



L·KONZEPT

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2014

der

L-KONZEPT Holding AG

Potsdamer Platz 10

10785 Berlin

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Lagebericht für das 1. Halbjahr vom 01. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014

1 Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin. 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 Ertragspotential in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften. Die L-KONZEPT Holding AG ist selbst auch als Bauträger tätig.

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

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
L-KONZEPT Leipzig GmbH , Berlin (zukünftig: LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig)	noch: Charlottenburg, HRB 136462 B
L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 18253
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
LeipZigHäuser GmbH	Leipzig, HRB 17547

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Berlin 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.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 30.06.2014 zu 46,71 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,84 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 7,03 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,37 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH und zu 6,75 % durch die F & B Asset Holding GmbH, Markkleeberg) sowie zu 5,36 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,94 % 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 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **28. August 2017** durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens TEUR 1.000, zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen (Genehmigtes Kapital).

2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Nach der Stabilisierung der Weltkonjunktur im Jahresverlauf 2013 wächst die Weltwirtschaft weiterhin nur verhalten. Unterstützt wird das Wachstum in den Industriestaaten weiterhin durch die stark akkommodierenden Geld- und weniger restriktiven Fiskalpolitiken. Allerdings verläuft die wirtschaftliche Erholung des Euroraums nur sehr zögerlich, was auch auf die Verunsicherung aufgrund der geopolitischen Entwicklung zurückzuführen ist.

Insgesamt setzt sich der Aufschwung der deutschen Wirtschaft jedoch solide fort, wobei die entscheidenden Nachfrageimpulse weiterhin von der Binnenwirtschaft ausgehen dürften, da vom Außenhandel weiterhin kaum Impulse für das Wachstum in Deutschland zu erwarten sind. Der zu beobachtende Trend einer gestiegenen Beschäftigung und der wachsenden Einkommensentwicklung, in Verbindung mit der wieder aufgehellten gesamtwirtschaftlichen Perspektive, führten das Konsumentenvertrauen im zweiten Quartal 2014 auf das höchste Niveau seit der Finanzkrise. Erwartet wird für das Jahr 2014 ein Wirtschaftswachstum um 1,5 %, im Jahr 2015 von 1,8 %.

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Ein knappes Angebot und die steigende Nachfrage sorgen dafür, dass derzeit deutsche Wohnimmobilien immer teurer werden. In der Eurozone wird der Anstieg nirgendwo so deutlich ausfallen, wie in Deutschland. Nach Schätzung der Bundesbank sind Wohnimmobilien seit 2010 um insgesamt fast ein Fünftel teurer geworden. Die Bundesbank warnt mittlerweile vor einer Preisblase in den deutschen Ballungszentren. Das aktuelle Geschäftsklima der Immobilienfirmen in Deutschland ist nach einer im Juni 2014 durchgeführten Umfrage des unternehmensnahen Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln weiterhin gut, 81 % der befragten Unternehmen schätzen ihre Lage positiv ein, aber die Erwartungen an die Zukunft fallen etwas reservierter aus. Der vierteljährliche Immobilien-Stimmungsindex des IW hat nach Meinung der dort beschäftigten Ökonomen seinen Höhepunkt erreicht.

Ein treibender Faktor für die Immobiliennachfrage ist nach wie vor das langfristig niedrige Zinsniveau. Aufgrund der überwiegend langfristigen Zinsbindung trifft das Zinsänderungsrisiko nur verzögert auf die Investoren und verlagert sich somit auf die kreditgebenden Banken, die sich dagegen nicht immer vollständig abgesichert haben.

Noch immer sind Immobilieninvestitionen steuerlich begünstigt, beispielsweise durch die Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen nach einer Frist von zehn Jahren sowie das Nebeneinander steuerlicher Abschreibungen und der Möglichkeit, Erhaltungskosten als Aufwand anzusetzen. Dabei wird

selbstgenutztes Wohneigentum derzeit gegenüber investiven Formen des Wohneigentums wenig oder nicht gefördert.

