Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2019

und

Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

der

L-KONZEPT Holding AG

Emil-Fuchs-Straße 4
04105 Leipzig

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Konzernlagebericht 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 Unternehmungen, 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 Ertragspotenzial in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften.

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 31.12.2019 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 %).

Der globale und lokale Konjunktureinbruch 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 ihn 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

Preisrückgang 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.

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.

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

3.1 Allgemeine Informationen

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.

Mit notarieller Urkunde 1565/2019 vom 05.06.2019 hat sich die L-KONZEPT Holding AG 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 abfließen-

de 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.

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“.

Im Geschäftsjahr 2019 erreichte die L-KONZEPT-Gruppe, hauptsächlich aus dem Verkauf der Wohneinheiten des Objektes „Altes Dorf 3“ in Portitz, **Vertriebsumsätze** in Höhe von insgesamt **TEUR 518**.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von **TEUR 112**. Damit verminderte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 936. Für die Objekte „Altes Dorf 3“ und „Altes Dorf 11“ in Portitz sowie für das Neubauprojekt „Hauptstraße 347/349 Markkleeberg“ fielen vorgelagerte Vertriebs-, Marketing- und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.084 an. Diesen Aufwendungen steht aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenüber. Sie werden sich mit der Übergabe der Objekte und der damit verbundenen Ertragsrealisierung in Folgejahren vollständig amortisieren.

3.2 Beteiligungsstrukturen

Die Beteiligungsstruktur der L-KONZEPT Gruppe sowie wesentliche Kennzahlen zeigt folgende Tabelle:

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2019	Eigen-kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
Unmittelbare Beteiligungen:				
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
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	752	2	31.12.2019
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	37	-14	31.12.2018
L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), Leipzig	20,0	-7	-6	31.12.2018
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	
Mittelbare Beteiligungen:				
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	48,0	752	2	31.12.2019

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

Die L-KONZEPT Holding AG ist zum Berichtszeitpunkt alleinige Gesellschafterin der LKL 13. Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 30712, der L-KONZEPT Sachsen GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 23590, der L-KONZEPT Wohnwert GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 28745, sowie der LeipZigHäuser GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 17547. An der LK Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 15260, hält die L-KONZEPT Holding AG einen Anteil in Höhe von 73,9 %. An der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, eingetragen im Handelsre-

gister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 36376, ist die L-KONZEPT Holding AG unmittelbar zu 26 % und mittelbar zu 48 % beteiligt.

In den Konzernabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, wurden folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Konsolidierung
LKL 13. Verwaltungs GmbH	Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH	Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH	Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	Leipzig	74,0	Vollkonsolidierung

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig sowie die L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig wurden erstmalig zum 1. Januar 2008 in den Konzernabschluss einbezogen.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (20.07.2012) in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugsrechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 (94 %) auf die L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen sollen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidierung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04. April 2016 wurde der Minderheiten-Gesellschaftsanteil (6 %) eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG auf 100 % erhöht.

Die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (05.06.2019) in den Konzernabschluss einbezogen.

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept 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. Diese Beteiligungen, die Beteiligung an der LK Verwaltungs GmbH sowie die übrigen Beteiligungen des Mutterunternehmens wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

3.2.1 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 § 13b UStG konnten im Berichtszeitraum 2019 vollständig und prognosegemäß realisiert werden.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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 Kaufpreisraten nach MaBV vereinnahmt werden. Die 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. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits Bislang 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 voll-

ständig 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

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.457 (Vorjahr: TEUR 449). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft, durch vereinnahmte Mietzahlungen sowie durch für Dritte erbrachte Vertriebsleistungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag TEUR 950). Damit verminderte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 936 (Vorjahr: TEUR 1.048).

Vertriebsprovisionen, Finanzierungs- und Marketingaufwendungen für Objekte, für die aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können, belasten in Höhe von TEUR 1.084 das Ergebnis.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 60), Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagen (TEUR 15), Erträge aus der Erstattung von Umsatzsteuer § 13b Abs. 2 Satz 2 UstG 2005 (TEUR 6), Erträge aus der Bewertung von Verbindlichkeiten (TEUR 4) sowie den Sachbezug für Mahlzeiten (TEUR 4).

Der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen resultiert aus dem freiwilligen Verzicht des ehemaligen Vorstands der Gesellschaft auf noch offene Vergütungsansprüche aus Vorperioden. Dieser Verzicht bedarf noch einer schriftlichen Gesamtvereinbarung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft.

