



L·KONZEPT

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2022

der

L-KONZEPT Holding AG

Delitzscher Straße 13

04105 Leipzig

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022

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 war in Vorjahren 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 ImmoInvest GmbH | Leipzig, HRB 36376 |
| LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG | Leipzig, HRB 18609 |
| L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH | Leipzig, HRB 38282 |
| L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH | Leipzig, HRB 33596 |

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG.

Gemeinsam mit der L-K Beteiligungs AG in Baar (CH) wird jeweils die Mehrheit der Anteile gehalten, mithin jeweils 51 % des Anteilsbestandes.

Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Die anteiligen - betragsmäßig garantierten - Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG werden voraussichtlich in der Berichtsperiode 2022 prognosegemäß realisiert. Aufgrund der im 1. HJ 2022 eingetretenen politischen, militärischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen die restlichen Projekte, mit Ausnahme der PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Erfolgspotentiale unterzogen.

Die L-KONZEPT Holding AG hatte sich im Vorjahr an der LK STRATEGIC FINANCE LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hat ihren Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Sie wurde im Geschäftsjahr 2022 wieder zu Anschaffungskosten veräußert und hat daher auf das Ergebnis der Gesellschaft keine Auswirkungen.

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 30.06.2022 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,54 % durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,34 % 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 16. Dezember 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **15. Dezember 2025** 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 2020/I).

2. Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

2.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft hat sich im 1. Halbjahr 2022 zunächst noch als widerstandsfähig erwiesen und wuchs trotz Krieg in der Ukraine und der in dessen Folge drastisch gestiegenen Energiepreise im zweiten Quartal noch einmal leicht. In der zweiten Jahreshälfte könnte die deutsche Wirtschaftsleistung jedoch stagnieren oder gar rückläufig sein.

Bereits im Monat Juli 2022 gingen sowohl die Produktion als auch die Auftragseingänge in der Industrie zurück. Während sich der Einzelhandel im Juli noch erholt hatte, verschlechterte sich die Stimmung der Konsumenten vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege zunehmend. So lag die Inflationsrate im August noch bei 7,9 %, im September stieg sie bereits, u.a. bedingt durch den Wegfall der Senkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe und des Neun-Euro-Tickets bei gleichzeitig enormen Preissteigerungen bei Energieprodukten und Nahrungsmitteln, auf 10 %. Auch der Außenhandel entwickelte sich im 3. Quartal 2022 schwach, wobei Exporte noch etwas mehr als die Importe zurückgingen. Der Euro hat seit Jahresbeginn an Wert gegenüber dem Dollar verloren (1 Euro entspricht noch lediglich rund 0,98 Dollar).

Aktuelle Konjunkturprognosen bleiben schwierig und hängen wesentlich von der Entwicklung der aktuellen globalen Krisen ab. So variieren die Prognosen hinsichtlich des Wachstums des deutschen Bruttoinlandsproduktes für 2022 zwischen + 1,1 % (Prognosezeitpunkt: September 2022, RWI-Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung und Institut für Wirtschaftsforschung Halle) und + 2,5 % (Prognosezeitpunkt: Juni 2022, ifo-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München).

Zur Bekämpfung der Inflation, welche sich durchaus als globales Problem darstellt, hat die FED bereits im März 2022 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Weitere Schritte folgten. So liegt der Leitzins in den USA aktuell bei 3,25 %. Während sich die EZB zunächst zögerlich verhielt, wurde nun ebenfalls das Ende der milliardenschweren Anleihekäufe zum 1. Juli 2022 beschlossen. Der Leitzins wurde inzwischen schrittweise auf 1,25 % angehoben. Weitere Zinserhöhungen erscheinen durchaus wahrscheinlich.

2.2 Immobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2021 verlief das Wachstum der Bauinvestitionen aufgrund der Materialknappheit und -verteuerung schwächer als im Vorjahr. So lag der Preisanstieg für Bauinvestitionen bei insgesamt über 8 %. Auch im laufenden Jahr wird mit einer dynamischen Preisniveauentwicklung gerechnet. Die unsichere Preisentwicklung erschwert die Planung von Bauprojekten und bremst deren Entwicklungsdynamik.

