

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2021

und Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021

der

L-KONZEPT Holding AG

Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 war in Vorjahren auch selbst als Bauträger tätig.

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

Gesellschaft	Amtsgericht, HR-Nr.
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 ImmoInvest GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 36376
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig	Leipzig, HRA 18609
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 38282
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Ange- rstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	Leipzig, HRB 33596

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pfl-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

geimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG.

Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Die anteiligen Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG werden voraussichtlich in der Berichtsperiode 2022 prognosegemäss realisiert. Aufgrund der im 1. Halbjahr 2022 eingetretenen politischen, militärischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen die restlichen Projekte, mit Ausnahme der PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Erfolgspotentiale unterzogen.

Die L-KONZEPT Holding AG hat sich im Berichtszeitraum an der LK STRATEGIC FINANCE LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hat ihren Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Sie wurde im Geschäftsjahr 2022 wieder zu Anschaffungskosten veräußert und hat daher auf das Ergebnis der Gesellschaft keine Auswirkungen.

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 31.12.2021 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungs GmbH, Tutzing, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,54 % durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,34 % der Anteile befanden sich in Streubesitz.

Zur Vereinfachung und Verkürzung der Beteiligungskette hat die John Whiteman Capital AG mit Vertrag vom 03.06.2021 mit Wirkung zum 30.06.2021 sämtliche durch sie gehaltene Aktien der L-KONZEPT Holding AG an die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH übertragen. Über die Vertragsdetails wurde Stillschweigen vereinbart.

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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Dezember 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **15. Dezember 2025** 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 auszu-schließen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung**2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation**

Das Jahr 2021 zeigte sich für die deutsche Wirtschaft erneut turbulent. Nachdem es durch die Corona-Krise im Jahr 2020 zu einem kräftigen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts gekommen war, ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 um 2,7 % gewachsen. Allerdings sahen sich die Industrieproduktion und auch die Bauwirtschaft weltweit, und somit auch in Deutschland, mit gravierenden Lieferengpässen für wichtige Vorleistungen und Rohstoffe und dem damit einhergehenden erheblichen Preisdruck konfrontiert.

Die Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt 2021 3,1%. Sie erhöhte sich im Dezember 2021 auf 5,3 % und damit auf den höchsten Wert seit Juni 1992. Der Anstieg ist auf deutliche Steigerungen bei den Energie- und Nahrungsmittelpreisen zurückzuführen, welcher sich in 2022 weiter fortsetzt, nicht zuletzt durch den drohenden Ausfall der russischen Gaslieferungen. Die Inflationsrate erhöhte sich von April auf Mai auf 7,8 % und erreichte damit das Niveau der Ölkrise im Winter 1973/74. Damit steht Deutschland nicht alleine da, auch in anderen europäischen Staaten und in den USA legten und legen die Preise kräftig zu, wobei sich die Inflationstreiber in Europa und in den USA zum Teil deutlich unterscheiden.

Zur Bekämpfung der Inflation, welche sich als globales Problem darstellt, hat die FED bereits im März 2022 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Im Mai 2022 erfolgte eine weitere Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Während sich die EZB zunächst zögerlich verhielt, wurde nun ebenfalls das Ende der milliardenschweren Anleihekäufe zum 1. Juli 2022 beschlossen. Weiterhin plant die EZB eine zunächst vorsichtige Anhebung der Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte. Weitere Zinserhöhungen erscheinen durchaus wahrscheinlich.

Nachdem die Weltwirtschaft insgesamt zu Beginn des Jahres 2022 wieder etwas optimistischer in die Zukunft geblickt hatte, führte der Beginn des Ukraine-Krieges zu erneuten Rohstoff- und Lieferengpässen und damit verbundenen Preissteigerungen, deren finale Auswirkungen noch nicht abschließend absehbar sind und die u.a. wesentlich davon abhängen werden, ob Russland seine Drohung, die Gaslieferungen an Europa einzustellen, umsetzen wird und ob sich die militärischen Aggressionen über die Ukraine hinaus ausweiten werden. Zusammenfassend lässt sich schon jetzt feststellen, dass der Krieg die vorher schon bestehenden inflationären Risiken noch einmal verschärft hat.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2021 verlief das Wachstum der Bauinvestitionen aufgrund der Materialknappheit und -verteuerung schwächer als im Vorjahr. So lag der Preisanstieg für Bauinvestitionen bei insgesamt über 8 %. Auch im laufenden Jahr wird mit einer dynamischen Preisniveauentwicklung gerechnet. Die unsichere Preisentwicklung erschwert die Planung von Bauprojekten und bremst deren Entwicklungsdynamik.

