



L·KONZEPT

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2020

der

L-KONZEPT Holding AG

Delitzscher Straße 13

04105 Leipzig

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020

1. Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmungen, wobei der Fokus auf der Beteiligung an Unternehmen im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien liegt. Neben den laufenden Erträgen aus Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften besteht weiteres Ertragspotential in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften. Die L-KONZEPT Holding AG war in Vorjahren auch selbst als Bauträger tätig.

Die L-KONZEPT Holding AG ist zum Berichtszeitpunkt wesentliche Gesellschafterin folgender Beteiligungen:

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 30712
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
LeipZigHäuser GmbH	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH	Leipzig, HRB 15260
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	Leipzig, HRB 36376
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG	Leipzig, HRB 18609

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Seniorenwohnen Gunzenhausen GmbH, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG. Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Die L-KONZEPT Holding AG 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 Segment-

wechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 30.06.2020 zu 46,71 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 13,81 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,46 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,86 % 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 Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft und mit ihr die deutsche Volkswirtschaft in eine tiefe Rezession gestürzt. Mit der schrittweisen Lockerung der Shutdown-Maßnahmen setzte spätestens im Sommer überall die Erholung ein. Eine vollständige Erholung der Weltwirtschaft dürfte allerdings noch auf sich warten lassen, solange das Virus weiterhin grassiert und Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen nimmt.

Auch am Arbeitsmarkt hat die Coronakrise tiefe Spuren hinterlassen. Die Zahl der Arbeitslosen ist saisonbereinigt von 2,26 Mio. Personen im März auf 2,94 Mio. Personen im Juni und damit auf den höchsten Wert seit der Eurokrise gestiegen. Seither geht die Arbeitslosigkeit nur langsam zurück.

Der gesamtwirtschaftliche Ausblick ist mit vielen Unwägbarkeiten verbunden. Zum einen nimmt das Infektionsgeschehen mit dem Coronavirus seit dem Sommer vielerorts wieder zu. Zum anderen wurden durch die Corona-Pandemie andere Krisenherde nicht entschärft. So ist beispielsweise ein Ausscheiden des Vereinigten Königreichs Ende dieses Jahres aus dem EU-Binnenmarkt ohne neues Handelsabkommen mittlerweile sehr viel wahrscheinlicher geworden.

So weichen die aktuellen Prognosen zum Wachstum des BIP für 2020 je nach Quelle gravierend voneinander ab und schwanken zwischen einem Rückgang von -4,7 % bis -7,1 % (IWF: -6,0 %, Stand: Oktober 2020).

2.2 Immobilienmarkt in Deutschland

Deutschland bleibt, nach Erhebungen der Ernst & Young Real Estate GmbH, veröffentlicht in ihrem jährlichen Trendbarometer (Stand Januar 2020), ein „attraktiver“ bis „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestitionen. Diese Einschätzung wird auch im gesamteuropäischen Vergleich getroffen. Allerdings hat sich die Stimmung am deutschen Immobilienmarkt binnen kürzester Zeit aufgrund der Pandemie deutlich verschlechtert. So geht die Mehrzahl der Befragten davon aus, dass die künftige Entwicklung deutlich differenziert verlaufen wird: während Wohn- und Logistikimmobilien wohl aktuell am besten durch die Krise kommen werden, ist das Segment der Büroimmobilien und vor allem der Einzelhandels- und Hotel-Immobilien durch die Schließungen am stärksten betroffen und wird dies wohl auch in naher Zukunft sein, was voraussichtlich einen Preisrückgang in diesem Segment nach sich ziehen wird.

Bislang hat die Coronakrise auf dem deutschen Immobilien- und Wohnungsmarkt keine großen Spuren hinterlassen. Trotz des Einbruchs der Wirtschaftsleistung in den letzten Monaten ergab eine aktuelle Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin, dass die Mieten und Immobilienpreise bis zuletzt weiter gestiegen sind. So betrug das Wachstum der Mietpreise laut DIW zuletzt um rund ein Prozent, womit der Zuwachs weniger stark erfolgte, als Ende des Vorjahres mit rund 1,4 %. Im Bereich der Eigentumswohnungen blieb der Preisanstieg mit 3,3 % im zweiten Quartal 2020 nahezu konstant.

