



**L·KONZEPT**

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2015

der

**L-KONZEPT Holding AG**

Potsdamer Platz 10

10785 Berlin

## L-KONZEPT Holding AG, Berlin

### Lagebericht für das Halbjahr vom 01. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015

#### 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
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 30712
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
LeipZigHäuser GmbH	Leipzig, 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 30.06.2015 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 2,35 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 6,75 % durch die F & B Asset Holding GmbH, Markkleeberg) sowie zu 5,36 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,96 % 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

Die Weltkonjunktur blieb im Jahr 2014 hinter den Erwartungen zurück. Nach einer Abschwächung des Wachstumstempos der Weltwirtschaft im Sommerhalbjahr 2014 rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2014/15 wieder mit einem steigenden Wachstum. Die Dynamik wird jedoch aufgrund von vielfältigen und bedeutsamen Abwärtsrisiken geschwächt. Zu nennen sind hierbei vor allem die stockende Erholung in der Eurozone und in Japan, während die Vereinigten Staaten, das Vereinigte Königreich und eine Reihe von Schwellenländern ihr Wachstumstempo beibehielten.

Saisonbereinigt reduzierten sich die Ausfuhren um 2,1 %, blieben aber in der Tendenz weiterhin aufwärts gerichtet. Die Euroabwertung trägt dabei zu einer spürbaren Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft bei.

Für das Jahr 2015 rechnet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2014/15 mit einer leichten Beschleunigung des globalen Wachstums, wobei sich eine zweigeteilte Entwicklung in der Gruppe der Industrieländer fortsetzen wird. Mit Zuwachsraten des Bruttoinlandprodukts von 3,1 % und 2,6 % bleiben die Vereinigten Staaten bzw. das Vereinigte Königreich die Wachstumslokomotiven. Für den Euroraum zeichnet sich mit einer erwarteten Zuwachsrate von 1,0 % weiterhin eine eher verhaltene Entwicklung ab.

### 2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Deutschland wird auch im Jahr 2014/15 als attraktiver Standort für Immobilieninvestments angesehen. Dabei schneidet Deutschland im europäischen Vergleich noch besser ab als im Vorjahr.

Die Immobilienpreise in Deutschland stiegen auch in 2014 so stark wie seit 20 Jahren nicht mehr. Bundesweit betrug der Preiszuwachs im Segment der Eigentumswohnungen im Gesamtjahr 2014 5,1 %. Diese Entwicklung hält nunmehr seit 2005 an und erstreckt sich hauptsächlich, aber nicht ausschließlich, auf die 125 wichtigsten Städte Deutschlands. Wesentlicher Impulsgeber hierfür ist der städtische Wohnimmobilienmarkt, Favoriten sind dabei sowohl die Bundeshauptstadt Berlin als auch die Metropole Frankfurt am Main mit einem Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen von je 3,6 % im 1. Quartal 2015 (bundesweites Mittel: 2,8 % im gleichen Zeitraum). Gestützt wird diese Entwicklung nach wie vor von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau und entsprechend eingeschränkten Anlagealternativen sowie einem hohen Beschäftigungsstand.

Während die Preise für Eigentumswohnungen in den Metropolen noch immer ansteigen, ist derzeit eine zunehmende Abkopplung der Mietpreisentwicklung von der Kaufpreisentwicklung zu beobachten. Mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse dürfte sich der Mietpreisanstieg weiter verlangsamen. Welchen Einfluss diese Entwicklung künftig auf die Kaufpreisentwicklung haben wird, bleibt abzuwarten.

### 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 (+14.900 Einwohner in 2014 im Vergleich zum Vorjahr, dies entspricht einer Zunahme von fast 3 %). So ist auch für das Geschäftsjahr 2015 mit einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes in Leipzig zu rechnen.

