

Zur Veröffentlichung bestimmter

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2022

und

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

der

L-KONZEPT Holding AG

Delitzscher Straße 13
04105 Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1 Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen, 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, HR-Nr.
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	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 15260
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 36376
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig	Leipzig, HRA 18609
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 38282
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 33596

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Co. KG, PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG, PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, PRIMUS Concept Future 10 GmbH & Co. KG sowie PRIMUS Concept Palais Schloss Ratibor GmbH & Co. KG.

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

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

Die anteiligen - betragsmäßig garantierten - Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG wurden in der Berichtsperiode 2022 / 2023 prognosegemäß realisiert.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2022 eingetretenen politischen, militärischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen die restlichen Projekte, mit Ausnahme der PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Erfolgspotentiale unterzogen.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 01.05.2023 (Az. 1542 IN 487/23) das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 03.05.2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens der Schuldnerin bestehen (§5 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Mit notarieller Urkunde 3311 für 2022 – Z vom 14.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG 11% der in 2021 erworbenen Anteile (31%) an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH wieder zurückübertragen. Sie hält somit noch einen Anteil von 40 % an der Gesellschaft.

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

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Leipzig ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment "Freiverkehr" der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Zum 09. Mai 2012 erfolgte der Segmentwechsel in den Entry Standard, einem Segment des Freiverkehrs. Aufgrund der Beendigung des Segments Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse werden die Aktien

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

seit 01. März 2017 in das neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2022 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing, zu 30,74 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,53 % durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,44 % der Anteile befanden sich in Streubesitz.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag TEUR 2.000 und ist eingeteilt in 2.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Dezember 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **15. Dezember 2025** durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Seit Beginn des Jahres 2022 hat sich die Weltwirtschaft merklich abgekühlt. Das liegt vor allem an den deutlich gestiegenen Energiepreisen. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat zudem zu einer hohen wirtschaftlichen Unsicherheit geführt.

Diese Situation wirkt sich auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aufgrund der Abhängigkeit von russischem Gas in besonderem Maße aus. So führten und führen die massiv gestiegenen Energiepreise zu erheblichen Kaufkraftverlusten und dämpfen die privaten Konsumausgaben. Gleichzeitig belasten die hohen Energiepreise die Produktion, insbesondere in den energieintensiven Industriezweigen. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen stieg das Bruttoinlandsprodukt in 2022 kalenderbereinigt um 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Entwicklung resultierte vor allem aus dem statistischen Überhang aus dem Vorjahr 2021 und dem noch aufwärtsgerichteten 1. Halbjahr 2022.

Im Oktober 2022 erreichte die Verbraucherpreisinflation in Deutschland mit einer Rate von 10,4 % im Vorjahresvergleich den höchsten Stand seit Anfang der 1950er Jahre. Aufgrund der globalen hohen Inflationsraten im haben viele Zentralbanken die Leitzinsen erhöht, was zu einem Anstieg der Finanzierungskosten für private Haushalte und Unternehmen führte. Zudem wurden seitens der Kreditinstitute die Kreditvergabestandards, wie beispielsweise zu hin-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

terlegende Sicherheiten oder notwendiges Eigenkapital, deutlich verschärft, was auf höhere Risiken (vor allem das herausfordernde makroökonomische Umfeld und der damit verbundene Anstieg der Ausfallwahrscheinlichkeiten von Unternehmens- und Verbraucherkrediten) aufgrund der eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten, aber auch die geringere Risikotoleranz der Banken zurückzuführen sein dürfte.

So haben sich auch die globalen Konjunkturaussichten deutlich eingetrübt. Neben der reduzierten Kaufkraft der privaten Haushalte verschlechtern die geopolitischen Entwicklungen in vielen Währungsräumen die Finanzierungsbedingungen. Die anhaltende Störung der internationalen Lieferketten dämpft weiterhin die Industrieproduktion, wobei sich zuletzt eine Entspannung andeutet, die unter anderem auch auf den globalen Nachfragerückgang zurückzuführen ist.

