

Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2017
und
Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2017

der

L-KONZEPT Holding AG

Emil-Fuchs-Straße 4
04105 Leipzig

Konzernlagebericht 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 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 Ertragspotenzial 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 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 46,71485 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,8308 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 7,05825 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,405 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 6,7500 % durch die F & B Asset Holding GmbH, Markkleeberg) sowie zu 5,325 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,9161 % 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 voraussichtlich auch in 2018 fortsetzen. Die Beschäftigungszunahme führt zur Erhöhung der Einkommen und somit auch zu weiter zunehmenden Konsummöglichkeiten. Daraus resultieren wiederum starke 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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Woh-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

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 Frühjahrgutachten 2018 dürften in 2017 über 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden sein und 2018 dürften es noch einmal mehr werden. Damit nähert sich, nach Einschätzung des Rates der Immobilienweisen, der Wohnungsmarkt endlich einer gleichgewichtigen Entwicklung, sodass der Druck auf die Mieten geringer wird. In ihrem Monatsbericht 02/2018 warnt die Deutsche Bundesbank davor, dass Immobilien in den Metropolen um rund 35 Prozent überbewertet seien. Das Marktforschungsinstitut Empirica sieht in neun von zwölf Großstädten eine "eher hohe Blasengefahr".

Mit den seit Herbst 2016 wieder leicht ansteigenden Zinsen wird die preissteigernde Wirkung des niedrigen Zinsniveaus mehr und mehr entfallen. Somit 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zunehmenden Tariflöhne 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 hohe Rendite-Qualität versprechen.

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-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 verkauftem qm von 6,7 % (inkl. Sanierungsleistung und Stellplatz) bzw. von 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 %.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

3. Geschäftsverlauf

3.1 Allgemeine Informationen

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 sowie die Realisierung von Bauträgerobjekten am Standort Leipzig. Die Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum mit einem Anteil von 20 % an der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beteiligt.

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. Im Berichtszeitraum erfolgte die weitgehende Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums der in Vorperioden an die Erwerber übergebenen Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) sowie die Übergabe weiterer acht Tiefgaragenstellplätze im Areal der Angerstraße.

Das im Vorjahr erworbene Sanierungsobjekt "Altes Dorf 3" in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohfläche von 2.666,11 qm wurde im Berichtszeitraum 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 Holding AG 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.

Im Geschäftsjahr 2017 erreichte die L-KONZEPT-Gruppe **Vertriebsumsätze** in Höhe von insgesamt **TEUR 3.648** aus dem Verkauf des Objektes "Altes Dorf 3" in Portitz.

L-KONZEPT Holding AG Leipzig

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss i.H.v. TEUR 146. Damit reduzierte sich der Konzernbilanzverlust von TEUR 244 im Vorjahr auf TEUR 98. Für das Objekt "Altes Dorf 3" in Portitz fielen vorgelagerte Vertriebs- und Marketingaufwendungen sowie vorgelagerte Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 206 an. Diesen Aufwendungen steht aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenüber. Sie werden sich mit der Übergabe der Objekte und der damit verbundenen Ertragsrealisierung in Folgejahren vollständig amortisieren.

3.2 Beteiligungsstrukturen

Die Beteiligungsstruktur der L-KONZEPT Gruppe sowie wesentliche Kennzahlen zeigt folgende Tabelle:

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2017	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	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 Konzernabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

Die L-KONZEPT Holding AG ist zum Berichtszeitpunkt alleinige Gesellschafterin der LKL 13. Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 30712, der

L-KONZEPT Holding AG Leipzig

L-KONZEPT Sachsen GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 23590, der L-KONZEPT Wohnwert GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 28745 sowie der LeipZigHäuser GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 17547. An der LK Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 15260, hält die L-KONZEPT Holding AG einen Anteil in Höhe von 73,9 %.

In den Konzernabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, wurden folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Anteil %	Konsolidierung
LKL 13. Verwaltungs GmbH	Leipzig	100	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH	Leipzig	100	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	Leipzig	100	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH	Leipzig	100	Vollkonsolidierung

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig sowie die L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig wurden erstmalig zum 1. Januar 2008 in den Konzernabschluss einbezogen.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (20.07.2012) in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugsrechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 (94 %) auf die L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen sollen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidierung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04. April 2016 wurde der Minderheiten-Gesellschaftsanteil (6 %) eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG auf 100 % erhöht.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

3.2.1 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 hauptsächlich in deren sonstigen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen sowie noch bestehende Verpflichtungen, z.B. aus projektbezogenen Gewährleistungsansprüchen.

