

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2018

und Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2018

der

L-KONZEPT Holding AG,

Leipzig

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
1 Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Leipzig. 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
L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)	Leipzig, HRB 33596

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig 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 31.12.2018 zu 46,71 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

13,81 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,45 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,87 % 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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter, nun bereits das zehnte Jahr in Folge, auf Wachstumskurs. Allerdings hat sich das Wachstum, gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP), mittlerweile verlangsamt, so dass die Bundesregierung in ihrer Prognose für 2019 derzeit von einem preisbereinigten Wachstum des BIP um 1,0 % ausgeht (2018: 1,5 %). Damit verbunden ist auch eine weiterhin positive Entwicklung des Arbeitsmarktes, welche sich neben dem weiteren Absinken der Arbeitslosenquote auf voraussichtlich 4,9 % in 2019 auch in einem erwarteten Anstieg der Nettolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer zeigen wird und bereits zeigt. Angesichts steigender Löhne und Beschäftigung einerseits sowie der Investitionen der Unternehmen andererseits bleibt die Binnenwirtschaft eine wichtige Stütze der Konjunktur.

Gleichzeitig müssen sich Unternehmen in einigen Branchen und Regionen zunehmend stärker um geeignete Mitarbeiter bemühen. Engpässe bei Fachkräften können dazu führen, dass die Unternehmen ihre Möglichkeiten nicht voll ausschöpfen. Dies kann das gesamtwirtschaftliche Wachstum bremsen. So nennen mehr als sechs von zehn Betrieben Fachkräftemangel als ihr größtes Geschäftsrisiko.

Positive Impulse gehen dabei weiterhin vom niedrigen Zinsumfeld aus, welches sich in der Bauwirtschaft besonders auswirkt. So bleibt die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland voraussichtlich weiter aufwärtsgerichtet, wobei sich die Risiken vornehmlich im außenwirtschaftlichen Umfeld erhöht haben. Zu nennen sind hier eine Eskalation des Handelskonfliktes zwischen den USA und China, ein ungeordneter Brexit oder ein Wiederaufflammen der Euro-Krise.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Deutschland bleibt, nach Erhebungen der Ernst & Young Real Estate GmbH, veröffentlicht in ihrem jährlichen Trendbarometer (Stand Januar 2019), ein „attraktiver“ bis „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestitionen, diese Einschätzung wird auch im gesamteuropäischen Vergleich getroffen.

Im Gegensatz zur Vorjahresbefragung beurteilen jedoch nur noch 41 % der Befragten den Standort Deutschland als „sehr attraktiv“ (Vorjahr: 52 %). Als ursächlich für diese Entwicklung werden neben steigenden Immobilienpreisen und Kapazitätsengpässen im Baugewerbe zunehmend auch globale und vor allem lokale politische Unsicherheiten (z.B. verschärftes Mietrecht, Diskussion über die Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen oder gar deren Enteignung) identifiziert. In Verbindung mit dem gestiegenen Zinsänderungsrisiko wachsen die Unsicherheiten der Marktteilnehmer (71 % von 2019 zu 47 % in 2018). So werden die Investoren auch vor dem Hintergrund des späten Marktzyklus insgesamt vorsichtiger, obwohl mehrheitlich insbesondere in den A-Lagen von einem „Seitwärts-Trend auf hohem Niveau“ ausgegangen wird.

Im Berichtsjahr wurden in Deutschland insgesamt 285.900 Wohnungen fertiggestellt. Dies sind insgesamt 1.100 Wohnungen bzw. 0,4 % mehr als im Vorjahr. Trotz des leichten Rückgangs der Baugenehmigungen im Jahr 2018 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr war die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 346.800 Wohnungen weiterhin höher als die Zahl der Fertigstellungen. Dies führte auch im Jahr 2018 zu einem Überhang von genehmigten, noch nicht fertig gestellten Wohnungen. Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs setzte sich damit im Jahr 2018 weiter fort.

Derzeit erhöhen viele Faktoren die Kosten für den Wohnungsbau. Zu nennen sind hier besonders die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken/Baulandflächen, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, gestiegene Baukosten, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie immer komplexer werdende Bauvorschriften.

