträgerobjekte Melanchthonstraße 4 und 6 sowie Dresdner Straße 73 (Sondereigentum Wohneinheiten, ohne Gewerbeeinheit in der Dresdner Straße 73) erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von mehr als 7 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden die Eigentumswohnungen der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 vollständig veräußert und mit der Sanierung begonnen. Für beide Objekte lagen Bauträgerfinanzierungen der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor die zum Zeitpunkt der Berichterstellung vollständig zurückgeführt wurden.

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 706. Damit wurde der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag des Vorjahres vollständig ausgeglichen. Für die Objekte Antonienstraße 32 und 34 fielen erneut vorgelagerte Vertriebs- und Marketingaufwendungen in Höhe von TEUR 558 sowie vorgelagerte Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 126 an. Diesen Aufwendungen steht aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenüber. Sie werden sich mit der geplanten Übergabe der Objekte in 2017 und der damit verbundenen Ertragsrealisierung vollständig amortisieren.

3.3 LeipZigHäuser GmbH, Leipzig

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die restlichen 27 Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten, sowie 51,35 % der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben. Die Gesellschaft erzielte damit Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 7.540. Ein weiteres Umsatzpotenzial resultierte aus dem Verkauf von zwei Baugrundstücken im Bereich der Angerstraße. Hier sollen zwei Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden.

Die Bauträgerfinanzierung für die Angerstraße 24-28 wurde vollständig zurückgeführt.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

Die LeipZigHäuser GmbH beendete das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.469 und einen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 357.

3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH ist eine 100%ige Beteiligung der L-KONZEPT Holding AG.

Die Gesellschaft hat im 3. Quartal 2016 das zu sanierende Areal "Altes Dorf 3" in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.633,99 qm angekauft. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist der Bauantrag eingereicht worden.

**4. Darstellung der Lage der Gesellschaft**

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, realisierte im Geschäftsjahr 2016 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 262, die überwiegend aus der Weiterberechnung (TEUR 130) sowie aus vereinnahmten Mietzahlungen für die Erwerber (TEUR 45) resultieren. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge und sonstigen Umsätze ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 538 (2015: TEUR 1.799).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 589 beinhalten im Wesentlichen sonstige Aufwendungen zur Weiterberechnung i.H.v. TEUR 126, Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten i.H.v. TEUR 255 sowie die Weiterleitung vereinnahmter Mieten für Eigentümer (TEUR 44).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 293 (2015: TEUR 442).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 133 für Beraterhonorare, TEUR 52 für Fremdleistungen, TEUR 41 für Steuerberatung und Buchführung sowie TEUR 24 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 25 für Werbe- und Reisekosten, Fahrzeugkosten, den laufenden Bürobetrieb, TEUR 22 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 16 für Abschluss- und Prüfungskosten und TEUR 18 für sonstige Aufwendungen.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 446 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 35.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen um TEUR 14.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 762 (31.12.2015: TEUR 1.094) und betreffen hauptsächlich Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 nach Besitzübergang. Eine Pauschalwertberichtigung wurde in Höhe von 1 % gebildet.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich auf TEUR 500 (31.12.2015: TEUR 1.143) aufgrund von Darlehenstilgungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172, der gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert und zum 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung positiv beschieden wurde. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen den Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch keine Entscheidung erfolgte. Die Gesellschaft hat die BDO Leipzig sowie BDO Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit der Durchsetzung ihres Anspruchs beauftragt.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2012 und 2013 in Höhe von insgesamt TEUR 921 sind im Vorjahr unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die Gesellschaft geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, dass der bereits beschiedene Anspruch für 2014 vom Finanzamt ebenfalls ausgezahlt bzw. verrechnet wird und dass sie weder von den Bauleistenden noch über § 27 Abs. 19 S. 3 UStG vom Finanzamt rechtskräftig auf Nachzahlung der Umsatzsteuer auf die Bauleistungen, für die sie die gemäß § 13b UStG entrichtete Umsatzsteuer wieder zurückerstattet bekommen hat (Umsatzsteuer 2012 und 2013), in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 TEUR 1.997 (31.12.2015: TEUR 2.544).