4.2 Vermögenslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 erhöhte sich die Bilanzsumme hauptsächlich aufgrund der erbrachten Bauleistungen für Sanierungsobjekt „Alte Dorf 3“, der Entwicklung des Sanierungsobjektes „Altes Dorf 11“ sowie des Ankaufs des Neubaugrundstückes „Hauptstraße Markkleeberg 347“ (TEUR +1.743) bei gleichzeitiger Abnahme der Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen (TEUR -505) um TEUR 1.397 (+22 %).

Das langfristige Vermögen erhöhte sich insgesamt um TEUR 5. Dabei stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 19 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 14 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen stieg von TEUR 6.157 im Vorjahr auf TEUR 7.550 zum Bilanzstichtag. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen (TEUR +1.743) bei gleichzeitiger Abnahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR -505) zurückzuführen.

Die in Vorperioden in den kurzfristige Vermögen ausgewiesenen Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 802, die 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 wurden, sind in Folge eines weiteren BFH-Urteils vom 27.09.2018 (V R 49/17), welches die von der Gesellschaft bereits in Vorperioden vertretene Rechtsauffassung bestätigte, positiv beschieden und ausgezahlt worden. Der Zahlungseingang des vollen aktivierten Betrages erfolgte im ersten Halbjahr 2019.

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses (TEUR +112) sowie des Zugangs des Anteils Fremder am Eigenkapital (TEUR +195) zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 1.647 (Vorjahr: TEUR 1.340).

Das (kurzfristige) Fremdkapital stieg um TEUR 1.090, hauptsächlich durch die Erhöhung der Erhaltenen Anzahlungen durch vereinnahmte Kaufpreisraten zum Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ mit Baufortschritt (TEUR +1.029), der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR +133)

sowie der Rückstellungen (TEUR +120) bei gleichzeitigem Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR -300).

4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Der Finanzmittelfonds stieg im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 269) um TEUR 997 auf TEUR 1.266.

Aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 709 (Vorjahr: Mittelabfluss i.H.v. TEUR -353). Ursächlich hierfür sind hauptsächlich das Konzernjahresergebnis (Mittelzufluss: TEUR 112), die Zunahme der Rückstellungen (Mittelzufluss: TEUR 131) und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Mittelzufluss: TEUR 133), die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen (Mittelzufluss: TEUR 1.029) sowie die Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Mittelzufluss: TEUR 1.349) bei gleichzeitiger Zunahme der Vorräte (Mittelabfluss: TEUR 1.743) und der Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten (Mittelabfluss: TEUR 300).

Aus Investitionstätigkeit resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR 2).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR 292. Er resultiert hauptsächlich aus der Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen durch den Minderheitsgesellschafter im Rahmen der Gründung der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH (Mittelzufluss: TEUR 195) sowie der Inanspruchnahme des Bauträgerdarlehens zum Sanierungsobjekt „Altes Dorf 11“ (Mittelzufluss: TEUR 116) bei gleichzeitiger Rückführung der Bauträgerfinanzierung des Objektes „Altes Dorf 3“ aufgrund der vereinnahmten ersten Kaufpreisraten (Mittelabfluss: TEUR 14) sowie sonstiger Darlehenstilgung (Mittelabfluss: TEUR 4).

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 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 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.

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 Erträgen 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 auf-

grund 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.

6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

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

men 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 30.06.2020

Helmut Ulbricht

- Vorstand -

KONZERNBILANZ

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum

31. Dezember 2019

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Softwarelizenzen		20,00	20,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	82.648,00		84.760,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.103,00	104.751,00	26.342,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09		342,09
2. Beteiligungen	11.401,00	11.743,09	201,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse		4.779.413,86	3.036.546,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	645.331,07		613.898,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.407,22		1.907,22
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		505.000,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	17.349,84	676.088,13	904.354,45
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.266.364,44	269.396,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten		15.041,75	46.033,62
D. Aktive latente Steuern		812.893,94	780.293,94
		7.666.316,21	6.269.096,18

