

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2017

und Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2017

der

L-KONZEPT Holding AG,

Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 Unternehmen, 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	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 15260
L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)	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 neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2017 zu 46,71 % durch die John Whiteman

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 7,06 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,41 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 6,75 % durch die F & B Asset Holding GmbH, Markkleeberg sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,91 % 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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich bereits das neunte Jahr in Folge in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2 Prozent gestiegen. Dies stellt das höchste Wirtschaftswachstum seit dem Jahr 2011 dar. Die bereits robuste binnenwirtschaftliche Entwicklung wurde zunehmend durch außenpolitische Impulse ergänzt und verstärkt, in dem sich die Belebung der Weltwirtschaft und die Erholung des Welthandels, die Ende des Jahres 2016 einsetzten, im Jahr 2017 fort setzten. Ein positiver Impuls für diese Entwicklung waren u.a. die niedrigen Zinsen. Weltweit ist die Geldpolitik expansiv ausgerichtet, der Grad der Expansion dürfte allerdings leicht zurückgehen.

Infolge der Niedrigzinspolitik sind die Risiken im Finanzsystem weiter angestiegen. 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.

Die gute gesamtwirtschaftliche Lage zeigte sich insbesondere auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2017 nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 44,3 Mio. auf einem neuen Höchststand. Der positive Trend wird sich voraussichtlich auch in 2018 fortsetzen. Die Beschäftigungszunahme führt zur Erhöhung der Einkommen und somit auch zu weiter zunehmenden Konsummöglichkeiten. Daraus resultieren wiederum starke

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Wachstumsimpulse.

Trotz einer leichten Überauslastung der Wirtschaft und Anspannung in einigen Bereichen lässt sich in Deutschland derzeit keine Überhitzung konstatieren. Die Inflation ist zwar 2017 leicht gestiegen, bewegt sich jedoch weiterhin unterhalb der Zielmarke der EZB.

Auch Europa hat sich wirtschaftlich weiter erholt. Alle 28 EU-Staaten verzeichnen ein Wirtschaftswachstum, die Arbeitslosigkeit ist in der EU so niedrig wie seit neun Jahren nicht mehr. Angesichts der hohen Nachfrage aus dem Ausland werden die Exporte, trotz der Aufwertung des Euro, nominal und preisbereinigt stärker zunehmen als im Vorjahr.

Seit Dezember 2017 haben sich die Unsicherheiten bezüglich des Ausblicks für die deutsche Wirtschaft erheblich erhöht. Risiken liegen vor allem im globalen Umfeld, beispielsweise in einer konjunkturellen Abschwächung der Finanzmärkte, in geopolitischen Vorkommnissen oder in den Konsequenzen des Brexit. Mit der von den USA ausgelösten Handelsdebatte erlangte das Risiko eines weltweit verschärften Protektionismus wieder eine größere Bedeutung.

Mit Blick auf die Binnenwirtschaft dominieren dagegen aus heutiger Sicht die Chancen auf ein höheres Wirtschaftswachstum. So dürfte die Hochkonjunktur in Deutschland auch im Jahr 2018 anhalten. Der hohe Auslastungsgrad nimmt weiter zu, das Wirtschaftswachstum wird aber voraussichtlich nicht mehr so kräftig ausfallen wie im Berichtszeitraum. Die Bundesbank rechnet in ihrem Monatsbericht Juni 2018 damit, dass die Exporte und die gewerblichen Investitionen weniger stark zulegen. Zudem dämpfe in zunehmendem Maße der steigende Mangel an Fachkräften das Beschäftigungswachstum.

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. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 lag nur wenig über der Anzahl des Vorjahres, obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen zuvor stark gestiegen war.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage bei niedrigen Kreditzinsen und guten Einkommensperspektiven wird sich dies 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 rückläufigen Zahl von Baugenehmigungen ablesbar ist.

