



L·KONZEPT

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2016

der

L-KONZEPT Holding AG

Potsdamer Platz 10

10785 Berlin

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Lagebericht für das Halbjahr vom 01. Januar 2016 bis zum 30. Juni 2016

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 im Einzelfall auch selbst 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 30.06.2016 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, 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

Während sich die konjunkturelle Lage in den großen Industrieländern im Verlauf des Jahres 2015 recht robust darstellte, trübte sich das vom ifo Institut ermittelte Weltwirtschaftsklima im zweiten Quartal 2016 bereits ein. Insgesamt deuten die Indikatoren zusammen mit den Prognosen auf eine moderate Expansion der Weltwirtschaft hin.

Für den Euroraum erwarten die Bankanalysten im Konsens eine Zunahme des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,5 % im Jahr 2016, für 2017 wird aufgrund befürchteter Auswirkungen des Brexits ein deutlich schwächeres Wachstum von 1,1 % angenommen. Wie deutlich die Auswirkungen tatsächlich ausfallen werden, bleibt abzuwarten.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft stellte sich auch im ersten Halbjahr 2016 weiterhin robust dar. Deutliche Stütze bleiben nach wie vor die privaten Konsumausgaben. Insbesondere bei den Bauinvestitionen deutet sich jedoch ein Rückgang der Investitionstätigkeit an, wobei die positive Stimmung im Baugewerbe, gemessen am ifo Geschäftsklima, ihren Höhenflug fortsetzt und die Geschäftserwartungen noch optimistischer als in den Vorperioden gesehen werden. Günstige Finanzierungsbedingungen, positive Einkommenserwartungen und die nach wie vor gute Lage am Arbeitsmarkt begünstigen auch weiterhin insbesondere den Wohnungsbau.

Maßnahmen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, nach denen Gebäude, die in den Jahren 2016 bis 2018 genehmigt werden, eine Sonderabschreibung in Höhe von insgesamt 35 Prozent der Baukosten vorgenommen werden kann, dürften aufgrund der Planungszeiten und der aktuell außerordentlich hohen Auslastung des Baugewerbes frühestens gegen Ende 2016/17 ihre Wirkung zeigen.

Das insgesamt günstige Marktumfeld bildet die Basis für eine Fortsetzung des seit dem Jahr 2009 bestehenden Hauspreis- und Bauzyklus. Aufgrund des hohen Auftragsbestands und einer ggf. leichten Ausweitung der Kapazitäten erwartet die Deutsche Bank Research für 2016 eine Zunahme des Wohnungsbaus um fast 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr und dies bei gleichbleibender Preisdynamik. Die seit 1998 bestehende Unterbewertung deutscher Hauspreise, gemessen am historischen Preis-Einkommens-Verhältnis, würde dann im Jahr 2016 enden. Aufgrund des massiven Nachfrageüberhangs sollte der Zyklus jedoch über 2016 hinaus andauern.

Der wichtigste Faktor für die Preisbildung am Immobilien-Anlagemarkt sind die erzielbaren Mieten. Diese ziehen nach einer aktuellen Studie der Immobilienmarktforscher von Empirica mittlerweile in weiten Teilen Deutschlands an. Das Risiko einer Überhitzung am Immobilienmarkt wird dadurch geringer. Da auch die Baugenehmigungen und Fertigstellungen deutlich steigen, geht Empirica derzeit von einer nachlassenden Dynamik aus. In den begehrten Lagen der Groß- und Mittelstädte sei die oben skizzierte Entwicklung jedoch noch nicht zu erwarten.

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 Sanierungs- und Neubau-

bereich, 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. Eine Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG ist zunächst nicht geplant.