Die Erwerber-Struktur im Segment "Erstverkauf sanierter Altbau" zeigte auch im Jahr 2014, dass der Anteil von Verkäufen an Erwerber aus dem Raum Leipzig nur bei 3,3 % (Vorjahr: 3,6 %) lag. Der mit 94,3 % wesentliche Teil der 2014 platzierten Eigentumswohnungen des sanierten Altbaus wird noch immer steuermotiviert im bundesweiten Kapitalanlagenvertrieb verkauft. Daran dürfte sich auch im ersten Halbjahr 2015 nichts geändert haben. Verbunden sind diese Verkäufe mit zwar insgesamt leicht fallenden, aber noch immer erhöhten Vertriebsprovisionen und entsprechend für das lokale Marktniveau 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 ganz erheblich gestiegenen Baukosten im Sanierungsbereich, die durch die derzeit noch steigenden Kaufpreise beim Verkauf der Objekte an die Enderwerber nur 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 Realisierung von eigenen Bauträgerobjekten am Standort Leipzig (insbesondere der Delitzscher Straße 170/170a). Zum Berichtszeitpunkt wurden sämtliche Wohneinheiten der Delitzscher Straße 170/170a an die Erwerber übergeben werden, davon 95 % in 2014 sowie im ersten Halbjahr 2015.

Im Berichtszeitraum erreichte die L-KONZEPT-Gruppe **Vertriebsumsätze** in Höhe von lediglich 2,0 Mio. Euro. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft aufgrund der großen noch im Bau befindlichen Projekte und der beschränkten Möglichkeiten preisangemessenen Einkaufs von Sanierungsprojekten derzeit auf Konsolidierung sowie auf die vollständige Fertigstellung des erheblichen anstehenden Bauvolumens in 2015 bis spätestens Anfang 2016 fokussiert ist.

Daher setzen wir aus Gründen des Risikomanagements derzeit, gegen den überwiegenden Trend, nicht auf eine situative Expansion. Die hohe Nachfrage nach Investitionsimmobilien treibt sowohl die Einstandspreise, als auch die Baukosten auf ein inzwischen teilweise schon ungesundes Maß. Daher wollen wir gegen den Trend konservativ mit zukünftigen Investitionen umgehen und im Falle einer Marktberreinigung gut liquide aufgestellt sein, um dann ggf. preiswert nachkaufen zu können.

Jedoch ist bereits für die Periode 2016 wieder die Aufnahme und Realisierung eines Vertriebsziels im Bereich von 10 Mio. Euro ins Auge gefasst.

### 3.1. LKL 13. Verwaltungs GmbH (vormals: L-KONZEPT Leipzig GmbH, Berlin), Leipzig

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH führt seit 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet seither 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.

### 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 Bauphase. Für beide Objekte liegen Bauträgerfinanzierungen vor.

Im ersten Halbjahr 2015 wurden zwei neue Sanierungsobjekte erworben (Antonienstraße 32 und 34), die sich derzeit in der Entwicklungsphase befinden.

### 3.3 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. Die Übergabe an die Kunden ist im Geschäftsjahr 2015 f. avisiert. Das Objekt Kieler Str. 59 wurde 2013 als Globalobjekt veräußert. Die Abnahme durch den Erwerber ist zwischenzeitlich erfolgt. Im Geschäftsjahr 2014 wurde mit dem Bau der Tiefgarage zur Pelzmanufaktur mit insgesamt 74 Stellplätzen begonnen, auch hier ist die Übergabe an die Erwerber im 2. Halbjahr 2015 vorgesehen.

### 3.4 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 und noch in 2015 an die Erwerber übergeben wird.

## 4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### 4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 505, die überwiegend aus den Übergaben der fertiggestellten Wohneinheiten an die Erwerber (TEUR 377) sowie aus vereinnahmten Mietzahlungen für die Erwerber (TEUR 117) resultieren. Der Bestand an unfertigen Leistungen verringerte sich bedingt durch die Fertigstellung von insgesamt 95 % des Objektes Delitzscher Straße 170/170a um TEUR 37. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge und sonstigen Umsätze ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 471 (Gesamtjahr 2014: 4.977).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 362 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für den Erwerb, die Planung und Entwicklung sowie Sanierungs- und Baunebenkosten in Höhe von TEUR 157, Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 24, Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 14 sowie weitergeleitete Mieten an die Erwerber in Höhe von TEUR 111 für die Bauträgerobjekte Angerstraße 30, Delitzscher Straße 170/170a, Kommandant-Prendel-Allee 86 und Wilhelm-Sammet-Straße 11.

