



**L·KONZEPT**

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2018

der

L-KONZEPT Holding AG

Emil-Fuchs-Str. 4

04105 Leipzig

## L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2018

#### 1 Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmungen, wobei der Fokus auf der Beteiligung an Unternehmen im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien liegt. Neben den laufenden Erträgen aus Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften besteht weiteres 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 |
| LK Verwaltungs GmbH                     | Leipzig, HRB 15260 |
| L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG | Leipzig, HRB 33596 |

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 30.06.2018 zu 46,71 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 7,06 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,42 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 6,75 % durch die Skyland Holding GmbH, Leipzig sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,90 % der Anteile befanden sich in Streubesitz.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag TEUR 2.000 und ist eingeteilt in 2.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. September 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **31. August 2021** durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

## **2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung**

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft bereits das neunte Jahr in Folge in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung befand, scheint sich die konjunkturelle Entwicklung aktuell leicht einzutrüben. War die Bundesregierung in ihrer Prognose mit Stand April 2018 noch von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in 2018 von 2,3 Prozent ausgegangen, korrigierten mehrere Institutionen (u.a. EU-Kommission, DIW, ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung) ihre Prognosen im Zeitraum Juli bis September 2018 auf noch lediglich 1,8 Prozent bzw. 1,9 Prozent. Dieser Wert entspricht in etwa dem langjährigen Durchschnitt.

Hauptmotoren des Wirtschaftswachstums sind dabei noch immer hauptsächlich der private und der staatliche Konsum sowie die noch immer anhaltende Hochkonjunktur im Baugewerbe. Die Stimmung im Handel ist nach wie vor gut, allerdings wurden auch hier die Geschäftserwartungen deutlich nach unten korrigiert. Die Erwerbstätigkeit steigt in weiten Teilen der Wirtschaft, allerdings fällt der Anstieg - bedingt durch den Mangel an Fachkräften - nicht mehr so stark aus wie in den Vorperioden.

Die noch immer robuste binnenwirtschaftliche Entwicklung sieht sich zunehmend durch die weltweite Unsicherheit beeinträchtigt. Die USA wenden Zölle auf Stahl und Aluminium inzwischen auch auf die EU sowie auf Mexiko und Kanada an. Auch eskaliert der Handelsstreit zwischen den USA und China. Selbst wenn nur kleine Teile des deutschen Exports von Zöllen betroffen sind, dürfte das Aufkeimen des Protektionismus negativ auf das Exportklima wirken und Unternehmen vorsichtiger agieren lassen. Zudem sind kaum Fortschritte bei den Verhandlungen über den Brexit erkennbar. Weitere Belastungen gehen von der Kündigung des Atomabkommens mit dem Iran durch die USA aus, verbunden mit drohenden amerikanischen Sanktionen für Unternehmen, die im Iran weiterhin wirtschaftlich aktiv bleiben. All dies dürfte dazu beigetragen haben, dass die Exporterwartungen der Unternehmen seit Beginn dieses Jahres rückläufig sind und auch die inländische Investitionsneigung zurück ging.

Ungeachtet dessen bleibt der binnenwirtschaftliche Aufschwung voraussichtlich intakt. So profitieren die privaten Konsumausgaben von einer voraussichtlich weiter zunehmenden Beschäftigung, kräftigeren Lohnerhöhungen und von 2019 in Kraft tretenden Abgabensenkungen sowie steigenden Transfers. Es wird weiterhin eine lebhaftere Bautätigkeit erwartet, worauf die unverändert hohen Auftragsbestände und die immer noch niedrigen Finanzierungskosten hindeuten. Allerdings steigen die Baupreise noch immer spürbar, was für sich genommen die Bautätigkeit dämpft.

Infolge der Niedrigzinspolitik sind die Risiken im Finanzsystem unverändert hoch. Einerseits besteht die Gefahr überhöhter Vermögenspreise, vor allem im Bereich der Wohnimmobilien und Anleihen.

Andererseits haben sich die Zinsänderungsrisiken bei Banken deutlich erhöht, da die Banken Kredite mit längeren Zinsbindungsfristen vergeben und sich gleichzeitig kurzfristiger refinanzieren.

## 2.2 Immobilienmarkt in Deutschland

Deutschland bleibt, nach Erhebungen der Ernst & Young Real Estate GmbH, veröffentlicht in ihrem jährlichen Trendbarometer (Stand Januar 2018), ein sehr beliebter Standort für Immobilieninvestitionen, auch im europäischen Vergleich.

Dabei hat sich der Wohnungsbau seit der Wirtschafts- und Finanzkrise in jedem einzelnen Jahr besser entwickelt als die Bauinvestitionen insgesamt. So stiegen die Wohnungsbauinvestitionen im zurückliegenden Winterhalbjahr moderat an, wobei der Zuwachs trotz der insgesamt im langfristigen Vergleich eher günstigen Witterungsverhältnisse nur wenig über den Erwartungen der Dezember-Projektion lag. Zusammen mit der zugleich starken Beschleunigung der Baupreise deutet dies darauf hin, dass die hochausgelasteten Kapazitäten in der Bauwirtschaft nicht so rasch ausgeweitet werden können wie bisher erwartet.

Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage bei niedrigen Kreditzinsen und guten Einkommensperspektiven wird sich dieser Trend voraussichtlich auch im Jahr 2018 fortsetzen. Jedoch wird der Anstieg der Wohnbauinvestitionen, gemessen an den Vorjahren, voraussichtlich etwas weniger dynamisch verlaufen, was bereits jetzt an der nahezu stagnierenden Zahl von Baugenehmigungen ablesbar ist.

Allerdings drängt sich bundesweit nach acht Jahren andauernden Aufschwungs der Eindruck einer leichten Abschwächung des Kaufpreiszklus auf. Die Nachfrage nach Wohnungen wächst derzeit deutlich langsamer als noch vor kurzem, gleichzeitig steigt das Angebot an Wohnungen stärker als bislang. Nach Angaben des Rates der Immobilienweisen in ihrem Frühjahrgutachten 2018 dürften in 2017 über 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden sein und 2018 dürften es noch einmal mehr werden. Damit nähert sich, nach Einschätzung des Rates der Immobilienweisen, der Wohnungsmarkt endlich einer gleichgewichtigen Entwicklung, sodass der Druck auf die Mieten geringer wird. In ihrem Monatsbericht 02/2018 warnt die Deutsche Bundesbank davor, dass Immobilien in den Metropolen um rund 35 Prozent überbewertet seien. Das Marktforschungsinstitut Empirica sieht in neun von zwölf Großstädten eine "eher hohe Blasengefahr".

Mit den seit Herbst 2016 wieder leicht ansteigenden Zinsen wird die preissteigernde Wirkung des niedrigen Zinsniveaus mehr und mehr entfallen. Somit könnten die Zeiten der stürmischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage möglicherweise in naher Zukunft beendet sein.

Die aktuell noch immer sehr hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und die etwas stärker zunehmenden Tariflöhne dürften zu einem beschleunigten Anstieg der Baupreise führen.

Allerdings könnten durch die Ergebnisse des Wohnungsgipfels im September 2018 neue Impulse - insbesondere im Segment des sozialen Wohnungsbaus sowie im Neubausegment - geschaffen worden sein. Mit Einführung des Baukindergeldes sollen ab 2018 gezielt Familien und Alleinerziehende mit Kindern bei erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum (Neubau und bestehender Wohnraum) unterstützt werden. Der Bund will den Mietwohnungsbau durch eine steuerliche Son-

der Abschreibung fördern, die nicht nur wie bisher auf die Sanierung von Denkmal-Immobilien abstellt, sondern auch auf neu geschaffenen Wohnraum beispielsweise im Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum. Weiterhin soll auch eine Novelle des Baugesetzbuchs vorgeschlagen werden, die im Ergebnis zu einer Vereinfachung der Genehmigungsverfahren und damit zu einer Baukostensenkung führen könnte.

### 2.3 Immobilienmarkt in Leipzig

Die nach wie vor unsichere politische Weltlage verstärkt die Orientierung bei risikooptimierten Investments weiter auf Immobilien, die höhere Renditen als festverzinsliche Anlagen bieten, insbesondere auf Wohnimmobilien in Deutschland, von denen sich Investoren langfristig hohe Renditequalität versprechen.

Das historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren, wobei sich das Bevölkerungswachstum im 1. Halbjahr 2018 wesentlich moderater zeigte als noch in Vorperioden (+ 1.349 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2017). Die initialen Ansiedlungen von industriellen Schwergewichten wie Porsche und BMW und der Ausbau des Flughafens Leipzig/Halle zum 24-Stunden-Dienstleister für moderne Industrie- und e-Commerce-orientierte Logistikunternehmen wie Deutsche Post DHL und Schenker haben sich als strukturpolitisch beschäftigungs- und wachstumstreibende Investitionen bezahlt gemacht. Der Prognose Zukunftsatlas, der alle drei Jahre die 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bzgl. Status und dynamischer Veränderung von Demografie, Wohlstand und sozialer Lage, Arbeitsmarkt und Bildung, Innovation und Wettbewerb in der Wirtschaft einwertet, führt aus, dass sich Leipzig in 2016 gegenüber 2004 um ganze 197 Plätze verbessert hat. Die Beschäftigung der Stadt wächst weiter kontinuierlich, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag zum 30.06.2018 erneut bei einem historischen Tief von 6,6 % der Erwerbspersonen.

Die allgemein zu beobachtende große Nachfrage an zu sanierenden Altbauobjekten, verbunden mit einer mittlerweile erheblichen Knappheit von Sanierungsobjekten in sämtlichen Lagen sowie ansonsten nicht vorhandene steuerliche Fördermöglichkeiten in diesem Segment, führt zu einem erheblichen Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in Richtung Neubauten andererseits.

