

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2020

und Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

der

**L-KONZEPT Holding AG**

Leipzig

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**


---

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**
**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

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 Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH,

## L-KONZEPT Holding AG Leipzig

---

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.

Aufgrund des erheblichen Projektvolumens der vorgenannten Minderheitsbeteiligungen sieht die Gesellschaft in der Zukunft maßgebliche Ertragspotentiale, deren Realisierung von der erfolgreichen und prognosegemäßen Umsetzung der jeweiligen Projekte abhängt.

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 31.12.2020 zu 40,95 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,82 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,53% durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,46 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, sowie zu 5,32 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,36 % 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.

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 auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

## 2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie erstmals seit mehr als zehn Jahren eine schwere Rezession, welche vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 sein dürfte. So sank das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 %. Allerdings fällt das Minus deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden war.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Zum Jahresende 2020 wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland nach dem starken Rückgang im 2. Quartal 2020 wieder geringfügig. Im Zuge der Eindämmung der Pandemie und gradueller Lockerungen dürfte sich die wirtschaftliche Erholung in den kommenden Monaten wieder fortsetzen. Begünstigt wird diese durch die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen.

Während der Dienstleistungssektor von den Einschränkungen der sozialen Kontakte aktuell wieder stärker betroffen ist, entwickelt sich die Industrie weiter robust. So haben die Auftrags-eingänge im verarbeitenden Gewerbe und die Industrieproduktion bereits im November 2020 trotz des Teil-Lockdowns weiter zugenommen. Auch der Warenhandel konnte erneut zu-legen. Im Dezember 2020 verbesserten sich die Geschäfts- und Exporterwartungen im Verar-beitenden Gewerbe, obwohl die zum Zeitpunkt der Umfragen noch ausstehende Einigung über ein umfassendes Abkommen zwischen der EU dem Vereinigten Königreich zum Brexit für Unsicherheit gesorgt haben dürfte.

Auch der Arbeitsmarkt erweist sich bislang als recht widerstandsfähig. In den letzten Monaten hat die Beschäftigung tendenziell zugenommen, während die Arbeitslosigkeit weiter zurück-ging. Die Kurzarbeit dürfte aber zuletzt wieder verstärkt in Anspruch genommen worden sein.

Aktuell - im zweiten Jahr der Corona-Pandemie - verläuft die weltwirtschaftliche Entwicklung nach Sektoren und Regionen sehr unterschiedlich. Während sich die Industrie aufgrund der steigenden Nachfrage nach Waren zunehmend von dem tiefen Einbruch des Frühjahrs 2020 erholt, blieb die Situation vor allem im Bereich der personennahen Dienstleistungen ange-spannt.

Die wirtschaftliche Aktivität insgesamt ist insbesondere in China und anderen asiatischen Län-dern sowie den USA weiterhin aufwärtsgerichtet. Dagegen pausiert die Erholung in Europa. Die höheren Infektionszahlen und verschärfte Eindämmungsmaßnahmen gehen jedoch im Vergleich zur ersten Infektionswelle im Frühjahr 2020 mit weit geringeren gesamtwirtschaftli-chen Verlusten einher. Ein Grund ist die positive Entwicklung in der Industrie und im Warenh-andel. Es ist bislang weder zu massiven Störungen der internationalen Lieferketten noch zu umfangreichen Grenzschießungen gekommen. Zudem dürften sich Haushalte wie Unterneh-men mittlerweile besser an die pandemiebedingten Einschränkungen angepasst haben.

## 2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Die Coronapandemie hat den Preisanstieg bei Wohnungen und Häusern nicht gedämpft, sondern eher noch angeheizt. Dieser Preisanstieg erstreckt sich nun auch zunehmend auf Im-mobilien im Umland der Metropolen. Im Durchschnitt über alle Regionen stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand 2020 inflationsbereinigt um 9,6 Prozent zum Vorjahr und damit noch stärker als 2019, wie aus dem am Dienstag veröffentlichten »Wohnatlas« der Postbank hervorgeht.