Der Preisanstieg am deutschen Immobilienmarkt setzte sich zunächst bis zum 1. Quartal 2022 mit unveränderter Dynamik fort. So stiegen die Immobilienpreise im ersten Quartal 2022 um 8,8 % gegenüber dem ersten Quartal 2021. Damit erreichte der Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP), dem die wichtigsten deutschen Immobilienfinanzierer angehören, mit 190,8 Punkten abermals einen neuen Höchstwert. Den stärksten Zuwachs verzeichneten demnach im 1. Quartal 2022 die Wohnimmobilien mit einem deutschlandweiten Preisanstieg um 10,7 %. Dass sich diese Entwicklung mittelfristig mit gleicher Dynamik fortsetzen wird, ist jedoch aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen derzeit nicht zu erwarten. Nach Jahren rasanter Preissteigerungen stagnierten die Preise im 2. Quartal 2022 oder gingen sogar leicht zurück. Besonders zeigt sich diese Entwicklung in München, Köln und Leipzig.

Während die Kreditvergabe an den Privatsektor sowie die Bestände von Immobilienkrediten zum Ende 2021 kräftig expandierten, bremsen aktuell zwei Entwicklungen die Kreditvergabe: Zum einen erhöhten die Banken bereits seit einiger Zeit ihre Risikopuffer, was Finanzierungen je nach Kundensegment verteuert, zum anderen führt die aktuelle Zinsentwicklung zu einer erheblichen Verteuerung der Immobilienfinanzierung.

Allerdings dürfte das Angebot an neuen Häusern und Wohnungen in den kommenden Jahren aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen deutlich langsamer wachsen. Darüber hinaus verschärft die derzeitige und künftig noch zu erwartende Flüchtlingsbewegung die bereits bestehende Wohnungsknappheit. Dies treibt die Preise, ebenso wie die Inflation und das damit tendenziell kreditnehmerfreundliche Umfeld. Insofern könnte es sich um eine lediglich vorübergehende rückläufige Preisentwicklung handeln.

Aufgrund der Vielzahl zum Teil gegenläufig wirkenden Faktoren ist die Entwicklung am Immobilienmarkt derzeit schwer zu prognostizieren. Im Zusammenspiel von dem zunächst drohenden und nun greifbar gewordenen Zinsanstieg und damit auch der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, verbunden mit dem Anstieg der Rohstoffpreise sowie neuer umweltpolitischer Regularien, agieren Immobilieninvestoren trotz vor allem in Ballungsräumen anhaltend großer Nachfrage mittlerweile spürbar zurückhaltend.

Die Kumulation der aktuellen Faktoren dürfte voraussichtlich zu einer verstärkten Konzentration auf kapitalstarke und strategisch gut aufgestellte „Player“ am Immobilienmarkt führen. Kleinteiliges Projektgeschäft dürfte unter sich noch verstärkenden Druck geraten, während größere Investitionsvolumina weiterhin rar und gesucht sein könnten.

2.3 Immobilienmarkt in Leipzig

Leipzig wächst seit Jahren (30.06.2022: +10.801 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2021, dies entspricht einer Zunahme von 1,75 % im 1. Halbjahr, Jahr 2021: 3,11 %).

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 Leipzig neben Berlin auch in 2022 zu den „Top-Aufsteigern“ gegenüber 2004 gehört. Dabei wird Leipzig (mit Berlin) als außerordentlich dynamisch eingestuft und belegt den 1. Platz der Regionen mit der größten positiven Rangveränderung seit dem ersten Zukunftsatlas 2004. Damit verbunden ist auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

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, führte in der Vergangenheit zu einem erheblichen Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in Richtung Neubauten andererseits.

Mit insgesamt 7.191 Kauffällen im Jahr 2021 verminderte sich die Anzahl der Transaktionen auf dem Leipziger Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 3 % (Vorjahr: 7.450 +7 %).

Die Bestandsmieten in Leipzig liegen in 2021 im Median nun oberhalb der 7-€-Marke. Das Mietwachstum lag bei 7 %, während sich Neubaumieten bei 11,05 € stabilisieren. Die Leerstandsquote ist weiterhin rückläufig, zuletzt (2021) lag sie bei lediglich 2,7 %.