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Die anhaltend niedrigen Finanzierungskosten zeigen nach wie vor auch in Leipzig ihre Wirkung. Hinzu kommt, dass die Stadt Leipzig weiterhin wachsende Einwohnerzahlen vorweisen kann (nach aktuellen Schätzungen +4.000 Einwohner jährlich). So ist auch für das Geschäftsjahr 2014 mit einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes in Leipzig zu rechnen.

Der Anteil von Verkäufen an Erwerber aus dem Raum Leipzig ist nach wie vor von untergeordneter Bedeutung. Der wesentliche Teil der platzierten Eigentumswohnungen (sanierter Altbau, Erstverkauf) wird steuermotiviert im bundesweiten Kapitalanlagenvertrieb verkauft.

Verbunden sind diese Verkäufe mit erhöhten Vertriebsprovisionen und entsprechend für das lokale Marktniveau entsprechend gehobenen Kaufpreisen.

Die allgemein zu beobachtende große Nachfrage an zu sanierenden Altbauobjekten, verbunden mit einer mittlerweile gewissen Knappheit von Sanierungsobjekten in guten und mittleren Lagen, führt zu einem Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in Richtung Neubauten andererseits. Die gute Auslastung der beauftragten Bau- und Handwerksfirmen aufgrund der aktuell hervorragenden Auftragslage führt zu gestiegenen Baukosten im Sanierungsbereich, die durch die derzeit noch steigenden Kaufpreise beim Verkauf der Objekte an die Enderwerber noch teilweise kompensiert werden können.

3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf den Erwerb, die Gründung und das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen sowie die Entwicklung und Realisierung von eigenen Bauträgerobjekten am Standort Leipzig (Angerstraße 30, Kommandant-Prendel-Allee 86 sowie Delitzscher Straße 170/170a). Die restlichen Wohneinheiten der Angerstraße 30 werden im 3. / 4. Quartal 2014 an die Erwerber übergeben. Die Kommandant-Prendel-Allee 86 sowie die Delitzscher Straße 170/170a befinden sich im Bau.

Zum Berichtszeitpunkt hat die L-KONZEPT-Gruppe **Vertriebsumsätze** in Höhe von TEUR 3.832, bei einem Umsatzziel in Höhe von TEUR 10.000 erreicht. Die Geschäftsleitung geht aufgrund des erfahrungsgemäß einsetzenden Jahresendgeschäfts davon aus, dieses Ziel erreichen zu können.

3.1. L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Leipzig GmbH führt ab 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet ab 2014 in der L-KONZEPT Holding AG sowie in deren anderen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen sowie noch bestehende Verpflichtungen, z.B. aus projektbezogenen Gewährleistungsansprüchen. Mit Gesellschafterversammlung vom 27.08.2014

wurde die Gesellschaft in „LKL 13. Verwaltungs GmbH“ umbenannt und der Sitz wieder nach Leipzig zurück verlegt.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Mit dem Ankauf der Bauträgerobjekte Melanchthonstraße 4/6 und Dresdner Straße 73 hat die L-KONZEPT Sachsen GmbH das operative Geschäft wieder aufgenommen. Die Objekte befinden sich derzeit in der Entwicklungsphase mit Vertriebsstart im III. Quartal 2014. Für beide Objekte liegen Bauträgerfinanzierungen vor.

3.3 L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig

Die Gesellschaft fungiert als Generalübernehmergesellschaft im Baubereich in der L-KONZEPT-Gruppe und betreut derzeit schwerpunktmäßig die Objekte Angerstraße 30 (Endfertigstellung), Angerstraße 24-28, Kommandant-Prendel-Allee 86, Kieler Straße 59 sowie Weißenfelser Straße 53 (Neubau) im Rahmen von Generalübernehmerverträgen mit den jeweiligen konzerneigenen Bauträgerunternehmen (L-KONZEPT Holding AG, LeipZigHäuser GmbH).