3.1. LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH führt bereits seit 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet ab 2014 in der L-KONZEPT Holding AG sowie zukünftig in deren sonstigen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen sowie noch bestehende Verpflichtungen, z.B. aus projektbezogenen Gewährleistungsansprüchen. Im Berichtszeitraum erzielte die Gesellschaft darüber hinaus Erträge aus der Vertriebskoordination für Fremde in Höhe von TEUR 284.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind die in den Vorperioden angekauften Bauträgerobjekte Melanchthonstraße 4/6 und Dresdner Straße 73 (Sondereigentum Wohneinheiten, ohne Gewerbeeinheit in der Dresdner Straße 73) an die Erwerber übergeben worden. Die Bauträgerfinanzierungen wurden vollständig zurückgeführt. Damit hat sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag des Vorjahres in Höhe von TEUR 596 wieder mehr als ausgeglichen. Die bilanzielle Überschuldung wurde beseitigt.

Im Berichtszeitraum erfolgte der Vertrieb für die Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2016 vorgesehen. Für beide Objekte liegen Bauträgerfinanzierungen der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor.

3.3 LeipZigHäuser GmbH

In der Gesellschaft befindet sich das Bauträgerobjekt "Pelzmanufaktur II" (Angerstr. 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten, welches sich derzeit in der Endphase der Sanierung befindet. Mittlerweile wurden 27 von 29 Wohneinheiten an die Erwerber übergeben (Sondereigentum). Die Bauträgerfinanzierung wurde vollständig zurückgeführt.

Die Tiefgarage zur Pelzmanufaktur mit insgesamt 74 Stellplätzen wurde im Bereich des Sondereigentums fertiggestellt und im 1. Halbjahr 2016 zu 45 % von den Erwerber abgenommen.

Die LeipZigHäuser GmbH beendete das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 100, der den aus objektbezogenen Vorlaufkosten der Vorperioden resultierenden Bilanzverlust des Vorjahres auf TEUR 1.112 reduzierte. Dem gegenüber stehen zum Bilanzstichtag erhebliche stille Reserven, besonders zu nennen sind hier das vertriebliche gesicherte Umsatzvolumen in Höhe von 7,42 Mio. EUR, von denen im ersten Halbjahr 2016 6,2 Mio. EUR durch Abnahmen der Erwerber realisiert wurden. Damit haben sich die objektbezogenen Vorlaufkosten im ersten Halbjahr 2016 bereits mehr als amortisiert. Die Liquidität der Gesellschaft ist durch die bereits vereinnahmten Kaufpreistraten gesichert. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht im Zusammenhang mit den zu erwartenden Erträgen aus der Objektrealisierung der Bauträgerobjekte und den bereits gesicherten Vertriebsumsätzen von einer Fortführung des Unternehmens und einem erneuten positiven Ergebnis in 2016 aus.

3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH ist eine 100%ige Beteiligung der L-KONZEPT Holding AG. In der Gesellschaft wurde das Bauträgerobjekt "Weißenfelser Straße 53 - Neubau" realisiert, welches in 2015 vollständig an die Erwerber übergeben wurde. Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 73.

Die Gesellschaft hat im 3. Quartal 2016 ein neues Areal zur Sanierung in Portitz mit angekauft. Der Besitzübergang ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht erfolgt.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, realisierte im erste Halbjahr 2016 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 112, die überwiegend aus der Weiterberechnung (TEUR 73) sowie aus vereinnahmten Mietzahlungen für die Erwerber (TEUR 39) resultieren. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge und sonstigen Umsätze ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 126 (2015: TEUR 1.799).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 94 beinhalten im Wesentlichen Sonstige Aufwendungen zur Weiterberechnung i.H.v. TEUR 73 sowie die Weiterleitung vereinnahmter Mieten für Eigentümer (TEUR 38).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 175 (2015: TEUR 442).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 70 für Beraterhonorare, TEUR 34 für Fremdleistungen, TEUR 15 für Steuerberatung und Buchführung sowie TEUR 9 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben. Auf Werbe- und Reisekosten, Fahrzeugkosten, den laufenden Bürobetrieb und sonstige Aufwendungen entfielen TEUR 12.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das 1. Halbjahr 2016 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von **TEUR 262 und einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 250.**