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. Eine erneute Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG ist dergestalt angedacht, dass über weitgehend risikoarme eigene Projekte – Aufteiler oder Projektentwicklungen ohne (wesentliche) Bautätigkeit – die bestehenden Verlustvorträge aufgeholt werden. Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteiligungsbereich der Gesellschaft erfolgen. Die Gesellschaft rechnet diesbezüglich mit einer der Zins- und Wirtschaftslage angemessenen Marktkorrektur, welche wieder einen selektiven Einkauf auf preislich angemessenem Niveau ermöglichen sollte.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hatte die L-KONZEPT Holding AG eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und der L-K Beteiligungs AG mit Sitz in Baar (CH) begründet.

Gemeinsam mit vorgenannter Beteiligungsgesellschaft hält die L-KONZEPT Holding AG mehrheitliche Beteiligungen an einem Geschäftsvolumen zu Verkaufspreisen von ca. 61 Mio. €, wobei diesbezüglich auch Projekte enthalten sind, an denen keine direkte, sondern lediglich eine finanzielle Beteiligung besteht, die grundbuchlich abgesichert ist.

Die L-KONZEPT Holding AG agiert damit erstmals seit der Finanzkrise 2008 auch über die Grenzen Leipzigs hinaus – die Objekte befinden sich, mit Ausnahme eines in Hessen gelegenen Grundstücks, sämtlich im Bundesland Bayern und umfassen neben klassischen Sanierungs- und Neubau-Projekten in überwiegender Wohnnutzung auch für uns neue Geschäftsfelder wie „Studentisches Wohnen“ und „Pflegeimmobilien“.

Zusammen mit eigenen Projekten der L-KONZEPT Gruppe, welche derzeit noch keine Herstellungsverpflichtungen mit sich bringen, verfügen die Kooperationspartner über ein freies und einheitlich verfügbares Projektvolumen zu Verkaufspreisen von ca. **104 Mio. €** in unterschiedlichen Entwicklungszuständen. Teilweise liegen bereits Baugenehmigungen vor oder stehen kurz bevor. Teilweise sind noch entsprechende Projektentwicklungen vorzunehmen und zu finanzieren.

Die L-KONZEPT Holding AG geht davon aus, dass ein solches Projektvolumen sozusagen aus „einer Hand“ am Markt nicht häufig verfügbar ist und sich daher eine besondere Chance der gemeinsamen und inhaltlich abgestimmten Vermarktung ergeben kann.

Mit Darlehensvertrag vom 15.06.2021, 3. Prolongation und Neufassung, wurde zwischen den Darlehensparteien für das Objekt „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ (PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG) eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie in Höhe von insgesamt mindestens TEUR 301,5 vereinbart, davon zugunsten der L-KONZEPT Holding AG in Höhe von mindestens TEUR 118, welche zum Projektende des Objektes „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ fällig wird, spätestens jedoch am 31.05.2022. Auf diesen Betrag hat die L-KONZEPT Holding AG zum Berichtszeitpunkt einen Betrag in Höhe von TEUR 46 vereinnahmt. Der noch offene Betrag ist aus Sicht der Gesellschaft werthaltig durch Grundschulden besichert.

Mit Darlehensvertrag vom 23./28.07.2021 zum Objekt „Neubau Pflegeimmobilie Bayreuth“ (PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG) wurde zwischen den Darlehensparteien eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie zugunsten der Minderheitskommanditisten in Höhe von insgesamt mindestens TEUR 450 vereinbart. Auf die L-KONZEPT Holding AG entfällt dabei ein Betrag in Höhe von mindestens TEUR 176, welcher zum Projektende des Objektes „Neubau Pflegeimmobilie Bayreuth“ fällig wird, spätestens jedoch am 30.11.2022. Diese Forderung ist durch eine bedingte Garantie der L-K Beteiligungs AG (Baar) aus Sicht der Gesellschaft werthaltig besichert.

Zur Kompensierung der Folgen der Corona-Pandemie, welche sich auf die L-KONZEPT-Gruppe hauptsächlich durch eine erhebliche Verzögerung von Genehmigungs-, Finanzierungs- und Vertriebsprozessen auswirkte, die eine Fertigstellung bzw. bilanzwirksame Platzierung der fest eingeplanten Objekte für das 2. Halbjahr 2021 unmöglich machte und deren Realisierung entgegen der Geschäftsplanung mindestens in die Zukunft verschob, hat die L-KONZEPT Holding AG für diesen Zeitraum einen Antrag auf Überbrückungshilfe III Plus des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 195 gestellt. Für das 1. Halbjahr 2022 wurde ein weiterer Antrag auf Gewährung der Überbrückungshilfe IV des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 8 gestellt.