Der Preisanstieg am deutschen Immobilienmarkt scheint sich auf den ersten Blick mit unveränderter Dynamik fortzusetzen. So steigen die Immobilienpreise im ersten Quartal 2022 um 8,8 % gegenüber dem ersten Quartal 2021. Damit erreichte der Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP), dem die wichtigsten deutschen Immobilienfinanzierer angehören, mit 190,8 Punkten abermals einen neuen Höchstwert. Den stärksten Zuwachs verzeichneten demnach im 1. Quartal 2022 die Wohnimmobilien mit einem deutschlandweiten Preisanstieg um 10,7 %. Dass sich diese Entwicklung mittelfristig mit gleicher Dynamik fortsetzen wird, ist jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen derzeit nicht zu erwarten.

Die Kreditvergabe an den Privatsektor sowie die Bestände von Immobilienkrediten expandierten zum Ende 2021 kräftig. Somit liegt das Volumen der Unternehmenskredite und der privaten Wohnungsbaukredite im Februar 2022 um 11 % bzw. 15 % über dem Niveau vor der Corona-Krise (Januar 2020).

Im Zusammenspiel von dem zunächst drohenden und nun greifbar gewordenen Zinsanstieg und damit auch der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, verbunden mit dem Anstieg der Rohstoffpreise sowie neuer umweltpolitischer Regularien, agieren Immobilienunternehmen trotz vor allem in Ballungsräumen anhaltend großer Nachfrage mittlerweile zurückhaltender und korrigieren ihre Gewinnprognosen nach unten oder haben sich gar verkalkuliert. Dies zeigt sich einerseits an fallenden Aktienkursen der großen Immobilienkonzerne (Vonovia, Aroundtown oder TAG Immobilien), andererseits aber auch an einem deutschlandweiten Rückgang der erteilten Baugenehmigungen. So nahm die Zahl der im April 2022 erteilten Baugenehmigungen saison- und kalenderbereinigt im April 2022 um 7,6 % im Vergleich zum Vormonat ab.

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Leipzig wächst seit Jahren (31.12.2021: +12.375 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2020, dies entspricht einer Zunahme von 3,11 %, Vorjahr: 0,62 %). Der Zuwachs resultiert aus der Zuwanderung aus dem Ausland. Zuzüge aus dem Binnenland werden durch Wegzug vor allem ins Leipziger Umland aufgehoben.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 2019 gegenüber 2004 um ganze 230 Plätze verbessert hat. Demnach gehört Leipzig zu den wenigen Regionen auf dem Gebiet der neuen Bundesländer, in welchen nach der Bewertung des Zukunftsatlas die Chancen überwiegen. Dabei wird Leipzig (mit Berlin) als außerordentlich dynamisch eingestuft und belegt den 1. Platz der Regionen mit der größten positiven Rangveränderung seit dem ersten Zukunftsatlas 2004. Damit verbunden ist auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

Während sich in 2020 die Pandemie bedingten Auswirkungen deutlich mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote per 31.12.2020 auf 7,7 % zeigten, lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 gerade noch bei 4,9 %.

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, führte in der Vergangenheit zu einem erheblichen Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in Richtung Neubauten andererseits.

Mit insgesamt 7.191 Kauffällen im Jahr 2021 verminderte sich die Anzahl der Transaktionen auf dem Leipziger Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 3 % (Vorjahr: 7.450; +7 %).

Dem gegenüber steht ein Anstieg der Geldumsätze in Höhe von 25 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei der Anstieg der Geldumsätze bei bebauten Grundstücken 45 % beträgt, während die Geldumsätze für Sondereigentum um 7 % stiegen und die die Geldumsätze für unbebaute Grundstücke um 7 % zurück gingen.