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen um TEUR 7.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 928 (31.12.2015: TEUR 1.094) und betreffen hauptsächlich Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 nach Besitzübergang. Eine Pauschalwertberichtigung wurde in Höhe von 1 % gebildet.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich auf TEUR 828 (31.12.2015: TEUR 1.143) aufgrund von Darlehenstilgungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172, der gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert und zum 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung positiv beschieden wurde. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages steht bislang noch aus. Die Gesellschaft hat die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit der Durchsetzung ihres Anspruchs beauftragt.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2012 und 2013 in Höhe von insgesamt TEUR 921 sind im Vorjahr unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die Gesellschaft geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, dass der bereits beschiedene Anspruch für 2014 vom Finanzamt ebenfalls ausgezahlt bzw. verrechnet wird und dass sie weder von den Bauleistenden noch über § 27 Abs. 19 S. 3 UStG vom Finanzamt rechtskräftig auf Nachzahlung der Umsatzsteuer auf die Bauleistungen, für die sie die gemäß § 13b UStG entrichtete Umsatzsteuer wieder zurückerstattet bekommen hat (Umsatzsteuer 2012 und 2013), in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2016 **TEUR 2.282** (31.12.2015: TEUR 2.544).

Steuerrückstellungen bestehen für den Veranlagungszeitraum 2013 in Höhe von TEUR 133 und für den Veranlagungszeitraum 2015 in Höhe von TEUR 32.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 294 beinhalten hauptsächlich Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 189), für Personalkosten (TEUR 61), für Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 22), für Rechtskosten (TEUR 17) und für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 4).

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 107 (31.12.2015: TEUR 204). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken im Vergleich zum 31.12.2015 um TEUR 45 auf TEUR 13, die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 52, hauptsächlich aufgrund der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Die L-KONZEPT Holding AG erzielte zum 30.06.2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 262.

Der **Mittelzufluss** aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von **TEUR 24** entspricht der Summe der zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds des 1. Halbjahres 2016. Er resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR +166), der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR +315) sowie der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR +42) bei gleichzeitiger Abnahme der der Rückstellungen (TEUR -139) und der Verbindlichkeiten (TEUR -97).

	01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-262	364
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	7	13
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-139	-1.260
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	515	910
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-97	-495
Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	24	-468
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	0	-39
Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	0	-39
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds = Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	24 229	-507 736
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	253	229
Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
Kassenbestände	2	2
Guthaben bei Kreditinstituten	251	227
	<u>253</u>	<u>229</u>

5. Risiko-Hinweise, 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.

Diesem Ziel sind wir in der Berichtsperiode ein deutliches Stück näher gekommen.

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 und künftig auch für Neubau-Projekte. Im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien verfügt die L-Konzept Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde im Berichtsjahr an die Erwerber übergeben. 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 und realisiert die L-KONZEPT Gruppe derzeit alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperationen mit anderen Marktteilnehmern.

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. In den Vorperioden hat die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert.

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

Besondere Erwähnung verlangt diesbezüglich das Projekt „Angerstr. 30 (1. Bauabschnitt)“. Im Zusammenhang mit diesem Objekt führt die Gesellschaft eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. Leider steht nach unserer Auffassung bei diesen Auseinandersetzungen letztlich nicht die Bauqualität oder der Projektverlauf im Vordergrund. Die Rechtsstreitigkeiten sind aus für uns unerklärlichen Gründen nicht vorrangig von Fakten, sondern überwiegend von Emotionen geprägt.

Typisch für eine solche Situation ist es, dass die Lösung möglicherweise anstehender baulicher Herausforderungen nicht mehr im Vordergrund steht, sondern einer Auseinandersetzung sozusagen „um jeden Preis“ geführt wird und der weitere Verlauf daher schwer prognostizierbar ist. In der letzten Zeit sind wir hier jedoch einen wesentlichen Schritt weiter gekommen.

