

Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2023
und
Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2023

der
CGRE AG

(vormals: **L-KONZEPT Holding AG**)

Wachsmuthstrasse 4
04229 Leipzig

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeine Informationen

Die CGRE AG (vormals: 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 langjährige Fokus auf der Beteiligung an Unternehmen im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien lag.

Die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) ist zum Berichtszeitpunkt wesentliche Gesellschafterin folgender Beteiligungen:

Gesellschaft	Amtsgericht
L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH (vormals: L-KONZEPT Sachsen GmbH), Leipzig	Leipzig, HRB 23590
Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH), Leipzig	Leipzig, HRB 28745
CGRE Verwaltungs GmbH (vormals: LK Verwaltungs GmbH), Leipzig	Leipzig, HRB 15260
CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH), Leipzig	Leipzig, HRB 36376
CGRE Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG (vormals: LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG), Leipzig	Leipzig, HRA 18609
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 38282
CGRE Angerstraße GmbH (vormals: L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH), Leipzig	Leipzig, HRB 33596

Die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital verschiedener Gesellschaften der PRIMUS Concept Unternehmensgruppe.

Gemeinsam mit der L-K Beteiligungs AG in Baar (CH) wird jeweils die Mehrheit der Anteile gehalten, mithin insgesamt 51 % des Anteilsbestandes.

CGRE AG
Leipzig

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

Die anteiligen - betragsmäßig garantierten - Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG wurden in der Berichtsperiode 2022 / 2023 prognosegemäß realisiert.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen und weltweiten Entwicklungen stehen die restlichen Projekte derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der noch bestehenden Erfolgspotentiale unterzogen.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 01.05.2023 (Az. 1542 IN 487/23) das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 03.05.2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens der Schuldnerin bestehen (§5 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Mit notarieller Urkunde 3311 für 2022 – Z vom 14.12.2022 hat die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) 11% der in 2021 erworbenen Anteile (31%) an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH wieder zurückübertragen. Sie hält somit noch einen Anteil von 40 % an der Gesellschaft.

Die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörsen 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 Wertpapierbörsen werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörsen einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2023 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungs-gesellschaft mbH, Tutzing, zu 30,74 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,53 % durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,44 % der Anteile befanden sich in Streubesitz. Die Anteile von Herrn Schilcher sind zugunsten von Herrn Schön und der L-K Beteiligungs AG sicherungsweise abgetreten.

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 Wirtschaft war im gesamten Jahresverlauf 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation bei gleichzeitig hohen, wenn auch rückläufigen Inflationsraten geprägt. Ursächlich für diese schwächer als zu Jahresbeginn allgemein erwartete Entwicklung waren vor allem die Nachwirkungen der massiven Kaufkraftverluste im Zuge der Energiepreiskrise, die den privaten Konsum geschwächt haben. Hinzu kommen die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft sowie die dämpfenden Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen.

Die gesamtwirtschaftliche Ausgangslage stellt sich zum Jahreswechsel 2023/24 im Zuge der Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, insbesondere den erheblichen Kaufkraftverlusten als Folge des massiven Energie- und Nahrungsmittelpreisanstiegs, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, den geopolitischen Krisen sowie den geldpolitischen Straffungen weiterhin sehr schwach dar: Das Bruttoinlandsprodukt ist zum Jahresende nach ersten, vorläufigen Informationen des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal gesunken. Für das Gesamtjahr ergibt sich damit ein Rückgang des BIP um ebenfalls 0,3 %.

Die Inflationsrate belief sich im Dezember voraussichtlich auf 3,7 %, während sie im November noch bei 3,2 % gelegen hatte. Maßgeblich hierfür war ein Basiseffekt aufgrund der so genannten Dezember Soforthilfe zum Jahresende 2022. Zu Beginn dieses Jahres dürfte die Inflationsentwicklung durch steuerliche und fiskalische Maßnahmen geprägt werden. Im weiteren Verlauf des Jahres dominieren aber weiterhin inflationssenkende Faktoren (sinkende Erzeuger- und Importpreise, straffe Geldpolitik der EZB, angemessene Tarifabschlüsse sowie Normalisierung der Gewinnmargen).

So haben sich auch die globalen Konjunkturaussichten deutlich eingetrübt. Neben der reduzierten Kaufkraft der privaten Haushalte verschlechtern die geopolitischen Entwicklungen in vielen Währungsräumen die Finanzierungsbedingungen. Die anhaltende Störung der internationalen Lieferketten dämpft weiterhin die Industrieproduktion, wobei sich zuletzt eine Entspannung andeutet, die unter anderem auch auf den globalen Nachfragerückgang zurückzuführen ist.

Viele Faktoren deuten derzeit auf eine weitere Abkühlung der Weltwirtschaft hin. Die Inflation dürfte in vielen Volkswirtschaften hoch bleiben und den privaten Konsum belasten.

Aufgrund der derzeit zu beobachtenden hohen Schwankungen sowie die zum Teil widersprüchlichen Signale der Indikatoren, welche an konjunkturellen Wendepunkten nicht ungewöhnlich sind, bleiben aktuelle Konjunkturprognosen schwierig.

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Die Preise für Wohnimmobilien sind 2023 so stark gefallen wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente, also Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser. Dies zeigt das jüngste Update des German Real Estate Index (Greix) mit Daten für das 4. Quartal 2023, in dem sich der Preisverfall aber nicht mehr in der Breite fortgesetzt hat.

Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des gegenwärtigen Preisverfalls bei Immobilien in Deutschland sind historisch einmalig. Noch nie seit Beginn der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in den 60er Jahren fielen Immobilienpreise so schnell so stark. Auf das Gesamtjahr gesehen fielen die Verkaufspreise 2023 im Vergleich zum Vorjahr bei Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent, bei Einfamilienhäusern um 11,3 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern um 20,1 Prozent. Inflationsbereinigt – also gemessen in aktueller Kaufkraft – ist die Wertminderung noch beträchtlicher und liegt circa 5 Prozentpunkte höher.

Der Rückgang der Kaufpreise ist vor allem auf eine Korrektur der spekulativen Preisübertreibungen zurückzuführen. Schon vor dem jüngsten Zinsanstieg wurden Zweifel laut, ob die Preisentwicklungen bei den Transaktionen durch die fundamentalen Marktfaktoren gedeckt sind. Auch die Europäische Zentralbank und die Bundesbank warnten vor spekulativen Übertreibungen bei der Preisbildung, die sich nicht allein auf die urbanen Räume beschränkten.

Der große Preisrückgang im Jahr 2023 wird auch in der gefallenen Anzahl an Transaktionen um 27 Prozent bei Eigentumswohnungen, 19 Prozent bei Mehrfamilienhäuser und 16 Prozent bei Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Seit dem Höhepunkt der Transaktion im Jahr 2021 zeichnet sich ein Rückgang der Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 von 49 Prozent bei Eigentumswohnungen, 42 Prozent bei Mehrfamilienhäuser und 39 Prozent bei Einfamilienhäuser ab.

Die Entkopplung von Immobilienpreisen und Einkommen zwischen 2011 und 2021 hatte verschiedene Ursachen: zum einen die starke Nachfrage aufgrund des langanhaltenden und starken Bevölkerungswachstums, zum anderen eine ultralockere Geldpolitik. Seit dem Jahr 2022 hat sich jedoch eine Trendumkehr vollzogen. Der wesentliche Grund dafür ist das Auslaufen der großangelegten Ankaufprogramme der Europäischen Zentralbank und ihre Zinsanhebungen. In der Folge ist das Verhältnis von Immobilienpreisen zu Einkommen in vielen Ländern wegen fallender Immobilienpreisen zurückgegangen.

Entscheidend war dies durch die steigenden Zinsen getrieben. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite in Deutschland sind in den letzten anderthalb Jahren um drei Prozentpunkte gestiegen; von etwas über ein Prozent auf mehr als vier Prozent. Der Zinssprung macht sich bei der Neukreditvergabe dramatisch bemerkbar. Das Volumen hat sich fast gedreifft. Zwar gehen die Futures-Märkte mittlerweile davon aus, dass die Leitzinsen im Euroraum ihren Höhepunkt erreicht haben. Sie rechnen aber weiterhin mit einem deutlich höheren Zinsniveau für die kommenden zwei Jahre als vor den Zinsanstiegen. Von der Finanzierungsseite ist daher in näherer Zukunft keine Unterstützung für Hausbauer*innen zu rechnen. Aber nicht nur die Neukreditvergabe sinkt. Der Anteil der Kredite mit einer Zinsbindung von mehr als fünf Jahren ist ebenfalls stark zurückgegangen – um fast acht Prozentpunkte.

Auch die Preise für Bauleistungen verlaufen weiterhin steigend. So sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Februar 2023 um 15,1 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum gestiegen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) erhöhten sich die Baupreise im Februar 2023 gegenüber November 2022 um 2,7 % (bezogen auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer). Verantwortlich für diese Entwicklung sind weiterhin knappe Ressourcen und Fachkräfte: wichtige Baustoffe sind entweder teurer geworden oder schwer zu bekommen. Zudem fehlt es an Fachkräften auf deutschen Baustellen, was das Bautempo zusätzlich bremst.

Die Kumulation der aktuellen Faktoren dürfte voraussichtlich zu einer verstärkten Konzentration auf kapitalstarke und strategisch gut aufgestellte „Player“ am Immobilienmarkt führen. Unabhängig davon ist eine kurz- und mittelfristige Prognose des Immobilienmarktes schwierig. Eine kurzfristige Belebung erscheint derzeit kaum wahrscheinlich. Mittel- und langfristig könnte das knappe Angebot wieder stimulierend wirken.

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Leipzig wächst seit vielen Jahren (31.12.2023: +4.000 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2022, dies entspricht einer Zunahme von 0,64 %, Jahr 2022: 2,43 %).

Der Immobilienmarkt in Leipzig ist weiterhin in Bewegung und zeigt auch im Jahr 2023 interessante Veränderungen bei den Preisen. Für Eigentumswohnungen beträgt der aktuelle Kaufpreis 3.756 Euro, was im Vergleich zu 2022 eine spürbare Steigerung darstellt. Mit einer Preissteigerung von 9,17 Prozent ist der Markt lebhaft und zeigt eine gewisse Dynamik. Die Abweichung gegenüber dem vorherigen Quartal liegt bei 0,31 Prozent.

Besonders deutlich sind die Preisveränderungen bei Häusern. Im Jahr 2023 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 4.169 Euro pro Quadratmeter. Dies bedeutet eine wahrnehmende Preissteigerung von 13,09 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, als der Preis bei 3.686 Euro pro Quadratmeter lag. Obwohl es im Vergleich zum vorherigen Quartal eine leichte Abweichung von -0,69 Prozent gibt, bleibt der Immobilienmarkt in Leipzig dynamisch und bietet einige Möglichkeiten.