In Deutschland erhöhten sich im Jahr 2018 aufgrund der angespannten Marktlage die Hauspreise ähnlich kräftig wie in den Vorjahren. Wie schon in den letzten Jahren war die Preisdynamik in den Metropolen mit fast 10 % am höchsten. Auch in den B- und C-Städten legten die Haus- und Wohnungspreise um rund 7,5 % zu.

Der anhaltende Preisboom übertrug sich auch im Jahr 2018 auf die Mieten. So stiegen die Wohnungsmieten (Angebotsmieten) in Deutschland im Berichtsjahr um 5,3 % im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: +4,3 %). Deutschlandweit lag der mittlere Mietpreis 2018 bei 8,41 EUR/qm nach 7,99 EUR/qm im Vorjahr. Dabei streut die Höhe der durchschnittlichen Angebotsmieten ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark in den Teilräumen Deutschlands (von 4,50 EUR/qm im Vogtlandkreis und 17,73 EUR/qm in München). Die prosperierenden Groß-

L-KONZEPT Holding AG Leipzig

und Universitätsstädte heben sich nach wie vor deutlich von ihrem Umland ab.

Das laufende Jahr 2019 ist das elfte Jahr des aktuellen Konjunkturzyklus. Durch den weiterhin andauernden Mangel an Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren, könnte der daraus resultierende Anstieg der Preise und Mieten weiterhin zu niedrigeren Mietrenditen führen. Aufgrund der konjunkturellen Abschwächung und der erwarteten leichten Steigerung der Hypothekenzinsen ist ein leichtes Nachlassen der Preisdynamik absehbar. Einige Städte und Regionen dürften bereits überteuert sein. Hält der Preisboom weiterhin an, könnte das Risiko einer Hauspreisblase weiter steigen.

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Das noch immer andauernde historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren, wenngleich sich das Wachstum zuletzt verlangsamt hat (2018: +6.180 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2017, dies entspricht einer Zunahme von 1,0 %, Vorjahr: 1,9 %).

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 Investitionen bezahlt gemacht.

Leipzig ist und bleibt eine Mieterstadt. Die überwiegende Mehrheit (84 %) der in der Kommunalen Bürgerumfrage 2018 befragten Haushalte lebt in Mietwohnungen oder gemieteten Häusern.

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 weiter kontinuierlich, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag zum Jahresende 2018 bei einem erneut historischen Tief von 6,8 % der Erwerbspersonen.

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 Richtung Neubauten andererseits.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Bereits seit 2016 reagiert der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken, der sich in 2018 weiter fortsetzte. 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.

Der Gesamtumsatz auf dem Leipziger Immobilienmarkt bewegt sich auch 2018 auf sehr hohem Niveau. Er stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2 % auf ca. 2,862 Mrd. Euro (davon bebaute Grundstücke: +3 %, unbebaute Grundstücke: +6 % und Sondereigentum: +/- 0 %).

Zwar verringerte sich die Anzahl der gesamten registrierten Kauffälle über alle Teilmärkte in 2018 um 2 % im Vergleich zum Vorjahr (davon bebaute Grundstücke: -4 %, unbebaute Grundstücke: -16 % und Sondereigentum: +/- 0 %), allerdings erhöhte sich die verkaufte Fläche um 27 % (unbebaut) bzw. um 3 % (bebaut), so dass der Kaufpreis je ha im Vergleich zur Vorperiode zurückging.

Ein wesentlicher Anteil von 27 % des Geldumsatzes mit lediglich 5,86 % des gesamten Flächenumsatzes der unbebauten Grundstücke entfiel im Berichtsjahr auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken mit „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Wohnen)“. Dieser resultiert teilweise aus Grundstücksverkäufen von Projektentwicklern, bei denen neben dem eigentlichen Grundstück offensichtlich noch sonstige Leistungen (Projektentwicklung) im Kaufpreis enthalten sind.

