



L-KONZEPT Holding AG

17. Ordentliche Hauptversammlung am 08. Dezember 2022

Rede Ass. Jur. Helmut Ulbricht, Vorstand der Gesellschaft

(Es gilt das gesprochene Wort)

Überblick über die Inhalte in Stichpunkten

Begrüßung

Gesamtwirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt

Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe und Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2021 bis 2022

Geschäftszahlen 2021 der L-KONZEPT Holding AG (Konzern)

Weiterentwicklung 2022 / 2023

Chancen und Risiken

Kursentwicklung der L-KONZEPT-Aktie

Aktionärsstruktur

Erläuterungen zur Tagesordnung

Schlusswort



Begrüßung

Sehr geehrte Aktionäre und Aktionärsvertreter,

sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates,

liebe Gäste,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

sehr geehrter Herr Notar Zapf,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

herzlich willkommen zur heutigen ordentlichen Hauptversammlung der L-KONZEPT Holding AG (www.L-KONZEPT.ag), die in diesem Jahr erneut als virtuelle Hauptversammlung stattfindet.

Ich freue mich, Sie heute wieder - auch im Namen des Aufsichtsrates und unserer Geschäftspartner - begrüßen zu dürfen.

Nach dem Bericht über das Geschäftsjahr 2021 werde ich einige Ausführungen zur L-KONZEPT-Gruppe, zu unserer Strategie und zu unseren Prioritäten für die Periode 2022 und darüber hinaus machen. Gerne werde ich Ihnen auch über den bisherigen Verlauf des Jahres 2022 und die Prognose 2023 berichten.



Gesamtwirtschaftliche Situation und Immobilienmarkt

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 Auftrags-eingänge 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.

Immobilienmarkt

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 Vertauung 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 real 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.



Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe in 2020 bis 2021,

Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2020 bis 2022

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 ange-dacht, dass über weitgehend risikoarme eigene Projekte – Aufteiler oder Projekt-entwicklungen ohne (wesentliche) Bautätigkeit – die bestehenden Verlustvorträge aufgeholt werden. Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteili-gungsbereich 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 einem Projekt in Chemnitz hat die L-KONZEPT Holding AG nach längerer Zeit wieder einmal ein eigenes Objekt in der Akquisition, welches als Nachfolger für das bereits im Verkauf befindliche Projekt „Großmühle Grimma“ vorgesehen ist und ebenfalls als Aufteiler konzipiert ist. Der Ankauf soll, nicht zuletzt wegen des möglichen Risikos einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Sachsen, voraussichtlich bis zum 31.12.2022 erfolgen.



Wie bereits im Rahmen unserer Hauptversammlungen 2020 und 2021 berichtet, hatte die L-KONZEPT Holding AG mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und 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.

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. Die Baugenehmigung für das Gesamtareal erging am 23.11.2022. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

Die LeipZigHäuser GmbH hält derzeit 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.

Das von der L-KONZEPT Wohnwert GmbH betreute 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 Kaufpreistraten 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. Hierzu konnte ein bekanntes und bereits bewährtes Projektsteuerungs- und Baumanagementunternehmen gewonnen werden. Es ist vorgesehen, das Objekt „Altes Dorf 11“ im Q3-2023 fertigzustellen.

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.

Die Objektgesellschaft „L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH“ 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 1.054 notariell beurkundet worden. Für fünf Wohneinheiten konnte bereits die 1. Kaufpreisrate in Höhe von insgesamt TEUR 801 gestellt und davon TEUR 687 vereinbart werden.

Die L-KONZEPT easyLIVIN‘ Leipzig GmbH 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.

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.



Geschäftszahlen 2021

Auf die Geschäftszahlen der Unternehmensgruppe möchte ich an dieser Stelle gerne wie folgt eingehen:

L-KONZEPT Holding AG – Konzernabschluss

Im Geschäftsjahr 2021 wurde wiederum ein freiwilliger Konzernabschluss aufgestellt. In den Konsolidierungskreis wurden zum 01. Januar 2021 im Rahmen der Vollkonsolidierung die LKL 13. Verwaltungs GmbH, die L-KONZEPT Sachsen GmbH, die L-KONZEPT Wohnwert GmbH, die LeipZigHäuser GmbH, die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, die L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, die LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG und erstmalig die L-KONZEPT easyLIVIN‘ Leipzig GmbH einbezogen.

Vermögenslage

Gestatten Sie mir, an dieser Stelle die wesentlichen Positionen der **Konzernbilanz** zum 31.12.2021 zu erläutern:

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 116.