Leipzig befindet sich mit einem durchschnittlichen Mietpreis (Bestands- und Angebotsmieten) von 9,66 EUR/m² über dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 8,00 EUR/m² (Stand 02.06.2023). Je nach Ortslage, Straße und Bauart sind hierbei Schwankungen um bis zu 20 % nach oben und unten möglich.

3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Immobilienunternehmen. Eine erneute Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäfts in der Gesellschaft wurde dergestalt umgesetzt, dass über weitgehend risikoarme eigene Projekte – Aufteiler oder Projektentwicklungen ohne (wesentliche) Bautätigkeit – die bestehenden Verlustvorträge aufgeholt werden. Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteiligungsbereich der Gesellschaft erfolgen. Die Gesellschaft rechnet diesbezüglich mit einer der Zins- und Wirtschaftslage angemessenen Marktkorrektur, welche wieder einen selektiven Einkauf auf preislich angemessenem Niveau ermöglichen könnte.

Mit notarieller Urkunde 3415 für 2022 – Z vom 21.12.2022 hat die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) zehn Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und sechs Stellplätze des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52 in Chemnitz“ erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.01.2023. Für das Objekt besteht eine stabile Ankauffinanzierung. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 27.04.2023. Neben laufenden Mieterträgen aus der derzeitigen Bestandshaltung besteht erhebliches zusätzliches Ertragspotenzial in der Veräußerung der erworbenen Einheiten.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hatte die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und der L-K Beteiligungs AG mit Sitz in Baar (CH) begründet.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde bedauerlicherweise durch Beschluss des Amtsgerichts München (Az. 1542 IN 487/23) am 01.05.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat ihrerseits Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt.

Die Beteiligungsansätze dieser Gesellschaften wurden zum Bilanzstichtag auf EUR 1,00 korrigiert.

Außerdem wurde die Beteiligung an der Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH), Leipzig, von EUR 25.000,00 auf EUR 1,00 abgeschrieben.

Mit Sicherungsabtretung durch Vertrag vom 29.09.2022 wurden die 12,53 % der Anteile aus dem Bestand des Herrn Werner Schilcher an der CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) u.a. an Herrn Raphael Schön abgetreten. Der Sicherungsfall ist aufgrund der Privatinsolvenz des Herrn Schilcher inzwischen eingetreten, so dass sich die Beteiligung von Herrn Raphael Schön an der Gesellschaft von bislang 6,56 % prognosegemäß wieder auf 19,1 % erhöhen wird. Eine Depotübertragung der abgetretenen Anteile ist inzwischen streitfrei erfolgt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 wurden die L-KONZEPT 13. Verwaltungs GmbH und die LeipzigHäuser GmbH auf die L-Konzept ImmolInvest GmbH verschmolzen. Zur Realisierung des Verschmelzungsvorgangs wurden zuvor die bisher von der L-KONZEPT 13. Verwaltungs GmbH (48%) und der LeipzigHäuser GmbH (26%) gehaltenen Beteiligungen an der L-KONZEPT ImmolInvest GmbH von der CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) erworben.

3.1 L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH (vormals: L-KONZEPT Sachsen GmbH)

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markkleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Für das Gesamtareal wurde zum Ende des 1. Quartals 2022 der Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung erging im 4. Quartal 2022. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar. Die Gesellschaft wurde in eine SPV unter der Firma „L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH“ umgestaltet.

3.2 Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH)

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an die Erwerber veräußert. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, hat die Gesellschaft im 3. Quartal 2023 weitere Erträge aus dem Objekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 68 vereinnahmt.

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. 1.183 qm erworben und entwickelt. Der bereits im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und im 2. Quartal 2020 neu gestellt. Eine positive Entscheidung erging im 3. Quartal 2020. Es erfolgte dazu ein Nachbarwiderspruch, der jedoch keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des bestehenden Baurechts entfaltete. Am 15. Oktober 2021 wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, welche u.a. beinhaltet, dass der Nachbarschaftswiderspruch nicht aktiv betrieben und zurückgenommen wird und Rechtsbehelfe zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht ergriffen werden.

Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes Altes Dorf 11 an Erwerber veräußert worden. Der Baubeginn ist 2021 erfolgt und die 2. Kaufpreisrate konnte zwischenzeitlich für alle Wohneinheiten, die 3. Kaufpreisrate für einzelne Wohneinheiten gestellt und vereinnahmt werden. Nach der außerordentlichen Kündigung des Baumanagementvertrages im dritten Quartal 2022 musste das Objekt baulich völlig neu beordnet werden.

Die Folgen der weltweiten Pandemie sowie der militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine belasten das Baubudget des Objektes „Altes Dorf 11“ mit zusätzlichen Mehrkosten in Höhe von rund 500 TEUR, die durch eine Kaufpreiserhöhung gegenüber den Erwerbern aufgefangen werden sollen. Zwischenzeitlich liegen für zwölf von dreizehn Erwerbern formale Zustimmungen zu der geplanten Kaufpreiserhöhung vor.

Im 1. Quartal 2023 endete die abgeschlossene Bauträgerfinanzierung für das Objekt „Altes Dorf 11“. Sie wurde seitens der L-KONZEPT Wohnwert GmbH nicht verlängert. Das Darlehen ist vollständig an die finanzierende Bank zurückgeführt worden.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 83 und einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 542, welcher derzeit noch aus vorgelagerten Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekte Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 824 resultiert. Dem gegen-

über stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.970 mit einem lediglich geringen positiven Deckungsbeitrag für das Objekt Altes Dorf 11 (vor Kaufpreiserhöhung). Ob dieser kalkulierte Deckungsbeitrag aufgrund der aktuellen Bau- preis- und Liefersituation tatsächlich eintreten wird, bleibt jedoch abzuwarten. Derzeit geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass der Bilanzverlust, auch unter Hinzunahme der bereits beurkundeten fünf zusätzlichen Stellplätze im Objekt „Altes Dorf 3“ und der inhaltlich vorbereiteten Kaufpreiserhöhung zum Alten Dorf 11, vollständig aufgeholt werden kann. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2024 aus.