Bereits in Vorperioden reagierte der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken, der sich weiter fortsetzte. Die gute Auslastung der beauftragten Bau- und Handwerksfirmen aufgrund der aktuell hervorragenden Auftragslage führt zu ganz erheblich gestiegenen Baukosten im Sanierungs- und Neubaubereich, 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, Leipzig, 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 kurzfristig 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 aktuell in deren sonstigen 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

Im Berichtszeitraum wurde die Sanierung der Eigentumswohnungen der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 abgeschlossen (Gemeinschaftseigentum). Die Übergabe an die Erwerber (Sondereigentum) und damit die Ertragsrealisierung erfolgte im Dezember 2017. Für beide Objekte lagen Bauträgerfinanzierungen der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor, die im Vorjahr vollständig zurückgeführt wurden.

### 3.3 Leipzig Häuser GmbH

Die Gesellschaft hat in Vorperioden das Bauträgerobjekt "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten saniert und vollständig an die Erwerber übergeben. Bei der zugehörigen Tiefgarage mit 74 Stellplätzen erfolgte in Vorperioden die Übergabe von 51,35 % der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber.

### 3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Die Gesellschaft hat 2016 das zu sanierende Areal "Altes Dorf 3" in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666,11 qm erworben. Mit Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 wurde mit dem Bau begonnen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind 84 % der Wohneinheiten an Erwerber veräußert worden. Für das Objekt liegt eine Bauträgerfinanzierung der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor.

Mit Notarurkunde vom 25.09.2017, UR-Nr. 2481 für 2017 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT-Wohnwert das Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 1183 qm erworben. Derzeit wird das Objekt zur Vertriebsreife entwickelt.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 156 und einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag i.H.v. TEUR 202. Dabei belasten vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekt Altes Dorf 3 in Höhe von insgesamt TEUR 206 das Ergebnis. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 8.608 mit einem kalkulierten

Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.707. Mit Realisierung des Objektes wird der Bilanzverlust vollständig aufgeholt werden. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2019 f. aus.

#### **4. Darstellung der Lage der Gesellschaft**

##### 4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 198, die im wesentlichen aus dem Wiederverkauf einer Wohneinheit im Objekt Angerstraße 30 (TEUR 153) sowie aus Weiterberechnungen (TEUR 39) resultieren. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge sowie der Bestandsänderung ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 45 (2017: TEUR 577).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 60 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen zur Weiterberechnung an Fremde.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 59 (2017: TEUR 232).

Sonstige betriebliche Aufwendungen fielen i.H.v. TEUR 11 für Steuerberatung und Buchführung, i.H.v. TEUR 8 für Beraterhonorare, i.H.v. TEUR 3 für Fremdleistungen, i.H.v. TEUR 8 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Angaben sowie i.H.v. TEUR 3 für den laufenden Bürobetrieb an.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das 1. Halbjahr 2018 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 116 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 322.

##### 4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen um TEUR 2.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 624 (31.12.2017: TEUR 650) und betreffen hauptsächlich Forderungen aus ausstehenden Kaufpreistraten an die Erwerber der Angerstraße 30 nach Besitzübergang. Mit Schreiben vom 29.12.2017 ist die L-KONZEPT Holding AG aufgrund des Zahlungsverzuges der Erwerber in ca. 30 Fällen von den ursprünglich bestehenden Kaufverträgen zurückgetreten und verfolgt die Rückführung der Kaufgegenstände gegen Lastenfreistellung. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht können die sich weiterhin im grundbuchlichen Eigentum der Gesellschaft befindlichen ca. 30 Wohnungen noch nicht im Vermögen der Gesellschaft bilanziell erfasst werden. Eine Pauschalwertberichtigung wurde in Höhe von 1 % gebildet.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich aufgrund von Darlehensstilgungen auf TEUR 343 (31.12.2017: TEUR 376).

Gegenüber Beteiligungsunternehmen bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 505. Sie resultieren aus dem Verkauf der Neubaugrundstücke Angerstraße 24-28 3. und 4. Bauabschnitt an das Beteiligungsunternehmen L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt). Ein Teilbetrag dieser Forderung in Höhe von TEUR 205 hat eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 35. Die Gesellschaft hatte 2014 einen Betrag in Höhe von TEUR 172 gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, der 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 erfolgte bislang nicht. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen den Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch immer keine Entscheidung erfolgte.

Ein Teilbetrag des Rückerstattungsanspruchs gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 137 wurde 2017 an die L-KONZEPT Sachsen GmbH zur Aufrechnung mit laufenden Steuerverbindlichkeiten abgetreten und wird in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Das Finanzamt hat die mit der Abtretung beantragte Verrechnungsstundung mit laufenden Steuerverbindlichkeiten der L-KONZEPT Sachsen abgelehnt. Auch der daraufhin gestellte Antrag vom 04.05.2018 auf Erlass einer einstweiligen Anordnung des Vollstreckungsaufschubs beim Finanzgericht Leipzig wurde abschlägig entschieden.