Die Transaktionszahlen im Teilmarkt der unbebauten Geschossbaugrundstücke sind im Jahr 2018 erneut um rund 35 % zurückgegangen (Vorjahr: Rückgang um fast 28 %). Dabei stieg gleichzeitig der Kaufpreis je qm um 54 % im Vorjahresvergleich (Vorjahr: Anstieg um fast 68 %). Diese Entwicklung deutet auf eine deutliche Verknappung der Ressource „Bauland“ hin, kann aber auch ein Indiz dafür sein, dass die Marktteilnehmer zunehmend vorsichtig agieren.

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt des Sondereigentums (Erstverkauf saniert) sanken im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % bei nahezu gleichbleibendem Gesamtumsatz im Vorjahresvergleich (+0,1 %).

Während im Teilsegment Neubau (Erstverkauf mit Stellplatz) ein Preisanstieg von mehr als 10 % erzielt wurde, stiegen die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen (Erstverkauf mit Stellplatz) um fast 7 %. Im Bereich des Wiederverkaufs von Sondereigentum ist ein Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr von 9 % (inkl. Stellplatz) zu verzeichnen.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, 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.

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. Sie ist ihrerseits Inhaberin von erheblichen Rückerstattungsansprüchen auf Umsatzsteuer nach § 13 b UStG, welche in der Folgeperiode 2019 vollständig und prognosegemäß realisiert werden konnten.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Im Berichtszeitraum wurde die Sanierung der Eigentumswohnungen der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 abgeschlossen (Gemeinschaftseigentum). Die Übergabe an die Erwerber (Sondereigentum) und damit die Ertragsrealisierung erfolgte bereits in der Vorperiode.

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. In der Vorperiode erfolgte die weitgehende Fertigstellung des zugehörigen Gemeinschaftseigentums sowie die Übergabe weiterer acht Stellplätze. Im Berichtszeitraum wurde ein weiterer Tiefgaragenstellplatz an einen Erwerber übergeben.

3.4. L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH hat zum Berichtszeitpunkt das zu sanierende Areal "Altes Dorf 3" in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666,11 qm zu 95 % an Erwer-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

ber veräußert. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 wurde mit dem Bau begonnen. Die Übergabe an die Erwerber und damit die Ertragsrealisierung ist in 2019 (1. Bauabschnitt) bzw. 2020 (2. Bauabschnitt) geplant. Für das Objekt liegt eine Bauträgerfinanzierung der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor.

Mit Notarurkunde vom 25.09.2017, UR-Nr. 2481 für 2017 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT Wohnwert GmbH das Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 1183 qm erworben. Derzeit wird das Objekt zur Vertriebsreife entwickelt. Der Bauantrag soll im 2./3. Quartal 2019 gestellt werden. Für das Objekt liegt ebenfalls eine Bauträgerfinanzierung der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 831 und einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag i.H.v. TEUR 1.033. Dabei belasten vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für die Sanierungsobjekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 1.016 das Ergebnis. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 9.497 mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.595 für das Objekt Altes Dorf 3. Mit Realisierung des Objektes wird der Bilanzverlust vollständig aufgeholt werden. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2019 f. aus.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 277, die aus dem Wiederverkauf einer Wohnung in der Angerstraße 30 (TEUR 153), aus Weiterberechnungen (TEUR 71), aus Provisionen (TEUR 46) sowie aus Mieterlösen (TEUR 7) resultieren. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge sowie der Bestandsänderung ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 126 (2017: TEUR 577).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 64 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen zur Weiterberechnung.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 109 (2017: TEUR 232).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 46 für Beraterhonorare, TEUR 19 für Abschluss- und Prüfung, TEUR 19 für Steuerberatung und Buchführung, TEUR 17 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 16 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben,