3.4 LeipZigHäuser GmbH

In der Gesellschaft befindet sich das Bauträgerobjekt "Pelzmanufaktur II" (Angerstr. 24-28), welches derzeit saniert wird. Die Finanzierung ist durch ein Bauträgerdarlehen gesichert. Das Objekt Kieler Str. 59 wurde 2013 als Globalobjekt veräußert und befindet sich ebenso in der Bauphase. Im Geschäftsjahr 2014 soll mit dem Bau der Tiefgarage zur Pelzmanufaktur mit insgesamt 80 Stellplätzen begonnen werden.

3.5 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH ist eine 100%ige Beteiligung der L-KONZEPT Holding AG. In der Gesellschaft wird das Bauträgerobjekt "Weißenfelser Straße 53 - Neubau" realisiert, das sich derzeit im Bau befindet.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, realisierte im ersten Halbjahr 2014 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 231, die überwiegend aus der Übergabe einer Wohneinheit an den Erwerber (TEUR 147) sowie aus vereinnahmten Mietzahlungen für die Erwerber (TEUR 76) resultieren. Der Bestand an unfertigen Leistungen erhöhte sich bedingt durch den Ankauf und die Entwicklung neuer Objekte (Kommandant-Prendel-Straße 86 und Delitzscher Straße 170/170a) sowie erfolgte Bauleistungen für

noch nicht fertiggestellte und übergebene Wohnungen in der Angerstraße 30 um TEUR 394. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge und sonstigen Umsätze ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 628 (Gesamtjahr 2013: 12.655). Mit Übergabe der Wohnungen der Objekte Kommandant-Prendel-Allee 86 sowie der restlichen Wohnungen des Objektes Angerstraße 30 wird die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2014 eigene Gesamtumsätze in Höhe von 3,0 Mio. Euro erzielen. Hinzu treten ggf. Umsatzerlöse aus weiteren Bezugsfertigstellungen, welche sich jedoch überwiegend nur im Rahmen der Erfolgsrechnung der jeweiligen Projektgesellschaften sowie nachfolgend in der Konzernrechnung der Unternehmensgruppe auswirken.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 1.124 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für den Erwerb, die Planung und Entwicklung sowie Sanierungs- und Baunebenkosten in Höhe von TEUR 394, Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 445, Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 75 sowie weitergeleitete Mieten an die Erwerber in Höhe von TEUR 83 für die Bauträgerobjekte Angerstraße 30, Delitzscher Straße 170/170a sowie Kommandant-Prendel-Allee 86. Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 420 und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 70 fielen für Objekte an, denen aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung noch kein Ertrag gegenübersteht. Mit Fertigstellung der Objekte wird sich dieser Aufwand in den Perioden 2014/ggf. noch 2015 vollständig amortisieren.

Die Personalaufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2014 TEUR 186 (2013 gesamt: TEUR 264). Die relative Erhöhung der Personalkosten steht im Zusammenhang mit der Aufnahme des eigenen Projektgeschäftes.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 29 für Beraterhonorare, TEUR 24 für Raumkosten, TEUR 22 für Fahrzeugkosten sowie TEUR 14 für Porto, Telefon und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit dem laufenden Bürobetrieb. Weitere Aufwendungen fielen für Fremdleistungen, Reparatur und Instandhaltung, Werbe- und Reisekosten sowie Buchführung an.

Aufgrund der überwiegend erst im zweiten Halbjahr erwarteten Umsatzrealisierung für die Objekte der Gesellschaft beendete die L-KONZEPT Holding AG das erste Halbjahr 2014 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 838 Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss und einem Bilanzverlust in Höhe von **TEUR 372**.

Das Ergebnis relativiert sich jedoch durch die darin enthaltene Verauslagung von insgesamt **TEUR 490** nicht aktivierungsfähiger Vertriebs- und Zinsaufwendungen für Objekte ohne Ertragswirkung, welcher voraussichtlich noch in dieser, spätestens in der folgenden Periode aufgeholt werden wird.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich um TEUR 5.

