

L-KONZEPT Holding AG

13. Ordentliche Hauptversammlung am 21. September 2018

Rede Ass. Jur. Helmut Ulbricht, Vorstand der Gesellschaft

(Es gilt das gesprochene Wort)

Überblick über die Inhalte in Stichpunkten

Begrüßung

Gesamtwirtschaftliche Situation

Immobilienmarkt

Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe und Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2017 bis 2019

Geschäftszahlen 2017 der L-KONZEPT Holding AG (Konzern)

Weiterentwicklung 2018 / 2019

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).

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

Nach dem Bericht über das Geschäftsjahr 2017 werde ich einige Ausführungen zur L-KONZEPT-Gruppe, zu unserer Strategie und zu unseren Prioritäten für die Periode 2018 und darüber hinaus machen. Gerne werde ich Ihnen auch über den bisherigen Verlauf des Jahres 2018 und die Prognose 2019 berichten.

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.

Die bereits robuste binnenwirtschaftliche Entwicklung wurde zunehmend durch außenpolitische Impulse ergänzt und verstärkt. Ein positiver Impuls für diese Entwicklung waren u.a. die weiterhin niedrigen Zinsen. Weltweit ist die Geldpolitik noch immer expansiv ausgerichtet.

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.

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.

Immobilienmarkt

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. Zusammen mit der zugleich starken Beschleunigung der Baupreise deutet dies darauf hin, dass die hochausgelasteten Kapazitäten in der Bauwirtschaft nicht so rasch ausgeweitet werden können wie bisher erwartet. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 lag nur wenig über der Anzahl des Vorjahres, obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen zuvor stark gestiegen war.

Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage bei niedrigen Kreditzinsen und guten Einkommensperspektiven wird sich der beschriebene Trend voraussichtlich auch im Jahr 2018 fortsetzen. Dabei wird der Anstieg der Wohnbauinvestitionen, gemessen an den Vorjahren, voraussichtlich etwas weniger dynamisch ver-

laufen, 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. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich bundesweit im Jahr 2017 weiter, wobei der Anstieg mit 7,9 % im Vergleich zu 2016 etwas geringer ausfiel 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.

In ihrem Monatsbericht 02/2018 warnt die Deutsche Bundesbank davor, dass Immobilien in den Metropolen um rund 35 Prozent überbewertet seien. Das Marktforschungsinstitut Empirica sieht in neun von zwölf Großstädten eine "eher hohe Blasengefahr".

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

Die aktuell noch immer sehr hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und die etwas stärker zunehmenden Tariflöhne dürften zu einem beschleunigten Anstieg der Baupreise führen, zumal die Rohstoffpreise, die bisher den Preisanstieg dämpften, zuletzt weiter angezogen haben.

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. 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 deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken. Dieser Trend setzte sich in 2017 weiter fort.

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. Sanierungsleis-



tung, 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 %.

Geschäftstätigkeit der L-KONZEPT-Gruppe in 2017 bis 2019,

Entwicklung des Vertriebsumsatzes 2017 bis 2019

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 wurde die Sanierung der Eigentumswohnungen der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 fortgesetzt. Die Überga-

be 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 Gesamtwohnfläche von 2.666,11 qm wurde im Berichtszeitraum zur Vertriebsreife entwickelt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Rede (Stand 14.09.2018) sind 84 % 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. 1.050 qm erworben. 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. Für das Jahr 2018 wurden bis zum jetzigen Zeitpunkt Vertriebsumsätze in Höhe von **TEUR 5.051 (Stand 14.09.2018)** erreicht. Für das gesamte Jahr 2018 rechnet L-KONZEPT mit Vertriebsumsätzen in Höhe von **TEUR 6.500**. Im Geschäftsjahr 2019 sollen insbesondere aus dem Objekt "Altes Dorf 11" Vertriebsumsätze in Höhe von **TEUR 4.538** erzielt werden.

Geschäftszahlen 2017

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

L-KONZEPT Holding AG – Konzernabschluss

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde wiederum ein freiwilliger Konzernabschluss aufgestellt. In den Konsolidierungskreis wurden zum 01. Januar 2017 im Rahmen der Vollkonsolidierung die LKL 13. Verwaltungs GmbH, die L-KONZEPT Sachsen GmbH, die L-KONZEPT Wohnwert GmbH und die LeipZigHäuser GmbH einbezogen.



Die **Konzernbilanz** zeigt ein Sachanlagevermögen in Höhe von 128 TEUR (VJ: 149 TEUR). Dabei stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 12 Abgänge in Höhe von TEUR 4 sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 29 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen ist von 6,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 5,8 Mio. Euro in 2017 gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Verminderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Erzeugnissen um TEUR 731, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 122, der sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 178 und der latenten Steuern um TEUR 118 bei gleichzeitigem Anstieg der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen um TEUR 505 zurückzuführen.