3.2.2 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.

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 521.

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

3.2.4 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 Gesamtwohnfäche 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

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

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. 1.183 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

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 6.620 (Vorjahr: TEUR 15.192). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft sowie durch vereinnahmte Mietzahlungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 1.485). Damit reduzierte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 98 (Vorjahr: Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR 244).

Vertriebsprovisionen, Finanzierungs- und Marketingaufwendungen für Objekte, für die aufgrund

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können, belasten in Höhe von TEUR 206 das Ergebnis.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im wesentlichen Erträge aus Schadenersatz und Versicherungserstattungen (TEUR 24), aus dem Verkauf von Finanzanlagen (TEUR 16), aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 8), aus der Bewertung von Verbindlichkeiten (TEUR 4) sowie aus dem Sachbezug für Mahlzeiten (TEUR 5).

4.2 Vermögenslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 sank die Bilanzsumme hauptsächlich aufgrund der Übergabe der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und 34 an die Erwerber und dem damit verbundenen Rückgang der Vorräte und der erhaltenen Anzahlungen um TEUR 660 (-10 %).

Das langfristige Vermögen sank insgesamt um TEUR 21. Insgesamt stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 12 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 29 sowie Anlagenabgänge in Höhe von TEUR 4 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen ist von TEUR 6.473 im Vorjahr auf TEUR 5.835 gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Verminderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Erzeugnissen (TEUR -731), der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR -122) sowie der sonstigen Vermögensgegenstände (TEUR -178) und der latenten Steuern (TEUR -118) bei gleichzeitigem Anstieg der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen (TEUR 505) zurück zu führen.

Das kurzfristige Vermögen beinhaltet Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 389, die gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert wurden. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht.

Im Oktober 2016 ergingen Bescheide über Umsatzsteuer für 2012 und 2013 für einen Teilanspruch i.H.v. TEUR 216 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung, die das Urteil des BFH vom

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

22.08.2013 (V R 37/10) und das Ergebnis der durchgeführten Umsatzsteuersonderprüfung für 2012 nicht abbilden. Gegen die Bescheide wurden Einsprüche eingelegt. Die Entscheidungen zu den Einsprüchen stehen noch aus.

Für einen Teilanspruch i.H.v. TEUR 172 betreffend Umsatzsteuer 2014 ergingen am 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 positive Bescheide unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen diesen Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch keine Entscheidung erfolgte.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2011 in Höhe von TEUR 125, aus Umsatzsteuer 2012 in Höhe von TEUR 74 und aus Umsatzsteuer 2013 in Höhe von TEUR 847 sind in Vorjahren unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die L-KONZEPT Holding AG geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, 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, in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die L-KONZEPT Holding AG daher abgesehen.

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR 2.144).

Das (kurzfristige) Fremdkapital sank um TEUR 935, hauptsächlich durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen für die an die Erwerber übergebenen Objekte (TEUR -871) und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR -292) bei gleichzeitiger Zunahme der Rückstellungen (TEUR +147) und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR +81).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Der Finanzmittelfonds blieb mit TUEUR 1.014 im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant (Vorjahr: TEUR 1.016).

Aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: Mittelabfluss i.H.v. TEUR -364). Ursächlich hierfür sind hauptsächlich das Konzernjahresergebnis (Mittelzufluss: TEUR 146), die Abnahme der Vorräte (Mittelzufluss: TEUR 731) sowie die Zunahme der Rückstellungen (Mittelzufluss: TEUR 147) bei gleichzeitiger Abnahme der erhaltenen Anzahlungen (Mittelabfluss: -871).

Aus Investitionstätigkeit resultiert ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR -3).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR -163. Er resultiert hauptsächlich aus der Rückführung der Bauträgerfinanzierung für die Objekte Antonienstraße 32 und 34 (Mittelabfluss: TEUR -297) sowie der Aufnahme der Bestandsfinanzierung für die im eigenen Bestand befindliche Gewerbeeinheit in der Dresdner Straße 73 (Mittelzufluss: TEUR 133).