Viele Faktoren deuten derzeit auf eine weitere Abkühlung der Weltwirtschaft hin. Die Inflation dürfte in vielen Volkswirtschaften hoch bleiben und den privaten Konsum belasten.

Gleichwohl zeigt sich der Arbeitsmarkt in Deutschland trotz der konjunkturellen Eintrübung weiterhin robust.

Aufgrund der derzeit zu beobachtenden hohen Schwankungen sowie die zum Teil widersprüchlichen Signale der Indikatoren, welche an konjunkturellen Wendepunkten nicht ungewöhnlich sind, bleiben aktuelle Konjunkturprognosen schwierig. Stimmungsindikatoren deuten jedoch nach dem schwachen Winterhalbjahr 2022/2023 eine wirtschaftliche Erholung im weiteren Jahresverlauf an. Die Bundesregierung geht daher für das Jahr 2023 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % aus. Die tatsächliche Entwicklung bleibt abzuwarten.

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

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 %.

Vor allem der Zinsanstieg hat in den vergangenen Monaten zu Unsicherheiten im Wohnimmobilienmarkt geführt. Dies war zuletzt mit deutlichen Preisverlusten verbunden, erstmals seit zwölf Jahren. So stagnierten die Preise im 2. Quartal 2022 oder gingen sogar leicht zurück. Besonders zeigt sich diese Entwicklung in München, Köln und Leipzig.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Während eine DIW-Studie im November 2022 noch von Preiseinbrüchen von bis zu zehn Prozent bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen ausgeht, werden sich die Preise für Wohnimmobilien nach neueren Prognosen der DB Research unter der Voraussetzung des Endes der Zinsanstiege in 2023 voraussichtlich wieder stabilisieren und langfristig auch wieder steigen und damit, wie in zurückliegenden Entwicklungszyklen auch, Inflationsschutz bieten können.

Hintergrund für diese Annahme ist das knappe Angebot an Wohnimmobilien, welches sich aufgrund des langsamen Bautempos in naher Zukunft nicht entspannen dürfte, und die daraus resultierenden nach wie vor steigenden Mieten. So lag lt. dem Verband der deutschen Pfandbriefbanken das Mietwachstum bei neuen Verträgen im Vierten Quartal 2022 bei 6,5 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preisentwicklung sowohl für Immobilien als auch für Mieten regional differenziert verlaufen wird.

Nach Recherchen der Postbank (veröffentlicht in ihrem jährlichen Wohnatlas 2022) soll der Höhepunkt der Immobilienpreise im westlichen Mitteldeutschland aktuell erreicht sein und die Immobilienpreise würden sich dort auf dem aktuellen Preisniveau festigen. In Ostdeutschland, mit Ausnahme beliebter Städte wie Berlin, Potsdam, Leipzig, Jena und Weimar, rechnet die Bank bis 2035 mit sinkenden Immobilienpreisen.

Auch die Preise für Bauleistungen verlaufen weiterhin steigend. So sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Februar 2023 um 15,1 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum gestiegen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) erhöhten sich die Baupreise im Februar 2023 gegenüber November 2022 um 2,7 % (bezogen auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer). Verantwortlich für diese Entwicklung sind weiterhin knappe Ressourcen und Fachkräfte: wichtige Baustoffe sind entweder teurer geworden oder schwer zu bekommen. Zudem fehlt es an Fachkräften auf deutschen Baustellen, was das Bautempo zusätzlich bremst.

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

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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Leipzig wächst seit Jahren (31.12.2022: +14.820 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2021, dies entspricht einer Zunahme von 2,43 %, Jahr 2021: 3,11 %).