Welche Auswirkungen eine sich aktuell bereits andeutende erneute Infektionswelle und ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung für den Immobilien- und Wohnungsmarkt in Deutschland bedeuten würde, bleibt jedoch abzuwarten. Auch ohne eine große Immobilienpreisblase könnte es dann zu deutlichen Wertkorrekturen und Kreditausfällen kommen. So könnte aufgrund der weiteren konjunkturellen Abschwächung und der damit einhergehenden Vorsicht bei Immobilieninvestments zumindest temporär in einigen Immobiliensektoren ein Nachlassen der Preisdynamik und insgesamt eine geringere Auslastung der Bauwirtschaft absehbar werden, die sich auch auf die Baukosten senkend auswirken könnte und damit wieder neue Anreize für Immobilieninvestitionen schaffen würde.

Aufgrund der massiven Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft dürfte das anhaltende Niedrigzinsniveau weiter fortbestehen. Allerdings wird wohl auch das Finanzierungsumfeld insgesamt restriktiver in der Kreditvergabe agieren um ggf. auftretende Ausfälle möglichst zu vermeiden. Bereits jetzt ist zu beobachten, dass aktuell viele Kredite gestundet werden.

Derzeit erhöhen noch immer viele Faktoren die Kosten für den Wohnungsbau. Zu nennen sind hier noch immer die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken/Baulandflächen, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, gestiegene Baukosten, langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie immer komplexer werdende Bauvorschriften. Inwiefern die von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmen (z.B. temporäre Mehrwertsteuersenkung) Abhilfe schaffen können, bleibt abzuwarten.

2.3 Immobilienmarkt in Leipzig

Das trotz der Coronakrise noch immer andauernde historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren, wenngleich sich das

Wachstum etwas verlangsamt hat (31.12.2019: +5.151 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2018, dies entspricht einer Zunahme von 0,86 %, Vorjahr: 1,04 %).

Leipzig ist und bleibt eine Mieterstadt. Die überwiegende Mehrheit (84 %) der in der kommunalen Bürgerumfrage 2018 befragten Haushalte lebt in Mietwohnungen oder gemieteten Häusern.

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 2019 gegenüber 2004 um ganze 230 Plätze verbessert hat. Demnach gehört Leipzig zu den wenigen Regionen auf dem Gebiet der neuen Bundesländer, in welchen nach der Bewertung des Zukunftsatlas die Chancen überwiegen. Dabei wird Leipzig (mit Berlin) als außerordentlich dynamisch eingestuft und belegt den 1. Platz der Regionen mit der größten positiven Rangveränderung seit dem ersten Zukunftsatlas 2004. Damit verbunden ist auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

Während die Beschäftigung der Stadt Leipzig bis zum Jahresende 2019 kontinuierlich wuchs, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag im Dezember 2019 bei gerade 5,9 %, zeigen sich in der ersten Jahreshälfte 2020 deutlich die Pandemie bedingten Auswirkungen mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote per 31.05.2020 auf 8,0 %, welche sich bis August 2020 wieder auf 6,4 % erholen konnte.

Die allgemein zu beobachtende große Nachfrage an zu sanierenden Altbauobjekten, verbunden mit einer mittlerweile erheblichen Knappheit von Sanierungsobjekten in sämtlichen Lagen sowie ansonsten nicht vorhandene steuerliche Fördermöglichkeiten in diesem Segment, führte in der Vergangenheit zu einem erheblichen Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in Richtung Neubauten andererseits.

Bereits seit 2016 reagierte der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken, der sich in 2019 erstmals nicht weiter fortsetzte. So erhöhte sich in 2019 die Summe der verkauften Flächen um 29 % bei gleichzeitigem Umsatzrückgang um 3 %.