3.3 CGRE Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG (vormals: LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG)

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 unter Denkmalschutz stehende Areal „Am Rundling 5“, Grebehna, erworben und beabsichtigt die Sanierung des Gutshofes mit voraussichtlich 23 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in Höhe von ca. 12 Mio. Euro. Der Bauantrag für das Areal sowie die Abgeschlossenheitserklärung wurden im 2. Quartal 2022 eingereicht. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar. Erfreulicherweise ist zu berichten, dass die lange auf sich warten lassende Baugenehmigung am 11. März 2024 antragsgemäß erteilt wurde.

3.4 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH

Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 das Aufteilungsobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet, welche zum 30.06.2023 auslief. Eine Verlängerung der Finanzierung vorerst bis zum 31.12.2023 ist inzwischen erfolgt. Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden in Einzelwohnungen geteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt. Zum Berichtszeitpunkt sind sieben Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen von insgesamt TEUR 1.213 notariell beurkundet worden. Für sechs Wohneinheiten konnte bereits die 1. Kaufpreisrate in Höhe von insgesamt TEUR 930 in Rechnung gestellt und vereinnahmt werden.

3.5. CGRE Angerstraße GmbH (vormals: L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH)

Die Gesellschaft hat in Vorperioden zwei Neubaugrundstücke sowie ein Grundstück mit einem zu sanierenden denkmalgeschützten „Pförtnerhaus“ im Areal der Angerstraße erworben. Auf diesen Grundstücken soll das Neubau-Objekt „Serviced Apartments“ entstehen, welches voraussichtlich neben 30 Serviced Apartments auch 5 Wohnungen und 2 Büroeinheiten beherbergen wird. Das Objekt wurde bereits zur Vertriebs- und Baureife entwickelt. Die Baugenehmigung erging im August 2021. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Immobilienmarkt wurde die Beteiligung der PRIMUS-Gruppe an diesem Objekt im 3. Quartal 2022 aufgehoben. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern und Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative verfügbar.

3.6 CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH)

Auf diese Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 die L-KONZEPT 13. Verwaltungs GmbH sowie die LeipZigHäuser GmbH verschmolzen.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 761 (Vorjahr: TEUR 1.123). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft (TEUR 735) und durch vereinnahmte Mietzahlungen (TEUR 25) erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 374 (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss TEUR 228). Damit erhöhte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 697).

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 insgesamt TEUR 57 das Ergebnis.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der von Rückstellungen (TEUR 212).

4.2 Vermögenslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 1.355. Ursächlich hierfür ist hauptsächlich der Anstieg der fertigen und unfertigen Erzeugnisse.

Das langfristige Vermögen verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Abschreibungen (TEUR 5) und Abgängen (TEUR 8). Die Finanzanlagen haben sich durch außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 6 vermindert.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich von TEUR 6.987 im Vorjahr auf TEUR 8.360 zum Bilanzstichtag.

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich ergebnisbedingt um TEUR 374. Zum 31. Dezember 2023 betrug das Eigenkapital TEUR 1.303 (Vorjahr: TEUR 1.677).

Das (langfristige) Fremdkapital erhöhte sich durch die Aufnahme eines Bankdarlehens (TEUR 1.100) im Zusammenhang mit dem Kauf der Hofer Straße 52 durch die CGRE AG.

Das (kurzfristige) Fremdkapital erhöhte sich, insbesondere durch die gestiegenen erhaltenen Anzahlungen für laufende Projekte, um TEUR 941.

4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Der Finanzmittelfonds verschlechterte im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 528) um insgesamt TEUR 86 auf TEUR 442.

Aus laufender Geschäftstätigkeit realisierte der Konzern einen Mittelabfluss in Höhe von TEUR 962 (Vorjahr: Mittelzufluss TEUR 641). Ursächlich hierfür sind hauptsächlich das Konzernjahresergebnis (Mittelabfluss: TEUR -374), der Anstieg der fertigen und unfertigen Erzeugnisse und der kurzfristigen Vermögensgegenstände (Mittelabfluss: TEUR -1.460) bei gleichzeitiger Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und der kurzfristigen Verbindlichkeiten (Mittelzufluss: TEUR 941).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR 876. Er resultiert hauptsächlich aus der Aufnahme eines Bankdarlehens für die Hofer Straße 52. Bestehende Darlehen wurden planmäßig getilgt.

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen wird sich voraussichtlich neu formieren müssen. Die CGRE-KONZEPT-Gruppe konnte sich in der Vergangenheit auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronakrise und dem Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Die gesellschaftsrechtlich sich über 5 noch nicht in Insolvenz befindliche Beteiligungen erstreckende Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet aufgrund der überwiegenden Insolvenzlage der PRIMUS-Gruppe absehbar keine zusätzlichen Ertragspotentiale mehr.

Die CGRE AG (vormals: 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.

Zukünftig sieht die CGRE-Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Aufteiler-Projekte und Bestandshaltung. Weiterhin wird eine kritische Analyse dahingehend notwendig sein, inwieweit die Übernahme des Erstellungs- und Kostenrisikos für Festpreisverkäufe noch angemessen kalkulierbar ist und ob sich die dort übernommenen Risiken noch wirtschaftlich darstellen. Alternativ ist die Vermarktung größerer Portfolios aus dem gesamten Bestand ein mögliches Exit-Szenario.