Der Bestand an Unfertigen Leistungen stieg um TEUR 394 und beinhaltet aktivierungsfähige Aufwendungen für die Bauträgerobjekte Angerstraße 30, Delitzscher Straße 170/170a sowie Kommandant-Prendel-Allee 86.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.655 (31.12.2013: TEUR 4.434) und betreffen hauptsächlich Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 nach Besitzübergang.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich auf TEUR 664 (31.12.2013: TEUR 612) aufgrund von Darlehensgewährungen und Verauslagungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Umsatzsteuer 2012 gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 in Höhe von TEUR 66, die entsprechend des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht wurden. Mindestens für das Geschäftsjahr 2012 ist der Rückerstattungsanspruch als sicher zu beurteilen. Der bestehende Anspruch für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von weiteren **TEUR 849** wurde bisher nicht aktiviert, da aufgrund der zum Zeitpunkt des o.g. Urteils noch nicht eingereichten und auch nicht beschiedenen Umsatzsteuererklärung eine kaufmännisch vorsichtige Haltung eingenommen wird. Die Realisierung des Anspruchs dem Grunde und der Höhe nach bleibt grundsätzlich abzuwarten.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern wurde ausgeübt. Aus dem aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht abzugsfähigen Verlustvortrag resultiert bei einer Steuerbelastung von 30 % zukünftig ein Steuersparpotenzial von TEUR 117.

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2014 **TEUR 1.652** (31.12.2013: TEUR 2.491).

Steuerrückstellungen waren in Höhe von TEUR 120 zu bilden.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 459 beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zu den Objekten Angerstraße 30, Wilhelm-Sammet-Straße 11 und Prager Straße 151, für Personalkosten und für Mietgarantien.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 3.065 (Vorjahr: TEUR 2.345). Die Erhöhung ist insbesondere auf die vereinnahmten erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen zu den Objekten Angerstraße 30 (Wohneinheiten vor Besitzübergang), Delitzscher Straße 170/170a sowie Kommandant-Prendel-Allee 86 zurückzuführen (+ TEUR 1.612). Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken im Vergleich zum 31.12.2013 um TEUR 549, hauptsächlich aufgrund der erfolgten Darlehenstilgungen an die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, die der L-KONZEPT Holding AG objektbezogene Ankaufdarlehen gewährt hatte.

Verbindlichkeiten gegenüber Banken betragen zum Stichtag lediglich noch **TEUR 165**.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Trotz des Jahresfehlbetrages zum 30.06.2014 erzielte die L-KONZEPT Holding AG einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von + TEUR 457. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Zufluss: + TEUR 2.779) sowie die Zunahme der Verbindlichkeiten (Zufluss + TEUR 946) bei gleichzeitigem Abbau der Sonstigen Rückstellungen (Abfluss - TEUR 1.969).

Der Abbau von Finanz-Krediten führte zu einem Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - 227 TEUR .

Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelfonds um TEUR 225.

	01.01.2014 - 30.06.2014 TEUR	01.01.2013 - 31.12.2013 TEUR
Periodenergebnis	-838	1.311
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1	461
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.969	1.890
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.317	-3.027
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	946	-345
Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	457	290
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-5	-1
Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	-5	-1
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und Einzahlung aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	-227	-170
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-227	-170
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds =	225	119
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	364	245
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	589	364
Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
Kassenbestände	1	0
Guthaben bei Kreditinstituten	588	364
	<u>589</u>	<u>364</u>

5. Risiko-Hinweise, Chancen

5.1. Allgemeine Risiken und Chancen

Der Markt für kleinere und mittlere Bauträgerfinanzierungen gestaltet sich nach wie vor sehr übersichtlich. Trotzdem ist es der L-KONZEPT-Gruppe gelungen, zuverlässige Finanzierungspartner zu finden. Die weitere Entwicklung wird positiv eingeschätzt. Das Ziel der Gesellschaft besteht darin, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren.