5. Risiko-Hinweise, Chancen

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

Aus der aktuellen Veränderung der Produktlandschaft für steuerlich wirksame Anlagemöglichkeiten ergeben sich erhebliche Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte. Im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien verfügt die L-Konzept Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde in Vorjahren an die Erwerber übergeben. Neben Projekten in Sanierungsgebieten stellen diese eine der wenigen Optionen für die Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen dar, welche allerdings auch durch die besonderen Aufwendungen und Risiken solcher Projekte gerechtfertigt sind.

Zusätzlich untersucht und realisiert die L-KONZEPT Gruppe weiterhin alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperationen mit anderen Marktteilnehmern.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig, da sich in diesem Bereich ihre geschäftlichen Aktivitäten überwiegend auf den Erwerb, das aktive Halten und Verwalten sowie ggf. die Veräußerung ihrer Beteiligungen an Unternehmen erstrecken. In den Vorperioden hat die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert.

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

Besondere Erwähnung verlangt diesbezüglich noch immer das Projekt „Angerstr. 30 (1. Bauabschnitt)“. 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Beschluss 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 Eigentumsbeschreibungen 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 außerungsrechtlichen Verfahren ohne Baubezug vor dem OLG Hamburg gerichtlich durchsetzen. In einem

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Erledigung sämtlichen rechtlichen Interesses der Streitgemeinschaft stellte eine erhebliche Geschäftschance der Gesellschaft dar, welche sich einer bilanziellen Darstellung derzeit noch entzieht.

Zudem ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt ein teilweise schwer zu allozierender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

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

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

Ein Großteil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. In den letzten Geschäftsjahren ist es der L-KONZEPT-Gruppe gelungen, weitere Ver-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

triebspartner 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 1.507** aus Umsatzsteuer 2011 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 1.046** (zzgl. Zinsen i.H.v. TEUR 58) für die Veranlagungszeiträume 2011 bis 2013 sind in Vorperioden unter dem Vorbehalt der Nachprüfung **positiv beschieden und erstattet** oder verrechnet worden. Die Verjährung für die Jahre 2012 bis 2013 (TEUR 921) ist durch den Beginn einer Betriebsprüfung gehemmt.

Im Oktober 2016 ergingen Bescheide über einen weiteren Teilbetrag aus Umsatzsteuer für 2013 (TEUR 289) unter dem Vorbehalt der Nachprüfung, die das Urteil des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) und das Ergebnis der durchgeführten Umsatzsteuersonderprüfung für 2012 nicht abbilden. Gegen die Bescheide sind die Einsprüche der Gesellschaft vom 01.11.2016 nach wie vor anhängig.

Über einen weiteren Teilbetrag i.H.v. TEUR 172 (USt 2014) erging am 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 ein für die Gesellschaft positiver Bescheid unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen den Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch immer keine Entscheidung erfolgte. Zwischenzeitlich gestellte Anträge auf Erteilung eines Abrechnungsbescheides und Verrech-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

nungsstundung 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 Erträgen 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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

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

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

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

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Sicht unserer Aktionäre.

6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

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

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

Leipzig, den 30.06.2018



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

KONZERNBILANZ
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. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. Softwarelizenzen		20,00	20,00	II. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung		355.511,97	355.511,97
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	86.872,00		83.282,00	1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>40.635,00</u>	127.507,00	65.803,00	IV. Konzernbilanzverlust		97.817,82-	243.787,56-
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09		0,00	1. Steuerrückstellungen	423.092,39		373.699,30
2. Beteiligungen	<u>201,00</u>	543,09	463,91	2. sonstige Rückstellungen	<u>1.308.791,83</u>	1.731.884,22	1.211.080,24
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	887.204,82		1.050.127,04
1. unfertige Erzeugnisse	1.597.960,85		2.481.516,12	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	469.201,78		1.340.004,51
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>152.528,95</u>	1.750.489,80	0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.648,30		205.752,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>210.255,27</u>	1.941.310,17	298.336,67
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.636.645,11		1.758.244,50	- davon aus Steuern			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.907,22		0,00	Euro 6.995,70 (Euro 12.059,59)			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	505.000,00		2.307,36	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>435.310,07</u>	2.578.862,40	613.013,87	Euro 0,00 (Euro 249,43)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.013.917,12	1.016.185,64				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		87.648,96	80.246,82				
D. Aktive latente Steuern		404.093,94	521.835,09				
		<u>5.963.082,31</u>	<u>6.622.918,31</u>			<u>5.963.082,31</u>	<u>6.622.918,31</u>