Der Trend zu guter Auslastung der beauftragten Bau- und Handwerksfirmen schwächte sich im Jahr 2019 bereits etwas ab. Die zu erwartende Zurückhaltung der Investoren aufgrund der Coronapandemie und der daraus resultierenden Wirtschaftskrise dürfte diesen Trend noch verstärken, so dass – auch aufgrund der aktuellen Maßnahmen der Bundesregierung (z.B. temporäre Senkung der Umsatzsteuer) – ein Absinken der Baukosten wahrscheinlich wird.

Allerdings führte das nach wie vor historisch niedrige Zinsniveau, verbunden mit der angespannten Wohnungsmarktsituation und einem weiteren Vertrauensverlust in Aktien durch Unternehmen wie Wirecard auch in Leipzig bisher zu einer unveränderten Immobiliennachfrage, verbunden mit weiter steigenden Angebotspreisen und -mieten (Leipzig: + 10 % im Vergleich zu 2019).

3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf den Erwerb, die Gründung und das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen. Eine Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG ist kurzfristig nicht geplant.

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 26 Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen in Höhe von ca. 12 Mio. Euro.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 2715/19 vom 17.09.2019 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT Holding AG eine umfangreiche projektbezogene Kooperation mit einem mehr als 25 Jahre tätigen Projektinitiator mit Sitz in München und einer Schweizer Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Baar begründet.

Durch wechselseitige Beteiligung an insgesamt neun Objektgesellschaften plant die L-KONZEPT Holding AG, gemeinsam mit ihren Partnern ein Objektvolumen von fast 80 Mio. EUR umzusetzen, wobei die L-KONZEPT Holding AG jeweils zu 20 % an den jeweiligen „Single-Project-Companies“ und den entsprechenden Objekterträgen beteiligt sein wird.

Die L-KONZEPT Holding AG agiert damit erstmals seit der Finanzkrise 2008 auch über die Grenzen Leipzigs hinaus – die Objekte befinden sich, mit Ausnahme der selbst in die Kooperation eingebrachten Neubaugrundstücke in der Angerstraße 24-28, 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“.

3.1. LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH führt bereits seit 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet ab 2014 in der L-KONZEPT Holding AG sowie zukünftig in deren sonstigen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen sowie noch bestehende Verpflichtungen, z.B. aus projektbezogenen Gewährleistungsansprüchen. Die in Vorperioden ausgewiesenen erheblichen Rückerstattungsansprüche auf Umsatzsteuer nach § 13 b UstG konnten im Berichtszeitraum 2019 vollständig und prognosegemäß realisiert werden.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Derzeit wird das Gesamtareal zur Vertriebsreife entwickelt.

3.3 LeipZigHäuser GmbH

In Vorperioden wurden alle Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten, sowie mehr als die Hälfte der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben.

3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an Erwerber veräußert. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 erfolgte der Baubeginn. Entlang des Baufortschritts konnten bis zum Berichtszeitpunkt ca. 77 % der Kaufpreiskosten nach MaBV vereinnahmt werden. Die Übergabe der ersten fünf Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber ist im Oktober 2019 erfolgt, die Abnahme weiterer neun Wohnungen wurde im 3. Quartal 2020 realisiert. Die Abnahmen der restlichen Wohnungen (Bauabschnitt 2) ist für 2020 f. geplant. Die Bauträgerfinanzierung wurde vollständig aus vereinnahmten Kaufpreismitteln zurückgeführt.

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 entfaltet. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes an Erwerber veräußert. Einem zeitnahen Baubeginn steht insoweit nichts entgegen. Unter dem Gesichtspunkt rechtlicher Vorsicht wurde Akteneinsicht beantragt, um Art und Umfang des Widerspruchs zu ergründen und die Baumaßnahme notfalls entsprechend anzupassen. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens steht aus Sicht der L-KONZEPT Gruppe jedoch nicht in Frage.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 319. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag auf TEUR 715, welcher aus vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für die Sanierungsobjekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 1.151 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 11.524 mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.536 für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11. Mit Realisierung dieser Objekte 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 weiteren positiven Ergebnissen ab 2020 f. aus.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 91, die aus Mieterlösen, Weiterberechnungen und einem Grundstücksverkauf resultieren.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 111 (2019: TEUR 191).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 21 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Ankauf eines Grundstückes sowie sonstige Aufwendungen zur Weiterberechnung.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 42 (2019: TEUR 78).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 13 für Versicherungen, TEUR 3 für Abschluss- und Prüfung, TEUR 3 für Steuerberatung und Buchführung sowie TEUR 3 für Reparaturen und Instandhaltung. Für den laufenden Geschäftsbetrieb, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Aufwendungen fielen TEUR 7 an.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 25 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 440.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2019 durch die Beteiligung an der LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG um TEUR 1.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2 (31.12.2019: TEUR 524).