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

Aus der aktuellen Veränderung der Produktlandschaft für steuerlich wirksame Anlagemöglichkeiten ergeben sich erhebliche Chancen für denkmalgeschützte Immobilien. In diesem Bereich verfügt die L-Konzept Gruppe seit mehr als 19 Jahren über besondere Expertise. Neben Projekten in Sanierungsgebieten stellen diese eine der wenigen Optionen für die Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen dar, welche allerdings auch durch die besonderen Aufwendungen und Risiken solcher Projekte gerechtfertigt sind.

Zusätzlich untersucht die L-KONZEPT Gruppe derzeit alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Neubau, für Institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie der strategischen Kooperationen mit anderen Marktteilnehmern.

5.2. Risiken und Chancen im Beteiligungsbereich

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig, da sich in diesem Bereich ihre geschäftlichen Aktivitäten überwiegend auf den Erwerb, das aktive Halten und Verwalten sowie ggf. die Veräußerung ihrer Beteiligungen an Unternehmen erstrecken. Im Rahmen der aktuellen Neuausrichtung realisiert die AG nun auch eigenes Projektgeschäft.

Grundsätzlich ist auch der finanzielle Erfolg keine Garantie dafür, dass die Zusammenarbeit langfristig erfolgreich ist und die Unternehmen und ihre Führungskräfte unternehmenskulturell „zusammen wachsen“. Daher ist die Geschäftsleitung gehalten, in kurzen Zeitabständen die zugrunde liegenden Prozesse und die Ergebnisse zu überprüfen und einen Soll-/Ist-Vergleich durchzuführen.

5.3. Risiken im Vertriebsbereich

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern in absehbarer Zukunft differenziert verlaufen wird. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotential und neue Standorte zu identifizieren und vertrieblich erfolgreich zu nutzen.

Ein Großteil 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. Dies ist aktuell in nicht unerheblichem Umfang der Fall.

Zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen haben ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintreten und sich geplante Ergebnisse in zukünftige Perioden verschieben.

6. Sonstige Angaben

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Die L-KONZEPT Holding AG macht gegenüber den zuständigen Finanzbehörden Forderungen aus überzahlter Umsatzsteuer 2012 / 2013 gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005, dies entsprechend eines Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10), in Höhe von insgesamt **TEUR 923** geltend. Der bestehende Anspruch für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von **TEUR 849** wurde bisher nicht aktiviert, da aufgrund der zum Zeitpunkt des o.g. Urteils noch nicht eingereichten und auch nicht beschiedenen Umsatzsteuererklärung eine kaufmännisch vorsichtige Haltung eingenommen wird. Die Realisierung des Anspruchs dem Grunde und der Höhe nach bleibt grundsätzlich abzuwarten.

Dies bedeutet jedoch ausdrücklich nicht, dass die Forderung für zweifelhaft gehalten wird.

Sofern die Forderung erfolgreich eingebracht wird, führt dies zu einer zusätzlichen, bisher bilanziell nicht berücksichtigten Ergebnisauswirkung (vor Steuern) von bis zu **+ TEUR 857**.

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Mit Realisierung der Objekte Kommandant-Prendel-Allee 86 und Delitzscher Straße 170/170a sowie Beteiligungserträgen ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden zukunftsorientiert aufgestellt.

Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von Objekten innerhalb der Gesellschaft sowie in Objektgesellschaften wird künftig die Ertragsbasis der Gesellschaft erweitern.

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen.

In der L-KONZEPT-Gruppe wurde zu Jahresbeginn 2014 das Management der Bauprozesse neu aufgesetzt. 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 restriktiven Kostenmanagement, jedoch unter stetiger Beachtung der Bauqualität.

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.

6.3. Schlussklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

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

Wir erklären hiermit, dass die L-KONZEPT Holding AG nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde.