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		6.619.563,06	15.191.583,95
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		731.026,32	4.627.618,87
3. sonstige betriebliche Erträge		64.555,81	66.506,94
4. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		4.327.850,56	7.150.292,12
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	531.711,14		623.220,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>75.080,69</u>	606.791,83	77.688,26
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		28.740,26	31.292,17
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		549.574,59	573.330,87
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		827,73	5.094,16
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		38.271,56	38.934,25
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>255.824,13</u>	<u>654.270,54</u>
11. Ergebnis nach Steuern		146.867,35	1.486.537,07
12. sonstige Steuern		897,61	1.420,88
13. Konzernjahresüberschuss (davon Anteil andere Gesellschafter: EUR 0,00; Vorjahr: EUR 0,00)		145.969,74	1.485.116,19
14. Verlustvortrag		243.787,56	1.540.750,38
Übertrag		<u>97.817,82-</u>	<u>55.634,19-</u>

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		97.817,82-	55.634,19-
15. Anpassung des Ausgleichspostens für Anteile anderer Gesellschafter und des Unterschiedsbetrags aus Kapitalkonsoli- dierung		0,00	88.153,37-
16. Ausschüttung		0,00	100.000,00
		<hr/>	<hr/>
17. Konzernbilanzverlust		97.817,82	243.787,56
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, ist nach den Vorschriften des § 293 Abs. 1 Nr. 1 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen, befreit. Gleichwohl hat sie einen Konzernabschluss nach handelsrechtlichen Grundsätzen zum 31. Dezember 2017 aufgestellt.

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 1. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der geltenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 lediglich im Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs, notiert wird, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

2. Konsolidierungsgrundsätze
2.1 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden neben der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, die folgenden Unternehmen einbezogen:

Name Sitz	Anteile am Ka- pital	Eigenkapital zum 31.12.2017	Nenn- kapital	Konsolidierung
	In %	TEUR	TEUR	
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,00	334	105,00	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,00	631	100,00	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,00	-202	25,00	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,00	283	32,50	Vollkonsolidierung

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH und die L-KONZEPT Sachsen GmbH wurden erstmalig zum 1. Januar 2008 in den Konzernabschluss einbezogen.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (20.07.2012) in den Konzernabschluss einbezogen.

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugsrechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 auf die L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidierung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04.04.2016 wurde der Minderheiten-Gesellschaftsanteil eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG damit auf 100 % erhöht.

Die LK Verwaltungs GmbH sowie die übrigen Beteiligungen des Mutterunternehmens wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

2.2. Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 2 HGB nach der Neubewertungsmethode zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Die der Muttergesellschaft gehörenden Anteile wurden mit dem Eigenkapital der verbundenen Unternehmen auf Basis der Wertansätze der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet.

Die aus der Erstkonsolidierung resultierenden Firmenwerte entwickelten sich seit dem 31.12.2008 wie folgt:

	<u>TEUR</u>
Stand 31.12.2008 = 1.1.2009	878
Abgang durch Endkonsolidierung	-39
Abschreibung 25 %	<u>-210</u>
Stand 31.12.2009 = 01.01.2010	<u>629</u>
Abgang durch Endkonsolidierung	-547
Abschreibung 25 %	<u>-27</u>
Stand 31.12.2010 = 01.01.2011	<u>54</u>
Abschreibung 25 %	<u>-27</u>
Stand 31.12.2011 = 01.01.2012	<u>27</u>
Zugang 01.01.2012	8
Abschreibung 25 %	<u>-29</u>
Stand 31.12.2012	6
Abschreibung 25 %	-2
Stand 31.12.2013	<u>4</u>
Abschreibung 25 %	-2
Stand 31.12.2014	<u>2</u>
Abschreibung 25 %	<u>-2</u>
Stand 31.12.2015	<u><u>0</u></u>

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Die Vollkonsolidierung der LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig (vormals: L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig), führte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 332.

Die Vollkonsolidierung des Minderheiten-Gesellschaftsanteils der LeipZigHäuser GmbH führte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 23.