Steuerrückstellungen bestehen für den Veranlagungszeitraum 2015 in Höhe von TEUR 22.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

TEUR 221, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 31, für Personalkosten i.H.v. TEUR 22, für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 22 sowie für Rechtskosten i.H.v. TEUR 21.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 333 (31.12.2015: TEUR 204). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im Vergleich zum 31.12.2015 um TEUR 33 auf TEUR 24, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen durch Darlehensgewährung auf TEUR 285, die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 104, hauptsächlich aufgrund der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

#### 4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Die L-KONZEPT Holding AG erzielte zum 31.12.2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 446.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 12 resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR +335), der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR +643) sowie der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR +41) bei gleichzeitiger Zunahme der Vorräte (TEUR -255), Abnahme der Rückstellungen (TEUR -259) und Zunahme der Verbindlichkeiten (TEUR +129), insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Dividendenzahlung i.H.v. TEUR 100.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um TEUR 88.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

	2016 TEUR	2015 TEUR
<b>1. Jahresergebnis</b>	<b>-446</b>	<b>364</b>
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15	13
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-259	-1.260
4. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	573	910
5. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	129	-495
<b>6. = Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12</b>	<b>-468</b>
7. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	-39
<b>8. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>-39</b>
9. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	-100	0
<b>10. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>
11. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 6., 8. und 10.)	-88	-507
12. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	229	736
<b>13. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>141</b>	<b>229</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestände	0	2
Guthaben bei Kreditinstituten	141	227
	<b>141</b>	<b>229</b>

## 5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für kleinere und mittlere Bauträgerfinanzierungen gestaltet sich nach wie vor sehr übersichtlich. Trotzdem kann sich die L-KONZEPT-Gruppe auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung wird positiv eingeschätzt. Das Ziel der Gesellschaft besteht auch weiterhin darin, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren. Erschwert wird dies zunehmend durch den exorbitanten Anstieg der Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Baugrundstücke.

Die L-KONZEPT Holding AG ist von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen und -bedingungen abhängig.

Aus der aktuellen Veränderung der Produktlandschaft für steuerlich wirksame Anlagemöglich-

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

keiten ergeben sich erhebliche Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte. Im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien verfügt die L-Konzept Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde im Vorjahr an die Erwerber übergeben. Neben Projekten in Sanierungsgebieten stellen diese eine der wenigen Optionen für die Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen dar, welche allerdings auch durch die besonderen Aufwendungen und Risiken solcher Projekte gerechtfertigt sind.

Zusätzlich untersucht und realisiert die L-KONZEPT Gruppe derzeit alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperationen mit anderen Marktteilnehmern.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig, da sich in diesem Bereich ihre geschäftlichen Aktivitäten überwiegend auf den Erwerb, das aktive Halten und Verwalten sowie ggf. die Veräußerung ihrer Beteiligungen an Unternehmen erstrecken. In den Vorperioden hat die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert.

Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende Bauablauf sowie die damit verbundene Verschiebung von Umsatzrealisierungen in die Folgeperiode.

Besondere Erwähnung verlangt diesbezüglich das Projekt „Angerstr. 30 (1. Bauabschnitt)“. Im Zusammenhang mit diesem Objekt führt die Gesellschaft eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. Leider steht nach unserer Auffassung bei diesen Auseinandersetzungen letztlich nicht die Bauqualität oder der Projektverlauf im Vordergrund. Die Rechtsstreitigkeiten sind aus für uns unerklärlichen Gründen nicht vorrangig von Fakten, sondern überwiegend von Emotionen geprägt.

Typisch für eine solche Situation ist es, dass die Lösung möglicherweise anstehender baulicher Herausforderungen nicht mehr im Vordergrund steht, sondern einer Auseinandersetzung sozusagen „um jeden Preis“ geführt wird und der weitere Verlauf daher schwer prognostizierbar ist. In der letzten Zeit sind wir hier jedoch einen wesentlichen Schritt weiter gekommen.

So hat sich die Gesellschaft am 06.09.2016 mit einem der Beteiligten im Rahmen eines rechtskräftigen gerichtlichen Vergleichs einvernehmlich einigen können (LG Leipzig, 01 HK O 523/16) und dabei auch eine umfassende Wohlverhaltensklausel vereinbart. Ebenso gibt es bereits individuelle Einigungen mit einer zunehmenden Zahl von Erwerbern dieses Projektes, welche den Inhalt und den Stil der Auseinandersetzung in der betriebenen Weise nicht (mehr) mittragen wollen. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die Situation in diesem Projekt mittelfristig beruhigen wird.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Zur Mängel- und Fertigstellungslage am Objekt "Angerstraße 30" hat die Gesellschaft durch das renommierte öbuv. Sachverständigenunternehmen HJW & Partner in Leipzig am 19.07.2016 ein unabhängige Gutachten eingeholt und zum heutigen Tage bereits einen wesentlichen Teil der dort aufgeführten Restleistungen und Baumängel abgearbeitet. Allerdings werden diese Arbeiten nur entlang des Liquiditätsverlaufes des Projektes durchgeführt, um die Liquidität und Investitionsfähigkeit der Unternehmensgruppe nicht durch diesen Projektverlauf zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden.