Die Personalaufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2015 TEUR 200 (2014 gesamt: TEUR 475).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 32 für bezogene Fremdleistungen, TEUR 29 für Raumkosten, TEUR 29 für Beraterhonorare, TEUR 18 für Fahrzeugkosten, sowie TEUR 18 für Porto, Telefon und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit dem laufenden Bürobetrieb. Weitere Aufwendungen fielen u.a. für Versicherungen und Beiträge sowie Werbe- und Reisekosten an.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das 1. Halbjahr 2015 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 267 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 112.

### 4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund von Zugängen im Sachanlagevermögen um TEUR 33 auf TEUR 628.

Der Bestand an Unfertigen Leistungen sank um TEUR 37 und beinhaltet aktivierungsfähige Aufwendungen für das Bauträgerobjekt Delitzscher Straße 170/170a, das in 2014 und im Berichtszeitraum zu 95 % an die Erwerber übergeben wurde.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.501 (31.12.2014: TEUR 2.647) und betreffen hauptsächlich Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 und der Delitzscher Straße 170/170a nach Besitzübergang.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen auf TEUR 538 (31.12.2014: TEUR 390) aufgrund von Darlehensgewährungen und Zinsforderungen.

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 zum jetzigen Zeitpunkt noch immer nicht beschiedenen Umsatzsteuererklärung eine kaufmännisch vorsichtige Haltung eingenommen wird.

Die infolge der eingereichten berichtigten Umsatzsteuererklärung für 2012 und der eingereichten Umsatzsteuererklärung 2013 durchgeführte Umsatzsteuersonderprüfung hat zu keinen Abweichungen gegenüber den angemeldeten Besteuerungsgrundlagen geführt.

Die Gesellschaft hat im Monat Juni 2015 die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg mit der Vertretung in dieser Angelegenheit sowie mit der nachdrücklichen Geltendmachung der Ansprüche bei der zuständigen Finanzbehörde beauftragt. Da noch immer keine Steuerfestsetzung zur Umsatzsteuer 2012 und 2013 erfolgte, wurde im September 2015 gegen das zuständige Finanzamt eine Untätigkeitsklage erhoben.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern wurde ausgeübt. Aus dem aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht abzugsfähigen Verlustvortrag aus 2013 sowie dem Jahresfehlbetrag 2014 resultiert bei einer Steuerbelastung von 30 % zukünftig ein Steuersparpotenzial von TEUR 156.

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2015 TEUR 1.912 (31.12.2014: TEUR 2.180).

Steuerrückstellungen bestehen für den Veranlagungszeitraum 2013 in Höhe von TEUR 120. Hinsichtlich des entsprechenden Zahlungsanspruchs der Finanzbehörden beabsichtigt die Gesellschaft die Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen aus § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 783 beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zu den Objekten Angerstraße 30, Kommandant-Prendel-Allee 86, Delitzscher Straße 170/170a, Wilhelm-Sammet-Straße 11 sowie Prager Straße 151 (TEUR 686), für Personalkosten (TEUR 45), für Mietgarantien (TEUR 30) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 22).

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 586 (31.12.2014: TEUR 700). Der Rückgang ist insbesondere auf die Verminderung der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen durch Übergabe der Objekte an die Erwerber (TEUR -99) und der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund der Darlehenstilgung (TEUR -132) bei gleichzeitiger Erhöhung der Darlehen der TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH (TEUR +108) zurückzuführen.

#### 4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -289 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 267 sowie der Abnahme der Rückstellungen (TEUR -956) und der Verbindlichkeiten (TEUR -114), denen ein Mittelzufluss aus der Abnahme der Vorräte und der Forderungen in Höhe von TEUR +1.043 gegenüber steht.

Aus den Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen resultiert ein Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -38.

Insgesamt sank der Finanzmittelfonds um TEUR -326.

	01.06.2015 - 30.06.2015 TEUR	01.01.2014 - 31.12.2014 TEUR
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-267</b>	<b>-211</b>
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	5	2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-956	-689
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.043	2.924
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-114	-1.254
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	104
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-289</b>	<b>876</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-38	-12
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-38</b>	<b>-12</b>
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und Einzahlung aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1	-392
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0	-100
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1</b>	<b>-492</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds = Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	-326 736	372 364
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>410</b>	<b>736</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>		
Kassenbestände	2	2
Guthaben bei Kreditinstituten	408	734
	<u>410</u>	<u>736</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 kann sich die L-KONZEPT-Gruppe auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. 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 nun fast 20 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, institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in 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. Weiterhin realisiert die AG eigenes Projektgeschäft.

Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende Bauablauf sowie die damit verbundene Verschiebung von Umsatzrealisierungen in die Folgeperiode.

Andererseits 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 allozierender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

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

### 5.3. Risiken im Vertriebsbereich

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern in absehbarer Zukunft räumlich und thematisch differenziert verlaufen wird. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotential sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten 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 durch 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 oder sich absolut deutlich verringern.

Wir werden uns im Hinblick auf unsere vertrieblichen, finanziellen und unternehmerischen Konzepte ständig weiterentwickeln müssen, um nachhaltigen Erfolg zu erzielen.

## 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 zum jetzigen Zeitpunkt noch immer nicht beschiedenen Umsatzsteuererklärung eine kaufmännisch vorsichtige Haltung eingenommen wird.

Die infolge der eingereichten berichtigten Umsatzsteuererklärung für 2012 und der eingereichten Umsatzsteuererklärung 2013 im Vorjahr durchgeführte Umsatzsteuersonderprüfung ist abgeschlossen und hat zu keinen Abweichungen gegenüber den angemeldeten Besteuerungsgrundlagen geführt.

Die Gesellschaft hat im Monat Juni 2015 die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg mit der Vertretung in dieser Angelegenheit sowie mit der nachdrücklichen Geltendmachung der Ansprüche bei der zuständigen Finanzbehörde beauftragt. Da noch immer keine Steuerfestsetzung zur Umsatzsteuer 2012 und 2013 erfolgte, wurde im September 2015 gegen das zuständige Finanzamt eine Untätigkeitsklage erhoben.

### 6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Mit der vollständigen Realisierung des Objektes Delitzscher Straße 170/170a (5 %) sowie zu erwartenden Beteiligungserträgen mit Fertigstellung der Bauträgerobjekte der L-KONZEPT-Gruppe (Pelzmanufaktur 2. Bauabschnitt, Tiefgarage zur Pelzmanufaktur, Melanchthonstraße 4 - 6, Weißenfelser Straße 53 und Dresdner Straße 73) ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden zukunftsorientiert aufgestellt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals nach einer Konsolidierungsphase wieder Sanierungsobjekte in der Antonienstraße 32 und 34 in Leipzig durch die L-KONZEPT Sachsen GmbH neu erworben. Darüber hinaus soll im Areal der Pelzmanufaktur in einem dritten Bauabschnitt ein Neubau entstehen, der sich derzeit in der Entwicklungsphase befindet.

Künftig ist auch vorgesehen, weitere Bauträgerobjekte in der Gesellschaft zu realisieren.

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

Unser besonderes Augenmerk liegt weiterhin darauf, schnell, gleichzeitig wirtschaftlich und qualitätsgerecht zu bauen und dabei möglichst margentreu zu arbeiten. Dies stellt aufgrund der aktuell sehr hohen Auslastung der Bauunternehmen eine besondere Herausforderung dar. Dies ist aber die Voraussetzung dafür, dass die L-KONZEPT-Gruppe immer mehr in die Lage versetzt wird, ihr Geschäft immer unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren.

### 6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

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

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

Berlin, den 30.09.2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Schön', written over a horizontal line.

Raphael Schön

- Vorstand -



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
vom  
01.01.2015 bis 30.06.2015

**L-KONZEPT Holding AG, Berlin**

	01.01.2015 bis 30.06.2015	01.01.2014 bis 31.12.2014
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	505.009,42	5.802.740,36
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-36.539,57	-916.836,59
3. sonstige betriebliche Erträge	2.535,10	91.330,31
4. Materialaufwand Bezogene Leistungen	361.619,82	4.361.791,19
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	175.737,75	417.136,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>24.443,84</u>	57.427,83
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	5.396,85	2.202,96
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	176.360,24	433.535,47
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.719,63	69.550,35
-davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.778,56 (Vorjahr: EUR 65.296,55)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>10.298,09</u>	<u>24.700,38</u>
-davon an verbundene Unternehmen EUR 5.343,09 (Vorjahr: EUR 24.337,09)		
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	-267.132,01	-250.009,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	268,74	-38.986,29
-davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auf- lösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 39.000,00)		
<b>13. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)</b>	-267.400,75	-211.023,51
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	155.144,26	466.167,77
15. Ausschüttung	0,00	-100.000,00
<b>16. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)</b>	<u>-112.256,49</u>	<u>155.144,26</u>