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

TEUR 6 für Fremdleistungen, TEUR 5 für den laufenden Bürobetrieb sowie TEUR 12 für weitere sonstige Aufwendungen.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 124 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 330.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen um TEUR 4.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 564 (31.12.2017: TEUR 650) und betreffen Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 nach Besitzübergang. Mit Schreiben vom 29.12.2017 ist die L-KONZEPT Holding AG aufgrund des Zahlungsverzuges der Erwerber in ca. 30 Fällen von den ursprünglich bestehenden Kaufverträgen zurückgetreten und verfolgt die Rückführung der Kaufgegenstände gegen Lastenfreistellung. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht können die sich weiterhin im grundbuchlichen Eigentum der Gesellschaft befindlichen ca. 30 Wohnungen noch nicht im Vermögen der Gesellschaft bilanziell erfasst werden. Für fünf der genannten Wohnungen konnte im Geschäftsjahr eine Einigung hinsichtlich der vollständigen Kaufpreiszahlung erzielt werden. Für diese Wohnungen ist mit Eingang des vollständigen Kaufpreises die Eigentumsumschreibung zugunsten der Erwerber erfolgt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde in Höhe von 1 % gebildet.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich aufgrund von Darlehenstilgungen auf TEUR 209 (31.12.2017: TEUR 376).

Gegenüber Beteiligungsunternehmen bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 505. Sie resultieren aus dem Verkauf der Neubaugrundstücke Angerstraße 24-28 3. und 4. Bauabschnitt an das Beteiligungsunternehmen L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt). Die Forderung war zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vollständig ausgeglichen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172 nebst Zinsen i.H.v. weiteren TEUR 29. Die Gesellschaft hatte 2014 einen entsprechenden Betrag ohne Zinsen gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, der aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert wurde.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

In Folge eines weiteren BFH-Urteils vom 27.09.2018 (V R 49/17), welches die von der Gesellschaft bereits in Vorperioden vertretene Rechtsauffassung bestätigte, erging am 12.02.2019 ein positiver Bescheid. Der Zahlungseingang des vollen aktivierten Betrages erfolgte am 28.02.2019.

Steuerlatenzen wurden in Höhe von 30% der steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt.

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2018 **TEUR 1.702** (31.12.2017: TEUR 1.826).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 178, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 29, für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 6 und für Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 63. Rückstellungen für Rechtskosten und Rechtsrisiken wurden in Höhe von TEUR 55 gebildet.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 478 (31.12.2017: TEUR 532). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im Vergleich zum 31.12.2017 um TEUR 7 auf TEUR 26, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen aufgrund von Darlehensaufnahmen auf TEUR 442 (Vorjahr: TEUR 331), die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5, hauptsächlich aufgrund der geringeren Verbindlichkeiten aus Steuern.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelzufluss** aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von **TEUR 7** resultiert hauptsächlich aus dem Jahresfehlbetrag (TEUR -124), der Abnahme Rückstellungen (TEUR -9), der erhaltenen Anzahlungen (TEUR -153) sowie der Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR -166) und sonstiger Aktiva (TEUR -50) bei gleichzeitiger Abnahme der Vorräte (TEUR +153), der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR +86), der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR +254) und der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR +9).

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich insgesamt um TEUR 7.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	2018 TEUR	2017 TEUR
1. Jahresergebnis	-124	-172
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4	13
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-9	1
4. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-12
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	190	-81
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-54	199
7. = Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	7	-52
8. + Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	16
9. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit	0	16
10. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
11. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
12. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 7., 9. und 11.)	7	-36
13. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	105	141
14. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	112	105
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	112	105
	112	105

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für kleinere und mittlere Bauträgerfinanzierungen erscheint nach der Finanzkrise wieder konsolidiert. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund einer bevorstehenden Zinswende und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienfrage abzuwarten.

Auch vor diesem Hintergrund muss das Ziel der Gesellschaft weiterhin darin bestehen, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren. Erschwert wird dies zunehmend durch den exorbitanten Anstieg der Ankaufpreise

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

für neue Sanierungsobjekte und Baugrundstücke sowie durch weiter steigende Baukosten aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung der Bauunternehmen.

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 Anlagemöglichkeiten ergeben sich erhebliche Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte. Im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien verfügt die L-Konzept Gruppe seit fast 25 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde in Vorjahren 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.