Mit notariellem Vergleich vom 12.03.2020, UR-Nr. R 0705/2020 des Notars Dr. Randelzhofer, Leipzig, wurde ein Vergleich mit der Mehrzahl der Erwerber der WEG Angerstraße 30 und der L-KONZEPT Holding AG geschlossen und zwischenzeitlich auch vollständig vollzogen. Der Vergleich sieht u.a. vor, dass die vollen ausstehenden Kaufpreise der am Vergleich beteiligten Erwerber bis zum 31.03.2020 auf ein Notaranderkonto gezahlt werden. Von diesem Betrag werden 54 % an die L-KONZEPT Holding AG Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Der verbleibende Betrag wird der WEG Angerstraße 30 zur Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum zur Verfügung gestellt. Die WEG Angerstraße 30 verzichtet in diesem Zusammenhang auf sämtliche Ansprüche in Bezug auf Erfüllung und Gewährleistung am Gemeinschaftseigentum sowie ausstehende Restleistungen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum (Bauleistungen oder sonstige Leistungen), zu deren Geltendmachung sie auf Grund des Beschlusses (Ansichziehung von Mängelrechten) befugt ist oder zukünftig ggf. noch befugt wird. Dazu gehören insbesondere - und lediglich beispielhaft - sämtliche Mängelbehauptungen, die Gegenstand des beim Landgericht Leipzig (Az. 9 OH 68/18) anhängigen selbstständigen Beweissicherungsverfahrens sind. Die WEG verpflichtet sich zur Rücknahme des Antrags auf Durchführung des selbstständigen Beweissicherungsverfahrens beim Landgericht Leipzig (Az. 9 OH 66/16) und erklärt darüber hinaus Verzicht auf sämtliche denkbare (auch zukünftige) Ansprüche und Rechtsmittel (**Generalerledigung**). Im Gegenzug verzichtet L-KONZEPT auf Stellung eines Kostenantrages. Weiterhin

verzichten sämtliche am Vergleich direkt beteiligten Erwerber auch auf sämtliche Rechte aus dem Sondereigentum. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit der erzielten Einigung dieser Risikobereich zugunsten der Gesellschaft weitestgehend und endgültig erledigt werden konnte.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund aufgelaufener Zinsen für objektbezogene Darlehen für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) sowie sonstiger Darlehensgewährung um insgesamt TEUR 33 auf TEUR 617 (31.12.2019: TEUR 584).

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 89 und resultieren wesentlich aus einer Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf.

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

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2020 **TEUR 1.592** (31.12.2019: TEUR 1.567).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 76, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 3, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 18, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 8 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 3.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 395 (31.12.2019: TEUR 412). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im Vergleich zum 31.12.2019 um TEUR 18, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen blieben mit TEUR 385 auf nahezu konstantem Niveau, ebenso die sonstigen Verbindlichkeiten mit TEUR 3.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR 139** resultiert hauptsächlich aus dem Periodenergebnis (TEUR +25) sowie der Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Gesamteinigung mit den Erwerbern des Objektes „Angerstraße 30“ (TEUR + 528) bei gleichzeitiger Abnahme der Rückstellungen (TEUR -266), der Verbindlichkeiten (TEUR -19) sowie der Zunahme der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen (TEUR -89) und gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR -33). Aus **Investitionen in das Finanzanlagevermögen** resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von **TEUR -1**.