Die Gesellschaft ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert. Mit dem Ankauf des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52, Chemnitz“ wurde wieder ein Schritt in diese Richtung unternommen.

Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende Objektentwicklungs-, Vertriebs- und 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 planender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB. In diesem Zusammenhang prüft die CGRE derzeit alternative Geschäftsmodelle.

Unabhängig davon sind zur Erfolgsermittlung der Gesellschaft sowie der gesamten CGRE-Unternehmensgruppe über das bilanzielle Ergebnis hinaus stets weitere Kennzahlen mit heranzuziehen und auch eine Betrachtung von Vor- und Folgeperioden erforderlich.

Allgemein ist die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland derzeit offen wie nie. Positiven Szenarien, die auf der weiterhin gegebenen Immobilienknappheit und dem hohen organischen Bedarf an Immobilien basieren, stehen negative Szenarien mit einer erheblichen Preisanpassung an die gegebene Zins- und Marktsituation gegenüber.

Ein Teil der Verkäufe der CGRE-Unternehmensgruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der stetigen Weiterentwicklung der Vertriebspartnerschaften unter Wahrung der erforderlichen vertrieblichen Unabhängigkeit. Die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen und militärischen Krisenszenarien sowie der Zins- und Finanzierungsentwicklung auf die Vertriebsleistung bleiben abzuwarten.

Externe Risiken können sich allgemein 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 relativiert und eine stärkere Risikostreuung wird erreicht, welche den Eintritt eines hypothetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben hohe Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubau-Grundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauablauf 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

Im Vorgriff auf die strukturelle Neuausrichtung der Gesellschaft wurde von der CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), bereits am 1. Februar 2024, eine 89,9 %-ige Beteiligung an einer Projektgesellschaft von der Grüner Group erworben, in der eine Quartiersentwicklung - bezeichnet als „Wohnen an der Strunde“, in Bergisch Gladbach – betrieben wird.

Das Projekt-Entwicklungs-Volumen (GDV) beläuft sich auf gesamt EUR 293,6 Mio., der Marktwert zum 01.02.2024 beträgt EUR 53,40 Mio. (Wüest Partner Deutschland). Das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) hat bereits erste, entscheidende Schritte passiert, Restdauer etwa 2 Jahre. Die Nutzung ist aktuell in einer effizienten Anpassung auf ein erhöhtes Maß an Wohnen von 81 %.

Das Projekt bedarf einer zügigen Refinanzierung der (Alt-) Akquisitionsfinanzierung. Diese weist ein erstrangiges Volumen von EUR 20,5 Mio. und ein grundpfandrechtlich nachrangig gesichertes Volumen von EUR 16,05 Mio. auf, welches mit lediglich EUR 11,7 Mio. valutiert. Am 12.04.2024 wurde das Grundbuch belastet mit einem Anordnungsvermerk zur Zwangsversteigerung (AG Bergisch Gladbach, 34 K 010/24). Nach Mitteilung des Gerichtes wurde im Verfahren noch kein Sachverständiger mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt, sodass mit einem Versteigerungstermin in den nächsten Monaten nicht zu rechnen ist. Es bleibt demnach zunächst ausreichend Zeit, die Finanzierungsbemühungen rechtzeitig zum Abschluss zu bringen.

Das bisherige Geschäft der Gesellschaft beschränkte sich im Wesentlichen auf kleine bis mittel-kleine MaBV-/Bauträgermaßnahmen mit überwiegendem Fokus auf private Endnutzer. Gestiegene Zinsen, erhöhte Inflation, gestiegene Bau- und Verbrauchskosten schlagen überproportional auf die Vertriebsergebnisse in diesem Kundensegment durch.

Mit der sich abzeichnenden Neukalibrierung des Marktes hat sich eine umfangreiche Anpassung der Ausrichtung des Geschäftes empfohlen, um den Aktionären eine erfolgreiche Investition in ihre Beteiligung zu sichern. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 wurden insofern umfangreich Maßnahmen eingeleitet, mittels derer Struktur und Geschäftstätigkeit des Konzerns signifikant neu aufgestellt werden.

So wurde am 19. Februar 2024 eine Grundlagenvereinbarung mit der Grüner Group AG, Berlin, hinsichtlich des Erwerbs einer mittelbaren 89,9 %-igen Beteiligung an fünf Immobilienprojekten der Grüner Group AG abgeschlossen. Danach soll der Erwerb gegen Gewährung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgen. Hierzu ist geplant, das Grundkapital um EUR 4.000.000,00 auf EUR 6.000.000,00 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre soll ausgeschlossen werden. Zur Zeichnung der neuen Aktien soll die CG Commercial Asset GmbH, eine mittelbare Tochtergesellschaft der Grüner Group AG, zugelassen werden. Auf die hiernach gezeichneten neuen Aktien sind Sacheinlagen dergestalt zu erbringen, dass die CG Commercial Asset GmbH über die Einbringung einer Zwischenholding die Beteiligung an den fünf Immobilienprojekten auf die Gesellschaft überträgt.

Der Ausgabebetrag beträgt EUR 2,50 je Aktie, insgesamt also EUR 10 Mio. Der darüberhinausgehende Wert der Sacheinlage, die auf der Grundlage eines Net Asset Value-Ansatzes mit EUR 50 Mio. bewertet wird, wird in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt.

