

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2019

und Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

der

L-KONZEPT Holding AG

Leipzig

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
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, 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 ImmoInvest GmbH, Leipzig | Leipzig, HRB 36376 |

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Seniorenwohnen Gunzenhausen GmbH, 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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 13,81 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,46 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,86 % 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

Mit dem Wirtschaftsjahr 2019 hat die deutsche Wirtschaft, insbesondere auf Grund globalwirtschaftlicher Entwicklungen, ihren zehn Jahre andauernden Wachstumskurs beendet. So betrug das preisbereinigte Wachstum des BIP in 2019 im Vergleich zum Vorjahr noch lediglich 0,5 % (Vorjahr: 1,5 %).

Die Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus (SARS-CoV-2), welches zuerst Ende Dezember 2019 in China beobachtet wurde und sich inzwischen weltweit ausgebreitet hat, stellt die Welt vor große Herausforderungen und hat nicht nur die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession geführt. Allerdings deuten die Frühindikatoren eine Belebung ab Mai 2020 an. Dabei weichen die aktuellen Prognosen zum Wachstum des BIP für 2020 je nach Quelle gravierend voneinander ab und schwanken zwischen einem Rückgang von -0,8 % bis -9,0 % (BMWi: -6,3 %).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Der globale und lokale Konjunkturunbruch und die pandemiebedingten Einschränkungen treffen auch den Arbeitsmarkt massiv. So stieg die Arbeitslosigkeit bereits den zweiten Monat in Folge deutlich, wobei durch die umfangreiche Nutzung von Kurzarbeit Entlassungen noch vermieden werden konnten.

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Deutschland bleibt, nach Erhebungen der Ernst & Young Real Estate GmbH, veröffentlicht in ihrem jährlichen Trendbarometer (Stand Januar 2020), ein „attraktiver“ bis „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestitionen. Diese Einschätzung wird auch im gesamteuropäischen Vergleich getroffen. Allerdings hat sich die Stimmung am deutschen Immobilienmarkt binnen kürzester Zeit aufgrund der Pandemie deutlich verschlechtert. So geht die Mehrzahl der Befragten davon aus, dass die künftige Entwicklung deutlich differenziert verlaufen wird: während Wohn- und Logistikimmobilien wohl aktuell am besten durch die Krise kommen werden, ist das Segment der Büroimmobilien und vor allem der Einzelhandels- und Hotel-Immobilien durch die Schließungen am stärksten betroffen und wird dies wohl auch in naher Zukunft sein, was voraussichtlich einen Preistrückgang in diesem Segment nach sich ziehen wird.

Mittlerweile wurden von der Politik Maßnahmen zur Milderung der Krise beschlossen, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen. Zu nennen ist hier u.a. der verschärfte Kündigungsschutz für Wohnungs- und Gewerbemieter.

Aufgrund der massiven Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft dürfte das anhaltende Niedrigzinsniveau weiter fortbestehen. Allerdings wird wohl auch das Finanzierungsumfeld insgesamt restriktiver in der Kreditvergabe agieren um ggf. auftretende Ausfälle möglichst zu vermeiden.

Derzeit erhöhen noch immer viele Faktoren die Kosten für den Wohnungsbau. Zu nennen sind hier noch immer die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken/Baulandflächen, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, gestiegene Baukosten, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie immer komplexer werdende Bauvorschriften. Inwiefern die von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen (z.B. temporäre Mehrwertsteuersenkung) Abhilfe schaffen können, bleibt abzuwarten.

Aufgrund der konjunkturellen Abschwächung und der damit einhergehenden Vorsicht bei Immobilieninvestments ist zumindest temporär in einigen Immobiliensektoren ein Nachlassen der Preisdynamik und insgesamt eine geringere Auslastung der Bauwirtschaft absehbar, welche sich auch auf die Baukosten senkend auswirken könnte und damit wieder neue Anreize für Immobilieninvestitionen schaffen würde.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 etwas verlangsamt hat (31.12.2019: +5.151 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2018, dies entspricht einer Zunahme von 0,86 %, Vorjahr: 1,04 %).