So hat sich die Gesellschaft am 06.09.2016 mit einem der Beteiligten im Rahmen eines rechtskräftigen gerichtlichen Vergleichs einvernehmlich einigen können (LG Leipzig, 01 HK O 523/16) und dabei auch eine umfassende Wohlverhaltensklausel vereinbart. Ebenso gibt es bereits individuelle Einigungen mit einer zunehmenden Zahl von Erwerbern dieses Projektes, welche den Inhalt und den Stil der Auseinandersetzung in der betriebenen Weise nicht (mehr) mittragen wollen. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die Situation in diesem Projekt mittelfristig beruhigen wird.

Zur Mängel- und Fertigstellungslage am Objekt "Angerstraße 30" hat die Gesellschaft durch das renommierte öbuv. Sachverständigenunternehmen HJW & Partner in Leipzig am 19.07.2016 ein unabhängige Gutachten eingeholt und zum heutigen Tage bereits einen wesentlichen Teil der dort aufgeführten Restleistungen und Baumängel abgearbeitet. Allerdings werden diese Arbeiten nur entlang des Liquiditätsverlaufes des Projektes durchgeführt, um die Liquidität und Investitionsfähigkeit der Unternehmensgruppe nicht durch diesen Projektverlauf zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden.

Zudem 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.

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern in absehbarer Zukunft räumlich und thematisch weiter 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 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.

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.

6. Sonstige Angaben

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Mit den nach Fertigstellung der Bauträgerobjekte der L-KONZEPT-Gruppe zu erwartenden Beteiligungserträgen ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden zukunftsorientiert aufgestellt. Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von Objekten innerhalb der Gesellschaft sowie in Objektgesellschaften kann in der weiteren Zukunft wieder die Ertragsbasis der Gesellschaft ergänzen.

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

Weiteres wesentliches Augenmerk der L-KONZEPT-Gruppe liegt in der Optimierung der Bauprozesse. Durch eine sinnvolle Kombination von ausreichend interner Personalkompetenz, kombiniert mit externen Projektsteuerern, sollen die Bauprozesse mit hoher Zuverlässigkeit hinsichtlich Qualität und Termineinhaltung gesteuert werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf einem restriktiven Kostenmanagement, jedoch unter stetiger Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Bauqualität und Termintreue.

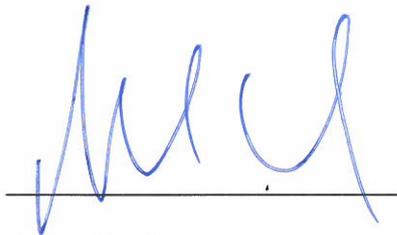
Ein klar fokussiertes Business-Modell und ein transparentes Berichtswesen schaffen die Voraussetzung für die Akquisition der für die Umsetzung der geplanten Unternehmensentwicklung notwendigen Fremdmittel sowie der zukünftig anzustrebenden Stärkung der Eigenkapitalbasis der gesamten Unternehmensgruppe.

6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

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

Wir erklären hiermit, dass die L-KONZEPT Holding AG nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die 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 30.09.2016



Raphael Schön

- Vorstand -

Bilanz
zum
30. Juni 2016

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR		EUR	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		29.141,00	36.429,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	584.457,63		584.457,63	III. Bilanzgewinn		249.588,07	511.681,55
2. Beteiligungen	<u>1,00</u>	584.458,63	1,00			<u>2.281.781,84</u>	<u>2.543.875,32</u>
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	164.542,47		164.542,47
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	928.474,47		1.094.120,68	2. sonstige Rückstellungen	<u>294.082,73</u>	458.625,20	433.770,48
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	827.863,65		1.142.879,03	C. Verbindlichkeiten			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>210.807,80</u>	1.967.145,92	253.061,24	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14,96		474,93
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		252.842,13	229.565,99	-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 14,96 (Vorjahr: EUR 474,93)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.316,43	6.165,24	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.785,66		57.684,24
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.785,66 (Vorjahr: EUR 57.684,24)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.665,22		19.690,82
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 19.665,22 (Vorjahr: EUR 19.690,82)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>75.031,23</u>	107.497,07	126.641,55
				-davon aus Steuern			
				EUR 16.641,68 (Vorjahr: EUR 9.926,25)			
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 75.031,23			
				(Vorjahr: EUR 126.641,55)			
		<u>2.847.904,11</u>	<u>3.346.679,81</u>			<u>2.847.904,11</u>	<u>3.346.679,81</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom
01.01.2016 bis 30.06.2016