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich insgesamt um **TEUR 138**.

	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	25	-135
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-266	50
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-15
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	399	338
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-19	-65
Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	139	173
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1	-206
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	15
Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	-1	-191
Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds =	138	-18
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	94	112
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	232	94
Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	232	94
	<u>232</u>	<u>94</u>

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Baurägerfinanzierungen erscheint gut konsolidiert. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere vor dem Hintergrund der in eine Wirtschaftskrise mündenden Coronakrise und den damit verbundenen Risiken für die finanzierenden Banken und für die Immobilienmarktentwicklung abzuwarten.

Auch vor diesem Hintergrund muss das Ziel der Gesellschaft weiterhin darin bestehen, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren.

Mit Gründung der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH ist L-KONZEPT jedoch in ihrer Zielsetzung einen wesentlichen Schritt vorangekommen. Die gesellschaftsrechtlich über insgesamt 9 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.

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

Aus der aktuellen Verbreiterung der Produktlandschaft bei L-KONZEPT ergeben sich Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte sowie Betreiber- und Funktions-Immobilien. Im Bereich des Denkmalschutzes verfügt die L-KONZEPT Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde in Vorjahren an die Erwerber übergeben.

Zukünftig realisiert die L-KONZEPT Gruppe alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperation mit anderen Marktteilnehmern. Diesbezüglich ist mit der Beteiligungsachse Leipzig - München – Baar ein erster und bedeutsamer Erfolg erzielt worden.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte 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.

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.

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 und bereits verläuft. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, Marktnischen mit Entwicklungspotenzial sowie strategische Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und vertrieblich zu nutzen.

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig ein wesentlicher 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.

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.

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

6. Sonstige Angaben

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Mit Wirkung zum 02.07.2020 wurde die strategische Beteiligung L-KONZEPT / PRIMUS umgesetzt. Herr Werner Schilcher als bisheriger Alleinaktionär der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München, Herr Raphael Schön als bisheriger – mittelbarer – Mehrheitsaktionär der L-KONZEPT Holding AG in Leipzig, sowie die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (CH) haben zur Herstellung einer gegenseitigen Beteiligung 12,5 % des jeweiligen Aktienbestandes getauscht.

Im Ergebnis hält Herr Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön 6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %.

Die eingegangene Cross-Beteiligung dient der Bestätigung und dem Ausbau einer strategischen Zusammenarbeit zwischen den beiden beteiligten Personen und den jeweiligen Unternehmensgruppen PRIMUS und L-KONZEPT und beinhaltet die Erschließung der jeweiligen Kompetenzen Vertrieb, Expansion, Entwicklung und Betrieb von Funktionsimmobilien sowie andererseits Kapital-Management, Controlling und Buchhaltung, strategische Wachstums- und Unternehmensplanung sowie Kapitalmarktorientierung am Standort Leipzig für die gesamte Unternehmensgruppe.

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

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Mit den nach Fertigstellung der Bauträgerobjekte der L-KONZEPT-Gruppe zu erwartenden Beteiligungserträgen ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden zukunftsorientiert aufgestellt. Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von Objekten innerhalb der L-KONZEPT-Gruppe sowie objektbezogener Beteiligungserträge aus der bayrischen Kooperation können die Ertragsbasis der Gesellschaft bilden.

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 sehr restriktiven Kostenmanagement, jedoch unter stetiger Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Bauqualität und Termintreue. Dies stellt aufgrund der aktuell noch immer sehr hohen Auslastung der Bauunternehmen eine außerordentliche Herausforderung dar, ist aber von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft.

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 eine deutlich positive Entwicklungsmöglichkeit in der in 2019 neu begründeten projektbezogenen Kooperation mit der PRIMUS Unternehmensgruppe.

Herr Werner Schilcher als bisheriger Alleinaktionär der **PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG** mit Sitz in München, Herr Raphael Schön als bisheriger – mittelbarer – Mehrheitsaktionär **der L-KONZEPT Holding AG** in Leipzig, sowie die John Whiteman Capital AG mit Sitz in Baar (CH) tauschen zur Herstellung einer gegenseitigen Beteiligung mit Wirkung zum 02. Juli 2020

12,5 % des jeweiligen Aktienbestandes.