Der Prognose Zukunftsatlas, der alle drei Jahre die 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bzgl. Status und dynamischer Veränderung von Demografie, Wohlstand und sozialer Lage, Arbeitsmarkt und Bildung, Innovation und Wettbewerb in der Wirtschaft einwertet, führt aus, dass Leipzig neben Berlin auch in 2022 zu den „Top-Aufsteigern“ gegenüber 2004 gehört. Dabei wird Leipzig (mit Berlin) als außerordentlich dynamisch eingestuft und belegt den 1. Platz der Regionen mit der größten positiven Rangveränderung seit dem ersten Zukunftsatlas 2004. Damit verbunden ist auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

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

Mit insgesamt 5.952 Kauffällen im Jahr 2022 verminderte sich die Anzahl der Transaktionen auf dem Leipziger Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 18 % (Vorjahr: 7.191 -3 %). Diese Entwicklung erstreckte sich über alle Teilmärkte (unbebaute Grundstücke: -30 %, Sondereigentum: -19 %, bebaute Grundstücke: -7 %) und spiegelt sich auch in dem Rückgang der Geldumsätzen der Teilmärkte mit ebenfalls 18 % wider (unbebaute Grundstücke: -45 %, bebaute Grundstücke: -16 %, Sondereigentum: -15 %), wobei in den Segmenten unbebaute Grundstücke eine deutliche Preiskorrektur nach unten im Vergleich zum Vorjahr erkennbar ist, während die Preise für Sondereigentum und bebaute Grundstücke nach wie vor anstiegen.

Leipzig befindet sich mit einem durchschnittlichen Mietpreis (Bestands- und Angebotsmieten) von 9,66 EUR/m² über dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 8,00 EUR/m² (Stand 02.06.2023). Je nach Ortslage, Straße und Bauart sind hierbei Schwankungen um bis zu 20 % nach oben und unten möglich.

3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen. Eine erneute Fortführung des „eigenen“ Objektgeschäftes in der L-KONZEPT Holding AG ist dergestalt angedacht, dass über weitgehend risikoarme eigene Projekte – Aufteiler oder Projektentwicklungen ohne (wesentliche) Bautätigkeit – die bestehenden Verlustvorträge aufgeholt werden.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteiligungsbereich der Gesellschaft erfolgen. Die Gesellschaft rechnet diesbezüglich mit einer der Zins- und Wirtschaftslage angemessenen Marktkorrektur, welche wieder einen selektiven Einkauf auf preislich angemessenem Niveau ermöglichen sollte.

Mit notarieller Urkunde 3415 für 2022 – Z vom 21.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG zehn Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und sechs Stellplätze des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52 in Chemnitz“ erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.01.2023. Für das Objekt besteht eine Ankauffinanzierung. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 27.04.2023. Neben laufenden Mieterträgen aus der derzeitigen Bestandshaltung besteht weiteres Ertragspotenzial in der einzelnen Veräußerung der erworbenen Einheiten.

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

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

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München (Az. 1542 IN 487/23) am 01.05.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 03.05.2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens der Schuldnerin bestehen (§5 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Zum Berichtszeitpunkt sind sämtliche Forderungen mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 9 der L-KONZEPT Holding AG an die PRIMUS-Gruppe ausgeglichen. Für die Forderung aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 9 gebildet. Insofern sind derzeit für die L-KONZEPT Holding AG darüber hinaus keine Risiken über die Abschrift der Anteile hinaus erkennbar.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 erhalten. Der zum Bilanzstichtag noch offene Betrag wurde im 1. Quartal 2023 vereinnahmt.

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 und wurde durch Aufrechnung und Zahlung im Dezember 2022 in voller Höhe realisiert.

Mit notarieller Urkunde 3311 für 2022 – Z vom 14.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG 11 % der in 2021 erworbenen Anteile (31%) an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH wieder an die LK Beteiligungs AG zurückübertragen. Sie hält somit noch einen Anteil von 40 % an der Gesellschaft.

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.

L-KONZEPT Holding AG Leipzig

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. Voraussichtlich im 2. Halbjahr 2023 ist eine Verschmelzung der Gesellschaft auf die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH beabsichtigt.