In diesem Rahmen hat die WEG Angerstraße 30 mit Schriftsatz vom 18.10.2016 die Durchführung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens beantragt. Das Gericht hat mit Beschluss vom 20.03.2017 einen Beweisbeschluss zur Einholung eines Sachverständigengutachtens verkündet. Mit der Vorlage des Sachverständigengutachtens ist aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens frühestens im 4. Quartal 2017 zu rechnen.

Zudem ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt ein teilweise schwer zu allozierender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

Insoweit sind zur Erfolgsermittlung der Gesellschaft sowie der gesamten L-KONZEPT Unternehmensgruppe über das bilanzielle Ergebnis hinaus stets weitere Kennzahlen mit heranzuziehen und auch eine Betrachtung von Vor- und Folgeperioden erforderlich.

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern in absehbarer Zukunft räumlich und thematisch weiter differenziert verlaufen wird. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotential sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertrieblich erfolgreich zu nutzen.

Ein Großteil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. In den letzten Geschäftsjahren ist es der L-KONZEPT-Gruppe gelungen, weitere Vertriebspartner zu gewinnen und die bestehenden Vertriebspartnerschaften weiter auszubauen. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der stetigen Weiterentwicklung der Vertriebspartnerschaften unter Wahrung der erforderlichen vertrieblichen Unabhängigkeit.

Externe Risiken können sich unter anderem durch negative Änderungen des Marktes oder politische Veränderungen ergeben. Auch Veränderungen auf den Kapitalmärkten führen voraussichtlich zu negativen Konsequenzen für die Finanzierung von Bauträger- und Immobilien-Unternehmen. Ferner wirken sich Änderungen in der Steuergesetzgebung dann nachteilig aus, wenn insbesondere steuerliche Begünstigungen nach § 7i/7h EStG entfallen oder durch steuerliche Nachschau teilweise erheblich beeinträchtigt werden.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

Weiter ansteigende Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubaugrundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen haben ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintreten und sich geplante Ergebnisse in zukünftige Perioden verschieben oder sich absolut deutlich verringern.

## **6. Sonstige Angaben**

### 6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Die Gesellschaft hat sich nach Ablauf des Geschäftsjahres mit einem Anteil von 20% an der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beteiligt.

### 6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Mit den nach Fertigstellung der Bauträgerobjekte der L-KONZEPT-Gruppe zu erwartenden Beteiligungserträgen ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden zukunftsorientiert aufgestellt. Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von Objekten innerhalb der Gesellschaft sowie in Objektgesellschaften kann in der weiteren Zukunft wieder die Ertragsbasis der Gesellschaft ergänzen. Eigene Projekte sollen jedoch in der Gesellschaft erst dann wieder in Erwägung gezogen werden, wenn der Rechtsstreit mit der Eigentümergemeinschaft Angerstraße 30 zur Zufriedenheit der Gesellschaft erledigt werden konnte.

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind - insbesondere aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise und der Bauleistungen - auch weiterhin ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen.

Weiteres wesentliches Augenmerk der L-KONZEPT-Gruppe liegt in der Optimierung der Bauprozesse. Durch eine sinnvolle Kombination von ausreichend interner Personalkompetenz, kombiniert mit externen Projektsteuerern, sollen die Bauprozesse mit hoher Zuverlässigkeit hinsichtlich Qualität und Termineinhaltung gesteuert werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf einem restriktiven Kostenmanagement, jedoch unter stetiger Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Bauqualität und Termintreue.

Ein klar fokussiertes Business-Modell und ein transparentes Berichtswesen schaffen die Voraussetzung für die Akquisition der für die Umsetzung der geplanten Unternehmensentwicklung notwendigen Fremdmittel sowie der zukünftig anzustrebenden Stärkung der Eigenkapitalbasis

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

der gesamten Unternehmensgruppe.

Zusätzlich lotet die Gesellschaft aus, sich bei Vorlage entsprechender Chancen im Einkauf oder der eigenen Erstellung auch an bestandshaltenden Gesellschaften Dritter zu beteiligen. Hierzu wird die Beschaffung zusätzlichen Eigenkapitals erforderlich sein, über welches die Gesellschaft derzeit aufgrund des schwierigen Geschäftsverlaufs des Projektes Angerstraße 30 selbst nicht in ausreichendem Maße verfügt.