Alleine die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sorgt dafür, dass in vielen Städten die Immobilienpreise steigen, zum einen, weil Kredite günstig sind und das billige Geld den Markt flutet, zum anderen, weil derzeit auch der Run der professionellen An-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

leger auf Sachwerte so groß ist, dass die Nachfrage das Angebot vielerorts bei weitem übertrifft. Die Mieten kommen den Preisen jedoch nicht hinterher und eröffnen damit ein nicht unerhebliches Rückschlagspotenzial.

Viele Experten rechnen seit geraumer Zeit mit einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt. So wachsen seit elf Jahren die Kaufpreise schneller als die Einkommen, seit zehn Jahren steigen sie auch schneller als die Mieten. Seit dem Jahr 2012 ist außerdem ein Anstieg der Neubautätigkeit, und damit verbunden der neuen Baukredite zu verzeichnen, deren Volumen schneller wächst als das Bruttoinlandsprodukt. Im Ergebnis führt dies zu einem immer größeren Anstieg des Risikos einer Immobilienblase.

Es ist abzusehen, dass die künftige Entwicklung im Immobilienmarkt künftig noch differenzierter verlaufen wird: während Wohn- und Logistikimmobilien wohl aktuell bestärkt 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 Preisrückgang in diesem Segment nach sich ziehen wird.

Welche konkreten Auswirkungen die aktuellen Entwicklungen nach sich ziehen wird, bleibt jedoch abzuwarten. Auch ohne eine große Immobilienpreisblase könnte es zu deutlichen Wertkorrekturen und Kreditausfällen kommen. So könnte zumindest temporär in einigen Immobiliensektoren ein Nachlassen der Preisdynamik und insgesamt eine geringere Auslastung der Bauwirtschaft absehbar werden, die sich auch auf die Baukosten senkend auswirken könnte und damit wieder neue Anreize für Immobilieninvestitionen schaffen könnte.

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. Bereits jetzt ist zu beobachten, dass aktuell viele Kredite gestundet werden.

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 Bau- und Materialkosten, zunehmend 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.

### 2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Das trotz der Coronakrise 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 aufgrund gesunkener Zuzüge aus dem Ausland weiter abgeschwächt hat (31.12.2020: +3.739 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2019, dies entspricht einer Zunahme von 0,62 %, Vorjahr: 0,86 %).

**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 die Beschäftigung der Stadt Leipzig bis zum Jahresende 2019 kontinuierlich wuchs, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag im Dezember 2019 bei gerade 5,9 %, zeigen sich in 2020 deutlich die Pandemie bedingten Auswirkungen mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote per 31.12.2020 auf 7,7 %, welche sich bis März 2021 weiter auf 8,1 % erhöhte.

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 7.369 Kauffällen im Jahr 2020 erreicht die Anzahl der Transaktionen auf dem Leipziger Immobilienmarkt den zweithöchsten Stand der letzten 10 Jahre (Vorjahr: 6.984, +6 %). Der wesentliche Anstieg von Kauffällen ist dabei im Bereich des Kaufes von Sondereigentum zu verzeichnen. Im Bereich der unbebauten Grundstücke sank zwar bei gleichzeitig stagnierender Kauffallanzahl der Flächenumsatz um 32 %, allerdings erhöhte sich der absolute Geldumsatz für dieses Segment um 25 %.

### **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 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.

## **L-KONZEPT Holding AG 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.

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 zunächst acht 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.

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“.

Mit notarieller Urkunde 3607/H/2020 vom 16.11.2020 hat die L-KONZEPT Holding AG Ihren Geschäftsanteil an der PRIMUS Concept Seniorenwohnen Gunzenhausen GmbH veräußert.