Die Bestandsmieten in Leipzig liegen in 2021 im Median nun oberhalb der 7-Euro-Marke. Das Mietwachstum lag bei 7 %, während sich Neubaumieten bei 11,05 Euro stabilisieren. Die Leerstandsquote ist weiterhin rückläufig, zuletzt lag sie bei lediglich 2,7 %.

**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 erneute Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG ist dergestalt geplant, dass über weitgehend risikoarme eigene Projekte – Aufteiler oder Projektentwicklungen ohne (wesentliche) Bautätigkeit – die bestehenden Verlustvorträge aufgeholt werden. Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteiligungsbereich der Gesellschaft erfolgen. Der Ankauf entsprechender Projekte wurde aufgrund der sehr hohen Einkaufspreise (noch) nicht forciert. Die Gesellschaft rechnet diesbezüglich mit einer der Zins- und Wirtschaftslage angemessenen Marktkorrektur, welche wieder einen selektiven Einkauf auf preislich angemessenem Niveau ermöglichen wird.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hatte die L-KONZEPT Holding AG eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und einer Schweizer Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Baar begründet.

Durch wechselseitige Beteiligung an zunächst acht Objektgesellschaften plante die L-KONZEPT Holding AG, gemeinsam mit ihren Partnern ein Objektvolumen von fast 80 Mio. EUR umzusetzen, wobei die L-KONZEPT Holding AG jeweils zu 20 % an den jeweiligen „Single-Project-Companies“ und den entsprechenden Objekterträgen beteiligt ist.

Die L-KONZEPT Holding AG agiert damit erstmals seit der Finanzkrise 2008 auch über die Grenzen Leipzigs hinaus – die Objekte befinden sich, mit Ausnahme der selbst in die Kooperation eingebrachten Neubaugrundstücke in der Angerstraße 24-28, sämtlich im Bundesland Bayern und umfassen neben klassischen Sanierungs- und Neubau-Projekten in überwiegender Wohnnutzung auch für uns neue Geschäftsfelder wie „Studentisches Wohnen“ und „Pflegeimmobilien“.

Eine Neubewertung dieser Beteiligungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Ukraine-Krise und der direkten und indirekten Auswirkungen der damit verbundenen militärischen und politischen Auseinandersetzungen erscheint zweifelsfrei angebracht.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 0259/2021 – Z vom 02.02.2021 hat die L-KONZEPT Holding AG weitere 31 % an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) zum Kaufpreis in Höhe von TEUR 260,1 erworben und verfügt damit über die Mehrheit der Gesellschaftsanteile.

Mit Gesellschaftsversammlung der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) vom 16.09.2021 (notarielle Urkunde 2450/2021 vom 16.09.2021 des

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Notars Torsten Zapf) wurde eine Satzungsänderung für die L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beschlossen. Verbunden mit einer Kapitalerhöhung auf insgesamt 50.000 Euro entlang der bisherigen Beteiligungsverhältnisse wurde die Gesellschaft in eine GmbH umgewandelt. Die Gesellschaft firmiert nun unter der Firma „L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH“. Die Eintragung im Handelsregister ist am 15.10.2021 erfolgt.

Mit Darlehensvertrag vom 15.06.2021, 3. Prolongation und Neufassung, wurde zwischen den Darlehensparteien für das Objekt „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ (PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG) eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie in Höhe von insgesamt mindestens TEUR 301,5 vereinbart, davon zugunsten der L-KONZEPT Holding AG in Höhe von mindestens TEUR 118, welche zum Projektende des Objektes „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ fällig wird, spätestens jedoch am 31.05.2022. Auf diesen Betrag hat die L-KONZEPT Holding AG zum Berichtszeitpunkt einen Betrag in Höhe von TEUR 46 vereinnahmt.