Die von der Gesellschaft im 1. Halbjahr 2022 gestellten Anträge wurden im 3. Quartal 2022 in der beantragten Höhe bewilligt und an die Gesellschaft ausgezahlt. Im Rahmen der verpflichtend zu erstellenden Schlussabrechnungen und der damit verbundenen nochmaligen umfassenden Prüfung der Antragsvoraussetzungen und der beantragten Höhe der Corona-Überbrückungshilfen durch die Sächsische Aufbaubank kann es hinsichtlich der bereits bewilligten Bescheide grundsätzlich noch zu Veränderungen kommen. Die Gesellschaft geht jedoch nach eingehender Prüfung davon aus, dass die Bewilligungen zu Recht erfolgten und kein Rückforderungsanspruch besteht.

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.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Für das Gesamtareal wurde zum Ende des 1. Quartals 2022 der Bauantrag gestellt. Die Gesellschaft rechnet mit der Erteilung der Baugenehmigung noch im 4. Quartal 2022. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

3.3 LeipZigHäuser GmbH

Derzeit hält die Gesellschaft drei vermietete Stellplätze der Tiefgarage in der Angerstraße 26-28 im Bestand. Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft Erträge aus der Erbringung von Projektsteuerungsleistungen zur Fertigstellung eines Bauvorhabens für Dritte.

3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an die Erwerber veräußert. Entlang des Baufortschritts konnten bis zum Berichtszeitpunkt alle Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber übergeben werden. Das Gemeinschaftseigentum wurde im 3. Quartal 2021 fertiggestellt und abgenommen. Es wurden inzwischen sämtliche Kaufpreisraten nach MaBV vereinnahmt. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, rechnet die Gesellschaft in 2022 mit weiteren Erträgen aus dem Objekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 68, die mit Eintragung der in diesem Zusammenhang geänderten Teilungserklärung im Grundbuch fällig werden.

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 und entwickelt. Der bereits im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und im 2. Quartal 2020 neu gestellt. Eine positive Entscheidung erging im 3. Quartal 2020. Es erfolgte dazu ein Nachbarwiderspruch, der jedoch keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des bestehenden Baurechts entfaltete. Unter dem Gesichtspunkt rechtlicher Vorsicht wurde ein Fachanwalt für öffentliches Baurecht mandatiert, um Art und Umfang des Widerspruchs zu ergründen und die Verteidigung der erteilten Baugenehmigung sicher zu stellen. Am 15. Oktober 2021 wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, welche u.a. beinhaltet, dass der Nachbarschaftswiderspruch nicht aktiv betrieben und zurückgenommen wird und Rechtsbehelfe zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht ergriffen werden.

Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes Altes Dorf 11 an Erwerber veräußert worden. Der Baubeginn ist erfolgt und die 2. Kaufpreisrate konnte zwischenzeitlich für alle Wohneinheiten gestellt und vereinnahmt werden. Aufgrund der außerordentlichen Kündigung des Baumanagementvertrages muss das Objekt baulich neu beordnet werden. Diesbezüglich werden derzeit Erfolg versprechende Gespräche und Abstimmungen mit einem bekannten und bereits bewährten Projektsteuerungs- und Baumanagementunternehmen geführt, welche bis Anfang November 2022 zum Abschluss gebracht werden sollen.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 27. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag auf TEUR 396, welcher derzeit noch aus vorgelagerten Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekte Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 616 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.970 mit einem aktuell kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 507 für das Objekt Altes Dorf 11. Ob dieser kalkulierte Deckungsbeitrag aufgrund der aktuellen Baupreis- und Liefersituation tatsächlich eintreten wird, bleibt jedoch abzuwarten. Derzeit geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass der Bilanzverlust, auch unter Hinzunahme der bereits beurkundeten fünf zusätzlichen Stellplätze im Objekt „Altes Dorf 3“, vollständig aufgeholt werden kann. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2023 aus.