6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die John Whiteman Capital AG, Baar (Schweiz), und Herr Raphael Schön, Leipzig, sind im Sinne des Konzernrechtes beherrschende Unternehmen an der L-KONZEPT Holding AG. Diesbezüglich besteht eine Vereinbarung zur einheitlichen Ausübung der jeweiligen Stimmrechte (Stimmrechts-Pooling).

Wir erklären hiermit, dass die L-KONZEPT Holding AG nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde.

Berlin, den 27.06.2017



Raphael Schön

- Vorstand -

**BILANZ**  
**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

zum

31. Dezember 2016

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		21.853,00	36.429,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	584.920,54		584.457,63	III. Bilanzverlust		34.722,93-	511.681,55
2. Beteiligungen	<u>1,00</u>	584.921,54	1,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	22.217,51		164.542,47
I. Vorräte				2. sonstige Rückstellungen	<u>317.471,85</u>	339.689,36	433.770,48
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		254.721,55	0,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.074,93		474,93
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	762.488,03		1.094.120,68	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	499.852,12		1.142.879,03	Euro 1.074,93 (Euro 474,93)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>212.141,40</u>	1.474.481,55	253.061,24	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.406,38		57.684,24
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		141.135,34	229.565,99	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		10.128,74	6.165,24	Euro 24.406,38 (Euro 57.684,24)			
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		183.000,00	0,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	284.572,64		19.690,82
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				Euro 284.572,64 (Euro 19.690,82)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>23.027,57</u>	333.081,52	126.641,55
				- davon aus Steuern			
				Euro 10.387,27 (Euro 9.926,25)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				Euro 23.027,57 (Euro 126.641,55)			
		<u>2.670.241,72</u>	<u>3.346.679,81</u>			<u>2.670.241,72</u>	<u>3.346.679,81</u>

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		261.798,85	860.697,88
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		254.721,55	94.083,35-
3. sonstige betriebliche Erträge		21.952,00	1.032.630,15
4. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		589.613,40	445.579,76
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	263.911,80		397.123,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>29.079,99</u>	292.991,79	45.171,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.576,00	12.888,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		332.177,40	391.948,41
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 53.244,30 (Euro 37.401,22)		55.040,98	78.361,89
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 60,83 (Euro 5.397,12)		3.264,08	27.303,64
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 0,00 (Euro 156.000,00) - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 183.000,00 (Euro 0,00)		<u>192.704,81-</u>	<u>193.395,35</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<u>446.404,48-</u>	<u>364.195,91</u>
Übertrag		446.404,48-	364.195,91

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		446.404,48-	364.195,91
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>		446.404,48	364.195,91-
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		511.681,55	155.144,26
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage		0,00	7.658,62
15. Ausschüttung		100.000,00	0,00
		<hr/>	<hr/>
<b>16. Bilanzverlust</b>		<b>34.722,93</b>	<b>511.681,55-</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## **Anhang**

### **1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Berlin ist seit 21. April 2008 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Spezial-Segment des Freiverkehrs mit erhöhten Transparenzanforderungen. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Neuregelungen zur Rechnungslegung nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden ab dem 01.01.2010 angewendet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Derzeit beachtet die Gesellschaft die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex über die gesetzlichen Vorgaben hinaus nicht und gibt keine Erklärung nach § 161 AktG ab. Da sie bis 29.02.2016 im Entry Standard und ab 01.03.2017 im Basic Board, beides Segmente des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse, notiert ist, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird entsprechend der handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode pro rata temporis entsprechend der geschätzten Nutzungsdauer vorgenommen. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 wurden analog § 6 EStG im Jahr der An-

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

schaffung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt, voraussichtlich dauernde Wertminderungen wurden durch Abschreibungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172, der gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert und zum 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung positiv beschieden wurde. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen den Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch keine Entscheidung erfolgte. Die Gesellschaft hat die BDO Leipzig sowie die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Hamburg mit der Durchsetzung ihres Anspruchs beauftragt.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprü-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

che aus Umsatzsteuer 2012 und 2013 in Höhe von insgesamt TEUR 921 sind im Vorjahr unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die Gesellschaft geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, dass der bereits beschiedene Anspruch für 2014 vom Finanzamt ebenfalls ausgezahlt bzw. verrechnet wird und dass sie weder von den Bauleistenden noch über § 27 Abs. 19 S. 3 UStG vom Finanzamt rechtskräftig auf Nachzahlung der Umsatzsteuer auf die Bauleistungen, für die sie die gemäß § 13b UStG entrichtete Umsatzsteuer wieder zurückerstattet bekommen hat (Umsatzsteuer 2012 und 2013), in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Geschäftsjahr 2016 gezahlte Versicherungsbeiträge und sonstige Beiträge und Gebühren.