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
II. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung		355.511,97	355.511,97
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		195.499,13	0,00
V. Konzernbilanzverlust		936.528,50-	1.047.850,64-
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	70.043,68		59.400,02
2. sonstige Rückstellungen	990.927,93	1.060.971,61	870.677,87
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	594.263,48		496.854,85
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.063.061,39		3.034.028,85
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.733,31		149.664,50
4. sonstige Verbindlichkeiten	18.610,05	4.958.668,23	318.614,99
- davon aus Steuern Euro 15.307,39 (Euro 12.804,51)			
		7.666.316,21	6.269.096,18

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		2.456.544,29	448.561,60
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.742.867,13	1.286.056,93
3. sonstige betriebliche Erträge		89.350,63	769.917,53
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		3.405.400,76	2.719.881,89
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	399.859,45		461.166,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	53.378,29	453.237,74	70.511,42
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.392,62		18.324,73
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	74.579,97	88.972,59	0,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		259.452,25	415.622,11
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.767,88	250.621,85
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.094,72	48.983,81
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.668,10-	451.605,36-
11. Ergebnis nach Steuern		117.039,97	527.727,42-
12. sonstige Steuern		5.218,70	1.654,89
13. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		0,00	420.650,51
Übertrag		111.821,27	950.032,82-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		111.821,27	950.032,82-
14. Konzernjahresüberschuss / Vorjahr: Konzernfehlbetrag (davon Anteil andere Gesellschafter: EUR 499,13; Vorjahr: EUR 0,00)		111.821,27	950.032,82-
15. Verlustvortrag		1.047.850,64	97.817,82
16. Anpassung des Ausgleichspostens für Anteile anderer Gesellschafter		499,13-	0,00
17. Konzernbilanzverlust		936.528,50	1.047.850,64

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, ist nach den Vorschriften des § 293 Abs. 1 Nr. 1 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen, befreit. Gleichwohl hat sie einen Konzernabschluss nach handelsrechtlichen Grundsätzen zum 31. Dezember 2019 aufgestellt.

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.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der geltenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 lediglich im Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs, notiert wird, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

2. Konsolidierungsgrundsätze

2.1 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, die folgenden Unternehmen einbezogen:

Name Sitz	Anteile am Kapital	Eigenkapital zum 31.12.2019	Nennkapital	Konsolidierung
	In %	TEUR	TEUR	
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	670	105,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	244	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-715	25,0	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	265	32,5	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	74,0	752	750,0	Vollkonsolidierung

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH und die L-KONZEPT Sachsen GmbH wurden erstmalig zum 1. Januar 2008 in den Konzernabschluss einbezogen.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (20.07.2012) in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugsrechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 auf die L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidierung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04. April 2016 wurde Minderheiten-Gesellschaftsanteil eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG auf 100 % erhöht.

Die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (05.06.2019) in den Kon-

zernabschluss einbezogen.

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept 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. Diese Beteiligungen, die Beteiligung an der LK Verwaltungs GmbH sowie die übrigen Beteiligungen des Mutterunternehmens wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

2.2. Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 2 HGB nach der Neubewertungsmethode zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Die der Muttergesellschaft gehörenden Anteile wurden mit dem Eigenkapital der verbundenen Unternehmen auf Basis der Wertansätze der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet.

Die aus der Erstkonsolidierung resultierenden Firmenwerte sind zwischenzeitlich vollständig abgeschrieben.

Die Vollkonsolidierung der LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig (vormals: L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig), führte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 332.

Die Vollkonsolidierung des Minderheiten-Gesellschaftsanteils der LeipZigHäuser GmbH führte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 23.

2.3 Schuldenkonsolidierung, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung

Forderungen und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge zwischen einbezogenen Gesellschaften werden eliminiert.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene Software ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode pro rata temporis. Für Zugänge zum beweglichen Sachanlagevermögen, deren Anschaffungskosten EUR 150,00 bis zu EUR 1.000,00 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Finanzanlagevermögen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich voraussichtlich dauernder Wertminderungen bewertet.

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Herstellungskosten sind mit den direkten Einzelkosten unter Einbeziehung von Gemeinkosten angesetzt worden. Finanzierungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen, sondern direkt aufwandswirksam erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Liquide Mittel

Liquide Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern wurden für steuerliche Verlustvorträge (TEUR 816) und für ergebniswirksame Buchungen aus der Schuldenkonsolidierung (TEUR -3) gebildet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen erkennbare Risiken und ungewisse 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 ist dem beigefügten Konzernanlagespiegel zu entnehmen.