3.5 LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG

Mit notarieller Urkunde 1287/20 - Z vom 20.05.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Kommanditanteil von 75 % wesentlich an der LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 1345 für 2020 vom 26.05.2020 das zu sanierende Areal „Am Rundling 5“, Grebehna, erworben und beabsichtigt die Sanierung des Gutshofes mit voraussichtlich 23 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in Höhe von ca. 12 Mio. Euro. Der Bauantrag für das Areal sowie die Abgeschlossenheitserklärung wurden im 2. Quartal 2022 eingereicht. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

3.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH

Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 ein Bestandsobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet. Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden in Einzelwohnungen geteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt. Zum Berichtszeitpunkt sind sechs Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen von insgesamt TEUR 1.122 notariell beurkundet worden. Für zwei Wohneinheiten konnte bereits die 1. Kaufpreisrate in Höhe von insgesamt TEUR 294 gestellt und vereinnahmt werden.

3.7 L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH

Die Gesellschaft hat in Vorperioden zwei Neubaugrundstücke sowie ein Grundstück mit einem zu sanierenden denkmalgeschützten „Pfortnerhaus“ im Areal der Angerstraße erworben. Auf diesen Grundstücken soll das Neubau-Objekt „Serviced Apartments“ entstehen, welches voraussichtlich neben 30 Serviced Apartments auch 5 Wohnungen und 2 Büroeinheiten beherbergen wird. Das Objekt wurde bereits zur Vertriebs- und Baureife entwickelt. Die Baugenehmigung erging im August 2021. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Immobilienmarkt wurde die Beteiligung der PRIMUS-Gruppe an diesem Objekt im 3. Quartal 2022 aufgehoben. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 16, die aus Weiterberechnungen resultieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Corona- Überbrückungshilfe III+ und IV in Höhe von insgesamt TEUR 203. Die von der Gesellschaft im 1. Halbjahr gestellten Anträge wurden im 3. Quartal 2022 in der beantragten Höhe bewilligt und an die Gesellschaft ausgezahlt. Im Rahmen der verpflichtend zu erstellenden Schlussabrechnungen und der damit verbundenen nochmaligen umfassenden Prüfung der Antragsvoraussetzungen und der beantragten Höhe der Corona-Überbrückungshilfen durch die Sächsische Aufbaubank kann es hinsichtlich der bereits bewilligten Bescheide noch zu Veränderungen und unter Umständen auch zu Rückzahlungen kommen.

Die Gesellschaft geht jedoch nach eingehender Prüfung davon aus, dass die Bewilligungen zu Recht erfolgten und kein Rückforderungsanspruch besteht.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 219 (2021: TEUR 54).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 38 (2021: TEUR 86).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 19 für Rechts- und Beratungskosten, TEUR 13 für Raumkosten, TEUR 8 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 2 für den laufenden Geschäftsbetrieb und TEUR 5 für sonstige Aufwendungen.

Aus Beteiligungs- und Zinserträgen in Höhe von TEUR 93 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 3 resultiert ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR 90.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das 1. Halbjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 169 und einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 29.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum 31.12.2021 durch Abschreibungen und den Abgang einer Beteiligung um TEUR 2.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 3 (31.12.2021: TEUR 2).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich um TEUR 16. Die Position enthält im Wesentlichen objektbezogene Darlehen für die Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) und „GutsHof Grebehna, Am Rundling 5“ (LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG) sowie eine Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf, Verauslagungen und Zinsen.

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

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2022 **TEUR 2.061** (31.12.2021: TEUR 1.892).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 53, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 50, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 17 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 6.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 418 (31.12.2021: TEUR 462). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im Vergleich zum 31.12.2021 um TEUR 9, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 36. Die sonstigen Verbindlichkeiten blieben nahezu konstant bei TEUR 274.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR 101** resultiert hauptsächlich aus dem Jahresüberschuss von TEUR 169 sowie der Abnahme der Forderungen gegenüber Beteili-

gungsunternehmen (Mittelzufluss: TEUR +46) und sonstiger Aktiva (Mittelzufluss: TEUR +46) bei gleichzeitiger Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Mittelabfluss: TEUR -16), der sonstigen Vermögensgegenstände aufgrund der Aktivierung der erst nach dem Bilanzstichtag zugegangenen Corona-Soforthilfe (Mittelabfluss TEUR -106) sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Mittelabfluss TEUR -36).

Aus **Investitionen in das Finanzanlagevermögen** resultiert ein Mittelzufluss in Höhe von **TEUR +2**.