Die Wohnungsmieten (Angebotsmieten) sind in Deutschland auch im letzten Jahr mit 4,3 % weiter und etwas stärker als im Vorjahr (+3,1%) gestiegen. Deutschlandweit lag der mittlere Mietpreis 2017 bei 7,46 EUR/qm nach 7,15 EUR/qm im Vorjahr. Die Angebotsmieten stiegen nominal in fast allen Kreisen Deutschlands (392 von 400). Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind bundesweit betrachtet im Jahr 2017 weiter gestiegen. Der Anstieg fiel mit 7,9 % im Vergleich zu 2016 etwas geringer aus als ein Jahr zuvor (+8,8%).

Allerdings drängt sich bundesweit nach acht Jahren andauernden Aufschwungs der Eindruck einer leichten Abschwächung des Kaufpreiszyklus 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 Frühjahrsgutachten 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 dürften 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 Tarifröhne dürften zu einem beschleunigten Anstieg der Baupreise führen, zumal die Rohstoffpreise, die bisher den Preisanstieg dämpften, zuletzt weiter angezogen haben.

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 eine hohe Rendite-Qualität versprechen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Das historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren (2017: +10.807 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2016, dies entspricht einer Zunahme von 1,86 %) und die Bevölkerung verjüngt sich. 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 Jahresende 2017 bei einem erneut historischen Tief von 7,7 % 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 2016 reagierte der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken, der sich in 2017 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.

Der Gesamtumsatz auf dem Leipziger Immobilienmarkt bewegt sich auch 2017 auf sehr hohem Niveau. Er fiel jedoch im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % auf ca. 2,8 Mrd. Euro (davon bebaute Grundstücke: -5 %, unbebaute Grundstücke: +18 % und Sondereigentum: -3 %).

Die Anzahl der gesamten registrierten Kauffälle verringerte sich über alle Teilmärkte in 2017 um 8 % im Vergleich zum Vorjahr (davon bebaute Grundstücke: -11%, unbebaute Grundstücke: -21% und Sondereigentum: -5%). Der Anstieg des Umsatzes im Segment der unbebauten Grundstücke bei gleichzeitigem Rückgang der Kauffallzahlen ist auf eine Verknappung von geeigneten Grundstücken in bevorzugten Wohnlagen zurück zu führen. Daraus resultiert eine deutliche Verteuerung der Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den bisher günstigeren Lagen.

Die Kauffallzahlen im Teilmarkt des Sondereigentums (Erstverkauf saniert) sanken im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % bei gleichzeitigem Umsatzrückgang um 3,5 %. Dem gegenüber steht ein Preisanstieg je verkauften qm von 6,7 % (inkl. Sanierungsleistung und Stellplatz) bzw. von

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

10,9 % (inkl. Sanierungsleistung, ohne Stellplatz) im Vergleich zum Vorjahr. Dabei liegt der Anteil der in Leipzig wohnhaften Erwerber in diesem Segment noch immer bei lediglich 5,3 % (Eigentumswohnungen im Neubau: 25,5 %).

Im Bereich des Wiederverkaufs von Sondereigentum ist ein Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr von 13,1 % (inkl. Stellplatz) bzw. von 15,2 % (ohne Stellplatz) zu verzeichnen. Im Segment des Wiederverkaufs von Eigentumswohnungen beläuft sich der Anteil der in Leipzig wohnhaften Erwerber auf 34,7 %.

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. So hat sich die Gesellschaft im Berichtszeitraum mit einem Anteil von 20 % an der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beteiligt. 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 zukünftig 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 wurden die Sanierung der Eigentumswohnungen der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 fortgesetzt. 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 Berichtszeitraum vollständig zurückgeführt wurden.

3.3 LeipZigHäuser GmbH, Leipzig

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die restlichen 27 Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten, sowie 51,35 % der

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben. Im Berichtszeitraum erfolgte die weitgehende Fertigstellung des zugehörigen Gemeinschaftseigentums sowie die Übergabe weiterer acht Stellplätze.