Die Vorräte in Höhe von TEUR 4.779 (Vorjahr: TEUR 3.037) beinhalten unfertige Erzeugnisse und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 645 (Vorjahr: 614). Es wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von TEUR 6 gebildet.

Gegenüber Beteiligungsunternehmen bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 13.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 904).

Die in Vorperioden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 802, die 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 wurden, sind in Folge eines weiteren BFH-Urteils vom 27.09.2018 (V R 49/17), welches die von der Gesellschaft bereits in Vorperioden vertretene Rechtsauffassung bestätigte, positiv beschieden worden. Der Zahlungseingang des vollen aktivierten Betrages erfolgte im ersten Halbjahr 2019.

Liquide Mittel standen dem Konzern zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.266 (Vorjahr: TEUR 269) zur Verfügung.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31. Dezember 2019 TEUR 1.647 (Vorjahr: TEUR 1.340).
Das gezeichnete Kapital entspricht dem bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten in Höhe von EUR 2.000.000,00. Es ist voll eingezahlt und 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. August 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).

Am Bilanzstichtag sind folgende Personen und Unternehmen als Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt:

Aktionäre	Anzahl der gehaltenen Aktien	Anteil in %
John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz	934.297	46,71
Baywobau Invest GmbH, Grünwald	616.616	30,83
GCI Management Consulting GmbH, München	106.500	5,33
Herr Raphael Schön, Leipzig	276.165	13,81
TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Zusmarshausen	49.200	2,46
Streubesitz	17.222	0,86

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Restfertigstellungskosten Vorräte	883
Personalaufwand	10
Rechtsrisiken und Rechtskosten	41
Jahresabschlusskosten	35
Mietgarantien	19
Aufsichtsratsvergütung	3
GESAMT	991

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.369 haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 487 haben eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 103 haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 594 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 1.435 gesichert. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 469 sind durch nicht vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 13.025 gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 594 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 865 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 469 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen sowie aus den geschlossenen Verträgen mit den Handwerkern sowie durch Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärungen gesichert. Zur Sicherung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 594 erfolgte die Abtretung des Mietzinses aus Mietverträgen.

Haftungsverhältnisse bestehen aufgrund einer Gewährleistungsverpflichtung aus Mietgarantien in Höhe von TEUR 72. In der Konzernbilanz wurden für diese Verpflichtungen unter Berücksichtigung der zu vereinnahmenden Mieten Rückstellungen in Höhe von TEUR 10 eingestellt.

5. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft, durch vereinnahmte Mietzahlungen sowie durch für Dritte erbrachte Vertriebsleistungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (60 TEUR), Erträge aus dem Verkauf von Sachanlagen (TEUR 15), Erträge aus der Erstattung von Umsatzsteuer § 13b Abs. 2 Satz 2 UstG 2005 (TEUR 6), Erträge aus der Bewertung von Verbindlichkeiten (TEUR 4) sowie den Sachbezug für Mahlzeiten (TEUR 4).

Der Materialaufwand in Höhe von insgesamt TEUR 3.405 (Vorjahr: TEUR 2.720) beinhaltet im We-

sentlichen Sanierungskosten und Sanierungsnebenkosten (TEUR 2.501), Vertriebsprovisionen (TEUR 199), Objektankaufpreise (TEUR 456), Finanzierungskosten (TEUR 114), weitergeleitete, für Eigentümer vereinnahmte Mieten (TEUR 59) sowie Marketing- und sonstige Aufwendungen (TEUR 76).

Die Personalaufwendungen betrugen TEUR 453 (Vorjahr: TEUR 532).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 259 beinhalten Aufwendungen für Raumkosten (TEUR 53), für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung (TEUR 45), für den laufenden Bürobetrieb, Porto, Telefon (TEUR 42), für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 32), für Fahrzeugkosten (TEUR 30), für Beiträge, Gebühren und Versicherungen (TEUR 23), für Aufsichtsratsvergütung (TEUR 17), für Werbe- und Reisekosten (TEUR 12) sowie für sonstige Aufwendungen (TEUR 5).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 202) und besteht aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 17 (hauptsächlich aus dem Erstattungsanspruch aus USt § 13 b UstG resultierend), sowie aus Zinsaufwand in Höhe von TEUR 12.

Die Ertragsteuern umfassen die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern.