### 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 Vermögenslage der Gesellschaft hat sich in den zurückliegenden Jahren wesentlich verbessert. Aus diesem Grund wurde in der L-KONZEPT Holding AG im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Zuschreibung auf die Anteile an der LKL 13. Verwaltungs GmbH im Umfang von EUR 200.000,00 durchgeführt und damit die in einem früheren Jahresabschluss vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung teilweise wieder rückgängig gemacht.

### 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.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

**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 Kaufpreisrückerstattung rückabgewickelt wird. Verbunden ist diese Einigung auch ein Verzicht weitere Erfüllung und Mängelbeseitigung. Für fünf Stellplätze erfolgte der Besitzübergang an die Erwerber bereits im Geschäftsjahr 2020. Ein Stellplatz wurde rückabgewickelt und bereits wieder neu zu einem höheren Kaufpreis an einen neuen Erwerber veräußert.

**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 alle Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber übergeben werden. Es wurden bislang ca. 96 % der Kaufpreistraten nach MaBV vereinnahmt. Die vollständige Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2021 vorgesehen. Die Bauträgerfinanzierung wurde vollständig aus vereinnahmten Kaufpreismitteln zurückgeführt.

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 entfaltet. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes an Erwerber veräußert. Der Baubeginn ist erfolgt. 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. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens steht aus Sicht der L-KONZEPT Gruppe jedoch nicht in Frage.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 297. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag auf TEUR 418, welcher aus vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsauf-



**L-KONZEPT Holding AG  
Leipzig**

---

wendungen für die Sanierungsobjekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 659 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 8.976 mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.478 für die Objekte Altes Dorf 3 (2. Bauabschnitt, Abnahmen zum Berichtszeitpunkt bereits realisiert) 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 2021 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 142, die aus Mieterlösen, Avalprovisionen, Weiterberechnungen und einem Grundstücksverkauf resultieren.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag aus einer Zuschreibung auf Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 200 mit enthalten.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 464 (2019: TEUR 191).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 12 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Ankauf eines Grundstückes sowie sonstige Aufwendungen zur Weiterberechnung.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 100 (2019: TEUR 78).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 23 für Versicherungen, TEUR 21 für Abschluss- und Prüfung, TEUR 16 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 13 für Rechts- und Beratungskosten, TEUR 13 für die Hauptversammlung, TEUR 10 für Raumkosten, TEUR 8 für Steuerberatung und Buchführung sowie TEUR 3 für Reparaturen und Instandhaltung. Für den laufenden Geschäftsbetrieb, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Aufwendungen fielen TEUR 12 an.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 258 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 207.

## L-KONZEPT Holding AG Leipzig

---

### 4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2019 durch die Beteiligung an der LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, durch die Beteiligung an der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, durch die Zuschreibung auf die Anteile an der LKL 13. Verwaltungs GmbH sowie durch den Erwerb von Sachanlagevermögen um TEUR 231.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 18 (31.12.2019: TEUR 524).

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 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.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich im Wesentlichen aufgrund von Darlehenstilgungen um insgesamt TEUR 106 auf TEUR 478 (31.12.2019: TEUR 584). Die Position enthält im Wesentlichen objektbezogene Darlehen sowie aufgelaufene Zinsen für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH), sowie im Geschäftsjahr neu gewährte objektbezogene Darlehen nebst Zinsen für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 186.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 97 und resultieren aus einer Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf, Verauslagungen und Zinsen.

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

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2020 **TEUR 1.825** (31.12.2019: TEUR 1.567).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 57, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 3, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 27, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 15 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 3.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 227 (31.12.2019: TEUR 412). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Vergleich zum 31.12.2019 um TEUR 11, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken um TEUR 200, die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 3.

#### 4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR -103** resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Rückstellungen (TEUR -272), dem Gewinn aus Abgängen aus dem Anlagevermögen (TEUR -102), der Abnahme der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen (TEUR -200) sowie der Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR -107) bei gleichzeitig positivem Periodenergebnis (TEUR +58) sowie der Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Gesamteinigung mit den Erwerbern des Objektes „Angerstraße 30“ (TEUR + 512).