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Für das Gesamtareal wurde zum Ende des 1. Quartals 2022 der Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung erging im 4. Quartal 2022. Für das Projekt bestehen keine Verpflichtungen gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar. Für die Gesellschaft im voraussichtlich bis Ende 2023 die Umgestaltung in eine „Ein-Projekt-Gesellschaft / SPV“ vorgesehen.

3.3. LeipZigHäuser GmbH, Leipzig

Die Gesellschaft hielt im Jahr 2022 drei vermietete Stellplätze der Tiefgarage in der Angerstraße 26-28 im Bestand, die zum Jahresende an die L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig übertragen wurden (Besitzübergang). Darüber hinaus erzielt die Gesellschaft Erträge aus der Erbringung von Projektsteuerungsleistungen zur Fertigstellung eines Bauvorhabens für Dritte. Voraussichtlich im 2. Halbjahr 2023 ist eine Verschmelzung der Gesellschaft auf die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beabsichtigt.

3.4. L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an die Erwerber veräußert. Entlang des Baufortschritts konnten bis zum Berichtszeitpunkt alle Wohnungen (Sondereigentum) an die Erwerber übergeben werden. Das Gemeinschaftseigentum wurde im 3. Quartal 2021 fertiggestellt und abgenommen. Es wurden inzwischen sämtliche Kaufpreistraten nach MaBV vereinnahmt. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, rechnet die Gesellschaft im 3. Quartal 2023 mit weiteren Erträgen aus

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

dem Objekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 68, die mit Eintragung der in diesem Zusammenhang geänderten Teilungserklärung im Grundbuch fällig werden. Die Voraussetzungen für die Eintragung liegen vollständig vor.

Mit Notarurkunde vom 25.09.2017, UR-Nr. 2481 für 2017 des Notars Torsten Zapf, Leipzig, hat die L-KONZEPT-Wohnwert das Sanierungsobjekt "Altes Dorf 11" in Portitz mit einer zu sanierenden Fläche von ca. 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 2021 erfolgt und die 2. Kaufpreisrate konnte zwischenzeitlich für alle Wohneinheiten, die 3. Kaufpreisrate für einzelne Wohneinheiten gestellt und vereinnahmt werden. Nach der außerordentlichen Kündigung des Baumanagementvertrages im dritten Quartal 2022 konnte das Objekt baulich neu beordnet werden.

Die Folgen der weltweiten Pandemie sowie der militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine belasten das Baubudget des Objektes „Altes Dorf 11“ mit Mehrkosten in Höhe von rund 500 TEUR, die durch eine Kaufpreiserhöhung gegenüber den Erwerbern aufgefangen werden sollen. Zwischenzeitlich liegen für zwölf von dreizehn Erwerbern informale Zustimmung zu der geplanten Kaufpreiserhöhung vor. Die notwendigen Notarurkunden wurden im 2. Quartal 2023 an die Erwerber versandt. Die notarielle Beurkundung einschließlich der notwendigen Nachgenehmigung durch die Erwerber soll bis zum Mitte Juli abgeschlossen sein.

Im 1. Quartal 2023 endete die abgeschlossene Bauträgerfinanzierung für das Objekt „Altes Dorf 11“. Sie wurde von der L-KONZEPT Wohnwert GmbH nicht verlängert. Das Darlehen ist vollständig an die finanzierende Bank zurückgeführt worden. Die Freigabe der gestellten Sicherheiten, u.a. der Bürgschaft der L-KONZEPT Holding AG, steht noch aus. Diesbezüglich laufen inhaltliche und formale Abstimmungen zwischen der Bank und der Gesellschaft, die derzeit noch nicht abgeschlossen sind.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 69 und einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 460, welcher derzeit noch aus vorgelagerten Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekte Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 724 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.970 mit einem lediglich geringen positiven Deckungsbeitrag für das Objekt Altes Dorf 11 (vor Kaufpreiserhöhung). Ob dieser kalkulierte Deckungsbeitrag aufgrund der aktuellen Baupreis- und Liefersituation tatsächlich eintreten wird, bleibt jedoch abzuwarten. Derzeit geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass der Bilanzverlust, auch unter Hinzunahme der bereits beurkundeten fünf zusätzlichen Stellplätze im Objekt „Altes Dorf 3“ und der inhaltlich vorbereiteten Kaufpreiserhöhung zum Alten Dorf 11, vollständig aufgeholt werden kann. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und positiven Ergebnissen ab 2023 aus.