Ursächlich hierfür ist hauptsächlich die Zunahme des Anlagevermögens durch den konsolidierungsbedingten Zugang der L-KONZEPT easyLIVIN‘ Leipzig GmbH um insgesamt TEUR 273 und der Vorräte (TEUR 104) und sonstigem



kurzfristigem Vermögen (TEUR 116) durch den Erwerb des Objektes Großmühle Grimma 2+3, durch erbrachte Bauleistungen im "Alten Dorf 11", durch den konsolidierungsbedingten Zugang der entwickelten Neubaugrundstücke in der Angerstraße (Serviced Apartments) bei gleichzeitigem Abgang der fertig gestellten Objekte „Altes Dorf 3“, 2. Bauabschnitt sowie der Tiefgaragenstellplätze in der Angerstraße durch Übergabe an die Erwerber.

Die liquiden Mittel verminderten sich um TEUR 395.

Das langfristige Vermögen erhöhte sich insgesamt um TEUR 333. Dabei stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 347 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 74 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen verminderte sich von TEUR 7.078 im Vorjahr auf TEUR 6.921 zum Bilanzstichtag.

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich durch den Konzernjahresfehlbetrag um TEUR 234.

Zum 31. Dezember 2021 betrug das Konzerneigenkapital TEUR 1.416 (Vorjahr: TEUR 1.652).

Das (kurzfristige) Fremdkapital sank um TEUR 2.036, hauptsächlich durch den Rückgang der kurzfristigen Erhaltenen Anzahlungen nach Besitzübergang der Wohneinheiten des 2. Bauabschnittes, Nebengebäude 1, im Sanierungsobjekt



„Altes Dorf 3“ (TEUR -3.216) sowie der Abnahme der Rückstellungen (TEUR -181) bei gleichzeitiger Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR +405) sowie der Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR +956).

Ertragslage (Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung)

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.816 (Vorjahr: TEUR 4.415). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft (TEUR 4.470), durch vereinnahmte Mietzahlungen (TEUR 310) sowie durch Weiterberechnungen (TEUR 33) erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss TEUR 199). Damit erhöhte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 919 (Vorjahr: TEUR 733).

Vertriebsprovisionen, Finanzierungs- und Marketingaufwendungen für Objekte, für die aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können, belasten in Höhe von insgesamt TEUR 839 das Ergebnis.



Dem gegenüber stehen zum heutigen Zeitpunkt vertrieblich gesicherte Umsätze und im aktuellen Geschäftsjahr 2022 bereits realisierte Umsätze in Höhe von mehr als 6 Mio. Euro mit einem daraus resultierenden kalkulierten Deckungsbeitrag 1 in Höhe von ca. 926 TEUR für die Objekte „Altes Dorf 11“ und „Großmühle Grimma 2“. Damit und mit den zu erwartenden weiteren Erträgen (vgl. Abschnitt „Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe in 2020 bis 2021, Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2020 bis 2022“) werden die Vorlaufkosten wieder erfolgswirksam aufgeholt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen erhaltene öffentliche Zuschüsse (TEUR 3) sowie Erträge aus der Auflösung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 3).

Der Materialaufwand in Höhe von insgesamt TEUR 4.066 (Vorjahr: TEUR 3.870) beinhaltet im Wesentlichen Sanierungskosten und Sanierungsnebenkosten (TEUR 2.909), Vertriebsprovisionen (TEUR 259), Objektankaufpreise (TEUR 401), Finanzierungskosten (TEUR 173), weiter geleitete, für Eigentümer vereinbarte Mieten (TEUR 237), Marketingaufwendungen (TEUR 22) und sonstige Aufwendungen (TEUR 65).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 327 (Vorjahr: TEUR 305).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 271 beinhalten Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 55), für Buchführung,

Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung (TEUR 58), für den laufenden Bürobetrieb, Porto, Telefon (TEUR 37), für Raumkosten (TEUR 29), für Beiträge, Gebühren und Versicherungen (TEUR 18), für Fahrzeugkosten (TEUR 34), für Aufsichtsratsvergütung (TEUR 16), für Werbe- und Reisekosten (TEUR 8) sowie für sonstige Aufwendungen (TEUR 16).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 206 (Vorjahr: TEUR 1) und besteht aus Beteiligungserträgen (TEUR 218) und Zinserträgen in Höhe von TEUR 18 sowie aus Zinsaufwand in Höhe von TEUR 30.

Die Ertragsteuern umfassen die unmittelbar zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern. Dabei wurden die latenten Steuern pauschal mit 30 % angesetzt, wobei auf steuerliche Verlustvorträge Steuerlatenzen i.H.v. 856 TEUR und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen im Rahmen der Schuldenkonsolidierung Steuerlatenzen i.H.v. 17 TEUR gebildet wurden.



Weiterentwicklung 2022 / 2023 ff.

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.

Chancen und Risiken

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 acht 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. Auch die ganz erhebliche Steigerung der langfristigen Zinsen, die risikobewusste Zurückhaltung der potentiellen Finanzierungspartner sowie die abgeschwächte vertriebliche Nachfrage können durchaus negative Auswirkungen auf die Zusammenarbeit haben. Wohn- und Service-Immobilien werden sich allerdings auch in Zukunft als knappes Gut erweisen und stellen angesichts voraussichtlich anhaltend hoher Inflationsraten einen guten und zuverlässigen Schutz gegen inflationsbedingte Kaufkraftverluste dar. Ob und

wann dies wieder zu einer Stabilisierung der Nachfrage und der Preisentwicklung führen wird, bleibt vorerst abzuwarten.