Das Grundkapital in Höhe von EUR 2.000.000,00 ist voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem Nennwert zu je EUR 1,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. September 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 31. August 2021** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/l).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 221, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 31, für Personalkosten i.H.v. TEUR 22, für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 22 sowie für Rechtskosten i.H.v. TEUR 21.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 333 (Vorjahr: TEUR 204) sind innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

#### **4. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich zwei Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

Herr **Markus Wenner**, Rechtsanwalt, München, Vorsitzender

Herr **Hans-Peter Lindlbauer**, Rechtsanwalt, München, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Frau **Christiane Fischer-Schön**, Werbekauffrau, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied

Die **Geschäftsleitung** erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsberechtigten

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

Vorstand Herr **Raphael Schön**. Herr Schön ist vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit, soweit dies gesetzlich möglich ist.

Die Vergütung des Vorstandes Raphael Schön erfolgte im Geschäftsjahr gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung sowie einer Tantieme in Höhe von 10 % des Jahresgewinns vor Abzug von Ertragsteuern unter Berücksichtigung des bestehenden Verlustvortrages. Darüber hinaus wurde entsprechend der Kapitalgebervereinbarung eine erfolgs- und projektabhängige Vergütung in Höhe von 5 % des jeweiligen projektbezogenen Deckungsbeitrags, Zinsen in Höhe von 9 % der gewährten Darlehen und Avalprovisionen in Höhe von 1 % bzw. 2 % der übernommenen Bürgschaften im Zusammenhang mit Bauträgerobjekten gewährt.

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.050.

Sonstige Vorschüsse oder Kredite an den Vorstand sowie an Mitglieder des Aufsichtsrates sowie für diese Personen eingegangene Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Den Unternehmen John Whiteman Capital AG, Sarnen (Schweiz), und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

Die Gesellschaft besitzt Anteile an anderen Unternehmen im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wie folgt:

Name Sitz	Anteile am Kapital in %	Eigen- kapital TEUR	Ergebnis TEUR	Jahres- abschluss
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100	424	-43	31.12.2016
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100	110	706	31.12.2016
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100	-46	-53	31.12.2016
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100	389	1.469	31.12.2016
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	100	62	19	31.12.2015
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20	-	-	

(1) Über das Vermögen dieser Gesellschaft wurde schon weit vor dem Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Jahresabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

L-KONZEPT Holding AG  
Berlin

---

Berlin, den 27.06.2017



---

Raphael Schön

- Vorstand -

ANLAGENSPIEGEL  
L-KONZEPT Holding AG, Berlin

zum  
31. Dezember 2016

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Stand 31.12.2016 Euro	Abschreibungen				Stand 31.12.2016 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Buchwerte		
	Stand 01.01.2016 Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 01.01.2016 Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			Stand 31.12.2016 Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Stand 31.12.2015 Euro
		Euro	Euro	Euro			Euro	Euro	Euro				Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>														
I. Sachanlagen														
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.381,01	0,00	0,00	0,00	58.381,01	21.952,01	14.576,00	0,00	0,00	36.528,01	0,00	21.853,00	36.429,00	
Summe Sachanlagen	58.381,01	0,00	0,00	0,00	58.381,01	21.952,01	14.576,00	0,00	0,00	36.528,01	0,00	21.853,00	36.429,00	
II. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.035.525,60	462,91	0,00	0,00	1.035.988,51	451.067,97	0,00	0,00	0,00	451.067,97	0,00	584.920,54	584.457,63	
2. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	9.999,00	0,00	0,00	0,00	9.999,00	0,00	1,00	1,00	
Summe Finanzanlagen	1.045.525,60	462,91	0,00	0,00	1.045.988,51	461.066,97	0,00	0,00	0,00	461.066,97	0,00	584.921,54	584.458,63	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>1.103.906,61</b>	<b>462,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.104.369,52</b>	<b>483.018,98</b>	<b>14.576,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>497.594,98</b>	<b>0,00</b>	<b>606.774,54</b>	<b>620.887,63</b>	

L-KONZEPT Holding AG  
Berlin

---

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.670.241,72 abschließt, und den Lagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die L-KONZEPT Holding AG

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

L-KONZEPT Holding AG  
Berlin

---

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, 29.06.2017

  
Bernhard Decker  
Wirtschaftsprüfer