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 die Beschäftigung der Stadt bis zum Jahresende kontinuierlich wuchs, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag im Dezember 2019 bei gerade 5,9 %, zeigen sich in der ersten Jahreshälfte 2020 deutlich die Pandemie bedingten Auswirkungen mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote per 31.05.2020 auf 8,0 %.

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.

Bereits seit 2016 reagierte der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken, der sich in 2019 erstmals nicht weiter fortsetzte. So erhöhte sich die Summe der verkauften Flächen um 29 % bei gleichzeitigem Umsatzrückgang um 3 %.

Der Trend zu guter Auslastung der beauftragten Bau- und Handwerksfirmen schwächte sich im Jahr 2019 bereits etwas ab. Die zu erwartende Zurückhaltung der Investoren aufgrund der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden Wirtschaftskrise dürfte diesen Trend noch verstärken, so dass – auch aufgrund der aktuellen Maßnahmen der Bundesregierung (z.B. temporäre Senkung der Umsatzsteuer) – ein Absinken der Baukosten wahrscheinlich wird.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Der Gesamtumsatz auf dem Leipziger Immobilienmarkt bewegte sich auch 2019 auf sehr hohem Niveau. Er stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % auf ca. 3,431 Mrd. Euro (davon bebaute Grundstücke: +23 %, unbebaute Grundstücke: -3 % und Sondereigentum: +19 %).

Die die Anzahl der gesamten registrierten Kauffälle über alle Teilmärkte erhöhte sich in 2019 um 6 % im Vergleich zum Vorjahr (davon bebaute Grundstücke: -10 %, unbebaute Grundstücke: +3 % und Sondereigentum: + 11 %), allerdings lag die verkaufte Fläche um 11 % über dem Vorjahreswert, so dass der Kaufpreis je ha im Vergleich zur Vorperiode weiter zurückging.

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt des Sondereigentums (Erstverkauf saniert) stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 7,59 % bei überproportional steigendem Gesamtumsatz im Vorjahresvergleich (+11,8 %).

Während im Teilsegment Neubau (Erstverkauf mit Stellplatz) ein erneuter Preisanstieg von fast 4 % erzielt wurde, stiegen die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen (Erstverkauf mit Stellplatz) um mehr als 9 %.

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.

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 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.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat 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 insgesamt neun Objektgesellschaften plant 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 sein wird.

L-KONZEPT Holding AG Leipzig

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“.

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. Die in Vorperioden ausgewiesenen erheblichen Rückerstattungsansprüche auf Umsatzsteuer nach § 13 b UstG konnten im Berichtszeitraum 2019 vollständig und prognosegemäß realisiert werden.

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. Derzeit wird das Gesamtareal zur Vertriebsreife entwickelt.

3.3. LeipZigHäuser GmbH, Leipzig

In Vorperioden wurden alle Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten, sowie mehr als die Hälfte der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben.

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 Erwerber veräußert. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 erfolgte der Baubeginn. Entlang des Baufortschritts konnten bis zum Berichtszeitpunkt ca. 62 % der Kaufpreistraten nach MaBV vereinnahmt werden. Die

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Übergabe der ersten fünf Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber ist im Oktober 2019 erfolgt, die Abnahme der weiteren Wohnungen ist für 2020 geplant. Für das Objekt besteht das Angebot auf eine prolongierte Bauträgerfinanzierung.