Für die Umsetzung der Transaktion sind neben einem Kapitalerhöhungsbeschluss der Hauptversammlung nach der Grundlagenvereinbarung zuvor unter anderem weitere konzerninterne Umstrukturierungen zur Bündelung der Immobilienprojekte bei der einzubringenden Zwischenholding notwendig.

Alle vorgesehenen Maßnahmen wurden auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. März 2024 beschlossen und in der Zwischenzeit formalrechtlich komplett umgesetzt. Die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage wurde durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer bestätigt und vom Amtsgericht Leipzig Mitte Mai 2024 eingetragen.

Die Gesellschaft firmiert nun unter **CGREAG** und verfügt über einen erweiterten, mit Experten aus Wirtschaft und Politik besetzten Aufsichtsrat sowie über ein zwischenzeitlich geändertes Leitungsgesamt.

Am Aktienmarkt sind die Strukturmaßnahmen im laufenden Jahr 2024 bereits mit einer Kursanpassung von etwa EUR 0,70 auf zeitweise bis EUR 10,90 honoriert worden. Geplant ist, zukünftig die Quote Free Float so weit zu erhöhen, dass die Gesellschaft im nächsthöheren Segment an der Wertpapierbörse gehandelt werden kann.

Im Zusammenhang mit der o.g. Umstrukturierung wurden jeweils 89,9 % der Anteile der Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L_KONZEPT Wohnwert GmbH), der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH und der L-KONZEPT Vierseenegg Markkleeberg GmbH (vormals: L-KONZEPT Sachsen GmbH) auf die L-K Beteiligungs AG (künftig: L-KONZEPT Holding AG (CH)) übertragen.

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Die Umstrukturierung, die Stärkung des Eigenkapitals und insbesondere die Kooperation mit dem mittelbaren Hauptaktionär Gröner Group schaffen ideale Voraussetzungen, beweglich, zuverlässig und effizient am deutschen Immobilien- und Kapitalmarkt zu operieren, d. h. große Bau- und Projektentwicklungen zu akquirieren, die erforderlichen Finanzierungen zu strukturieren und die Baumaßnahmen fertigzustellen.

Mit der Neuschaffung eines erhöhten genehmigten Kapitals der Gesellschaft sind zusätzlich zeitnah umsetzbare, renditestarke Beteiligungsmöglichkeiten für institutionelle Investoren und Family Offices eröffnet worden.

Leipzig, den 16.07.2024



Jürgen Kutz
- Vorstand -

KONZERNBILANZ
CGRE AG, Leipzig
zum
31. Dezember 2023

AKTIVA

PASSIVA

		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00	2.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20,00		20,00	II. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	355.511,97	355.511,97
2. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>608,67</u>	628,67	913,01	III. Gewinnrücklagen 1. gesetzliche Rücklage	40.445,13	40.445,13
II. Sachanlagen				IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	26.835,62-	21.920,14-
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	74.200,00		76.312,00	V. Konzernbilanzverlust	1.066.537,85	697.364,74
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>6.600,00</u>	80.800,00	16.578,00	Summe Eigenkapital	1.302.583,63	1.676.672,22
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09		342,09	1. Steuerrückstellungen	146.299,23	90.530,63
2. Beteiligungen	<u>106.826,79</u>	107.168,88	112.820,79	2. sonstige Rückstellungen	<u>525.984,91</u>	672.284,14
Summe Anlagevermögen		188.597,55	206.985,89	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.744.278,32	864.317,03
I. Vorräte				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.937.782,24	2.996.530,44
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5.369.705,17		5.012.636,16	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.557,86	110.690,38
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>1.361.410,81</u>	6.731.115,98	0,00	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	300,00	300,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>823.929,32</u>	6.570.847,74
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	144.649,48		95.777,17		2.490,20	777.860,23
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		145.829,35			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	372.681,01		256.275,00	D. Rechnungsabgrenzungsposten		
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>21.835,76</u>	539.166,25	42.295,11			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		441.532,14	528.118,98			
Summe Umlaufvermögen		<u>7.711.814,37</u>	<u>6.080.931,77</u>			
Übertrag		7.900.411,92	6.287.917,66	Übertrag	8.548.205,71	7.193.667,37

KONZERNBILANZ
CGRE AG, Leipzig
zum
31. Dezember 2023

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		7.900.411,92	6.287.917,66	Übertrag		8.548.205,71	7.193.667,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		29.634,42	12.690,34				
D. Aktive latente Steuern		618.159,37	893.059,37				
		<u>8.548.205,71</u>	<u>7.193.667,37</u>			<u>8.548.205,71</u>	<u>7.193.667,37</u>

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Seite 1

CGRE AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		760.809,84	1.122.741,85
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		346.144,79	958.035,99
3. sonstige betriebliche Erträge		223.663,76	406.470,48
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		768.700,51	1.713.081,55
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	206.305,70		270.623,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	30.491,56	236.797,26	33.092,00
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.553,34	71.821,33
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		235.579,32	263.881,91
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	216.471,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.217,92	50.264,06
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		5.994,00	199,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		121.577,91	148.720,84
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		340.976,56	24.132,96
13. Ergebnis nach Steuern	373.342,59-	228.430,13	
14. sonstige Steuern		746,00	586,00
15. Konzernjahresfehlbetrag / Vorjahr: Konzernjahresüberschuss	374.088,59	227.844,13-	
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		697.364,74	919.019,71
17. Anpassung des Ausgleichspostens für Anteile anderer Gesellschafter		4.915,48	2.062,20
 Übertrag		1.066.537,85-	689.113,38-