Berlin, den 29.09.2014



Raphael Schön

- Vorstand -

ZWISCHENBILANZ

zum

30. Juni 2014

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.498,97	1.186,74	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		24.535,15	24.535,15
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	688.834,78		688.834,78	III. Bilanzverlust (Vorjahr: Bilanzgewinn)		-372.312,15	466.167,77
2. Beteiligungen	<u>1,00</u>	688.835,78	2,00			<u>1.652.223,00</u>	<u>2.490.702,92</u>
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	120.092,87		120.092,87
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		1.404.878,53	1.010.919,93	2. sonstige Rückstellungen	<u>459.466,41</u>	579.559,28	2.429.061,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.655.444,14		4.433.736,08	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.277,32		391.500,36
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	663.929,00		612.115,81	-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 165.277,32 (Vorjahr: EUR 391.500,36)			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>109.549,74</u>	2.428.922,88	85.269,70	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.975.801,14		364.045,75
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		589.399,38	364.483,47	-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.975.801,14 (Vorjahr: EUR 364.045,75)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		62.233,52	71.130,44	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.973,33		76.634,56
D. Aktive latente Steuern		117.000,00	117.000,00	-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 22.973,33 (Vorjahr: EUR 76.634,56)			
		<u>5.296.769,06</u>	<u>7.384.678,95</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	429.491,72		491.734,91
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 429.491,72 (Vorjahr: EUR 491.734,91)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>471.443,27</u>	3.064.986,78	1.020.906,13
				-davon aus Steuern EUR 7.023,27 (Vorjahr: EUR 150.811,38)			
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 471.443,27 (Vorjahr: EUR 1.020.906,13)			
						<u>5.296.769,06</u>	<u>7.384.678,95</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom
01.01.2014 bis 30.06.2014

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		230.843,71	12.639.137,60
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		393.958,60	-71.149,49
3. sonstige betriebliche Erträge		2.786,30	86.872,65
4. Materialaufwand Bezogene Leistungen		1.124.475,71	9.392.787,14
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	185.911,65		241.407,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>30.234,23</u>	216.145,88	22.920,53
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	984,75		990,92
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	984,75	257.296,73
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		123.159,39	175.525,90
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.590,14	14.471,02
-davon aus verbundenen Unternehmen EUR 14.169,97 (Vorjahr: EUR 12.057,68)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	461.066,97
-davon außerplanmäßige Abschreibungen: Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 461.066,97)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>14.888,80</u>	46.728,63
-davon an verbundene Unternehmen EUR 14.525,93 (Vorjahr: EUR 45.228,63)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-838.475,78	2.070.607,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4,14	759.049,67
-davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auf- lösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 573.000,00)			
13. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-838.479,92	1.311.557,33
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		466.167,77	-820.854,41
15. Einstellungen in die Gewinnrücklagen			
a) Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00	24.535,15
16. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)		<u>-372.312,15</u>	466.167,77

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. - 30.06.2014

Anhang

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Berlin ist seit 21. April 2008 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Spezial-Segment des Freiverkehrs mit erhöhten Transparenzanforderungen.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2014 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Neuregelungen zur Rechnungslegung nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden ab dem 01.01.2010 angewendet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Derzeit beachtet die Gesellschaft die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex über die gesetzlichen Vorgaben hinaus nicht und gibt keine Erklärung nach § 161 AktG ab. Da sie im Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse, notiert ist, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode pro rata temporis entsprechend der geschätzten Nutzungsdauer vorgenommen. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Wert 150 Euro, aber nicht 1.000 Euro übersteigt, wurde ein Sammelposten gebildet und planmäßig mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt, voraussichtlich dauernde Wertminderungen wurden durch Abschreibungen berücksichtigt.

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

Liquide Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014 ist dem beigegeführten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Umsatzsteuer 2012 gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 in Höhe von TEUR 66, die entsprechend des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht wurden. Mindestens für das Geschäftsjahr 2012 ist der Rückerstattungsanspruch als sicher zu beurteilen. Der bestehende Anspruch für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von weiteren **TEUR 849** wurde bisher nicht aktiviert, da aufgrund der zum Zeitpunkt des o.g. Urteils noch nicht eingereichten und auch nicht beschiedenen Umsatzsteuererklärung eine kaufmännisch vorsichtige Haltung eingenommen wird. Die Realisierung des Anspruchs dem Grunde und der Höhe nach bleibt abzuwarten. Dies bedeutet jedoch ausdrücklich nicht, dass die Forderung für zweifelhaft gehalten wird.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im 1. Halbjahr 2014 gezahlte Versicherungsbeiträge und sonstige Beiträge und Gebühren sowie ein Disagio zur Abgrenzung der Bearbei-

tungsgebühr für die Darlehen der IBB zur Objektfinanzierung Angerstraße 30 und Delitzscher Straße 170/170a.