Aus **Investitionen in das Finanz- und Sachanlagevermögen** resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von **TEUR -36**. Dem gegenüber stehen **Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von **TEUR +107**.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um **TEUR -32**.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

	2020 TEUR	2019 TEUR
1. <b>Jahresergebnis</b>	<b>258</b>	<b>-135</b>
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-199	0
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-272	50
4. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-102	-15
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	398	338
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-186	-65
7. = <b>Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-103</b>	<b>173</b>
8. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13	0
9. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-23	-206
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	15
11. + Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	107	0
12. = <b>Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>71</b>	<b>-191</b>
13. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
14. = <b>Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 7., 12. und 14.)	-32	-18
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	94	112
17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<b>62</b>	<b>94</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	62	94
	<b>62</b>	<b>94</b>

**L-KONZEPT Holding AG  
Leipzig**

---

**5. Risiko-Hinweise, Chancen**

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

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 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.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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.

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 erheblicher 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

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag Anteile in Höhe von 20 % an der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt). Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 0259/2021 – Z vom 02.02.2021 hat die L-KONZEPT Holding AG weitere 31 % an der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) zum Kaufpreis in Höhe von TEUR 260,1 erworben und verfügt damit über die Mehrheit der Gesellschaftsanteile.

Weitere 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 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.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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

Herr Werner Schilcher als bisheriger Alleinaktionär der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München, Herr Raphael Schön als bisheriger – mittelbarer – Mehrheitsaktionär der L-KONZEPT Holding AG in Leipzig, sowie die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (CH) haben zur Herstellung einer gegenseitigen Beteiligung 12,5 % des jeweiligen Aktienbestandes getauscht.

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 und beinhaltet die Erschließung der jeweiligen Kompetenzen Vertrieb, Expansion, Entwicklung und Betrieb von Funktionsimmobilien sowie andererseits Kapital-Management, Controlling und Buchhaltung, strategische Wachstums- und Unternehmensplanung sowie Kapitalmarktorientierung am Standort Leipzig für die gesamte Unternehmensgruppe.

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.

6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die John Whiteman Capital AG, Baar (Schweiz), und Herr Raphael Schön, Leipzig, sind im Sinne des Konzernrechtes ab dem 02. Juli 2020 **nicht mehr** beherrschende Unternehmen an der L-KONZEPT Holding AG. Weiterhin besteht eine Vereinbarung zur einheitlichen Ausübung der jeweiligen Stimmrechte (Stimmrechts-Pooling), die jedoch keine Mehrheitsbeteiligung mehr betrifft.



**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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 28.06.2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'U' followed by a smaller 'c' and a final stroke that extends upwards and to the right.

---

Helmut Ulbricht

- Vorstand -

**BILANZ**  
**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

zum

31. Dezember 2020

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		12.302,00	6,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.003.049,72		779.799,72	III. Bilanzverlust		207.181,25-	465.383,80-
2. Beteiligungen	<u>6.401,00</u>	1.009.450,72	11.401,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Steuerrückstellungen	4.030,00		7.000,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. sonstige Rückstellungen	<u>105.408,88</u>	109.438,88	374.291,90
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.939,05		524.272,83	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	478.214,37		584.378,06	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	634,79		35,69
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	97.071,27		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 634,79 (Euro 35,69)			
4. sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 106.961,00 (Euro 0,00)	<u>118.501,77</u>	711.726,46	11.226,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.537,48		25.479,85
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		62.443,47	93.736,68	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 36.537,48 (Euro 25.479,85)			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.645,35	3.301,69	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	183.897,73		384.135,37
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		363.800,00	352.400,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 183.147,73 (Euro 384.135,37)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 750,00 (Euro 0,00)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.846,60</u>	226.916,60	2.769,20
				- davon aus Steuern			
				Euro 5.846,60 (Euro 2.769,20)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 5.846,60 (Euro 2.769,20)			
		<u>2.161.368,00</u>	<u>2.360.521,98</u>			<u>2.161.368,00</u>	<u>2.360.521,98</u>