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

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubauprojekte, Aufteiler 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. Allerdings 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 sind inhaltlich differenzierte Forward-Deals, eine Tätigkeit als Serviced-Developer sowie 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 belegender 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 absehbarer Zukunft räumlich und thematisch weiter differenziert verlaufen wird. 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 geforderten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

Kursentwicklung der L-KONZEPT-Aktie

Die Aktie der L-KONZEPT Holding AG hat am 21. April 2008 die Notierung aufgenommen. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segmentes an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Entsprechend unserer konservativen Vorstellungen von Kapitalmarktzugängen haben wir die Erstnotierung lediglich zum Nominalwert aufgenommen (technisch: 1,02 EUR/Aktie). Seitdem hat sich der Kurs volatil dargestellt und steht am Stichtag der Erstellung meiner heutigen Rede, dem 29. November 2022 bei einem Kurs von **1,52 EUR** je Aktie (Vorjahreszeitpunkt: 1,27 Euro je Aktie). Somit konnten wir uns vom teilweise erheblichen Kursverfall vieler Immobilienaktien in Deutschland positiv absetzen - dies nicht zuletzt deshalb, weil wir aufgrund

einer gewissen Voraussicht auf die mögliche kritische Marktveränderung nur sehr überschaubare Risiken eingegangen sind.

Aktionärsstruktur

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft sind zum 17. November 2022 die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH mit 43,40 % Beteiligungsquote, die Baywobau Invest GmbH, ein Unternehmen der Baywobau Unternehmensgruppe, mit einem Anteil von 30,73 %, die GCI Management Consulting GmbH mit einem Anteil von 5,33 %, Herr Werner Schilcher mit einem Anteil von 12,54 % sowie Herr Raphael Schön mit einem Anteil von 6,56 %. Die restlichen Gesellschaftsanteile sind im weitesten Sinne dem Freefloat zuzurechnen, so dass die L-KONZEPT Holding AG derzeit über ein frei handelbares Volumen von ca. 1,44 % verfügt.



Erläuterungen zur Tagesordnung

Nun möchte ich Ihnen noch einige Hinweise zur Tagesordnung geben.

Zu Tagesordnungspunkt 1 ist keine Beschlussfassung vorgesehen.

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 sind routinemäßige Tagesordnungspunkte des Geschäftsjahres 2021.

Unter dem Tagesordnungspunkt 4 steht gemäß der Ihnen vorliegenden Einladung die Bestellung des Abschlussprüfers für die Periode 2022 an. Tagesordnungspunkt 5 widmet sich der Wahl des Aufsichtsrates bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt. Der Vorstand der Gesellschaft empfiehlt den Aktionären die bei Tagesordnungspunkt 4 und 5 aufgestellten Personen und erwartet eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, wobei die Hauptversammlung selbstverständlich nicht an unsere Wahlvorschläge gebunden ist.

Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

2021 und 2022 waren für uns zwei Geschäftsjahre, in denen unsere vorrangige Aktivität – neben der baulichen Fertigstellung des Objektes „Altes Dorf 3“ und des Objektes „Altes Dorf 11“ - darauf ausgerichtet war und ist, künftige Erträge durch den Ankauf, die Entwicklung und die Realisierung von Neubau- und Sanierungsobjekten und einer ersten Aufteilermaßnahme zu sichern.

Mit den Sanierungs-Objekten „Altes Dorf 11“, dem Aufteilerobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“ und seinem potentiellen Nachfolger, den zwei Neubaugrundstücken in Markkleeberg, aber auch durch die Begründung der Kooperation mit der PRIMUS Gruppe, München, haben wir die Grundlage dafür geschaffen, dass zusätzliche Erträge in den Folgeperioden ab 2022 generiert werden können.

Der notwendige Ankauf weiterer Projekte erfordert aufgrund der geringen Verfügbarkeit und der hohen Ankaufspreise verstärkte Bemühungen, denen wir uns gern stellen wollen und in 2020 mit Ankauf des zu sanierenden Areals „Am Rundling 5“, Grebehna, eines weiteren Teilgrundstückes in Markkleeberg sowie der „Großmühle Grimma 2 und 3“ bereits erfolgreich gestellt haben.

Auch die Erschließung neuer Markt- und Projektchancen hat eine erhebliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung.

Wir danken Ihnen schon heute für Ihre Begleitung, für eine langfristige Partnerschaft und sind zuversichtlich, dass wir Sie nicht enttäuschen werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und auf weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!

Helmut Ulbricht

Vorstand der L-KONZEPT AG, Leipzig