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich insgesamt um **TEUR +103**.

| | 01.01.2022- 30.06.2022 | 01.01.2021 - 31.12.2021 |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Periodenergebnis | 169 | 67 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen | 9 | 33 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1 | 3 |
| Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0 | 0 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -33 | -61 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -44 | 235 |
| Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 101 | 277 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 0 | -290 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | 0 | -1 |
| Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens | 2 | 0 |
| Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit | 2 | -291 |
| Auszahlungen an Unternehmenseigner | 0 | 0 |
| Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit | 0 | 0 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds = Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+) | 103 48 | -14 62 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 151 | 48 |
| Zusammensetzung Finanzmittelfonds: | | |
| Kassenbestände | 0 | 0 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 151 | 48 |
| | <hr/> 151 | <hr/> 48 |

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen wird sich voraussichtlich neu formieren müssen. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich bislang auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der Coronakrise und dem Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Die gesellschaftsrechtlich über vorerst 8 Beteiligungen abgesicherte Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet eine im Vergleich zum bisherigen Status Quo deutlich erweiterte Möglichkeit der Erzielung zusätzlicher Erträge, über den bisherigen Standort Leipzig hinaus. Diesbezüglich bleiben jedoch auch hier die Auswirkungen insbesondere des Ukraine-Krieges abzuwarten.

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

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte sowie Betreiber- und Funktions-Immobilien. Im Bereich des Denkmalschutzes verfügt die L-KONZEPT Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise.

Zukünftig sieht die L-KONZEPT-Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Aufteiler-Projekte und Bestandshaltung sowie in der strategischen Kooperation mit anderen Marktteilnehmern. Diesbezüglich ist mit der Beteiligungsachse Leipzig - München – Baar ein bedeutender Erfolg erzielt worden. Weiterhin wird eine kritische Analyse dahingehend notwendig sein, inwieweit die Übernahme des Erstellungs- und Kostenrisikos für Festpreisverkäufe noch angemessen kalkulierbar ist und ob sich die dort übernommenen Risiken noch wirtschaftlich darstellen. Alternativ ist die Vermarktung größerer Portfolios aus dem gemeinsamen Bestand ein mögliches Exit-Szenario.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert und strebt dies auch in Zukunft, bei angemessenem Verhältnis von Risiko und Ertrag wieder an.

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

Auch zukünftig 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 belegenden Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB. In diesem Zusammenhang prüft L-KONZEPT derzeit alternative Geschäftsmodelle und setzt diese auch bereits um, beispielsweise im Bereich der Aufteilung von weitgehend bereits fertiggestellten Immobilien. Dadurch sinkt auch das Baukostenrisiko für die Gesellschaft ganz erheblich.

Unabhängig davon 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 die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland derzeit offen wie nie. Positiven Szenarien, die auf der weiterhin gegebenen Immobilienknappheit und dem hohen organischen Bedarf an Immobilien basieren, stehen negative Szenarien mit einer erheblichen Preisanpassung an die gegebene Zins- und Marktsituation gegenüber.

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern in absehbarer Zukunft räumlich und thematisch weiter differenziert verlaufen wird und bereits verläuft. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotenzial sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertrieblich zu nutzen und alternative Geschäftsmodelle zu finden.

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig planmäßig weiterhin ein Teil der Geschäftsinteressen auch in Bayern angesiedelt.

Ein Teil 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. Die Auswirkungen der aktuellen wirtschaftlichen und militärischen Krisenszenarien sowie der Zins- und Finanzierungsentwicklung auf die Vertriebsleistung bleiben abzuwarten.

Externe Risiken können sich allgemein 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.

Auch diese Risiken werden durch die Ausdifferenzierung von Projekten und Standorten zukünftig relativiert und eine stärkere Risikostreuung wird erreicht, welche den Eintritt eines hypothetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben hohe Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubau-Grundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen 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. Weitere Regulierungen am Mietmarkt können zur Folge haben, dass bei gleichzeitig steigenden Kosten für Immobilien die geplanten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

6. Sonstige Angaben

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres wurden in den vorherigen Abschnitten erläutert.

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind - insbesondere aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise und der Rohstoffe sowie der Bauleistungen - auch weiterhin ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen. Darüber hinaus prüft L-KONZEPT derzeit alternative Geschäftsmodelle, wie beispielsweise die Veräußerung vertriebsreif entwickelter Projekte., auch im Rahmen von großen Portfolio-Lösungen und der Bündelung der geschäftlichen Interessen innerhalb der bestehenden Partnerschaften.