Mit Darlehensvertrag vom 23./28.07.2021 zum Objekt „Neubau Pflgeimmobilie Bayreuth“ (PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG) wurde zwischen den Darlehensparteien eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie zugunsten der Minderheitskommanditisten in Höhe von insgesamt mindestens TEUR 450 vereinbart. Auf die L-KONZEPT Holding AG entfällt dabei ein Betrag in Höhe von mindestens TEUR 176, welcher zum Projektende des Objektes „Neubau Pflegeimmobilie Bayreuth“ fällig wird, spätestens jedoch am 30.11.2022. Zudem steht der L-KONZEPT Holding AG gemäß der dem Darlehensvertrag vom 23./28.07.2021 als Vertragsbestandteil beigefügten Objekt-Kalkulation ein Gemeinkostenbeitrag aus dem Objekt in Höhe von TEUR 140 zu, welcher zum Berichtszeitpunkt bereits in voller Höhe vereinnahmt wurde.

Zur Kompensierung der Folgen der Corona-Pandemie, welche sich auf die L-KONZEPT-Gruppe hauptsächlich durch eine erhebliche Verzögerung von Genehmigungs-, Finanzierungs- und Vertriebsprozessen auswirkte, die eine Fertigstellung bzw. bilanzwirksame Platzierung der fest eingeplanten Objekte für das 2. Halbjahr 2021 unmöglich machte und deren Realisierung entgegen der Geschäftsplanung mindestens in die Zukunft verschob, hat die L-KONZEPT Holding AG für diesen Zeitraum einen Antrag auf Überbrückungshilfe III Plus des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 195 gestellt. Eine Abschlagszahlung erging in Höhe von 98 TEUR. Für das 1. Halbjahr 2022 wurde ein weiterer Antrag auf Gewährung der Überbrückungshilfe IV des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 8 gestellt. Zum Berichtszeitpunkt lagen für beide Anträge zunächst vorläufige Bescheide über die Gewährung einer Billigkeitsleistung des Bundes dem Grund nach in Form einer Corona-Überbrückungshilfe vor. Die finalen Bescheide werden nach Prüfung und Abgabe der Verwendungsnachweise ergehen.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

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.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Für das Gesamtareal wurde zum Ende des 1. Quartals 2022 der Bauantrag gestellt. Die Gesellschaft rechnet mit der Erteilung der Baugenehmigung im 3. Quartal 2022. Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) hat im Monat Oktober 2021 die Bauträgerfinanzierung für das Projekt zugesagt. Ein Darlehensvertrag wurde noch nicht abgeschlossen, weil diesbezüglich eine Anpassung der Kalkulation an die aktuelle Kostenentwicklung erforderlich ist.

3.3 LeipZigHäuser GmbH, Leipzig

In Vorperioden wurden alle Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten an die Eigentümer übergeben. Nachdem in Vorjahren bereits mehr als die Hälfte der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben werden konnten, wurde im Geschäftsjahr 2020 mit einem Großteil der Erwerber, welche die Stellplätze aufgrund von unzutreffenden Mängelbehauptungen noch nicht in Vorperioden abgenommen sowie Kaufpreisteile einbehalten hatten, eine Generalerledigung dergestalt erzielt, dass diese entweder die Kaufpreise entrichten und anschließend der Besitzübergang und die Eigentumsumschreibung erfolgen oder in wenigen Einzelfällen der Kaufvertrag gegen Kaufpreistrückerstattung rückabgewickelt wird. Verbunden ist diese Einigung auch mit einem Verzicht auf weitere Erfüllung und Mängelbeseitigung. Für fünf Stellplätze erfolgte der Besitzübergang an die Erwerber bereits im Geschäftsjahr 2020, für weitere 19 Stellplätze im 1. Halbjahr 2021. Ein Stellplatz wurde rückabgewickelt und bereits wieder neu zu einem höheren Kaufpreis an einen anderen Erwerber veräußert. Die drei noch in der Gesellschaft verbliebenen Stellplätze sind vermietet und werden derzeit im Bestand gehalten.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an die Erwerber veräußert. Entlang des Baufortschritts konnten bis zum Berichtszeitpunkt alle Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber übergeben werden. Das Gemeinschaftseigentum wurde im 3. Quartal 2021 fertiggestellt und abgenommen. Es wurden inzwischen sämtliche Kaufpreisraten nach MaBV vereinnahmt. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, rechnet die Gesellschaft in 2022 mit weiteren Erträgen aus dem Objekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 68.