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

	01.01.2016 bis 30.06.2016	01.01.2015 bis 31.12.2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	112.019,06	774.697,88
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	-94.083,35
3. sonstige betriebliche Erträge	14.059,00	1.118.630,15
4. Materialaufwand Bezogene Leistungen	94.243,54	445.579,76
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	158.828,29	397.123,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>16.179,22</u>	45.171,62
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	7.288,00	12.888,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	140.741,40	391.948,41
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.412,12	78.361,89
-davon aus verbundenen Unternehmen EUR 37.401,22 (Vorjahr: EUR 65.296,55)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>3.203,25</u>	<u>27.303,64</u>
-davon an verbundene Unternehmen EUR 5.397,12 (Vorjahr: EUR 24.337,09)		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-261.993,52	557.591,26
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	99,96	193.395,35
-davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auf- lösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 156.000,00)		
13. Jahresfehlbetrag	-262.093,48	364.195,91
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	511.681,55	155.144,26
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	-7.658,62
16. Bilanzgewinn	<u>249.588,07</u>	<u>511.681,55</u>

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. - 30.06.2016

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 30.06.2016 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 den 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. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 wurden analog § 6 EStG im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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 2016 bis zum 30. Juni 2016 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 einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 172, der gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert und zum 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung positiv beschieden wurde. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages steht bislang noch aus. Die Gesellschaft hat die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit der Durchsetzung ihres Anspruchs beauftragt.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2012 und 2013 in Höhe von insgesamt TEUR 921 sind im Vorjahr unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die Gesellschaft geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, dass der bereits beschiedene Anspruch für 2014 vom Finanzamt

ebenfalls ausgezahlt bzw. verrechnet wird und dass sie weder von den Bauleistenden noch über § 27 Abs. 19 S. 3 UStG vom Finanzamt rechtskräftig auf Nachzahlung der Umsatzsteuer auf die Bauleistungen, für die sie die gemäß § 13b UStG entrichtete Umsatzsteuer wieder zurückerstattet bekommen hat (Umsatzsteuer 2012 und 2013), in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Geschäftsjahr 2015 sowie im ersten Halbjahr 2016 gezahlte Versicherungsbeiträge und sonstige Beiträge und Gebühren.

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 189, für Personalkosten i.H.v. TEUR 61, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22, für Rechtskosten i.H.v. TEUR 17 sowie für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 4.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 204) sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

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 alleinvertretungsberechtigten 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 Geschäftsjahr gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung sowie einer Tantieme in Höhe von 10 % des Jahresgewinns vor Abzug von Ertragsteuern unter Berücksichtigung des bestehenden Verlustvortrages. Darüber hinaus wurde 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 Bauträgerobjekten gewährt.

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valuierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 665.

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	466	131	31.12.2015
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100	-596	-767	31.12.2015
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	100	7	73	31.12.2015
LeipZigHäuser GmbH	94	-1.080	100	31.12.2015
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20	-	-	
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>				
L-KONZEPT GmbH & Co. Arte Domo KG, Leipzig (2)	75	-61	0	31.12.2014

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

Berlin, den 30.09.2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and curves, positioned above a horizontal line.

Raphael Schön

- Vorstand -

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Zwischenabschluss zum 30.06.2016

Anlagenverzeichnis

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2016	Stand 30.06.2016	Stand 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Sachanlagen								
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattun	58.381,01		58.381,01	21.952,01	7.288,00	29.240,01	29.141,00	36.429,00
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
	1.103.906,61	0,00	1.103.906,61	483.018,98	7.288,00	490.306,98	613.599,63	620.887,63