3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH ist eine 100%ige Beteiligung der L-KONZEPT Holding AG.

Die Gesellschaft hat im Vorjahr das zu sanierende Areal "Altes Dorf 3" in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666,11 qm angekauft. Im Berichtszeitraum wurde das Objekt zur Vertriebsreife entwickelt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind 77 % der Wohneinheiten an Erwerber veräußert worden. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 wurde mit dem Bau begonnen. 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. Zum Bilanzstichtag war der Besitzübergang noch nicht erfolgt. Derzeit wird das Objekt zur Vertriebsreife entwickelt.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 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 7.426 mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.441. 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 645, die aus dem Verkauf von zwei Neubaugrundstücken (TEUR 505), aus Weiterberechnungen (TEUR 80), aus Provisionen (TEUR 53) sowie aus Mieterlösen (TEUR 7) resultieren. Aus dem Verkauf eines Anteils von 26,1 % an der LK Verwaltungs GmbH resultieren Erlöse in Höhe von TEUR 16. Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge sowie der Be-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

standsänderung ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 577 (2016: TEUR 538).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 392 beinhalten im Wesentlichen Ankaufpreise sowie Aufwendungen zur Weiterberechnung an Fremde.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 232 (2016: TEUR 293).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 32 für Steuerberatung und Buchführung, TEUR 23 für Beraterhonorare, TEUR 21 für Fremdleistungen, TEUR 18 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 17 für Abschluss- und Prüfung, TEUR 15 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Angaben, TEUR 7 für den laufenden Bürobetrieb, TEUR 6 für die Hauptversammlung sowie TEUR 4 aus dem Abgang von Anlagevermögen.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Berichtsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 172 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 206.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich durch planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und Anlagenabgänge um TEUR 18.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 650 (31.12.2016: TEUR 762) 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 Darlehenstilgungen auf TEUR 376 (31.12.2016: TEUR 500).

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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. Das Finanzamt hat die mit der Abtretung beantragte Verrechnungsstundung mit laufenden Steuerverbindlichkeiten der L-KONZEPT Sachsen abgelehnt. Die L-KONZEPT Sachsen GmbH hat daher am 04.05.2018 einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung des Vollstreckungsaufschubs beim Finanzgericht Leipzig gestellt. Über den Antrag erging seitens des Finanzgerichtes Leipzig noch keine Entscheidung.

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. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die Gesellschaft daher abgesehen.

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

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 **TEUR 1.826** (31.12.2016: TEUR 1.997).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i.H.v. TEUR 185, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 31, für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 15 und für Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 62. Rückstellungen für Rechtskosten und Rechtsrisiken wurden in Höhe von TEUR 46 gebildet.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 532 (31.12.2016: TEUR 333). Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 153 beinhalten die vollständige Kaufpreiszahlung für eine Wohneinheit in der Angerstraße 30 (Wiederverkauf). Der Besitzübergang erfolgte nach dem Bilanzstichtag zum 01.01.2018. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Vergleich zum 31.12.2016 um TEUR 8 auf TEUR 33, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen aufgrund von Darlehensaufnahmen auf TEUR 331 (Vorjahr: TEUR 285), die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 8, hauptsächlich aufgrund der geringeren Verbindlichkeiten aus Steuern.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Die L-KONZEPT Holding AG erzielte zum 31.12.2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 172.

Der **Mittelabfluss** aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von **TEUR 52** resultiert hauptsächlich aus dem Jahresfehlbetrag (TEUR -172) sowie der Zunahme der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen (TEUR -505) und sonstiger Aktiva (TEUR -62) bei gleichzeitiger Abnahme der Vorräte (TEUR +102), der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR +428) sowie der Zunahme der erhaltenen Anzahlungen (TEUR +153).