Das Konzern-Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2017 TEUR 2.290 (Vorjahr: TEUR 2.144). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit, hauptsächlich aufgrund der Ertragsrealisierung der an die Erwerber übergebenen Wohneinheiten in den Objekten Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34, von 32,4 % im Vorjahr auf 38,4 % in 2017.

Das (kurzfristige) Fremdkapital sank um TEUR 935, hauptsächlich durch die Abnahme der erhaltenen Anzahlungen für die an die Erwerber übergebenen Objekte um TEUR 871 sowie durch die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 440 bei gleichzeitiger Zunahme der Rückstellungen

um TEUR 147 und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 780.

Ertragslage

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 6,6 Mio. EUR (Vorjahr: 15,2 Mio. Euro), welche im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft sowie durch vereinnahmte Mietzahlungen erzielt wurden. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich in Leipzig.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen und fertigen Erzeugnissen betrug, hauptsächlich aufgrund der Abnahme der Sanierungsobjekte durch die Erwerber (-997 TEUR) verbunden mit der Bestandszunahme des im Vorjahr erworbenen Sanierungsobjektes Objektes "Altes Dorf 3" in Portitz (+ 96 TEUR) sowie mit dem Zugang einer Eigentumswohnung im Objekt Angerstraße 30 (+ 153), TEUR 731.

Nach Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von 5,95 Mio. EUR (Vorjahr: 10,63 Mio. EUR).

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss in

Höhe von 1,485 Mio. EUR). Damit reduzierte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 98 (Vorjahr: Konzernbilanzverlust in Höhe von TEUR 244).

Vertriebsprovisionen für das Objekt "Altes Dorf 3" in Portitz, für die aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können, belasten in Höhe von **206 TEUR** das Ergebnis. Diese Position wird mit der Realisierung der darauf entfallenden Umsätze erfolgswirksam aufgeholt werden.

Weiterentwicklung 2018 / 2019

Unser Sanierungsobjekt "Altes Dorf 3" in Portitz wurde im Berichtszeitraum zur Vertriebsreife entwickelt. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 wurde mit dem Bau begonnen. Aktuell befindet sich das Objekt in der Vertriebsphase, wobei aktuell 84 % (Stand: 14.09.2018) der Wohneinheiten an Erwerber veräußert wurden. Für das Objekt liegt eine Bauträgerfinanzierung vor. Die mit dem Objekt ab 2019 f. zu realisierenden Umsatzerlöse belaufen sich auf fast 10,3 Mio. EUR.

Unser neues Sanierungsobjekt, das "Alte Dorf 11" in Portitz, wurde im September 2017 erworben. Das Objekt befindet sich derzeit in der Entwicklungs- und

Planungsphase. Nach dem Verkauf und der Sanierung des Objektes sollen ab 2019 Umsatzerlöse in Höhe von ca. 4,5 Mio. EUR erzielt werden.

Die Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und 34 in Leipzig ("Kastanienhöfe") wurden im Dezember 2017 vollständig an die Erwerber übergeben und bis zum Ende des 2. Quartals 2018 fertig gestellt. Die daraus in 2017 erzielten Umsatzerlöse betragen 5,7 Mio. Euro.

Mit Realisierung des sich aktuell im Bau befindlichen Objekt "Altes Dorf 3" in Portitz sowie des sich derzeit in Planung befindlichen Objektes "Altes Dorf 11" in Portitz ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden gut aufgestellt. Insgesamt steht der L-KONZEPT Holding AG somit ein realisierbares Umsatzpotenzial für die Perioden 2018 ff. in Höhe von **14,8 Mio. Euro** zur Verfügung, wovon aktuell 8,64 Mio. Euro vertrieblich gesichert sind (Stand 14.09.2018).

Unser besonderes Augenmerk liegt weiterhin darauf, schneller als bisher, gleichzeitig wirtschaftlich und qualitätsgerecht zu bauen und dabei möglichst margentreu zu arbeiten. Dies stellt aufgrund der aktuell sehr hohen Auslastung der Bauunternehmen eine außerordentliche Herausforderung dar.

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.

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.

Darüber hinaus sehen wir weitere künftige Entwicklungsmöglichkeiten für die L-KONZEPT Holding AG. Hierüber werden wir Sie, wie angekündigt, im Rahmen des Tagesordnungspunktes 6 ausführlich informieren.

Chancen und Risiken

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 Finanzierungs-

partnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren. Erschwert wird dies zunehmend durch den exorbitanten Anstieg der Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Baugrundstücke sowie durch die weiter steigenden Baukosten aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung der Bauunternehmen.

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

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

Zusätzlich untersucht und realisiert die L-KONZEPT Gruppe weiterhin alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und

renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperationen mit anderen Marktteilnehmern.