3.5 LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig

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

3.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig

Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 das Bestandsobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet, welche zum 30.06.2023 ausläuft. Die Gesellschaft hat einen Antrag auf Verlängerung der Ankauffinanzierung gestellt.

Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden in Einzelwohnungen geteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt. Zum Berichtszeitpunkt sind sieben Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen von insgesamt TEUR 1.213 notariell beurkundet worden. Für sechs Wohneinheiten konnte bereits die 1. Kaufpreisrate in Höhe von insgesamt TEUR 930 gestellt und vereinnahmt werden.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

3.7 L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH, Leipzig

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

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 59, die aus Weiterberechnungen (TEUR 32) und Provisionen für die für Objekte der L-KONZEPT-Gruppe durch die L-KONZEPT Holding AG übernommenen Bankbürgschaften (TEUR 26) resultieren.

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

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

Weitere sonstige betriebliche Erträge ergeben sich aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 52).

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 314 (2021: TEUR 54).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 81 (2021: TEUR 86).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 30 für Rechts- und Beratungskosten, TEUR 28 für Raumkosten, TEUR 16 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 15 für Aufsichtsratsvergütung, TEUR 12 für Abschluss- und Prüfungskosten, TEUR 11 für Forderungsverluste, TEUR 9 für die Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung, TEUR 6 für Steuerberatung und Buchführung, TEUR 3 für den laufenden Geschäftsbetrieb, TEUR 3 für Fremdleistungen und Fremdarbeiten und TEUR 7 für sonstige Aufwendungen.

Aus Beteiligungs- und Zinserträgen in Höhe von TEUR 283 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 5 resultiert ein Finanzergebnis in Höhe von TEUR 278.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fielen in Höhe von TEUR 59 an und resultieren aus der Auflösung von latenten Steuern.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 306 und einem Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 157.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verminderte sich im Vergleich zum 31.12.2021 durch den Abgang von Finanzanlagen (TEUR 94) und Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen (TEUR 2) um TEUR 96.

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich um TEUR 65. Die Position enthält im Wesentlichen objektbezogene Darlehen für die Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) und „Gutshof Grebehna, Am Rundling 5“ (LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG) sowie eine Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf, Verauslagungen und Zinsen.

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

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2022 **TEUR 2.197** (31.12.2021: TEUR 1.892).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 55, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22, für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 21, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 20 sowie für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 104 (31.12.2021: TEUR 462). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im Vergleich zum 31.12.2021 um TEUR 4, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um

TEUR 96 und die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 258.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR -67** resultiert hauptsächlich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 306, der Abnahme sonstiger Aktiva (Mittelzufluss: TEUR +59) sowie der Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände (Mittelzufluss: TEUR +94) bei gleichzeitiger Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Mittelabfluss: TEUR -65), der Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen (Mittelabfluss: TEUR -84), der Abnahme der Rückstellungen (Mittelabfluss: TEUR -19) sowie der Abnahme der Verbindlichkeiten (Mittelabfluss: TEUR -359).

Aus Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens resultiert ein **Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit** in Höhe von **TEUR +94**.

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich insgesamt um **TEUR +27**.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	2022 TEUR	2021 TEUR
1. Jahresergebnis	306	67
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2	3
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-19	33
4. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3	-61
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-359	235
7. = Mittelzufluss /-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-67	277
8. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-1
9. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-290
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
11. + Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	94	0
12. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Investitionstätigkeit	94	-291
13. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
14. = Mittelzufluss /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
15. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 7., 12. und 14.)	27	-14
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	48	62
17. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	75	48
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	75	48
	75	48

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

5. Risiko-Hinweise, Chancen

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

Die gesellschaftsrechtlich sich über noch 8 Beteiligungen erstreckende Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet aufgrund der Insolvenz der PRIMUS-Gruppe absehbar keine zusätzlichen Ertragspotentiale mehr.