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um TEUR 36.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	2017 TEUR	2016 TEUR
1. Jahresergebnis	-172	-446
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13	15
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1	-259
4. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-12	0
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-81	573
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	199	129
7. = Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-52	12
8. + Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	16	0
9. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit	16	0
10. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	-100
11. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	-100
12. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 7., 9. und 11.)	-36	-88
13. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	141	229
14. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	105	141
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	105	141
	105	141

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 Immobiliennachfrage 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Kooperation 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)“. Im Zusammenhang mit diesem Objekt führt die Gesellschaft eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. Leider stehen nach unserer Auffassung bei diesen Auseinandersetzungen letztlich nicht die Bauqualität, der Projektverlauf und die wirtschaftlichen Interessen der Erwerber 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 diesem Rahmen hat die WEG Angerstraße 30 mit Schriftsatz vom 18.10.2016 die Durchführung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens beantragt. Das Gericht hat mit Be-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

schluss vom 20.03.2017 einen Beweisbeschluss zur Einholung eines Sachverständigengutachtens verkündet. Die Begutachtung hat begonnen, mit der Vorlage des Sachverständigengutachtens ist u.a. aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens aus jetziger Sicht nicht zeitnah zu rechnen.

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 bereits 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.

So hat sich die Gesellschaft im Vorjahr 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.

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 Streitgemeinschaft zur Angerstraße 30 konnte sich bisher lediglich in einem außerrechtlichen 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.

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 Rückführung der Wohnungen und damit gleichzeitig die Erledi-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

gung sämtlichen rechtlichen Interesses der Streitgemeinschaft stellt 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 vertriebllich 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 -

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Stimmrechte (Stimmrechts-Pooling).

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

nahmen 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 27.06.2018



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

BILANZ
L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum

31. Dezember 2017

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.091,00	21.853,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	584.799,72		584.920,54	III. Bilanzverlust		206.444,43-	34.722,93-
2. Beteiligungen	<u>201,00</u>	585.000,72	1,00	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	987,08		22.217,51
I. Vorräte				2. sonstige Rückstellungen	<u>339.553,19</u>	340.540,27	317.471,85
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00		254.721,55	C. Verbindlichkeiten			
2. fertige Erzeugnisse	<u>152.528,95</u>	152.528,95	0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		1.074,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 0,00 (Euro 1.074,93)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	650.233,05		762.488,03	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	153.023,00		0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	376.414,10		499.852,12	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 153.023,00 (Euro 0,00)			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	505.000,00		0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.810,92		24.406,38
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 205.000,00 (Euro 0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 32.810,92 (Euro 24.406,38)			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>70.960,70</u>	1.602.607,85	212.141,40	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	331.373,27		284.572,64
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		105.005,87	141.135,34	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 331.373,27 (Euro 284.572,64)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.000,67	10.128,74	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.738,26</u>	531.945,45	23.027,57
D. Aktive latente Steuern		245.000,00	183.000,00	- davon aus Steuern			
				Euro 4.858,61 (Euro 10.387,27)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 14.738,26 (Euro 23.027,57)			
		<u>2.698.235,06</u>	<u>2.670.241,72</u>			<u>2.698.235,06</u>	<u>2.670.241,72</u>

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		645.118,74	261.798,85
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		102.192,60	254.721,55-
3. sonstige betriebliche Erträge		34.559,08	21.952,00
4. Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		391.533,77	589.613,40
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	204.971,00		263.911,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>26.912,50</u>	231.883,50	29.079,99
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.437,00	14.576,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		167.307,40	332.177,40
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 10.136,23 (Euro 53.244,30)		10.728,96	55.040,98
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 20.290,85 (Euro 60,83)		20.474,43	3.264,08
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern Euro 62.000,00 (Euro 183.000,00)		<u>64.700,42-</u>	<u>192.704,81-</u>
11. Ergebnis nach Steuern		<u>171.721,50-</u>	<u>446.404,48-</u>
12. Jahresfehlbetrag		<u>171.721,50</u>	<u>446.404,48</u>
Übertrag		171.721,50-	446.404,48-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		171.721,50-	446.404,48-
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		34.722,93	511.681,55-
14. Ausschüttung		0,00	100.000,00
		<hr/>	<hr/>
15. Bilanzverlust		206.444,43	34.722,93
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anhang