Mit Notarurkunde vom 25.09.2017, UR-Nr. 2481 für 2017 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT-Wohnwert das Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 1183 qm erworben und entwickelt. Der bereits im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und im 2. Quartal 2020 neu gestellt. Eine positive Entscheidung erging im 3. Quartal 2020. Es erfolgte dazu ein Nachbarwiderspruch, der jedoch keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des bestehenden Baurechts entfaltete. Unter dem Gesichtspunkt rechtlicher Vorsicht wurde ein Fachanwalt für öffentliches Baurecht mandatiert, um Art und Umfang des Widerspruchs zu ergründen und die Verteidigung der erteilten Baugenehmigung sicher zu stellen. Am 15. Oktober 2021 wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, welche u.a. beinhaltet, dass der Nachbarschaftswiderspruch nicht aktiv betrieben und zurückgenommen wird und Rechtsbehelfe zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht ergriffen werden.

Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes Altes Dorf 11 an Erwerber veräußert und ca. 41 % der Kaufpreise vereinnahmt worden. Der Baubeginn ist erfolgt und die 2. Kaufpreisrate konnte im 1. Quartal 2022 für vier Wohneinheiten gestellt und auch vereinnahmt werden. Aufgrund der aktuellen Lieferengpässe und der derzeitigen Kostenentwicklung für Baumaterialien sind der Zeitpunkt der Fertigstellung sowie die tatsächliche Kostenentwicklung aktuell jedoch kaum verlässlich prognostizierbar.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 27. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag auf TEUR 390, welcher aus vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekte Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 616 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.970 mit einem aktuell kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 719 für das Objekt Altes Dorf 11. Ob dieser kalkulierte Deckungsbeitrag aufgrund der aktuellen Baupreis- und Liefersituation tatsächlich eintreten wird, bleibt jedoch abzuwarten. Derzeit geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass der Bilanzverlust, auch unter Hinzunahme der bereits beurkundeten fünf zusätzlichen Stellplätze im Objekt „Altes Dorf 3“, vollständig aufge-

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

holt werden kann. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2022/23 aus.

3.5 LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig

Mit notarieller Urkunde 1287/20 - Z vom 20.05.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Kommanditanteil von 75 % wesentlich an der LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 1345 für 2020 vom 26.05.2020 das zu sanierende Areal „Am Rundling 5“, Grebehna, erworben und beabsichtigt die Sanierung des Gutshofes mit voraussichtlich 23 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in Höhe von ca. 12 Mio. Euro. Der Bauantrag für das Areal sowie die Abgeschlossenheitserklärung wurden im 2. Quartal 2022 eingereicht.

3.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig

Mit notarieller Urkunde 2245/2020 – F vom 09.12.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Gesellschaftsanteil von 90 % wesentlich an der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 ein Bestandsobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben und beabsichtigt, die zwei Mehrfamilienhäuser in Einzelwohnungen zu teilen und zu veräußern. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet. Im 2. Quartal 2022 konnten vier Verkäufe von Eigentumswohnungen nebst Stellplätzen aus dem Objekt mit einem Umsatzvolumen von insgesamt 779 TEUR notariell beurkundet werden.

3.7 L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vorm. L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG)

Die Gesellschaft hat in Vorperioden zwei Neubaugrundstücke sowie ein Grundstück mit einem zu sanierenden denkmalgeschützten „Pförtnerhaus“ im Areal der Angerstraße erworben. Auf diesen Grundstücken soll im Rahmen der Kooperation mit der PRIMUS-Gruppe das Neubau-Objekt „Serviced Apartments“ entstehen, welches voraussichtlich neben 30 Serviced Apartments auch 5 Wohnungen und 2 Büroeinheiten beherbergen wird. Das Objekt wurde bereits zur Vertriebsreife entwickelt. Die Baugenehmigung erging im August 2021. Für das Objekt besteht eine Ankauffinanzierung. Der Darlehensvertrag für die Aufbaufinanzierung wurde im 2. Quartal 2022 unterzeichnet. Derzeit lotet die Gesellschaft mögliche Optionen aus, neben der eigenen Objektrealisierung das baureife Projekt oder die Gesellschaft nebst Projekt zu veräußern. Hierzu wurde im 2. Quartal 2022 ein Alleinvertriebsvertrag abgeschlossen, der vorerst auf den 31.08.2022 befristet ist.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 54, die aus Weiterberechnungen resultieren.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 54 (2020: TEUR 464).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 86 (2020: TEUR 100).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 34 für Rechts- und Beratungskosten, TEUR 25 für Raumkosten, TEUR 16 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 16 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 14 für Abschluss- und Prüfungskosten, TEUR 10 für die Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung, TEUR 8 für Steuerberatung und Buchführung, TEUR 5 für den laufenden Geschäftsbetrieb und TEUR 7 für sonstige Aufwendungen.