Im Ergebnis hält ab sofort Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön 6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %. Aktien und die jeweiligen Stimmrechte wurden mit sofortiger Wirkung übertragen.

Die Übertragung der Aktien erfolgt außerbörslich; über den jeweiligen Preis der Anteile wurde Stillschweigen vereinbart.

Da Herr Schön gleichzeitig noch weitere 0,5 % seines Aktienpakets an einen dritten Investor abgegeben hat, gibt er im Rahmen der Gesamttransaktion seine Mehrheitsbeteiligung an der L-KONZEPT Holding AG auf.

Die eingegangene Cross-Beteiligung dient der Bestätigung und dem Ausbau einer strategischen Zusammenarbeit zwischen den beiden beteiligten Personen und den jeweiligen Unternehmensgruppen PRIMUS und L-KONZEPT und beinhaltet die Erschließung der jeweiligen Kompetenzen Vertrieb, Expansion, Entwicklung und Betrieb von Funktionsimmobilien sowie andererseits Kapital-Management, Controlling und Buchhaltung, strategische Wachstums- und Unternehmensplanung sowie Kapitalmarktorientierung am Standort Leipzig für die gesamte Unternehmensgruppe.

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 ab dem 02. Juli 2020 **nicht mehr** beherrschende Unternehmen an der L-KONZEPT Holding AG. Weiterhin besteht eine Vereinbarung zur einheitlichen Ausübung der jeweiligen Stimmrechte (Stimmrechts-Pooling), die jedoch keine Mehrheitsbeteiligung mehr betrifft.

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 28.10.2020



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

Bilanz
zum
30. Juni 2020

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

AKTIVA				PASSIVA
	EUR	30.06.2020 EUR	31.12.2019 EUR	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		6,00	6,00	
II. Finanzanlagen				II. Gewinnrücklagen
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	780.549,72		779.799,72	1. gesetzliche Rücklage
2. Beteiligungen	<u>11.401,00</u>	791.950,72	11.401,00	
B. Umlaufvermögen				III. Bilanzverlust
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.583,05		524.272,83	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	697.224,17		584.378,06	B. Rückstellungen
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.600,00		0,00	1. Steuerrückstellungen
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.226,00</u>	718.633,22	11.226,00	2. sonstige Rückstellungen
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		232.896,49	93.736,68	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.340,59	3.301,69	C. Verbindlichkeiten
D. Aktive latente Steuern		352.400,00	352.400,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
				EUR 7.193,97 (Vorjahr: EUR 25.479,85)
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 384.718,33 (Vorjahr: EUR 383.968,33)
				4. sonstige Verbindlichkeiten
				-davon aus Steuern
				EUR 1.343,12 (Vorjahr: EUR 2.769,20)
				-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
				EUR 2.903,12 (Vorjahr: EUR 2.769,20)
		<u>2.102.227,02</u>	<u>2.360.521,98</u>	
				<u>1.591.730,90</u>
				440.462,87
				465.383,80
				<u>1.566.809,97</u>
				7.000,00
				108.245,01
				7.000,00
				374.291,90
				435,69
				35,69
				7.193,97
				25.479,85
				384.718,33
				384.135,37
				<u>2.903,12</u>
				395.251,11
				2.769,20
				<u>2.102.227,02</u>
				<u>2.360.521,98</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom

01.01.2020 bis 30.06.2020

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

	01.01.2020 bis 30.06.2020	01.01.2019 bis 31.12.2019
EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	91.017,97	110.181,37
2. Gesamtleistung	91.017,97	110.181,37
3. sonstige betriebliche Erträge	20.300,01	80.665,67
4. Materialaufwand Bezogene Leistungen	21.188,15	213.626,54
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	36.281,32	63.155,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>5.514,81</u>	15.004,64
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	0,00	300,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	28.733,43	91.707,19
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.432,62	27.576,10
-davon aus verbundenen Unternehmen EUR 17.432,62 (Vorjahr: EUR 27.040,43)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.111,96	22.321,36
-davon an verbundene Unternehmen EUR 12.111,96 (Vorjahr: EUR 22.321,36)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	52.482,80
-davon Erträge aus der Zuführung und Auf- lösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 57.400,00)		
11. Ergebnis nach Steuern	<u>24.920,93</u>	<u>-135.209,55</u>
12. Jahresüberschuss	24.920,93	-135.209,55
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	465.383,80	330.174,25
14. Bilanzverlust	<u><u>440.462,87</u></u>	<u><u>194.964,70</u></u>