**2.3 Schuldenkonsolidierung, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und
Zwischenergebniseliminierung**

Forderungen und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge zwischen einbezogenen Gesellschaften werden eliminiert.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird entsprechend den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Erstkonsolidierung zum 01. Januar 2008 in Höhe von TEUR 730 aus der quotalen Konsolidierung und in Höhe von 148 aus der Vollkonsolidierung. Die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwerts ist in Abschnitt 2.2. Kapitalkonsolidierung dargestellt. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Geschäftsjahr 2015 vollständig abgeschrieben.

Erworbene Software ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode pro rata temporis. Für Zugänge zum beweglichen Sachanlagevermögen, deren Anschaffungskosten EUR 150,00 bis zu EUR 1.000,00 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Finanzanlagevermögen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich voraussichtlich dauernder Wertminderungen bewertet.

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Herstellungskosten sind mit den direkten Einzelkosten unter Einbeziehung von Gemeinkosten angesetzt worden. Finanzierungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen, sondern direkt aufwandswirksam erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel

Liquide Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern wurden für steuerliche Verlustvorträge (TEUR 407) und für ergebniswirksame Buchungen aus der Schuldenkonsolidierung (TEUR -3) gebildet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen erkennbare Risiken und ungewisse 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

4. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 ist dem beigefügten Konzernanlagespiegel zu entnehmen.

Die Vorräte in Höhe von TEUR 1.750 (Vorjahr: TEUR 2.482) beinhalten fertige (TEUR 152) und unfertige (TEUR 1.598) Erzeugnisse und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.637 (Vorjahr: 1.758). Es wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von TEUR 16 gebildet. Die Sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 613).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 389, die gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefordert wurden. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht.

Im Oktober 2016 ergingen Bescheide über Umsatzsteuer für 2012 und 2013 für einen Teilanspruch i.H.v. TEUR 216 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung, die das Urteil des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) und das Ergebnis der durchgeführten Umsatzsteuersonderprüfung für 2012 nicht abbilden. Gegen die Bescheide wurden Einsprüche eingelegt. Die Entscheidungen zu den Einsprüchen stehen noch immer aus.

Für einen Teilanspruch i.H.v. TEUR 172 betreffend Umsatzsteuer 2014 ergingen am 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 positive Bescheide unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen diesen Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch keine Entscheidung erfolgte.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2011 in Höhe von TEUR 125, aus Umsatzsteuer 2012 in Höhe von TEUR 74 und aus Umsatzsteuer 2013 in Höhe von TEUR 847 sind in Vorperioden unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden. Der Bescheid für 2011 hat zwischenzeitlich Bestandskraft erlangt.

Die L-KONZEPT Holding AG geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, 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, in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die L-KONZEPT Holding AG daher abgesehen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Liquide Mittel standen dem Konzern zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.014 (Vorjahr: TEUR 1.016) zur Verfügung.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31. Dezember 2017 TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR 2.144).

Das gezeichnete Kapital entspricht dem bei der Muttergesellschaft ausgewiesenen Bilanzposten in Höhe von EUR 2.000.000,00. Es ist voll eingezahlt und eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem Nennwert zu je EUR 1,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 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/l).

Am Bilanzstichtag sind folgende Personen und Unternehmen als Aktionäre an der Gesellschaft beteiligt:

Aktionäre	Anzahl der gehaltenen Aktien	Anteil in %
John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz	934.297	46,71485
Baywobau Invest GmbH, Grünwald	616.616	30,83080
GCI Management Consulting GmbH, München	106.500	5,32500
Herr Raphael Schön, Leipzig	141.165	7,05825
F & B Asset Holding GmbH (vormals: BE Asset Holding GmbH), Markkleeberg	135.000	6,75000
TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Zusmarshausen	48.100	2,40500
Streubesitz	18.322	0,91610

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Restfertigstellungskosten Vorräte	1.101
Personalaufwand	68
Rechtsrisiken und Rechtskosten	46
Jahresabschlusskosten	48
Mietgarantien	31
Aufsichtsratsvergütung	15
sonstige	<u>-</u>
GESAMT	<u>1.309</u>

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.812 haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 17 haben eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 112 haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 887 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 985 gesichert. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 754 sind durch nicht vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 8.975 gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 887 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 535 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 754 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen sowie aus den geschlossenen Verträgen mit den Handwerkern sowie durch Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärungen gesichert. Zur Sicherung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 133 erfolgte die Abtretung des Mietzinses aus Mietverträgen.