Aus Beteiligungs- und Zinserträgen in Höhe von TEUR 252 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 7 resultiert ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR 245.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 67 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 141.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2020 vor allem durch den Zugang eines weiteren Geschäftsanteils an der L-KONZEPT easyLivin' Leipzig GmbH sowie die Kapitalerhöhung der Gesellschaft (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) um TEUR 288.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2 (31.12.2020: TEUR 18).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Umgliederung der Forderung gegenüber der L-KONZEPT easyLINVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) aus den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen um insgesamt TEUR 63 auf TEUR 541 (31.12.2020: TEUR 478). Die Position enthält im Wesentlichen objektbezogene Darlehen sowie aufgelaufene

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

ne Zinsen für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) und „Gutshof Grebehna, Am Rundling 5“ (LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG) sowie eine Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf, Verauslagungen und Zinsen.

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

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 **TEUR 1.892** (31.12.2020: TEUR 1.825).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 53, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 33, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 26, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 17 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 9.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 462 (31.12.2020: TEUR 227). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im Vergleich zum 31.12.2020 um TEUR 21, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen blieben nahezu konstant bei TEUR 175, die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich hauptsächlich aufgrund der Verbindlichkeit aus dem Kauf von weiteren 31 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH um TEUR 265.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR 277** resultiert hauptsächlich dem Jahresüberschuss von TEUR 67, der Zunahme der Rückstellungen (TEUR +33) sowie der Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR +16), der Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (TEUR +265) sowie der Abnahme der sonstigen Aktiva (TEUR +7) bei gleichzeitigem Mittelabfluss aus der Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR -63), der Zunahme der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen (TEUR -21) sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR -21).

Aus **Investitionen in das Finanz- und Sachanlagevermögen** resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von **TEUR -291**.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um **TEUR -14**.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	2021 TEUR	2020 TEUR
1. Jahresergebnis	67	258
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3	-199
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	33	-272
4. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-102
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-61	398
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	235	-186
7. = Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	277	-103
8. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-13
9. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-290	-23
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
11. + Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	107
12. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit	-291	71
13. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
14. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 7., 12. und 14.)	-14	-32
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62	94
17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	48	62
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	48	62
	48	62

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen erscheint bislang gut konsolidiert. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf mehrere zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronakrise und dem Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Auch vor diesem Hintergrund muss das Ziel der Gesellschaft weiterhin darin bestehen, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren.

Mit Gründung der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH ist L-KONZEPT jedoch in ihrer Zielsetzung einen wesentlichen Schritt vorangekommen. Die gesellschaftsrechtlich über vorerst 8 Beteiligungen abgesicherte Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet eine im Vergleich zum bisherigen Status Quo deutlich erweiterte Möglichkeit der Erzielung zusätzlicher Erträge, über den bisherigen Standort Leipzig hinaus. Diesbezüglich bleiben jedoch die Auswirkungen insbesondere des Ukraine-Krieges abzuwarten.

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

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte sowie Betreiber- und Funktions-Immobilien. Im Bereich des Denkmalschutzes verfügt die L-KONZEPT Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde in Vorjahren an die Erwerber übergeben.

Zukünftig sieht die L-KONZEPT Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Aufteiler-Projekte und Bestandshaltung sowie in der strategischen Kooperation mit anderen Marktteilnehmern. Diesbezüglich ist mit der Beteiligungsachse Leipzig - München – Baar ein bedeutsamer Erfolg erzielt worden. Weiterhin wird eine kritische Analyse dahingehend notwendig sein, inwieweit die Übernahme des Erstellungs- und Kostenrisikos für Festpreisverkäufe noch angemessen kalkulierbar ist und ob sich die dort übernommenen Risiken noch wirtschaftlich darstellen.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert und strebt dies auch in Zukunft, bei angemessenem Verhältnis von Risiko und Ertrag, wieder an.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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.