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 noch immer das Projekt „Angerstr. 30 (1. Bauabschnitt)“. Im Zusammenhang mit diesem Objekt führt die Gesellschaft eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten, welche sich jedoch auf nunmehr lediglich 3 Schwerpunkte beziehen:

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. Die Begutachtung hat begonnen, mit der Vorlage des Sachverständigengutachtens ist u.a. aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens aus jetziger Sicht nicht zeitnah zu rechnen. Allerdings wurden bislang – u.a. auch im Hinblick auf die erheblichen Kosten des Verfahrens – der Beweisantrag zu ca. 40 % hinsichtlich der Mängelpositionen im Verfahren durch die Gegenseite zurückgenommen. Insoweit reduziert sich der Streitrahmen von einst behaupteten TEUR 690 auf lediglich ca. TEUR 414 (als Worst-Case-Szenario).

Zur Mängel- und Fertigstellungslage am Objekt "Angerstraße 30" hatte die Gesellschaft durch das renommierte öbuv. Sachverständigenunternehmen HJW & Partner in Leipzig am 19.07.2016 ein unabhängiges Gutachten eingeholt und bereits einen wesentlichen Teil der

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

dort aufgeführten Restleistungen und Baumängel abgearbeitet. Den in der Nachbegehung des Sachverständigenunternehmens im 4. Quartal 2017 festgestellten noch ausstehenden Leistungen ist durch ausreichende Rückstellung im vorliegenden Jahresabschluss Rechnung getragen.

Die zwei weiteren Kernbereiche der Auseinandersetzung betreffen behauptete Gegen- und Schadenersatzansprüche von insgesamt 17 Erwerbern der Angerstraße 30 sowie ein Schadenersatzanspruch eines Erwerbers im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung seines Wohnungserwerbs.

Diese Verfahren sind bezüglich der einzelnen Streitwerte für die finanzielle Lage der Gesellschaft jedoch jeweils nicht erheblich und gehen in der Frage der wirtschaftlichen Auswirkung des Beweissicherungsverfahrens bzw. des sich ggf. daran anschließenden Hauptsacheverfahrens unter.

Eine wirtschaftliche Einigung wäre sicherlich wünschenswert, jedoch scheitert diese aus Sicht der Gesellschaft derzeit an den unrealistischen finanziellen Erwartungen der Gegenseite.

Mit Schreiben vom 29.12.2017 ist die L-KONZEPT Holding AG aufgrund des Zahlungsverzuges der Erwerber in ca. 30 Fällen von den ursprünglich bestehenden Kaufverträgen zurückgetreten und verfolgt die Rückführung der Kaufgegenstände gegen Lastenfreistellung. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht können die sich weiterhin im grundbuchlichen Eigentum der Gesellschaft befindlichen ca. 30 Wohnungen noch nicht im Vermögen der Gesellschaft bilanziell erfasst werden. Die Rückführung der Wohnungen und damit gleichzeitig die Erledigung sämtlichen rechtlichen Interesses der Streitgemeinschaft stellte eine erhebliche Geschäftschance der Gesellschaft dar, welche sich einer bilanziellen Darstellung derzeit noch entzieht.

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 und bereits verläuft. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotential sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertriebllich erfolgreich zu nutzen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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.

Die L-KONZEPT Holding AG hat in Vorperioden Rückerstattungsansprüche aus Umsatzsteuer gegenüber dem Finanzamt in Höhe von insgesamt **TEUR 1.093** aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 geltend gemacht, die sie in Vorperioden gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und der aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert hatte. Ein **Teilbetrag in Höhe von TEUR 921** (zzgl. Zinsen i.H.v. TEUR 37) für die Veranlagungszeiträume 2012 und 2013 sind in Vorperioden unter dem Vorbehalt der Nachprüfung **positiv beschieden und erstattet** oder verrechnet worden. Die Verjährung ist durch den Beginn einer Betriebsprüfung gehemmt.

Über den Teilbetrag i.H.v. **TEUR 172** nebst Zinsen erging am 12.02.2019 infolge des BFH-Urteils vom 27.11.2018 (VR 49/17) ein für die Gesellschaft positiver Bescheid, **welcher die in Vorperioden von der Gesellschaft vertretene Rechtsauffassung bestätigt und umsetzt**. Der Bescheid hat bereits Bestandskraft erlangt. Der Zahlungseingang nebst Zinsen erfolgte am 28.02.2019.