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. Zwischenzeitlich wurde mit dem Verkauf begonnen. Bislang wurden 68,63 % der Wohnungen an Erwerber veräußert. Mit dem Bau soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Auch für dieses Objekt ist eine Bauträgerfinanzierung eingedeckt.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 319. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag auf TEUR 715, welcher aus vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für die Sanierungsobjekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 1.151 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 11.524 mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.536 für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11. Mit Realisierung dieser Objekte 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 weiteren positiven Ergebnissen ab 2020 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 110, die aus Mieterlösen, Weiterberechnungen und Provisionen resultieren.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 191 (2018: TEUR 126).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 214 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Generalerledigungsvergleich zum Objekt Angerstraße 30 sowie Aufwendungen zur Weiterberechnung.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 78 (2018: TEUR 109).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die im Vorjahresvergleich deutlich reduzierten Personalaufwendungen basieren im Wesentlichen auf dem freiwilligen Verzicht des ehemaligen Vorstandes der Gesellschaft auf noch offene Vergütungsansprüche aus Vorperioden. Dieser Verzicht bedarf noch einer schriftlichen Gesamtvereinbarung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 21 für Beraterhonorare, TEUR 13 für Abschluss- und Prüfung, TEUR 17 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 9 für Steuerberatung und Buchführung, TEUR 18 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 4 für den laufenden Bürobetrieb sowie TEUR 10 für weitere sonstige Aufwendungen.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 135 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 465.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2018 hauptsächlich durch die Beteiligung an der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH sowie die Beteiligungen an diversen Unternehmen der PRIMUS-Concept-Gruppe um TEUR 206.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 524 (31.12.2018: TEUR 564) und betreffen Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 nach Besitzübergang. Eine Pauschalwertberichtigung wurde in Höhe von 1 % gebildet.

Mit notariellem Vergleich vom 12.03.2020, UR-Nr. R 0705/2020 des Notars Dr. Randelzhofer, Leipzig, wurde ein Vergleich mit der Mehrzahl der Erwerber der WEG Angerstraße 30 und der L-KONZEPT Holding AG geschlossen und zwischenzeitlich auch vollständig vollzogen. Der Vergleich sieht u.a. vor, dass die vollen ausstehenden Kaufpreise der am Vergleich beteiligten Erwerber bis zum 31.03.2020 auf ein Notaranderkonto gezahlt werden. Von diesem Betrag werden 54 % an die L-KONZEPT Holding AG Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Der verbleibende Betrag wird der WEG Angerstraße 30 zur Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt. Die WEG Angerstraße 30 verzichtet in diesem Zusammenhang auf sämtliche Ansprüche in Bezug auf Erfüllung und Gewährleistung am Gemeinschaftseigentum sowie ausstehende Restleistungen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum (Bauleistungen oder sonstige Leistungen), zu deren Geltendmachung sie auf Grund des Beschlusses (Ansichziehung von Mängelrechten) befugt ist oder zukünftig ggf. noch befugt wird. Dazu gehören insbesondere - und lediglich beispielhaft - sämtliche Mängelbehauptungen, die Gegenstand des beim Landgericht Leipzig (Az. 9 OH 68/18) anhängigen selbstständigen Beweissicherungsverfahrens sind. Die WEG verpflichtet sich zur Rücknahme

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

des Antrags auf Durchführung des selbständigen Beweissicherungsverfahrens beim Landgericht Leipzig (Az. 9 OH 66/16) und erklärt darüber hinaus Verzicht auf sämtliche denkbare (auch zukünftige) Ansprüche und Rechtsmittel (**Generalerledigung**). Im Gegenzug verzichtet L-KONZEPT auf Stellung eines Kostenantrages. Weiterhin verzichten sämtliche am Vergleich direkt beteiligten Erwerber auch auf sämtliche Rechte aus dem Sondereigentum. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit der erzielten Einigung dieser Risikobereich zugunsten der Gesellschaft weitestgehend und endgültig erledigt werden konnte.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Übernahme von objektbezogenen Darlehen für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) um insgesamt TEUR 376 auf TEUR 584 (31.12.2018: TEUR 209).