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		141.994,64	110.181,37
2. sonstige betriebliche Erträge		322.311,01	80.665,67
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		12.210,15	213.626,54
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	87.347,64		63.155,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>13.074,98</u>	100.422,62	15.004,64
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		691,35	300,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		119.793,29	91.707,19
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 33.012,68 (Euro 27.040,43)		33.012,68	27.576,10
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 20.368,37 (Euro 22.321,36)		20.368,37	22.321,36
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 11.400,00 (Euro 57.400,00)		<u>14.370,00-</u>	<u>52.482,80-</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		<u>258.202,55</u>	<u>135.209,55-</u>
<b>11. Jahresüberschuss</b>		258.202,55	135.209,55-
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		465.383,80	330.174,25
<b>13. Bilanzverlust</b>		<u>207.181,25</u>	<u>465.383,80</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 2020 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 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Bei den Finanzanlagen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Zuschreibung im Umfang von EUR 200.000,00 durchgeführt und damit die in einem früheren Jahresabschluss vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung teilweise wieder rückgängig gemacht.

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

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus einem Grundstücksverkauf sowie Zinsen und Verauslagungen.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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.

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 57, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 27, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 15, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 3 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 3.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2020 bis zum 16.12.2020 wie folgt zusammen:

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

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

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

Zum 16.12.2020 schied Herr Stephan Bonell aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft aus. Herr **Werner Schilcher**, Vorstand der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, Markt Indersdorf-Ainhofen wurde zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt und begleitet nun das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden.

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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

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

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften in Höhe von TEUR 1.170 übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.596.

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:

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2020	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahres- abschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	667	-4	31.12.2020
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	111	-132	31.12.2020
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-418	297	31.12.2020
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	284	19	31.12.2020
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	7	-30	31.12.2019
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	733	-19	31.12.2020
LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-16	-16	31.12.2020
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH. Leipzig	90,0	12	-1	31.12.2020
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	

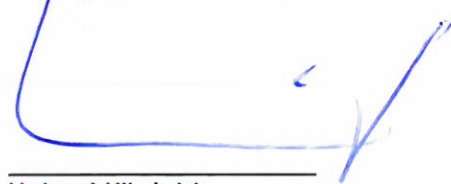
(1) Über das Vermögen dieser Gesellschaft wurde schon weit vor dem Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Jahresabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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 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 28.06.2021



---

Helmut Ulbricht  
- Vorstand -



## ANLAGENSPIEGEL

## L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum

31. Dezember 2020

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwerte			
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 01.01.2020	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro		
<b>A. Anlagevermögen</b>													
I. Sachanlagen													
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.609,55	12.988,35	3.860,09	0,00	24.737,81	15.603,55	691,35	3.859,09	0,00	12.435,81	0,00	12.302,00	6,00
Summe Sachanlagen	15.609,55	12.988,35	3.860,09	0,00	24.737,81	15.603,55	691,35	3.859,09	0,00	12.435,81	0,00	12.302,00	6,00
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.230.867,69	23.250,00	0,00	0,00	1.254.117,69	451.067,97	0,00	0,00	0,00	451.067,97	200.000,00	1.003.049,72	779.799,72
2. Beteiligungen	21.400,00	0,00	5.000,00	0,00	16.400,00	9.999,00	0,00	0,00	0,00	9.999,00	0,00	6.401,00	11.401,00
Summe Finanzanlagen	1.252.267,69	23.250,00	5.000,00	0,00	1.270.517,69	461.066,97	0,00	0,00	0,00	461.066,97	200.000,00	1.009.450,72	791.200,72
Summe Anlagevermögen	1.267.877,24	36.238,35	8.860,09	0,00	1.295.255,50	476.670,52	691,35	3.859,09	0,00	473.502,78	200.000,00	1.021.752,72	791.206,72

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.161.368,00 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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

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 29.06.2021

  
Bernhard Decker  
Wirtschaftsprüfer