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. Weitere Regulierungen am Mietmarkt (Mietpreisbremse, Diskussion über Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen oder gar Enteignung) können zur Folge haben, dass bei steigenden Kosten für Immobilien die geplanten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

6. Sonstige Angaben

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Mit notarieller Urkunde 1565/2019 vom 05.06.2019 haben sich die L-KONZEPT Holding AG und die LKL 13. Verwaltungs GmbH wesentlich an der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH i.G. beteiligt.

Diese Gesellschaft wird zukünftig die bisherige Rolle der TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH als Equity-Geber der L-KONZEPT Gruppe übernehmen und damit der – wenn auch sachlich unberechtigten – Kritik einzelner Aktionäre an der Aufnahme externen Mezzanin-Kapitals vorsorglich Rechnung tragen. Bisher nach außen abfließende Vergütungsteile werden somit – ganz überwiegend – in der L-KONZEPT Gruppe verbleiben.

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 der gesamten Unternehmensgruppe.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

6.3. Schlussklärung 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 Stimmrecht (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.

Leipzig, den 26.06.2019



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

BILANZ
L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum

31. Dezember 2018

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		307,00	4.091,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	584.799,72		584.799,72	III. Bilanzverlust		330.174,25-	206.444,43-
2. Beteiligungen	<u>201,00</u>	585.000,72	201,00	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	0,00		987,08
I. Vorräte				2. sonstige Rückstellungen	<u>331.924,92</u>	331.924,92	339.553,19
1. fertige Erzeugnisse		0,00	152.528,95	C. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		153.023,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	564.097,53		650.233,05	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 0,00 (Euro 153.023,00)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	208.540,60		376.414,10	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.082,80		32.810,92
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	505.000,00		505.000,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 26.082,80 (Euro 32.810,92)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 205.000,00)				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	441.548,61		331.373,27
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>237.352,46</u>	1.514.990,59	70.960,70	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 441.548,61 (Euro 331.373,27)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		112.475,14	105.005,87	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>9.892,11</u>	477.523,52	14.738,26
		3.694,51	4.000,67	- davon aus Steuern			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		295.000,00	245.000,00	Euro 1.531,73 (Euro 4.858,61)			
D. Aktive latente Steuern				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 9.892,11 (Euro 14.738,26)			
		<u>2.511.467,96</u>	<u>2.698.235,06</u>			<u>2.511.467,96</u>	<u>2.698.235,06</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		276.655,67	645.118,74
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		152.528,95	102.192,60
3. sonstige betriebliche Erträge		2.265,15	34.559,08
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		63.894,30	391.533,77
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	87.325,44		204.971,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>21.479,70</u>	108.805,14	26.912,50
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.782,00	13.437,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		139.891,82	167.307,40
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 6.586,12 (Euro 10.136,23)		41.550,27	10.728,96
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 25.298,70 (Euro 20.290,85)		25.298,70	20.474,43
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 50.000,00 (Euro 62.000,00)		<u>50.000,00-</u>	<u>64.700,42-</u>
11. Ergebnis nach Steuern		<u>123.729,82-</u>	<u>171.721,50-</u>
12. Jahresfehlbetrag		123.729,82	171.721,50
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		206.444,43	34.722,93
14. Bilanzverlust		<u><u>330.174,25</u></u>	<u><u>206.444,43</u></u>