Haftungsverhältnisse bestehen aufgrund einer Gewährleistungsverpflichtung aus Mietgarantien in Höhe von TEUR 459. In der Konzernbilanz wurden für diese Verpflichtungen unter Berücksichtigung der zu vereinnahmenden Mieten Rückstellungen in Höhe von TEUR 31 eingestellt.

5. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft sowie durch vereinnahmte Mietzahlungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im wesentlichen Erträge aus Schadenersatz und Versicherungserstattungen (TEUR 24), aus dem Verkauf von Finanzanlagen (TEUR 16), aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 8), aus der Bewertung von Verbindlichkeiten (TEUR 4) sowie aus dem Sachbezug für Mahlzeiten (TEUR 5).

Der Materialaufwand in Höhe von insgesamt TEUR 4.328 (Vorjahr: 7.150) beinhaltet im Wesentlichen Sanierungskosten und Sanierungsnebenkosten (TEUR 2.683), Objektankaufpreise (TEUR 776), weitergeleitete, für Eigentümer vereinnahmte Mieten (TEUR 293), Finanzierungskosten (TEUR 243), Vertriebsprovisionen (TEUR 132) sowie Marketingaufwendungen (TEUR 49).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 607 (Vorjahr: 701).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 550 beinhalten TEUR 135 aus der Wertberichtigung der in Vorperioden in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderung gegenüber der RB Wohnbau GmbH & Co. KG. Die Forderung wurde zum Bilanzstichtag auf 1 EUR wertberichtigt, nachdem eingeleitete Vollstreckungsmaßnahmen aufgrund des fruchtlosen Verlaufes eingestellt wurden. Die Gesellschaft prüft aktuell rechtliche Möglichkeiten, um einen dauerhaften Vermögensschaden aus diesem Sachverhalt im Ergebnis noch abwenden zu können. Die rechtliche Ausgangslage erscheint hierfür Erfolg versprechend. Das wirtschaftliche Ergebnis einer diesbezüglichen Auseinandersetzung bleibt jedoch abzuwarten. Weitere sonstige betriebliche Aufwendungen fielen für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung (TEUR 83), für Raumkosten (TEUR 64), für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 61), für den laufenden Bürobetrieb, Porto, Telefon (TEUR 39), für Fahrzeugkosten (TEUR 36), für Beiträge, Gebühren und Versicherungen (TEUR 34), für bezogene Fremdleistungen (TEUR 21), für Aufsichtsratsvergütung (TEUR 18), für Werbe- und Reisekosten (TEUR 8) sowie für sonstige Aufwendun-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

gen TEUR 51 an.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -37 (Vorjahr: TEUR -34) und resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 1 sowie Zinsaufwand in Höhe von TEUR 38.

Die Ertragsteuern umfassen die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern.

Latente Steuern wurden pauschal mit 30 % angesetzt, wobei auf steuerliche Verlustvorträge Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 407 und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen im Rahmen der Schuldenkonsolidierung Steuerlatenzen i.H.v. TEUR -3 gebildet wurden.

6. Sonstige Angaben

6.1 Anteilsbesitz

An nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht zum Bilanzstichtag ein Anteilsbesitz von mindestens 20 % der Anteile:

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2017	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	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 Konzernabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

6.2 Mitarbeiter

Der Konzern hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,88 Beschäftigte.

6.3 Organe der Gesellschaft

Der satzungsmäßige **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

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

Herr **Hans-Peter Lindlbauer**, Rechtsanwalt, München, stellvertretender 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.

Aufsichtsratsvergütungen fielen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt in Höhe von TEUR 18 an.

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 gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung. Darüber hinaus wurde entsprechend der Kapitalgebervereinbarung eine erfolgs- und projektabhängige Vergütung in Höhe von 6,5 % des jeweiligen projektbezogenen Deckungsbeitrags, Zinsen in Höhe von 9 % der gewährten Darlehen und Avalprovisionen in Höhe von 2 % der übernommenen Bürgschaften im Zusammenhang mit Bauträgerobjekten gewährt.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes innerhalb des Konzerns wurde gemäß § 286 Abs. 4 verzichtet.