Der in Vorperioden in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172 nebst Zinsen i.H.v. weiteren TEUR 29, welchen die Gesellschaft 2014 ohne Zinsen gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert hatte, wurde mit Bescheid vom 12.02.2019 positiv beschieden. 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 31.12.2019 **TEUR 1.567** (31.12.2018: TEUR 1.702).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 304, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 39, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 24, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 4 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 4.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 412 (31.12.2018: TEUR 478). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen blieben im Vergleich zum 31.12.2018 nahezu konstant, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich aufgrund von Darlehenstilgungen auf TEUR 384 (Vorjahr: TEUR 442), die sonstigen Verbindlichkeiten verringerten sich von TEUR 10 im Vorjahr auf TEUR 3.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR 173** resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen (TEUR +505), der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR +226) sowie der Zunahme der

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

sonstigen Rückstellungen (TEUR +42), bei gleichzeitiger Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR -376), der Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR -57), und dem Jahresfehlbetrag (TEUR -135). Aus **Investitionen in das Finanzanlagevermögen** resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von **TEUR -206**.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um **TEUR 18**.

| | 2019 TEUR | 2018 TEUR |
|--|--------------|--------------|
| 1. Jahresergebnis | -135 | -124 |
| 2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 0 | 4 |
| 3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | 50 | -9 |
| 4. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -15 | 0 |
| 5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 338 | 190 |
| 6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -65 | -54 |
| 7. = Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 173 | 7 |
| 8. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -206 | 0 |
| 9. + Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 15 | 0 |
| 10. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit | -191 | 0 |
| 11. - Auszahlungen an Unternehmenseigner | 0 | 0 |
| 12. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit | 0 | 0 |
| 13. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 7., 10. und 12.) | -18 | 7 |
| 14. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 112 | 105 |
| 15. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 94 | 112 |
| Zusammensetzung Finanzmittelfonds | | |
| Kassenbestände | 0 | 0 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 94 | 112 |
| | 94 | 112 |

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen erscheint gut konsolidiert. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der in eine Wirtschaftskrise mündenden Corona bedingten Gesundheitskrise 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 insgesamt 9 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.

Die L-KONZEPT Holding AG ist generell von der allgemeinen Entwicklung des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt sowie von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen 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 realisiert die L-KONZEPT Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperation mit anderen Marktteilnehmern. Diesbezüglich ist mit der Beteiligungsachse Leipzig - München – Baar ein erster und bedeutsamer Erfolg erzielt worden.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte 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.

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 belegendes

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Entwicklungspotenzial sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertrieblich zu nutzen.

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig ein wesentlicher 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 Sanierungsobjekte und Neubau-grundstücke, 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.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

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

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 L-KONZEPT-Gruppe sowie objektbezogener Beteiligungserträge aus der bayrischen Kooperation können die Ertragsbasis der Gesellschaft bilden.

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 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.

Darüber hinaus sehen wir eine deutlich positive Entwicklungsmöglichkeit in der in 2019 neu begründeten projektbezogenen Kooperation mit der PRIMUS Unternehmensgruppe. In naher Zukunft ist eine noch engere Zusammenarbeit zwischen beiden Partnern beabsichtigt.

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 26.06.2020



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

BILANZ
L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum

31. Dezember 2019

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 | | 6,00 | 307,00 | II. Gewinnrücklagen | | | |
| II. Finanzanlagen | | | | 1. gesetzliche Rücklage | | 32.193,77 | 32.193,77 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 779.799,72 | | 584.799,72 | III. Bilanzverlust | | 465.383,80- | 330.174,25- |
| 2. Beteiligungen | <u>11.401,00</u> | 791.200,72 | 201,00 | B. Rückstellungen | | | |
| B. Umlaufvermögen | | | | 1. Steuerrückstellungen | 7.000,00 | | 0,00 |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | 2. sonstige Rückstellungen | <u>374.291,90</u> | 381.291,90 | 331.924,92 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 524.272,83 | | 564.097,53 | C. Verbindlichkeiten | | | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 584.378,06 | | 208.540,60 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 35,69 | | 0,00 |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht | 0,00 | | 505.000,00 | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 35,69 (Euro 0,00) | | | |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | <u>11.226,00</u> | 1.119.876,89 | 237.352,46 | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 25.479,85 | | 26.082,80 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 93.736,68 | 112.475,14 | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 25.479,85 (Euro 26.082,80) | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 3.301,69 | 3.694,51 | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 384.135,37 | | 441.548,61 |
| D. Aktive latente Steuern | | 352.400,00 | 295.000,00 | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 384.135,37 (Euro 441.548,61) | | | |
| | | | | 4. sonstige Verbindlichkeiten | <u>2.769,20</u> | 412.420,11 | 9.892,11 |
| | | | | - davon aus Steuern | | | |
| | | | | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2.769,20 (Euro 1.531,73) | | | |
| | | | | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2.769,20 (Euro 9.892,11) | | | |
| | | <u>2.360.521,98</u> | <u>2.511.467,96</u> | | | <u>2.360.521,98</u> | <u>2.511.467,96</u> |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

| | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 110.181,37 | 276.655,67 |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen | | 0,00 | 152.528,95- |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | 80.665,67 | 2.265,15 |
| 4. Materialaufwand | | | |
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | | 213.626,54 | 63.894,30 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 63.155,76 | | 87.325,44 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>15.004,64</u> | 78.160,40 | 21.479,70 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 300,00 | 3.782,00 |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 91.707,19 | 139.891,82 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 27.040,43 (Euro 6.586,12) | | 27.576,10 | 41.550,27 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 22.321,36 (Euro 25.298,70) | | 22.321,36 | 25.298,70 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 57.400,00 (Euro 50.000,00) | | <u>52.482,80-</u> | <u>50.000,00-</u> |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | <u>135.209,55-</u> | <u>123.729,82-</u> |
| 12. Jahresfehlbetrag | | 135.209,55 | 123.729,82 |
| 13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | | 330.174,25 | 206.444,43 |
| 14. Bilanzverlust | | <u><u>465.383,80</u></u> | <u><u>330.174,25</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. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten TEUR 530 aus Bauträgerkaufverträgen zum Objekt Angerstraße 30 nach Besitzübergang.

Mit notariellem Vergleich vom 12.03.2020, UR-Nr. R 0705/2020 des Notars Dr. Randelzhofer, Leipzig, wurde ein Vergleich mit der Mehrzahl der Erwerber der WEG Angerstraße 30 und der L-KONZEPT Holding AG geschlossen und zwischenzeitlich auch vollzogen. Der Vergleich sieht u.a. vor, dass die vollen ausstehenden Kaufpreise der am Vergleich beteiligten Erwerber bis

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum 31.03.2020 auf ein Notaranderkonto gezahlt werden. Von diesem Betrag werden 54 % an die L-KONZEPT Holding AG Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Der verbleibende Betrag wird der WEG Angerstraße 30 zur Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt. Die WEG Angerstraße 30 verzichtet in diesem Zusammenhang auf sämtliche Ansprüche in Bezug auf Erfüllung und Gewährleistung am Gemeinschaftseigentum sowie ausstehende Restleistungen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum (Bauleistungen oder sonstige Leistungen), zu deren Geltendmachung sie auf Grund des Beschlusses (Ansichziehung von Mängelrechten) befugt ist oder zukünftig ggf. noch befugt wird. Dazu gehören insbesondere - und lediglich beispielhaft - sämtliche Mängelbehauptungen, die Gegenstand des beim Landgericht Leipzig (Az. 9 OH 68/18) anhängigen selbstständigen Beweissicherungsverfahrens sind. Die WEG verpflichtet sich zur Rücknahme des Antrags auf Durchführung des selbstständigen Beweissicherungsverfahrens beim Landgericht Leipzig (Az. 9 OH 66/16) und erklärt darüber hinaus Verzicht auf sämtliche denkbare (auch zukünftige) Ansprüche und Rechtsmittel (Generalerledigung). Im Gegenzug verzichtet L-KONZEPT auf Stellung eines Kostenantrages. Weiterhin verzichten sämtliche am Vergleich direkt beteiligten Erwerber auch auf sämtliche Rechte aus dem Sondereigentum. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit der erzielten Einigung dieser Risikobereich zugunsten der Gesellschaft weitestgehend und endgültig erledigt werden konnte.