Die Gesellschaft hat die BDO Leipzig sowie die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Hamburg 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 in Vorperioden 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. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der vom Bundesfinanzhof in seiner mündlichen Verhandlung vom 27.09.2018 geäußerten, für die Gesellschaft eindeutig günstigen, Rechtsauffassung des zuständigen 5. Senates (BFH V R 49/17). Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

Steuerlatenzen wurden in Höhe von 30% der steuerlichen Verlustvorträge zum 31.12.2017 berücksichtigt.

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2018 **TEUR 1.710** (31.12.2017: TEUR 1.826).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 181, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 24 sowie für Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 60. Rückstellungen für Rechtskosten und Rechtsrisiken wurden in Höhe von TEUR 39 gebildet.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 436 (31.12.2017: TEUR 532). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen blieben im Vergleich zum 31.12.2017 nahezu konstant bei TEUR 32, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen aufgrund von Darlehensaufnahmen auf TEUR 393 (31.12.2017: TEUR 331), die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum 31.12.2017 um TEUR 5, hauptsächlich aufgrund der geringeren Verbindlichkeiten aus Steuern.

#### 4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

|   | 01.01.2018 -<br>30.06.2018<br>TEUR | 01.01.2017 -<br>31.12.2017<br>TEUR |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>-116</b>                        | <b>-172</b>                        |
| Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf<br>Gegenstände des Anlagevermögens  | 2                                  | 13                                 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen  | -37                                | 1                                  |
| Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des<br>Anlagevermögens   | 0                                  | -12                                |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen<br>aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht<br>der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 215                                | -81                                |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht<br>der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | -96                                | 199                                |
| <b>Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  | <b>-32</b>                         | <b>-52</b>                         |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des<br>Anlagevermögens   | 0                                  | 16                                 |
| <b>Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>0</b>                           | <b>16</b>                          |
| Auszahlungen an Unternehmenseigner  | 0                                  | 0                                  |
| <b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>0</b>                           | <b>0</b>                           |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds =<br>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)   | -32<br>105                         | -36<br>141                         |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  | <b>73</b>                          | <b>105</b>                         |
| <b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds:</b>   |                                    |                                    |
| Kassenbestände  | 0                                  | 0                                  |
| Guthaben bei Kreditinstituten   | 73                                 | 105                                |
|   | <u>73</u>                          | <u>105</u>                         |

Die L-KONZEPT Holding AG erzielte zum 30.06.2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 116.

Der **Mittelabfluss** aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von **TEUR 32** resultiert hauptsächlich aus dem Jahresfehlbetrag (TEUR -116), der Abnahme der Verbindlichkeiten (TEUR -96) sowie der Abnahme der Rückstellungen (TEUR -37) bei gleichzeitiger Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR +215).

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um TEUR 32.

## 5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für kleinere und mittlere Bauträgerfinanzierungen erscheint nach der Finanzkrise wieder konsolidiert. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund einer bevorstehenden Zinswende und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienfrage abzuwarten. Auch vor diesem Hintergrund muss das Ziel der Gesellschaft weiterhin darin bestehen, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren. Erschwert wird dies zunehmend durch den exorbitanten Anstieg der Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Baugrundstücke sowie durch weiter steigende Baukosten aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung der Bauunternehmen.

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 in Vorjahren 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 weiterhin 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 noch immer das Projekt „Angerstr. 30 (1. Bauabschnitt)“.

Nachdem das Gericht mit Beschluss vom 20.03.2017 einen Beweisbeschluss zur Einholung eines Sachverständigengutachtens verkündet hat, dauert die Begutachtung noch immer an. Mit der Vorlage des Sachverständigengutachtens ist u.a. aufgrund der Unstrukturiertheit des Beweisanspruchs aus jetziger Sicht nicht zeitnah zu rechnen.

Zur Mängel- und Fertigstellungslage am Objekt "Angerstraße 30" hatte die Gesellschaft durch das renommierte öbuv. Sachverständigenunternehmen HJW & Partner in Leipzig am 19.07.2016 ein unabhängiges Gutachten eingeholt und inzwischen einen wesentlichen Teil der dort aufgeführten Restleistungen und Baumängel abgearbeitet. Den in der Nachbegehung des Sachverständigenunternehmens im 4. Quartal 2017 festgestellten noch ausstehenden Leistungen ist durch ausreichende Rückstellung im vorliegenden Jahresabschluss Rechnung getragen.

In der letzten Zeit sind wir bezüglich der rechtlichen Auseinandersetzungen mit einem Teil der WEG Angerstraße 30 jedoch einen wesentlichen Schritt weiter gekommen. Neben der bereits 2016 erzielten Einigung mit einem der Prozessbeteiligten 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.