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 01.01. – 30.06.2020

Anhang

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Spezial-Segment des Freiverkehrs mit erhöhten Transparenzanforderungen. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien seit 01. März 2017 in das Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2020 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Derzeit beachtet die Gesellschaft die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex über die gesetzlichen Vorgaben hinaus nicht und gibt keine Erklärung nach § 161 AktG ab. Da sie bis 29.02.2016 im Entry Standard und ab 01.03.2017 im Basic Board, beides Segmente des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse, notiert ist, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode pro rata temporis entsprechend der geschätzten Nutzungsdauer vorgenommen. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 wurden analog § 6 EStG im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt, voraussichtlich dauernde Wertminderungen wurden durch Abschreibungen berücksichtigt.

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

Liquide Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen und sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet in Vorperioden gezahlte Versicherungsbeiträge und sonstige Beiträge und Gebühren.

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

Das Grundkapital in Höhe von EUR 2.000.000,00 ist voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem Nennwert zu je EUR 1,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. September 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 31. August 2021** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 75, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 19, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 8, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 3 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 3.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Herr **Florian Renner**, Unternehmensberater, Gräfelting, Vorsitzender

Herr **Stephan Bonell**, Rechtsanwalt, Leipzig, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Frau **Christiane Fischer-Schön**, Angestellte, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied

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

Die Vergütung des Vorstandes erfolgte im Geschäftsjahr mit einer fixen Vergütung.

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 531.

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, Baar (Schweiz), und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

Die Gesellschaft besitzt Anteile an anderen Unternehmen im Sinne des § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB wie folgt:

Name Sitz	Anteile am Kapital 30.06.2020	Eigenkapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,00	670	128	31.12.2019
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,00	244	-214	31.12.2019
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	100,00	-715	319	31.12.2019
LeipZigHäuser GmbH	100,00	265	13	31.12.2019
LK Verwaltungs GmbH	73,90	37	-14	31.12.2018
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	26,00	752	2	31.12.2019
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG (2)	75,00			
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,00			

(1) Über das Vermögen dieser Gesellschaft wurde schon weit vor dem Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Zwischenabschluss wird die Beteiligung mit einem Wert von EUR 1,00 ausgewiesen.

(2) Die LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG wurde am 20.05.2020 mit einem Kommanditkapital i.H.v. 1 TEUR gegründet.

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital der Gesellschaften L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt), PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Friedberg GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Seniorenwohnen Gunzenhausen GmbH, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG. Aufgrund der im Berichtszeitraum untergeordneten Bedeutung für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde auf weitere Angaben zu den Gesellschaften verzichtet.

Leipzig, den 28.10.2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'U' followed by a horizontal line and a vertical stroke on the right.

Helmut Ulbricht
- Vorstand -

L-KONZEPT Holding AG, Berlin
Zwischenabschluss zum 30.06.2020
Anlagenverzeichnis

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2020	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2020	Stand 01.01.2020	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2020	Stand 30.06.2020	Stand 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Sachanlagen								
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.609,55	-	15.609,55	15.603,55	- -	15.603,55	6,00	6,00
II. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.230.867,69	750,00	1.231.617,69	451.067,97	-	451.067,97	780.549,72	779.799,72
2. Beteiligungen	21.400,00	-	21.400,00	9.999,00	-	9.999,00	11.401,00	11.401,00
	1.267.877,24	750,00	1.268.627,24	476.670,52	- -	476.670,52	791.956,72	791.206,72