Die latenten Steuern basieren auf Verlustvorträgen, die innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechnet werden. Die gesamte Ertragssteuerbelastung wurde mit 30 % angenommen.

Das Grundkapital in Höhe von EUR 2.000.000,00 ist voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem Nennwert zu je EUR 1,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 28. August 2017** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 340, für Personalkosten i.H.v. TEUR 76, für Mietgarantien i.H.v. TEUR 40 sowie für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 4.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.065 (Vorjahr: TEUR 2.345) sind innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht.

Verbindlichkeiten gegenüber Banken in Höhe von TEUR 165 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 248 und nicht vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 2.228 gesichert. Weiterhin wurden Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen sowie die Ansprüche gegenüber Handwerkern abgetreten. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 416 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 215 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 463 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen im Range nach der finanzierenden Bank gesichert.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich zwei Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

Herr **Markus Wenner**, Rechtsanwalt, München, Vorsitzender

Herr **Hans-Peter Lindlbauer**, Rechtsanwalt, München, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

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

Die **Geschäftsleitung** erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsbeschäftigten Vorstand **Herrn Raphael Schön**. Herr Schön ist vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit, soweit dies gesetzlich möglich ist.

Die Vergütung des Vorstandes Raphael Schön erfolgt im Geschäftsjahr gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung sowie einer Tantieme in Höhe von 10 % des Jahresgewinns vor Abzug von Ertragsteuern unter Berücksichtigung eines bestehenden Verlustvortrages. Darüber hinaus wird entsprechend der Kapitalgebervereinbarung eine erfolgs- und projektabhängige Vergütung in Höhe von 5 % des jeweiligen projektbezogenen Deckungsbeitrags, Zinsen in Höhe von 9 % der gewährten Darlehen und Avalprovisionen in Höhe von 2 % der übernommenen Bürgschaften im Zusammenhang mit den Objekten Angerstraße 30, Kommandant-Prendel-Allee 86 und Delitzscher Straße 170/170a gewährt, die zum Ende des Geschäftsjahres abgerechnet wird.

Die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH hat der L-KONZEPT Holding AG objektbezogene Darlehen gewährt.

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

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

Die Gesellschaft besitzt Anteile an anderen Unternehmen im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wie folgt:

Name Sitz	Anteile am Kapital		Eigenkapital		Ergebnis	Jahresabschluss
	In %		TEUR	TEUR		
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>						
L-KONZEPT Leipzig GmbH, Berlin	100		554	368		31.12.2013
L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig	100		24	249		31.12.2013
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100		485	68		31.12.2013
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	100		-35	-27		31.12.2013
LeipZigHäuser GmbH	96		-333	-325		31.12.2013
Sonstige GmbH-Beteiligungen	20		-2.418	-2.498		31.12.2010
	97		11	6		31.12.2011
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>						
L-KONZEPT GmbH & Co. Arte Domo KG, Leipzig (1)	75		-37	47		31.12.2011

(1) Beteiligung wird gehalten über L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig

Berlin, den 29.09.2014

Raphael Schön

- Vorstand -

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Jahresabschluss zum 30.06.2014

Anlagenverzeichnis

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2014	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2014	Stand 01.01.2014	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2014	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.838,08	5.296,98	14.135,06	7.651,34	984,76	8.636,10	5.498,96	1.186,74
II. Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.149.903,75	1,00-	1.149.902,75	461.066,97	0,00	461.066,97	688.835,78	688.836,78
	1.158.741,83	5.295,98	1.164.037,81	468.718,31	984,76	469.703,07	694.334,74	690.023,52