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

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

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

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert und strebt dies auch in Zukunft, bei angemessenem Verhältnis von Risiko und Ertrag wieder an. Ein erster Schritt wurde hierzu durch den Ankauf des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52, Chemnitz“ unternommen.

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, kann zukünftig ggf. weiterhin ein Teil der Geschäftsinteressen auch in Bayern angesiedelt werden. Ob dies gelingt, bleibt zunächst abzuwarten.

Ein Teil der Verkäufe der L-KONZEPT-Gruppe wird durch die Hinzuziehung externer Vertriebe realisiert. 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 hypo-

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

thetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend sehr unwahrscheinlich erscheinen lässt. Unabhängig davon haben hohe Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubau-Grundstücke, zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintreten und sich geplante Ergebnisse in zukünftige Perioden verschieben oder sich absolut deutlich verringern. Weitere Regulierungen am Mietmarkt können zur Folge haben, dass bei gleichzeitig steigenden Kosten für Immobilien die geplanten Mietrenditen nicht realisierbar sind und die Bereitschaft der Anleger zur Investition in Immobilienvermögen am Standort Deutschland signifikant zurückgeht.

6. Sonstige Angaben**6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres**

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

6.2. Voraussichtliche Entwicklung

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

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

Leipzig, den 15.06.2023



Helmut Ulbricht

- Vorstand -

BILANZ
L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

zum

31. Dezember 2022

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		9.080,00	10.691,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		40.445,13	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.003.049,72		1.291.722,30	III. Bilanzgewinn		156.775,75	140.617,46-
2. Beteiligungen	<u>202.380,58</u>	1.205.430,30	7.703,97	- davon Verlustvortrag Euro -140.617,46 (Euro -207.181,25)			
Summe Anlagevermögen		<u>1.214.510,30</u>	<u>1.310.117,27</u>	Summe Eigenkapital		<u>2.197.220,88</u>	<u>1.891.576,31</u>
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen	4.510,50		4.510,50
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.385,00		1.583,05	2. sonstige Rückstellungen	<u>119.437,06</u>	123.947,56	138.399,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	606.619,02		541.205,07	C. Verbindlichkeiten			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	202.200,89		118.504,46	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71,17		35,69
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>24.053,17</u>	835.258,08	118.186,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 71,17 (Euro 35,69)			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		75.277,30	48.017,77	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.651,38		15.909,07
Summe Umlaufvermögen		<u>910.535,38</u>	<u>827.496,35</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 11.651,38 (Euro 15.909,07)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.412,62	3.181,31	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.893,17		175.439,74
D. Aktive latente Steuern		297.000,00	356.000,00	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 79.893,17 (Euro 175.439,74)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	12.674,14		270.924,35
				- davon aus Steuern Euro 12.674,14 (Euro 10.824,35)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 12.674,14 (Euro 270.924,35)		104.289,86	
		<u><u>2.425.458,30</u></u>	<u><u>2.496.794,93</u></u>			<u><u>2.425.458,30</u></u>	<u><u>2.496.794,93</u></u>

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		58.778,00	53.700,00
2. sonstige betriebliche Erträge		254.855,21	260,37
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		4.084,08	800,24
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	66.836,93		73.118,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>14.297,34</u>	81.134,27	12.690,15
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.611,00	3.050,05
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		139.896,41	135.050,00
7. Erträge aus Beteiligungen		216.471,00	218.235,29
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		66.852,42	34.233,21
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 34.852,42 (Euro 34.233,21)			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		199,00	0,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen Euro 199,00 (Euro 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.387,30	7.356,28
- davon an verbundene Unternehmen Euro 5.387,30 (Euro 6.875,78)			
Übertrag		<u>364.644,57</u>	<u>74.363,79</u>