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

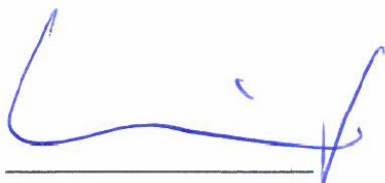
Abschluss- und Prüfungskosten fielen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 30 an.

Die LeipZigHäuser GmbH hat der L-KONZEPT Wohnwert GmbH Darlehen gewährt. Die L-KONZEPT Sachsen GmbH hat der L-KONZEPT Holding AG und der L-KONZEPT Wohnwert GmbH Darlehen gewährt. Die LKL 13. Verwaltungs GmbH hat der L-KONZEPT Sachsen GmbH, der LeipZigHäuser GmbH sowie der L-KONZEPT Wohnwert GmbH Darlehen gewährt und einen Teilbetrag ihrer Forderung aus Umsatzsteuer § 13b an die LeipZigHäuser GmbH und die L-KONZEPT Sachsen GmbH abgetreten. Darüber hinaus hat die L-KONZEPT Holding AG der L-KONZEPT Sachsen GmbH, der LeipZigHäuser GmbH sowie der L-KONZEPT Wohnwert GmbH objektbezogene Darlehen zur Verfügung gestellt sowie einen Teilbetrag der Umsatzsteuerforderung 2014 gemäß § 13b abgetreten. Die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH hat der L-KONZEPT Wohnwert objektbezogene Darlehen gewährt.

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

Den Unternehmen John Whiteman Capital AG, Sarnen (Schweiz), und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

Leipzig, den 30.06.2018



Helmut Ulbricht
- Vorstand -

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERNANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Umglie-	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2017		derungen		31.12.2017	01.01.2017			31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Softwarelizenzen	33.446,36	0,00	0,00	0,00	33.446,36	33.426,36	0,00	0,00	33.426,36	20,00	20,00
2. Firmenwert	20.516,05	0,00	0,00	0,00	20.516,05	20.516,05	0,00	0,00	20.516,05	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	84.593,85	5.702,50	0,00	0,00	90.296,35	1.311,85	2.112,50	0,00	3.424,35	86.872,00	83.282,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	439.836,93	5.787,76	0,00	9.955,64	435.669,05	374.033,93	26.627,76	5.627,64	395.034,05	40.635,00	65.803,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	462,91	120,82	342,09	0,00	0,00	0,00	0,00	342,09	0,00
2. Beteiligungen	10.462,91	200,00	-462,91	0,00	10.200,00	9.999,00	0,00	0,00	9.999,00	201,00	463,91
	588.856,10	11.690,26	0,00	10.076,46	590.469,90	439.287,19	28.740,26	5.627,64	462.399,81	128.070,09	149.568,91

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2017

	2017 TEUR	2016 TEUR
1. Konzernjahresergebnis	146	1.485
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	29	31
3. = Cash Earnings nach DVFA/SG	175	1.516
4. +/- Zunahme/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	147	430
5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11	1
6. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	636	4.902
7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-790	-7.213
8. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	157	-364
9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	16	0
10. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12	-3
11. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	4	-3
12. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	-100
13. +/- Einzahlungen aus der Aufnahme/Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-163	780
14. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-163	680
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 8., 11. und 14.)	-2	313
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.016	703
17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.014	1.016

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31. Dezember 2017

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-
	Gezeichnetes Kapital	Unterschieds- betrag aus Kapital- konsolidierung	gesetzliche Rücklage	erwirtschaftetes Konzern- kapital	gesamt	Minder- heiten- Kapital	erwirtschaftetes Konzern- kapital	gesamt	eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2017	2.000.000,00	355.511,97	32.193,77	-243.787,56	2.143.918,18	0,00	0,00	0,00	2.143.918,18
Änderungen im Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	145.969,74	145.969,74	0,00	0,00	0,00	145.969,74
Entnahmen und Einstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2017	2.000.000,00	355.511,97	32.193,77	-97.817,82	2.289.887,92	0,00	0,00	0,00	2.289.887,92

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, der mit einer Bilanzsumme von EUR 5.963.082,31 abschließt, und den Lagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die L-KONZEPT Holding AG

Ich habe den von der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.


Ich habe meine Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 30.06.2018



Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