Der in Vorperioden in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172 nebst Zinsen i.H.v. weiteren TEUR 29, welchen die Gesellschaft 2014 ohne Zinsen gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert hatte, wurde mit Bescheid vom 12.02.2019 positiv beschieden. 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).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 304, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 39, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 24, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 4 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 4.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Herr **Florian Renner**, Unternehmensberater, Gräfelfing, Vorsitzender

Herr **Stephan Bonell**, Rechtsanwalt, Leipzig, 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 Baurträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 469.

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 31.12.2019 | Eigen- kapital | Ergebnis | Jahres- abschluss |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------|----------------------|
| | in % | TEUR | TEUR | |
| <u>Unmittelbare Beteiligungen:</u> | | | | |
| LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig | 100,0 | 670 | 128 | 31.12.2019 |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig | 100,0 | 244 | -214 | 31.12.2019 |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig | 100,0 | -715 | 319 | 31.12.2019 |
| LeipZigHäuser GmbH, Leipzig | 100,0 | 265 | 13 | 31.12.2019 |
| LK Verwaltungs GmbH, Leipzig | 73,9 | 37 | -14 | 31.12.2018 |
| L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig | 26,0 | 752 | 2 | 31.12.2019 |
| 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 L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Seniorenwohnen Gunzenhausen GmbH, 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.

Leipzig, den 26.06.2020



 Helmut Ulbricht
 - Vorstand -

ANLAGENSPIEGEL

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum

31. Dezember 2019

| | Anschaffungskosten/Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | | Zuschreibungen Geschäftsjahr | Buchwerte | | | |
|--|---------------------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|---------------|---------|-------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Stand | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Stand | Geschäftsjahr | Abgänge | Umbuchungen | | Stand | Stand | | |
| | 01.01.2019 | | | | 31.12.2019 | | | | | 01.01.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | | | |
| A. Anlagevermögen | | | | | | | | | | | | | |
| I. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 49.713,05 | 0,00 | 34.103,50 | 0,00 | 15.609,55 | 49.406,05 | 300,00 | 34.102,50 | 0,00 | 15.603,55 | 0,00 | 6,00 | 307,00 |
| Summe Sachanlagen | 49.713,05 | 0,00 | 34.103,50 | 0,00 | 15.609,55 | 49.406,05 | 300,00 | 34.102,50 | 0,00 | 15.603,55 | 0,00 | 6,00 | 307,00 |
| II. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.035.867,69 | 195.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.230.867,69 | 451.067,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 451.067,97 | 0,00 | 779.799,72 | 584.799,72 |
| 2. Beteiligungen | 10.200,00 | 11.200,00 | 0,00 | 0,00 | 21.400,00 | 9.999,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.999,00 | 0,00 | 11.401,00 | 201,00 |
| Summe Finanzanlagen | 1.046.067,69 | 206.200,00 | 0,00 | 0,00 | 1.252.267,69 | 461.066,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 461.066,97 | 0,00 | 791.200,72 | 585.000,72 |
| Summe Anlagevermögen | 1.095.780,74 | 206.200,00 | 34.103,50 | 0,00 | 1.267.877,24 | 510.473,02 | 300,00 | 34.102,50 | 0,00 | 476.670,52 | 0,00 | 791.206,72 | 585.307,72 |

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.360.521,98 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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

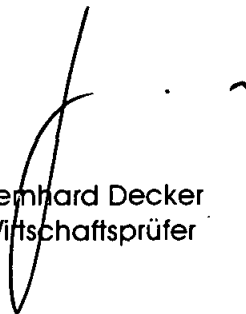
- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, 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 29.06.2020


Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