Auch zukünftig 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 belegender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB. In diesem Zusammenhang prüft L-KONZEPT derzeit alternative Geschäftsmodelle und setzt diese auch bereits um, beispielsweise im Bereich der Aufteilung von weitgehend bereits fertiggestellten Immobilien. Dadurch sinkt auch das Baukostenrisiko für die Gesellschaft ganz erheblich.

Unabhängig davon 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 Entwicklungspotenzial sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertrieblich zu nutzen.

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig planmäßig weiterhin ein Teil der Geschäftsinteressen auch in Bayern angesiedelt.

Ein Teil 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.

Auch diese Risiken werden durch die Ausdifferenzierung von Projekten und Standorten zukünftig deutlich relativiert und eine stärkere Risikostreuung wird erreicht, welche den Eintritt eines hypothetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben weiter ansteigende Ankaufpreise für neue Sanie-

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

rungsobjekte und Neubaugrundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen 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 können zur Folge haben, dass bei gleichzeitig steigenden Kosten für Immobilien die geplanten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

6. Sonstige Angaben**6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres wurden in den vorherigen Abschnitten erläutert.

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

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 Projektes, sollen die Bauprozesse mit hoher Zuverlässigkeit hinsichtlich Qualität und Termineinhaltung gesteuert werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf einem sehr restriktiven Kostenmanagement, jedoch unter stetiger Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Bauqualität und Termintreue. Dies stellt aufgrund der aktuell noch immer sehr hohen Auslastung der Bauunternehmen eine außerordentliche Herausforderung dar, ist aber von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft.

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

Darüber hinaus sehen wir eine deutlich positive Entwicklungsmöglichkeit in der in 2019 neu begründeten projektbezogenen Kooperation mit der PRIMUS Unternehmensgruppe.

Mit Wirkung zum 02.07.2020 wurde die strategische Beteiligung L-KONZEPT / PRIMUS umgesetzt.

Im Ergebnis hält Herr Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön 6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %.

Die Übertragung der Aktien erfolgt außerbörslich; über den jeweiligen Preis der Anteile wurde Stillschweigen vereinbart.

Die eingegangene Cross-Beteiligung dient der Bestätigung und dem Ausbau einer strategischen Zusammenarbeit zwischen den beiden beteiligten Personen und den jeweiligen Unternehmensgruppen PRIMUS und L-KONZEPT.

Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von inhaltlich stärker ausdifferenzierten Projekten innerhalb der L-KONZEPT-Gruppe sowie objektbezogener Beteiligungserträge aus der bayrischen Kooperation können die Ertragsbasis der Gesellschaft bilden.

Leipzig, den 28.06.2022



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

BILANZ
L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum

31. Dezember 2021

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		10.691,00	12.302,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.291.722,30		1.003.049,72	III. Bilanzverlust		140.617,46-	207.181,25-
2. Beteiligungen	<u>7.703,97</u>	1.299.426,27	6.401,00	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	4.510,50		4.030,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Rückstellungen	<u>138.399,27</u>	142.909,77	105.408,88
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.583,05		17.939,05	C. Verbindlichkeiten			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	541.205,07		478.214,37	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35,69		634,79
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	118.504,46		97.071,27	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
4. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 106.961,00)	<u>118.186,00</u>	779.478,58	118.501,77	Euro 35,69 (Euro 634,79)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		48.017,77	62.443,47	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.909,07		36.537,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.181,31	1.645,35	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
D. Aktive latente Steuern		356.000,00	363.800,00	Euro 15.909,07 (Euro 36.537,48)			
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	175.439,74		183.897,73
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				Euro 175.439,74 (Euro 183.147,73)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
				Euro 0,00 (Euro 750,00)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>270.924,35</u>	462.308,85	5.846,60
				- davon aus Steuern			
				Euro 10.824,35 (Euro 5.846,60)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				Euro 270.924,35 (Euro 5.846,60)			
		<u>2.496.794,93</u>	<u>2.161.368,00</u>			<u>2.496.794,93</u>	<u>2.161.368,00</u>