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Seite 2

CGRE AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		1.066.537,85-	689.113,38-
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		0,00	8.251,36
19. Konzernbilanzverlust		1.066.537,85	697.364,74

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörsen gelistet. Zum 9. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörsen werden die Aktien seit 1. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörsen einbezogen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der geltenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde 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 lediglich im Basic Board, einem Segment des Freiverkehrs, notiert wird, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

2. Konsolidierungsgrundsätze

2.1 Konsolidierungskreis

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

Name Sitz	Anteile am Kapital	Eigenkapi- tal zum 31.12.2023	Nenn- kapital	Konsolidierung
	in %	TEUR	TEUR	
L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH (vormals: L-KONZEPT Sachsen GmbH), Leipzig	100,0	-191	100,0	Vollkonsolidierung
Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH), Leipzig	100,0	-542	25,0	Vollkonsolidierung
CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH), Leipzig	100,0	1.803	887,5	Vollkonsolidierung
CGRE Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG (vormals: LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG), Leipzig	75,0	-216	1,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	301	25,0	Vollkonsolidierung

Die Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH) wurde ab ihrem Gründungsdatum (20.07.2012) in den Konzernabschluss einbezogen.

Die CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH) wurde ab ihrem Gründungsdatum (05.06.2019) in den Konzernabschluss einbezogen. Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.12.2020 erwarb die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) weitere 26 % an der Gesellschaft. Im Zusammenhang mit der Verschmelzung der 13. Verwaltungs GmbH sowie der LeipZig Häuser GmbH zum 1. Januar 2023, hat die Gesellschaft die verbleibenden Anteile von 74% erworben.

Die CGRE Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG (vormals: LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG) (gegründet: 20.05.2020) sowie die L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH (gegründet: 09.12.2020) wurden ab ihrem Gründungsdatum in den Konzernabschluss einbezogen.

Die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG) hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG. 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 Neubewertungsme-
thode 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 in Vorperioden resultierenden Firmenwerte sind zwischenzeitlich vollständig abgeschrieben. Der aus dem Erwerb weiterer 26% an der CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH) im Vorjahr resultierende Firmenwert in Höhe von TEUR 2 wird beginnend in 2021 über die Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Vollkonsolidierung der LKL 13. Verwaltungs 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.

Die Gesellschaften wurde rückwirkend auf den 1. Januar 2023 auf die CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH) verschmolzen.

2.3 Schuldenkonsolidierung, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebnis- eliminierung

Forderungen und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge zwischen einbezogenen Gesell-
schaften 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

Erworбene Software ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Der aus der Kapitalkonsolidierung resultierende Geschäfts- oder Firmenwert wird über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode pro rata temporis. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 Euro wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern wurden für steuerliche Verlustvorträge 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.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position enthält die im Geschäftsjahr für das Jahr 2024 bereits vereinbarten Mieten.

4. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 ist dem beigefügten Konzernanlagespiegel zu entnehmen.

Die Vorräte in Höhe von TEUR 6.731 (Vorjahr: TEUR 5.013) beinhalten unfertige und fertige Erzeugnisse und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 96).

Gegenüber nicht konsolidierten Verbund- und Beteiligungsunternehmen bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 373 (Vorjahr: TEUR 402).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 42).

Liquide Mittel standen dem Konzern zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 442 (Vorjahr: TEUR 528) zur Verfügung.

Aktive latente Steuern werden in Höhe von 30% der zum 31.12.2023 bestehenden steuerlichen Verlustvorräte ausgewiesen.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31. Dezember 2023 TEUR 1.303 (Vorjahr: TEUR 1.677).

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 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).

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

Aktionäre	Anzahl der gehaltenen Aktien	Anteil in %
TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH	868.097	43,40
Baywobau Invest GmbH, Grünwald	616.616	30,83
Werner Schilcher, München	250.700	12,53
GCI Management Consulting GmbH, München	106.500	5,33
Herr Raphael Schön, Tutzing	131.165	6,56
Streubesitz	26.922	1,35

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Ausstehende Rechnungen	360
Personalaufwand	20
Rechtsrisiken und Rechtskosten	58
Jahresabschlusskosten	79
Aufsichtsratvergütung	9
GESAMT	526

Die Konzernverbindlichkeiten haben in Höhe von TEUR 4.609 eine Laufzeit von bis zum einem Jahr. In Höhe von TEUR 1.962 haben die Verbindlichkeiten eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahren.

Konzernverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.332 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 3.655 gesichert. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 168 sind durch nicht vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 4.050 gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.254 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 1.085 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.867 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen und/oder aus den geschlossenen Verträgen mit den Handwerkern sowie durch Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärungen gesichert. Zur Sicherung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.454 erfolgte die Abtretung des Mietzinses aus Mietverträgen.

5. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft sowie durch vereinnahmte Mietzahlungen. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 212).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 236 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 43), für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung (TEUR 48), für Aufsichtsratsvergütung (TEUR 13) sowie Verluste aus Anlagenabgängen (TEUR 11).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 118) und besteht aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 11, Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 6 sowie aus Zinsaufwand in Höhe von TEUR 121.