Für alle Erwerber, mit welchen eine Einigung erzielt werden konnte, wurden die Eigentumsumschreibungen zu ihren Gunsten einschließlich der Löschung der in ihrem Wohnungsgrundbuch eingetragenen Globalgrundschulden veranlasst sowie die Anträge gem. § 7i EStG bei der Stadt Leipzig eingereicht.

Die WEG Angerstraße 30 konnte sich bisher lediglich in einem äußerungsrechtlichen Verfahren ohne Baubezug vor dem OLG Hamburg gerichtlich durchsetzen. In einem wichtigen Leitverfahren wegen der Rückgabe von Vertragserfüllungsbürgschaften vor dem OLG Dresden hat das gegnerische Mitglied der Streitgemeinschaft auf Hinweis des Senats seine Berufung zurückgenommen und die Bürgschaften unter voller Kostenlast von zwei Instanzen zurück gegeben. Es ist zu erwarten, dass sämtliche diesbezügliche Verfahren aus Sicht der Gesellschaft gewonnen werden.

Allerdings hat die Gesellschaft mit Erklärung vom 17.09.2018 im Verfahren 4 U 9/17 vor dem OLG Celle die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Lüneburg auf zweifachen Hinweisbeschluss des Gerichts zurück genommen. Hiermit akzeptiert die L-KONZEPT Holding AG mit Blick auf die erheblichen finanziellen und personellen Aufwendungen der Auseinandersetzung ein Urteil, das sie im Ergebnis für unzutreffend hält. Im Verfahren gegen einen einzelnen Erwerber der Angerstraße 30 ging es um eine „Unterverbriefung“, die im Ergebnis aus Sicht der Gesellschaft zur Unwirksamkeit von zwei Kaufverträgen geführt hätte. Die Urteilsfindung des LG Lüneburg kam ohne Vernehmung der durch die Gesellschaft angebotenen Zeugen zu Stande und ist aus unserer Sicht unter Verstoß gegen die Verpflichtung zur Gewährung rechtlichen Gehörs ergangen, Art. 103 Abs. 1 Grundgesetz. Aufgrund des stets unsicheren Ausgangs eines Revisionsverfahrens vor dem BGH und der absehbar mangelnden Wirtschaftlichkeit der Auseinandersetzung hat die Gesellschaft die Entscheidung getroffen, den streitgegenständlichen Anspruch nicht mehr zu verfolgen. Überzeugt hat uns dabei weder das Urteil des LG Lüneburg noch die mit erheblicher Verzögerung des Verfahrens verbundenen Hinweisbeschlüsse des OLG Celle. Jedoch gehört es zur grundsätzlichen Akzeptanz des

Rechtsstaates und seiner Organe, auch Urteile und rechtliche Würdigungen zu akzeptieren, die man selbst nicht nachvollziehen kann. Dies haben wir getan.

Mit Schreiben vom 29.12.2017 ist die L-KONZEPT Holding AG aufgrund des Zahlungsverzuges der Erwerber in ca. 30 Fällen von den ursprünglich bestehenden Kaufverträgen zurückgetreten und verfolgt die Rückführung der Kaufgegenstände gegen Lastenfreistellung. Dies gilt weiterhin auch und insbesondere für die beiden vorgenannten Kaufverträge aus dem beendeten OLG-Verfahren in Celle. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht können die sich weiterhin im grundbuchlichen Eigentum der Gesellschaft befindlichen ca. 30 Wohnungen noch nicht im Vermögen der Gesellschaft bilanziell erfasst werden. Die Rückführung der Wohnungen und damit gleichzeitig die Erledigung sämtlichen rechtlichen Interesses der Streitgemeinschaft stellte eine erhebliche Geschäftschance der Gesellschaft dar, welche sich einer bilanziellen Darstellung derzeit noch entzieht.

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.

Die L-KONZEPT Holding AG hat in Vorperioden Rückerstattungsansprüche aus Umsatzsteuer gegenüber dem Finanzamt in Höhe von insgesamt **TEUR 1.093** aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 geltend gemacht, die sie in Vorperioden gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und der aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert

hatte. Ein **Teilbetrag in Höhe von TEUR 921** (zzgl. Zinsen i.H.v. TEUR 37) für die Veranlagungszeiträume 2012 und 2013 sind in Vorperioden unter dem Vorbehalt der Nachprüfung **positiv beschieden und erstattet** oder verrechnet worden. Die Verjährung ist durch den Beginn einer Betriebsprüfung gehemmt.

Über den Teilbetrag i.H.v. TEUR 172 erging am 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 ein für die Gesellschaft positiver Bescheid unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen den Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch immer keine Entscheidung erfolgte. Zwischenzeitlich gestellte Anträge auf Erteilung eines Abrechnungsbescheides und Verrechnungsstundung sowie Klagen auf einstweiligen Rechtsschutz wurden abgelehnt. Aktuell sind die Finanzämter gehalten, nur die Ansprüche anzuerkennen, für die ein Zahlungsnachweis oder eine Abtretung des Bauleistenden vorliegen. Die Rechtsprechung (vgl. FG München v. 10.10.2017, 14 K 344/16, Rev. anh.) stellt sich dieser nicht durch Rechtsquellen begründeten Auffassung bislang ausdrücklich entgegen.