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		53.700,00	141.994,64
2. sonstige betriebliche Erträge		260,37	322.311,01
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Wa- ren		800,24	12.210,15
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	73.118,36		87.347,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>12.690,15</u>	85.808,51	13.074,98
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.050,05	691,35
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		135.050,00	119.793,29
7. Erträge aus Beteiligungen		218.235,29	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 34.233,21 (Euro 33.012,68)		34.233,21	33.012,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 6.875,78 (Euro 20.368,37)		7.356,28	20.368,37
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 7.800,00 (Euro 0,00) - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 0,00 (Euro 11.400,00)		<u>7.800,00</u>	<u>14.370,00-</u>
11. Ergebnis nach Steuern		<u>66.563,79</u>	<u>258.202,55</u>
12. Jahresüberschuss		66.563,79	258.202,55
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		207.181,25	465.383,80
14. Bilanzverlust		<u>140.617,46</u>	<u>207.181,25</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. Dezember 2021 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. Bei Wegfall der dafür maßgeblichen Gründe wurde eine Wertaufholung durchgeführt.

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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen sowie aus einem Grundstücksverkauf im Vorjahr und sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

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

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 16. Dezember 2020 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 15. Dezember 2025** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 53, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 33, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 26, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 17 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 9.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

Herr Florian Renner ,	Unternehmensberater, Gräfelfing, Vorsitzender
Herr Werner Schilcher ,	Vorstand der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Frau Christiane Fischer-Schön ,	Angestellte, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied

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 968.

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

Den Unternehmen TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing, und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2021	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahres- abschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	679	12	31.12.2021
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-77	-188	31.12.2021
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-390	27	31.12.2021
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	319	34	31.12.2021
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	-27	-34	31.12.2020
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	729	-4	31.12.2021
LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-78	-63	31.12.2021
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	7	-14	31.12.2021
L-KONZEPT easyLIVIN Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	51,0	-76	-64	31.12.2021
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.

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Die L-KONZEPT Holding AG hat sich im Berichtszeitraum an der LK STRATEGIC FINANCE LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hat ihren Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Sie wurde im Geschäftsjahr 2022 wieder zu Anschaffungskosten veräußert und hat daher auf das Ergebnis der Gesellschaft keine Auswirkungen.

Leipzig, den 28.06.2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'U' shape with a small 'S' or similar mark above it, followed by a vertical stroke.

Helmut Ulbricht
- Vorstand -

ANLAGENSPIEGEL

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum

31. Dezember 2021

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Stand 31.12.2021 Euro	Abschreibungen				Stand 31.12.2021 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 01.01.2021 Euro	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen			Stand 31.12.2021 Euro	Stand 31.12.2020 Euro
		Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro	Euro			Euro	Euro
A. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.737,81	1.439,05	0,00	0,00	26.176,86	12.435,81	3.050,05	0,00	0,00	15.485,86	0,00	10.691,00	12.302,00
Summe Sachanlagen	24.737,81	1.439,05	0,00	0,00	26.176,86	12.435,81	3.050,05	0,00	0,00	15.485,86	0,00	10.691,00	12.302,00
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.254.117,69	288.472,58	0,00	200,00	1.542.790,27	251.067,97	0,00	0,00	0,00	251.067,97	0,00	1.291.722,30	1.003.049,72
2. Beteiligungen	16.400,00	1.502,97	0,00	200,00-	17.702,97	9.999,00	0,00	0,00	0,00	9.999,00	0,00	7.703,97	6.401,00
Summe Finanzanlagen	1.270.517,69	289.975,55	0,00	0,00	1.560.493,24	261.066,97	0,00	0,00	0,00	261.066,97	0,00	1.299.426,27	1.009.450,72
Summe Anlagevermögen	1.295.255,50	291.414,60	0,00	0,00	1.586.670,10	273.502,78	3.050,05	0,00	0,00	276.552,83	0,00	1.310.117,27	1.021.752,72

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.496.794,93 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 29.06.2022


Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