# **L-KONZEPT Holding AG, Berlin**

## **Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. - 30.06.2015**

### **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 30.06.2015 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 2015 bis zum 30. Juni 2015 ist dem beigefügten 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 zum jetzigen Zeitpunkt noch immer nicht beschiedenen Umsatzsteuererklärung eine kaufmännisch vorsichtige Haltung eingenommen wird.

Die infolge der eingereichten berichtigten Umsatzsteuererklärung für 2012 und der eingereichten Umsatzsteuererklärung 2013 durchgeführte Umsatzsteuersonderprüfung hat zu keinen Abweichungen gegenüber den angemeldeten Besteuerungsgrundlagen geführt.

Die Gesellschaft hat im Monat Juni 2015 die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg mit der Vertretung in dieser Angelegenheit sowie mit der nachdrücklichen Geltendmachung der Ansprüche bei der zuständigen Finanzbehörde beauftragt. Da noch immer keine Steuerfestsetzung zur Umsatzsteuer 2012 und 2013 erfolgte, wurde im September 2015 gegen das zuständige Finanzamt eine Untätigkeitsklage erhoben.

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

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 686, für Personalkosten i.H.v. TEUR 46, für Mietgarantien i.H.v. TEUR 30, sowie für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 23.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 586 (31.12.2014: TEUR 700) sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 245 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen gesichert.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 145 sind durch eine vollsteckbare Grundschuld in Höhe von TEUR 40 gesichert.

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

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich **drei** 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 erfolgte im ersten Halbjahr 2015 gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung. Darüber hinaus wurde entsprechend der Kapitalgebervereinbarung eine erfolgs- und projektabhängige Vergütung in Höhe von 5 % des jeweiligen projektbezogenen Deckungsbeitrags sowie Zinsen in Höhe von 9 % der gewährten Darlehen sowie Avalprovisionen in Höhe von 2 % der übernommenen Bürgschaften im Zusammenhang mit Objektfinanzierungen gewährt. 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, Sarnen (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>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100	335	-220	31.12.2014
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100	171	-314	31.12.2014
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	100	0	-31	31.12.2014
LeipZigHäuser GmbH	96	0	-1.213	31.12.2014
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20	-	-	
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>				
L-KONZEPT GmbH & Co. Arte Domo KG, Leipzig (2)	75	-37	47	31.12.2011

- (1) Über das Vermögen der Gesellschaft wurde schon weit vor dem Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Zwischenabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.  
(2) Beteiligung wird gehalten über LKL 13. Verwaltungs GmbH.

Berlin, den 30.09.2015



Raphael Schön

- Vorstand -

## L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Zwischenabschluss zum 30.06.2015

## Anlagenverzeichnis

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2015	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2015	Stand 01.01.2015	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2015	Stand 30.06.2015	Stand 31.12.2014
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.869,01	38.512,00	58.381,01	9.064,01	5.396,85	14.460,86	43.920,15	10.805,00
Summe Sachanlagen	19.869,01	38.512,00	58.381,01	9.064,01	5.396,85	14.460,86	43.920,15	10.805,00
II. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.035.525,60	-	1.035.525,60	451.067,97	-	451.067,97	584.457,63	584.457,63
2. Beteiligungen	10.000,00	-	10.000,00	9.999,00	-	9.999,00	1,00	1,00
Summe Finanzanlagen	1.045.525,60	-	1.045.525,60	461.066,97	-	461.066,97	584.458,63	584.458,63
	<b>1.065.394,61</b>	<b>38.512,00</b>	<b>1.103.906,61</b>	<b>470.130,98</b>	<b>5.396,85</b>	<b>475.527,83</b>	<b>628.378,78</b>	<b>595.263,63</b>