Weiter ansteigende Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubaugrundstücke, 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.

Sollten sämtliche dargestellten Risiken annähernd zeitgleich zu Ungunsten der L-KONZEPT Holding AG eintreten, sähe sich die Gesellschaft in ihrem Fortbestand beeinträchtigt.

## **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. Eigene Projekte sollen jedoch in der Gesellschaft erst dann wieder in Erwägung gezogen werden, wenn der Rechtsstreit mit der Eigentümergemeinschaft Angerstraße 30 zur Zufriedenheit der Gesellschaft erledigt werden konnte.

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind - insbesondere aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise und der Bauleistungen - auch weiterhin ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen.

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

Zusätzlich lotet die Gesellschaft aus, sich bei Vorlage entsprechender Chancen im Einkauf oder der eigenen Erstellung auch an bestandshaltenden Gesellschaften Dritter zu beteiligen. Hierzu wird die Beschaffung zusätzlichen Eigenkapitals erforderlich sein, über welches die Gesellschaft derzeit aufgrund des schwierigen Geschäftsverlaufs des Projektes Angerstraße 30 selbst nicht in ausreichendem Maße verfügt.

Eine weitere alternative Möglichkeit für die Gestaltung der Zukunft der Gesellschaft ist die Abgabe des operativen Geschäftes unter weitgehender Übernahme der verbleibenden Risiken durch einen Dritten („Garantiegeber“). Dies könnte die Gesellschaft attraktiv machen für den Verkauf der überwiegenden Aktienanteile an einen externen Investor, welcher aufgrund seines Geschäftsmodells am Börsen-Listing der Gesellschaft interessiert ist und die Möglichkeiten des Kapitalmarktes hinsichtlich Eigenkapitalisierung und der ggf. erleichterten Beschaffung von Mezzanine- und Fremdkapital nutzen will. Die Umsetzung dieser Option hängt von entsprechendem Erwerbsinteresse eines Investors sowie von der Zustimmung der Hauptversammlung mit ganz überwiegender Mehrheit ab, weiterhin von der Einigung über einen angemessenen Erwerbspreis aus Sicht unserer Aktionäre.

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.

Leipzig, den 18.10.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Ulbricht', written over a horizontal line.

Helmut Ulbricht  
- Vorstand -

**Bilanz**  
zum  
**30. Juni 2018**

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

| AKTIVA  |            |                   |                   | PASSIVA  |            |                   |                   |
|---|------------|-------------------|-------------------|--|------------|-------------------|-------------------|
|   | EUR        | 30.06.2018<br>EUR | 31.12.2017<br>EUR |  | EUR        | 30.06.2018<br>EUR | 31.12.2017<br>EUR |
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |            |                   |                   | <b>A. Eigenkapital</b>   |            |                   |                   |
| I. Sachanlagen  |            |                   |                   | I. Gezeichnetes Kapital  |            | 2.000.000,00      | 2.000.000,00      |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                                  |            | 2.200,00          | 4.091,00          | II. Gewinnrücklagen  |            |                   |                   |
| II. Finanzanlagen   |            |                   |                   | 1. gesetzliche Rücklage  |            | 32.193,77         | 32.193,77         |
| 1. Anteile an verbundenen<br>Unternehmen  | 584.799,72 |                   | 584.799,72        | III. Bilanzverlust   |            | 322.370,78        | 206.444,43        |
| 2. Beteiligungen  | 201,00     | 585.000,72        | 201,00            |  |            | 1.709.822,99      | 1.825.749,34      |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |            |                   |                   | <b>B. Rückstellungen</b>   |            |                   |                   |
| I. Vorräte  |            |                   |                   | 1. Steuerrückstellungen  | 0,00       |                   | 987,08            |
| 1. fertige Erzeugnisse und Waren  |            | 0,00              | 152.528,95        | 2. sonstige Rückstellungen   | 303.885,28 | 303.885,28        | 339.553,19        |
| II. Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände                                      |            |                   |                   | <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |            |                   |                   |
| 1. Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen  | 624.441,49 |                   | 650.233,05        | 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten   | 354,91     |                   | 0,00              |
| 2. Forderungen gegen verbundene<br>Unternehmen  | 342.517,91 |                   | 376.414,10        | -davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr   |            |                   |                   |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit<br>denen ein Beteiligungsverhältnis besteht         | 505.000,00 |                   | 505.000,00        | EUR 354,91 (Vorjahr: EUR 0,00)   |            |                   |                   |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände  | 61.013,31  | 1.532.972,71      | 70.960,70         | 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen  | 0,00       |                   | 153.023,00        |
| III. Kassenbestand, Bundesbank-<br>guthaben, Guthaben bei<br>Kreditinstituten und Schecks |            | 73.273,96         | 105.005,87        | -davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr   |            |                   |                   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  |            | 10.778,17         | 4.000,67          | EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 153.023,00)   |            |                   |                   |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>  |            | 245.000,00        | 245.000,00        | 3. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen   | 32.170,77  |                   | 32.810,92         |
|   |            |                   |                   | -davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr   |            |                   |                   |
|   |            |                   |                   | EUR 32.170,77 (Vorjahr: EUR 32.810,92)   |            |                   |                   |
|   |            |                   |                   | 4. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen                                      | 392.900,16 |                   | 331.373,27        |
|   |            |                   |                   | -davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr EUR 392.900,16<br>(Vorjahr: EUR 331.373,27) |            |                   |                   |
|   |            |                   |                   | 5. sonstige Verbindlichkeiten  | 10.091,45  | 435.517,29        | 14.738,26         |
|   |            |                   |                   | -davon aus Steuern   |            |                   |                   |
|   |            |                   |                   | EUR 1.731,07 (Vorjahr: EUR 5.758,88)   |            |                   |                   |
|   |            |                   |                   | -davon mit einer Restlaufzeit<br>bis zu einem Jahr   |            |                   |                   |
|   |            |                   |                   | EUR 10.091,45<br>(Vorjahr: EUR 14.738,26)  |            |                   |                   |
|   |            | 2.449.225,56      | 2.698.235,06      |  |            | 2.449.225,56      | 2.698.235,06      |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
vom  
01.01.2018 bis 30.06.2018