Latente Steuern wurden pauschal mit 30 % angesetzt, wobei auf steuerliche Verlustvorträge Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 816 und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen im Rahmen der Schuldenkonsolidierung Steuerlatenzen i.H.v. TEUR -3 gebildet wurden.

6. Sonstige Angaben

6.1 Anteilsbesitz

An nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht zum Bilanzstichtag ein Anteilsbesitz von mindestens 20 % der Anteile:

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2019	Eigen-kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
Unmittelbare Beteiligungen:				
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
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	752	2	31.12.2019
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	37	-14	31.12.2018
L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), Leipzig	20,0	-7	-6	31.12.2018
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	
Mittelbare Beteiligungen:				
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	48,0	752	2	31.12.2019

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

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

6.2 Mitarbeiter

Der Konzern hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 4,68 Beschäftigte.

6.3 Organe der Gesellschaft

Der satzungsmäßige **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

Aufsichtsratsvergütungen fielen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt in Höhe von TEUR 17 an.

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.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes innerhalb des Konzerns wurde gemäß § 286 Abs. 4 verzichtet.

Abschluss- und Prüfungskosten fielen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 25 an.

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

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

Leipzig, den 30.06.2020

Helmut Ulbricht
- Vorstand –

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERNANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umgliede-rungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Softwarelizenzen	33.446,36	0,00	0,00	0,00	33.446,36	33.426,36	0,00	0,00	33.426,36	20,00	20,00
2. Firmenwert	20.516,05	0,00	0,00	0,00	20.516,05	20.516,05	0,00	0,00	20.516,05	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	90.296,35	0,00	0,00	0,00	90.296,35	5.536,35	2.112,00	0,00	7.648,35	82.648,00	84.760,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.277,82	8.042,62	0,00	34.103,50	408.216,94	407.935,82	12.280,62	34.102,50	386.113,94	22.103,00	26.342,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09	0,00	0,00	0,00	342,09	0,00	0,00	0,00	0,00	342,09	342,09
2. Beteiligungen	10.200,00	11.200,00	0,00	0,00	21.400,00	9.999,00	0,00	0,00	9.999,00	11.401,00	201,00
	589.078,67	**19.242,62**	**0,00**	**34.103,50**	**574.217,79**	**477.413,58**	**14.392,62**	**34.102,50**	**457.703,70**	**116.514,09**	**111.665,09**

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2019

			2019 TEUR	2018 TEUR
1.		**Konzernjahresergebnis**	**112**	**-950**
2.	+/-	Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14	18
3.	**=**	**Cash Earnings nach DVFA/SG**	**126**	**-932**
4.	+/-	Zunahme/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	131	-802
5.	+/-	Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15	0
6.	+/-	Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-395	-1.067
7.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	862	2.448
8.	**=**	**Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**709**	**-353**
9.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	15	0
10.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-19	-2
11.	**=**	**Cash Flow aus der Investitionstätigkeit**	**-4**	**-2**
12.	-	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch den Minderheitsgesellschafter	195	0
13.	+/-	Einzahlungen aus der Aufnahme/Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	97	390
14.	**=**	**Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit**	**292**	**390**
15.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 8., 11. und 14.)	997	-745
16.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	269	1.014
17.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**1.266**	**269**

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31. Dezember 2019

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Unterschieds-betrag aus Kapital-konsolidierung	gesetzliche Rücklage	erwirtschaftetes Konzern-kapital	gesamt	Minder-heiten-Kapital	erwirtschaftetes Konzern-kapital	gesamt	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2019	2.000.000,00	355.511,97	32.193,77	-1.047.850,64	1.339.855,10	0,00	0,00	0,00	1.339.855,10
Änderungen im Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.000,00	0,00	195.000,00	195.000,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	111.322,14	111.322,14	0,00	499,13	499,13	111.821,27
Entnahmen und Einstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2019	**2.000.000,00**	**355.511,97**	**32.193,77**	**-936.528,50**	**1.451.177,24**	**195.000,00**	**499,13**	**195.499,13**	**1.646.676,37**

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019, der mit einer Bilanzsumme von EUR 7.666.316,21 abschließt, und den Konzernlagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die **L-KONZEPT Holding AG**

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsi-

cherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- hole ich ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Ich trage die alleinige Verantwortung für meine Prüfungsurteile.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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.

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 30.06.2020

Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

DIPL.-ING. AGR. BERNHARD DECKER
WIRTSCHAFTS-PRÜFER
SIEGEL
LEIPZIG