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

Leipzig, den 25.10.2022



Helmut Ulbricht
- Vorstand -

Bilanz
zum
30. Juni 2022

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

| AKTIVA | | | | PASSIVA | | | |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | 30.06.2022 EUR | 31.12.2021 EUR | | EUR | 30.06.2021 EUR | 31.12.2021 EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | A. Eigenkapital | | | |
| I. Sachanlagen | | | | I. Gezeichnetes Kapital | | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 9.885,50 | 10.691,00 | II. Gewinnrücklagen | | | |
| II. Finanzanlagen | | | | 1. gesetzliche Rücklage | | 32.193,77 | 32.193,77 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.291.722,30 | | 1.291.722,30 | III. Bilanzgewinn | | 28.662,98 | -140.617,46 |
| 2. Beteiligungen | <u>6.201,00</u> | 1.297.923,30 | 7.703,97 | | | <u>2.060.856,75</u> | <u>1.891.576,31</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | | B. Rückstellungen | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | 1. Steuerrückstellungen | | 4.510,50 | 4.510,50 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.213,00 | | 1.583,05 | 2. sonstige Rückstellungen | | 147.507,49 | 138.399,27 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 557.607,96 | | 541.205,07 | C. Verbindlichkeiten | | | |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 72.380,29 | | 118.504,46 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 645,60 | | 35,69 |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | <u>225.095,12</u> | 858.296,37 | 118.186,00 | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.756,03 | | 15.909,07 |
| III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | 151.195,99 | 48.017,77 | -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | | | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 11.578,19 | 3.181,31 | EUR 6.756,03 (Vorjahr: EUR 8.795,66) | | | |
| D. Aktive latente Steuern | | 302.000,00 | 356.000,00 | 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 136.597,60 | | 175.439,74 |
| | | | | -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 136.597,60 (Vorjahr: EUR 175.439,74) | | | |
| | | | | 4. sonstige Verbindlichkeiten | <u>274.005,38</u> | 418.004,61 | 270.924,35 |
| | | | | -davon aus Steuern | | | |
| | | | | EUR 13.905,38 (Vorjahr: EUR 10.824,35) | | | |
| | | | | -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | | | |
| | | | | EUR 274.005,38 (Vorjahr: EUR 270.924,35) | | | |
| | | <u>2.630.879,35</u> | <u>2.496.794,93</u> | | | <u>2.630.879,35</u> | <u>2.496.794,93</u> |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom

01.01.2022 bis 30.06.2022

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

| | 01.01.2022 bis 30.06.2022 | 01.01.2021 bis 31.12.2021 |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | 16.200,00 | 53.700,00 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | 203.266,86 | 260,37 |
| 3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 514,08 | 800,24 |
| 4. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 32.145,61 <u>5.648,43</u> | 73.118,36 12.690,15 |
| 5. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 805,50 | 3.050,05 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | 47.015,45 | 135.050,00 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | 41.500,00 | 218.235,29 |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundenen Unternehmen EUR 19.339,33 (Vorjahr: EUR 34.233,21) | 51.339,33 | 34.233,21 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen EUR 2.896,68 (Vorjahr: EUR 6.875,78) | 2.896,68 | 7.356,28 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 1.000,00 (Vorjahr: EUR 7.800,00) -davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 55.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) | 54.000,00 | -7.800,00 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | <u>169.280,44</u> | <u>66.563,79</u> |
| 12. Jahresüberschuss | 169.280,44 | 66.563,79 |
| 13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | 140.617,46 | 207.181,25 |
| 14. Bilanzgewinn | <u><u>28.662,98</u></u> | <u><u>-140.617,46</u></u> |