**L-KONZEPT Holding AG, Leipzig**

|   | 01.01.2018 bis<br>30.06.2018 | 01.01.2017 bis<br>31.12.2017 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| EUR   | EUR                          | EUR                          |
| 1. Umsatzerlöse   | 198.363,16                   | 645.118,74                   |
| 2. Verminderung des Bestands an<br>fertigen und unfertigen<br>Erzeugnissen                                | 152.528,95                   | 102.192,60                   |
| 3. sonstige betriebliche<br>Erträge   | 1.122,10                     | 34.559,08                    |
| 4. Materialaufwand<br>Bezogene Leistungen   | 60.226,84                    | 391.533,77                   |
| 5. Personalaufwand  |                              |                              |
| a) Löhne und Gehälter   | 46.425,82                    | 204.971,00                   |
| b) soziale Abgaben und<br>Aufwendungen für<br>Altersversorgung und<br>für Unterstützung                   | <u>12.635,76</u>             | 26.912,50                    |
| 6. Abschreibungen   |                              |                              |
| a) auf immaterielle Vermögens-<br>gegenstände des Anlage-<br>vermögens und Sachanlagen                    | 1.891,00                     | 13.437,00                    |
| 7. sonstige betriebliche<br>Aufwendungen  | 33.579,15                    | 167.307,40                   |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche<br>Erträge  | 3.779,43                     | 10.728,96                    |
| -davon aus verbundenen<br>Unternehmen EUR 3.293,06<br>(Vorjahr: EUR 10.136,23)                            |                              |                              |
| 9. Zinsen und ähnliche<br>Aufwendungen  | 11.903,52                    | 20.474,43                    |
| -davon an verbundene<br>Unternehmen EUR 11.903,52<br>(Vorjahr: EUR 20.290,85)                             |                              |                              |
| 10. Steuern vom Einkommen und<br>vom Ertrag   | 0,00                         | 64.700,42                    |
| -davon Erträge aus der Zuführung und Auf-<br>lösung latenter Steuern EUR 0,00<br>(Vorjahr: EUR 62.000,00) |                              |                              |
| <b>11. Ergebnis nach Steuern</b>  | <u>-115.926,35</u>           | <u>-171.721,50</u>           |
| <b>12. Jahresfehlbetrag</b>   | 115.926,35                   | 171.721,50                   |
| 13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr  | 206.444,43                   | 34.722,93                    |
| <b>15. Bilanzverlust</b>  | <u><u>322.370,78</u></u>     | <u><u>206.444,43</u></u>     |