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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 neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 An-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

schaffung 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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 650 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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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. Das Finanzamt hat die mit der Abtretung beantragte Verrechnungsstundung mit laufenden Steuerverbindlichkeiten der L-KONZEPT Sachsen abgelehnt. Die L-KONZEPT Sachsen GmbH hat daher am 04.05.2018 einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung des Vollstreckungsaufschubs beim Finanzgericht Leipzig gestellt. Über den Antrag erging seitens des Finanzgerichtes Leipzig noch keine Entscheidung.

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 ausbezahlt 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 2017 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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 185, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 31, für Aufsichtsratsvergütung i.H.v. TEUR 15 und für Personalaufwendungen i.H.v. TEUR 62. Rückstellungen für Rechtskosten und Rechtsrisiken wurden in Höhe von TEUR 46 gebildet.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich zwei Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich bis zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

Herr **Markus Wenner**, Rechtsanwalt, München, Vorsitzender
Herr **Hans-Peter Lindlbauer**, Rechtsanwalt, München, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Frau **Christiane Fischer-Schön**, Werbekauffrau, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied

Mit Wirkung zum 31.12.2017 legte Herr Hans-Peter Lindlbauer sein Aufsichtsratsmandat nieder.

Mit Wirkung zum 01.01.2018 nahm Herr Stephan Bonell, Rechtsanwalt, Leipzig, das Amt als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender auf.

Die **Geschäftsleitung** erfolgte bis zum 31.12.2017 durch den alleinvertretungsberechtigten Vorstand Herrn **Raphael Schön**. Herr Schön war vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit, soweit dies gesetzlich möglich ist. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2017 endete regulär das Vorstandsmandat von Herrn Schön.

Die Vergütung des Vorstandes Raphael Schön erfolgte im Geschäftsjahr 2017 gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung.

Zum neuen Vorstandsmitglied wurde mit Wirkung vom 01.01.2018 Herr ass. jur. Helmut Ulbricht, Brandis, berufen.

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 754.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

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 31.12.2017	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahres- abschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	334	-90	31.12.2017
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	631	521	31.12.2017
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-202	-156	31.12.2017
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	283	-106	31.12.2017
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	79	17	31.12.2016
L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), Leipzig	20,0	-1	-2	31.12.2017
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	

(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.

Leipzig, den 27.06.2018



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

ANLAGENSPIEGEL

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum

31. Dezember 2017

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwerte			
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen		Stand	Stand		
	01.01.2017				31.12.2017					01.01.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro			
A. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.381,01	0,00	5.355,00	0,00	53.026,01	36.528,01	13.437,00	1.030,00	0,00	48.935,01	0,00	4.091,00	21.853,00
Summe Sachanlagen	58.381,01	0,00	5.355,00	0,00	53.026,01	36.528,01	13.437,00	1.030,00	0,00	48.935,01	0,00	4.091,00	21.853,00
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.035.988,51	0,00	120,82	0,00	1.035.867,69	451.067,97	0,00	0,00	0,00	451.067,97	0,00	584.799,72	584.920,54
2. Beteiligungen	10.000,00	200,00	0,00	0,00	10.200,00	9.999,00	0,00	0,00	0,00	9.999,00	0,00	201,00	1,00
Summe Finanzanlagen	1.045.988,51	200,00	120,82	0,00	1.046.067,69	461.066,97	0,00	0,00	0,00	461.066,97	0,00	585.000,72	584.921,54
Summe Anlagevermögen	1.104.369,52	200,00	5.475,82	0,00	1.099.093,70	497.594,98	13.437,00	1.030,00	0,00	510.001,98	0,00	589.091,72	606.774,54

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.698.235,06 abschließt, und den Lagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die L-KONZEPT Holding AG

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, 29.06.2018



Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