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

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

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

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

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

In der letzten Zeit sind wir bezüglich der rechtlichen Auseinandersetzungen mit einem Teil der WEG Angerstraße 30 jedoch einen wesentlichen Schritt weiter gekommen. Neben der bereits 2016 erzielten Einigung mit einem der Prozessbeteiligten gibt es bereits individuelle Einigungen mit einer zunehmenden Zahl von Erwerbern dieses Projektes, welche den Inhalt und den Stil der Auseinandersetzung in der betriebenen Weise nicht (mehr) mittragen wollen.

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

Die WEG Angerstraße 30 konnte sich bisher lediglich in einem außergerichtlichen Verfahren ohne Baubezug vor dem OLG Hamburg gerichtlich durchsetzen. In einem wichtigen Leitverfahren wegen der Rückgabe von Vertragserfü-

lungsbürgschaften vor dem OLG Dresden hat das gegnerische Mitglied der Streitgemeinschaft auf Hinweis des Senats seine Berufung zurückgenommen und die Bürgschaften unter voller Kostenlast von zwei Instanzen zurück gegeben. Es ist zu erwarten, dass sämtliche diesbezügliche Verfahren aus Sicht der Gesellschaft gewonnen werden.

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

mit erheblicher Verzögerung des Verfahrens verbundenen Hinweisbeschlüsse des OLG Celle. Jedoch gehört es zur grundsätzlichen Akzeptanz des Rechtsstaates und seiner Organe, auch Urteile und rechtliche Würdigungen zu akzeptieren, die man selbst nicht nachvollziehen kann. Dies haben wir getan.

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

Zudem ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt

ein teilweise schwer zu allozierender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

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

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

Ein Großteil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. In den letzten Geschäftsjahren ist es der L-KONZEPT-Gruppe gelungen, weitere Vertriebspartner zu gewinnen und die bestehenden Vertriebspartnerschaften weiter auszubauen. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der stetigen Weiterentwicklung der Vertriebspartnerschaften unter Wahrung der erforderlichen vertriebllichen 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 durchgeführ-

ten 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 Verrechnungsstundung sowie Klagen auf einstweiligen Rechtsschutz wurden abgelehnt. Aktuell sind die Finanzämter gehalten, nur die Ansprüche anzuerkennen, für die ein Zahlungsnachweis oder eine Abtretung des Bauleistenden vorliegen. Die Rechtsprechung (vgl. FG München v. 10.10.2017, 14 K 344/16, Rev. anh.) stellt sich dieser nicht durch Rechtsquellen begründeten Auffassung bislang ausdrücklich entgegen.

Weiter ansteigende Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubaugrundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen haben ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintre-

ten 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.

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 18. September 2018, bei einem Kurs von **1,470 EUR** je Aktie (Vorjahreszeitpunkt: 1,939 Euro je Aktie).



Aktionärsstruktur

Wesentliche Aktionäre der Gesellschaft sind zum 31. August 2018 die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (Schweiz) mit 46,71 % Beteiligungsquote, die Baywobau Invest GmbH, ein Unternehmen der Baywobau Unternehmensgruppe, mit einem Anteil von 30,83 %, die F & B Asset Holding GmbH mit einem Anteil von 6,75 %, die GCI Management Consulting GmbH mit einem Anteil von 5,33 %, die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH mit 2,45 % der Aktien sowie Herr Raphael Schön mit einem Anteil von 7,06 %. 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. 0,87 % 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 2018.

Unter den Tagesordnungspunkten 4 und 5 steht gemäß der Ihnen vorliegenden

Einladung die Bestellung des Abschlussprüfers für die Periode 2018 sowie die Neuwahl unseres Aufsichtsrates an. Der Vorstand der Gesellschaft empfiehlt den Aktionären die dort aufgestellten Personen und erwartet eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, wobei die Hauptversammlung selbstverständlich nicht an unsere Wahlvorschläge gebunden ist.

Zu Tagesordnungspunkt 6 ist keine Beschlussfassung vorgesehen. Hier werden wir Sie über zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Konzerns informieren.

Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

liebe Mitarbeiter und Geschäftspartner,

2017 war für uns ein Geschäftsjahr, in dem unsere vorrangige Aktivität darauf ausgerichtet war, die in Vorperioden vertrieblich gesicherten Umsätze zu realisieren und künftige Erträge durch den Ankauf und die Entwicklung von Sanierungsobjekten zu sichern. Dies ist uns mit der Fertigstellung der Objekte Antonienstraße 32 und 34 gelungen. Darüber hinaus wurde mit dem Objekt "Altes Dorf 3" sowie mit unserem neuen Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" die Grund-

lage dafür gelegt, dass weitere Erträge in den Folgeperioden ab 2019 generiert werden können.

Hierzu ist der Ankauf weiterer Projekte erforderlich, was aufgrund der geringen Verfügbarkeit und der hohen Ankaufspreise verstärkte Bemühungen verlangt.

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