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 Verlustvorräte

Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 600 und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 18 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 31.12.2023	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
L-KONZEPT Vierseeneck Markkleeberg GmbH (vormals: L-KONZEPT Sachsen GmbH), Leipzig	100,0	-191	41	31.12.2023
Denkmal 1 Portitz GmbH (vormals: L-KONZEPT Wohnwert GmbH), Leipzig	100,0	-542	-83	31.12.2023
CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-KONZEPT ImmolInvest GmbH), Leipzig	100,0	1.803	29	31.12.2023
CGRE Verwaltungs GmbH (vormals: LK Verwaltungs GmbH), Leipzig	73,9	-161	-56	31.12.2023
CGRE Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG (vormals: LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG), Leipzig	75,0	-216	-60	31.12.2023
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	301	121	31.12.2023
CGRE Angerstraße GmbH (vormals: L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH), Leipzig	40,0	-244	-95	31.12.2023
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	

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

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH und die LeipZigHäuser GmbH wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2023 auf die CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-Konzept ImmolInvest GmbH), Leipzig, verschmolzen. Zur Durchführung der Verschmelzung hat die CGRE AG zuvor die von den beiden erstgenannten Unternehmen an der CGRE Karlshafen GmbH (vormals: L-Konzept ImmolInvest GmbH) gehaltenen Anteile erworben.

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

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

Die anteiligen – betragsmäßig – garantierten Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG wurden in der Berichtsperiode 2022 / 2023 realisiert.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch den Beschluss des Amtsgerichtes München vom 1. Mai 2023 (Az. 1542 IN 487/23) das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 3. Mai 2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens bestehen.

Mit notarieller Urkunde 3415 für 2022 – Z vom 21. Dezember 2022 hat die L-Konzept Holding AG zehn Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52 in Chemnitz“ erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. Januar 2023. Für das Objekt besteht eine Ankauffinanzierung. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 27. April 2023. Neben laufenden Verträgen aus der derzeitigen Bestandshaltung besteht weiteres Ertragspotential in der einzelnen Veräußerung der erworbenen Einheiten.

6.2 Mitarbeiter

Der Konzern hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich eine Beschäftigte.

6.3 Organe der Gesellschaft

Der satzungsmäßige Aufsichtsrat setzte sich vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 wie folgt zusammen:

Herr Dr. Oliver Krauss	Rechtsanwalt/Partner, Gräfeling, Vorsitzender
Herr Werner Schilcher	Vorstand der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, Markt Indersdorf-Ainhofen, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis zum 28.02.2023)
Herr Stefan Bonell	Rechtsanwalt, Leipzig, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (vom 28.02.2023 bis zum 07.12.2023)
Frau Fernanda Cristina Usinger	Verwaltungsangestellte, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied, (ab dem 07.12.2023)
Frau Christiane Fischer-Schön	Angestellte, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied und seit dem 07.12.2023 stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Aufsichtsratsvergütungen fielen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 11,5 an. Die Geschäftsleitung erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand Herrn ass. Jur. Helmut Ulbricht, Brandis. Durch Beschluss vom 27.02.2024 wurde Herr Jürgen Kutz vom Aufsichtsrat zum weiteren Vorstand bestellt. Herr Helmut Ulbricht ist mit Wirkung zum 30.04.2024 als Vorstand ausgeschieden.

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

Leipzig, den 16.07.2024



Jürgen Kutz
- Vorstand -

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

CGRE AG
Leipzig

KONZERNANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Softwarelizenzen	33.446,36	0,00	0,00	33.446,36	33.426,36	0,00	0,00	33.426,36	20,00	20,00	
2. Firmenwert	22.037,74	0,00	0,00	22.037,74	21.124,73	304,34	0,00	21.429,07	608,67	913,01	
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.875,07	0,00	0,00	87.875,07	11.563,07	2.112,00	0,00	13.675,07	74.200,00	76.312,00	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.532,74	0,00	16.885,54	325.647,20	325.954,74	3.137,00	10.044,54	319.047,20	6.600,00	16.578,00	
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09	0,00	0,00	342,09	0,00	0,00	0,00	0,00	342,09	342,09	
2. Beteiligungen	123.018,79	0,00	0,00	123.018,79	10.198,00	5.994,00	0,00	16.192,00	106.826,79	112.820,79	
	609.252,79	0,00	16.885,54	592.367,25	402.266,90	11.547,34	10.044,54	403.769,70	188.597,55	206.985,89	

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

CGRE AG
Leipzig

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2023

	2023 TEUR	2022 TEUR
1. Konzernjahresergebnis	-374	228
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16	72
3. = Cash Earnings nach DVFA/SG	-358	300
4. +/- Zunahme/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-93	85
5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. - Andere zahlungsunwirksame Erträge	8	-136
7. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.460	-1.137
8. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	941	1.529
9. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-962	641
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	92
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	-35
12. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
13. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	0	57
14. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	-4	0
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.100	105
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-220	-592
17. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	876	-487
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 9., 13. und 17.)	-86	211
19. +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-10
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	528	327
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	442	528

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023

CGRE AG
Leipzig

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31. Dezember 2023

	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 01.01.2023	2.000.000,00	355.511,97	40.445,13	-697.364,74	1.698.592,36	1.250,00	-23.170,14	-21.920,14	1.676.672,22
Änderungen im Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	-369.173,11	-369.173,11	0,00	-4.915,48	-4.915,48	-374.088,59
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 31.12.2023	2.000.000,00	355.511,97	40.445,13	-1.066.537,85	1.329.419,25	1.250,00	-28.085,62	-26.835,62	1.302.583,63

Für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023, der mit einer Bilanzsumme von EUR 8.548.205,71 abschließt, und den Konzernlagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG)

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der CGRE AG (vormals: L-KONZEPT Holding AG), Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Unternehmensaktivität 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 durchgeföhrte 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 Kontrollsysten und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorfahrungen 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 Unternehmens-tätigkeit 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 Unternehmens-tätigkeit 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.

CGRE 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 Kontrollsysteem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Leipzig, den 18.07.2024

Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