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

## **Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. - 30.06.2018**

### **Anhang**

#### **1. Allgemeine Angaben zum Zwischenabschluss**

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig 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. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2018 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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 bis 29.02.2016 im Entry Standard und ab 01.03.2017 im Basic Board, beides Segmente 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. 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 2018 bis zum 30. Juni 2018 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen und sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten im wesentlichen die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf von zwei Neubaugrundstücken in der Angerstraße 24-28. Ein Teilbetrag dieser Forderung in Höhe von TEUR 205 hat eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten TEUR 625 aus Bauträgerkaufverträgen zum Objekt Angerstraße 30. Mit Schreiben vom 29.12.2017 ist die L-KONZEPT Holding AG aufgrund des Zahlungsverzuges der Erwerber in ca. 30 Fällen von den ursprünglich bestehenden Kaufverträgen zurückgetreten und verfolgt die Rückführung der Kaufgegenstände gegen Lastenfreistellung. Aus Gründen kaufmännischer Vorsicht können die sich weiterhin im grundbuchlichen Eigentum der Gesellschaft befindlichen ca. 30 Wohnungen noch nicht im Vermögen der Gesellschaft bilanziell erfasst werden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten einen Rückerstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 35. Die Gesellschaft hatte 2014 einen Betrag in Höhe von TEUR 172 gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet, der 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 erfolgte bislang nicht. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen den Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch immer keine Entscheidung erfolgte.

Ein Teilbetrag des Rückerstattungsanspruchs gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2014 in Höhe von TEUR 137 wurde in 2017 an die L-KONZEPT Sachsen GmbH zur Aufrechnung mit laufenden Steuerverbindlichkeiten abgetreten und wird in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Die Gesellschaft hat die BDO Leipzig sowie die BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Hamburg 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 in Vorperioden 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. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der vom Bundesfinanzhof in seiner mündlichen Verhandlung vom 27.09.2018 geäußerten, für die Gesellschaft eindeutig günstigen, Rechtsauffassung des zuständigen 5. Senates (BFH V R 49/17). Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

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

Steuerlatenzen wurden in Höhe von 30% der steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt.

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 27. September 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 31. August 2021** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 181, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 24 und für Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 60. Rückstellungen für Rechtskosten und Rechtsrisiken wurden in Höhe von TEUR 38 gebildet.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich zwei Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2018 bis zum 21.09.2018 wie folgt zusammen:

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

Herr **Stephan Bonell**, Rechtsanwalt, Leipzig, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

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

Mit Wirkung zum 21.09.2018 schied Herr Markus Wenner aus dem Aufsichtsrat aus. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr **Florian Renner**, Unternehmensberater, Gräfelting, gewählt.

Die **Geschäftsleitung** erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand **Herrn ass. jur. Helmut Ulbricht, Brandis**.

Die Vergütung des Vorstandes erfolgte im 1. Halbjahr 2018 gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung.

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.338.

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<br>Sitz  | Anteile am Kapital<br>30.06.2018 | Eigenkapital | Ergebnis | Jahresabschluss |
|---|----------------------------------|--------------|----------|-----------------|
|   | in %                             | TEUR         | TEUR     |                 |
| <b>Unmittelbare Beteiligungen:</b>                              |                                  |              |          |                 |
| LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig                               | 100,00                           | 334          | -90      | 31.12.2017      |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig                                 | 100,00                           | 631          | 521      | 31.12.2017      |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH   | 100,00                           | -202         | -156     | 31.12.2017      |
| LeipZigHäuser GmbH  | 100,00                           | 283          | -106     | 31.12.2017      |
| LK Verwaltungs GmbH   | 73,90                            | 79           | 17       | 31.12.2016      |
| L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG<br>(haftungsbeschränkt) | 20,00                            | -1           | -2       | 31.12.2017      |
| Sonstige GmbH-Beteiligung (1)                                   | 20,00                            |              |          |                 |

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

Leipzig, den 18.10.2018



Helmut Ulbricht  
- Vorstand -

**L-KONZEPT Holding AG, Berlin**  
**Zwischenabschluss zum 30.06.2018**  
**Anlagenverzeichnis**

|   | Anschaffungskosten  |                    |                     | Abschreibungen      |                    |                     | Buchwerte           |                     |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Stand<br>01.01.2018 | Zugänge<br>Abgänge | Stand<br>30.06.2018 | Stand<br>01.01.2018 | Zugänge<br>Abgänge | Stand<br>30.06.2018 | Stand<br>30.06.2018 | Stand<br>31.12.2017 |
|   | Euro                | Euro               | Euro                | Euro                | Euro               | Euro                | Euro                | Euro                |
| I. Sachanlagen  |                     |                    |                     |                     |                    |                     |                     |                     |
| 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 53.026,01           | -                  | 53.026,01           | 48.935,01           | 1.891,00           | 50.826,01           | 2.200,00            | 4.091,00            |
| II. Finanzanlagen                                     |                     |                    |                     |                     |                    |                     |                     |                     |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 1.035.867,69        | -                  | 1.035.867,69        | 451.067,97          | -                  | 451.067,97          | 584.799,72          | 584.799,72          |
| 2. Beteiligungen                                      | 10.200,00           | -                  | 10.200,00           | 9.999,00            | -                  | 9.999,00            | 201,00              | 201,00              |
|   | <b>1.099.093,70</b> | <b>-</b>           | <b>1.099.093,70</b> | <b>510.001,98</b>   | <b>1.891,00</b>    | <b>511.892,98</b>   | <b>587.200,72</b>   | <b>589.091,72</b>   |