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. – 30.06.2022

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 Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2022 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 800,00 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 2022 bis zum 30. Juni 2022 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen sowie aus einem Grundstücksverkauf in Vorjahren und sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind TEUR 106 Forderungen aus den von der Gesellschaft gestellten Anträgen auf Corona-Überbrückungshilfe III Plus für das 2. Halbjahr 2021 und IV für das erste Halbjahr 2022 enthalten. Die von der Gesellschaft im 1. Halbjahr 2022 gestellten Anträge in Höhe von insgesamt TEUR 203 wurden im 3. Quartal 2022 in der beantragten Höhe bewilligt. Die Auszahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR 97 erfolgte als Billigkeitsleistung bereits im 2. Quartal 2022, die Auszahlung des aktivierten Betrages in Höhe von TEUR 106 im 3. und 4. Quartal 2022. Im Rahmen der verpflichtend zu erstellenden Schlussabrechnungen und der damit verbundenen nochmaligen umfassenden Prüfung der Antragsvoraussetzungen und der beantragten Höhe der Corona-Überbrückungshilfen durch die Sächsische Aufbaubank kann es hinsichtlich der bereits bewilligten Bescheide noch zu Veränderungen und unter Umständen auch zu Rückzahlungen kommen. Die Gesellschaft geht jedoch nach eingehender Prüfung davon aus, dass die Bewilligungen zu Recht erfolgten und kein Rückforderungsanspruch besteht.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet in Vorperioden gezahlte Versicherungsbeiträge, Miete sowie 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 16. Dezember 2020 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 15. Dezember 2025** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 53, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 50, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 17 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 6.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022 wie folgt zusammen:

| | |
|--|--|
| Herr Florian Renner , | Unternehmensberater, Gräfelfing, Vorsitzender |
| Herr Werner Schilcher , | Vorstand der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender |
| Frau Christiane Fischer-Schön , | Angestellte, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied |

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

Die Vergütung des Vorstandes erfolgte im Geschäftsjahr 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 1.017.

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

Den Unternehmen TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing 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 30.06.2022 | Eigenka- pital | Ergeb- nis | Jahresab- schluss |
|---|-------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| | in % | TEUR | TEUR | |
| <u>Unmittelbare Beteiligungen:</u> | | | | |
| LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig | 100,00 | 679 | 12 | 31.12.2021 |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig | 100,00 | -77 | -188 | 31.12.2021 |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH | 100,00 | -390 | 27 | 31.12.2021 |
| LeipZigHäuser GmbH | 100,00 | 319 | 34 | 31.12.2021 |
| LK Verwaltungs GmbH | 73,90 | -27 | -34 | 31.12.2020 |
| L-KONZEPT ImmoInvest GmbH | 26,00 | 729 | -4 | 31.12.2021 |
| LK Verwaltungs GmbH & Co. Guts- Hof Grebehna KG | 75,00 | -78 | -63 | 31.12.2021 |
| L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH | 90,00 | 7 | -14 | 31.12.2021 |
| L-KONZEPT easyLIVIN Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT An- gerstraße 1. Verwaltungs UG (haf- tungsbeschränkt)) | 51,00 | -76 | -64 | 31.12.2021 |
| 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.

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG.

Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Die L-KONZEPT Holding AG hatte sich im Vorjahr an der LK STRATEGIC FINANCE LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hatte ihren Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Sie wurde im Geschäftsjahr 2022 wieder zu Anschaffungskosten veräußert und hat daher auf das Ergebnis der Gesellschaft keine Auswirkungen.

Leipzig, den 25.10.2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a small loop at the end and a small mark above it.

Helmut Ulbricht

- Vorstand –

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Zwischenabschluss zum 30.06.2022

Anlagenverzeichnis

| | Anschaffungskosten | | | | Abschreibungen | | | Buchwerte | |
|---|---------------------|------------------------|-------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Stand 01.01.2022 | Zugänge Abgänge | Umbuchungen | Stand 30.06.2022 | Stand 01.01.2022 | Zugänge Abgänge | Stand 30.06.2022 | Stand 30.06.2022 | Stand 31.12.2021 |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| I. Sachanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 26.176,86 | | | 26.176,86 | 15.485,86 | 805,50 - | 16.291,36 | 9.885,50 | 10.691,00 |
| II. Finanzanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.542.790,27 | | | 1.542.790,27 | 251.067,97 | - | 251.067,97 | 1.291.722,30 | 1.291.722,30 |
| 2. Beteiligungen | 17.702,97 | - 1.502,97 | | 16.200,00 | 9.999,00 | - | 9.999,00 | 6.201,00 | 7.703,97 |
| | 1.586.670,10 | - 1.502,97 - | - | 1.585.167,13 | 276.552,83 | 805,50 - | 277.358,33 | 1.307.808,80 | 1.310.117,27 |