Anhang

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig 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 31.12.2018 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 800,00 wurden analog § 6 EStG im Jahr der Anschaffung 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen und sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten im Wesentlichen die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf von zwei Neubaugrundstücken in der Angerstraße 24-28. Die Forderung war zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung ausgeglichen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten TEUR 564 aus Bauträgerkaufverträgen zum Objekt Angerstraße 30 nach Besitzübergang. Mit Schreiben vom 29.12.2017 ist die L-KONZEPT Holding AG aufgrund des Zahlungsverzuges der Erwerber in ca. 30 Fällen von den ursprünglich bestehenden Kaufverträgen zurückgetreten und verfolgt die Rückführung der Kaufgegenstände gegen Lastenfreistellung. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht können die sich weiterhin im grundbuchlichen Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen, für die die Gesellschaft den Rücktritt zum Kaufvertrag erklärt hat, noch nicht im Vermögen der Gesellschaft bilanziell erfasst werden. Für fünf der genannten Wohnungen konnte im Geschäftsjahr eine Einigung hinsichtlich der vollständigen Kaufpreiszahlung erzielt werden. Für diese Wohnungen ist mit Eingang des vollständigen Kaufpreises die Eigentumsumschreibung zugunsten der Erwerber erfolgt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde in Höhe von 1 % gebildet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172 nebst Zinsen i.H.v. weiteren TEUR 29. Die Gesellschaft hatte 2014 einen Betrag in Höhe von TEUR 172 gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, der aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert wurde.

In Folge eines weiteren BFH-Urteils vom 27.09.2018 (V R 49/17), welches die von der Gesellschaft bereits in Vorperioden vertretene Rechtsauffassung bestätigte, erging am 12.02.2019 ein positiver Bescheid. Der Zahlungseingang des vollen aktivierten Betrages erfolgte am 28.02.2019.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet in Vorperioden gezahlte Versicherungsbeiträge und sonstige Beiträge und Gebühren.

Steuerlatenzen wurden in Höhe von 30% der steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt.

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/I).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 178, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 29, für Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 63 und für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 6. Rückstellungen für Rechtskosten und Rechtsrisiken wurden in Höhe von TEUR 55 gebildet.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich zwei Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2018 bis zum 21.09.2018 wie folgt zusammen:

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

Herr **Stephan Bonell**, Rechtsanwalt, Leipzig, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

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

Mit Wirkung zum 21.09.2018 schied Herr Markus Wenner aus dem Aufsichtsrat aus. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr **Florian Renner**, Unternehmensberater, Gräfelfing, gewählt und in der anschließenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt.

Die **Geschäftsleitung** erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand Herrn ass. jur. **Helmut Ulbricht**, Brandis.

Die Vergütung des Vorstandes erfolgte im Geschäftsjahr mit einer fixen Vergütung.

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 368.

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, Baar (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:

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2018	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahres- abschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	543	209	31.12.2018
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	458	-173	31.12.2018
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-1.033	-831	31.12.2018
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	252	-31	31.12.2018
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	51	-28	31.12.2017
L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), Leipzig	20,0	-7	-6	31.12.2018
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	

(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.

Leipzig, den 26.06.2019



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

ANLAGENSPIEGEL

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum

31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwerte			
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand	Stand		
	01.01.2018				31.12.2018					01.01.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			
A. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.026,01	0,00	3.312,96	0,00	49.713,05	48.935,01	3.782,00	3.310,96	0,00	49.406,05	0,00	307,00	4.091,00
Summe Sachanlagen	53.026,01	0,00	3.312,96	0,00	49.713,05	48.935,01	3.782,00	3.310,96	0,00	49.406,05	0,00	307,00	4.091,00
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.035.867,69	0,00	0,00	0,00	1.035.867,69	451.067,97	0,00	0,00	0,00	451.067,97	0,00	584.799,72	584.799,72
2. Beteiligungen	10.200,00	0,00	0,00	0,00	10.200,00	9.999,00	0,00	0,00	0,00	9.999,00	0,00	201,00	201,00
Summe Finanzanlagen	1.046.067,69	0,00	0,00	0,00	1.046.067,69	461.066,97	0,00	0,00	0,00	461.066,97	0,00	585.000,72	585.000,72
Summe Anlagevermögen	1.099.093,70	0,00	3.312,96	0,00	1.095.780,74	510.001,98	3.782,00	3.310,96	0,00	510.473,02	0,00	585.307,72	589.091,72

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.511.467,96 abschließt, und den Lagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die L-KONZEPT Holding AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

gen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Leipzig, den 27.06.2019


Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