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		364.644,57	74.363,79
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern Euro 59.000,00 (Euro 7.800,00)		59.000,00	7.800,00
12. Ergebnis nach Steuern		305.644,57	66.563,79
13. Jahresüberschuss		305.644,57	66.563,79
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		140.617,46	207.181,25
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in die gesetzliche Rücklage		8.251,36	0,00
16. Bilanzgewinn		156.775,75	140.617,46-

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 neue Basic-Board-Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

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

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

Liquide Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen sowie aus einem Grundstücksverkauf in Vorjahren und sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

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

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Dezember 2020 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates **bis zum 15. Dezember 2025** gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 55, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 22, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 20 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 21.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2022 bis zum 08.12.2022 wie folgt zusammen:

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

Mit Wirkung zum 08.12.2022 schied Herr **Florian Renner** aus dem Aufsichtsrat aus und Herr **Dr. Oliver Krauss**, Rechtsanwalt/Partner, Gräfelfing, wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Wirkung zum 28.02.2023 legte Herr **Werner Schilcher** sein Aufsichtsratsmandat nieder. Sein Amt übernahm der am 08.12.2022 als Ersatzmitglied gewählte Herr **Stephan Bonell**, Rechtsanwalt, Leipzig.

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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valutierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 905.

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

Den Unternehmen TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Tutzing, und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

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

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2022	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahres- abschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	699	20	31.12.2022
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-232	-154	31.12.2022
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-460	-69	31.12.2022
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	341	22	31.12.2022
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	-76	-48	31.12.2021
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	733	4	31.12.2022
LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-156	-78	31.12.2022
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	180	174	31.12.2022
L-KONZEPT easyLIVIN Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	40,0	-149	-73	31.12.2022
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0			

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

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

Die anteiligen - betragsmäßig garantierten - Erträge aus den Beteiligungen PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG und PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG wurden in der Berichtsperiode 2022 / 2023 prognosegemäß realisiert.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2022 eingetretenen politischen, militärischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stehen die restlichen Projekte, mit Ausnahme der PRIMUS Concept Studentenwohnen Bayern GmbH, derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der bestehenden Erfolgspotentiale unterzogen.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 01.05.2023 (Az. 1542 IN 487/23) das Insolvenzverfahren eröffnet.

Die PRIMUS Concept Pflegeimmobilien Bayreuth GmbH & Co. KG hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt. Mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 03.05.2023 erfolgte die Bestellung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens darüber, ob das Vermögen der Schuldnerin die Kosten des Verfahrens decken wird, ein Eröffnungsgrund vorliegt und welche Aussichten für eine Fortführung des Unternehmens der Schuldnerin bestehen (§5 Abs. 1 Satz 2 InsO).

Mit notarieller Urkunde 3311 für 2022 – Z vom 14.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG 11 % der in 2021 erworbenen Anteile (31%) an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH wieder zurückübertragen. Sie hält somit noch einen Anteil von 40 % an der Gesellschaft.

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

Mit notarieller Urkunde 3415 für 2022 – Z vom 21.12.2022 hat die L-KONZEPT Holding AG zehn Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit des Bestandsobjektes „Hofer Straße 52 in Chemnitz“ erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 01.01.2023. Für das Objekt besteht eine Ankauffinanzierung. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 27.04.2023. Neben laufenden Mieterträgen aus der derzeitigen Bestandshaltung besteht weiteres Ertragspotenzial in der einzelnen Veräußerung der erworbenen Einheiten.

Leipzig, den 15.06.2023



Helmut Ulbricht
- Vorstand -

ANLAGENSPIEGEL

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum

31. Dezember 2022

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2022 Euro	kumulierte Abschreibung 01.01.2022 Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	kumulierte Abschreibung 31.12.2022 Euro	Zuschreibung Geschäftsjahr Euro	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2022 Euro	Buchwert Vorjahr 31.12.2021 Euro
A. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.176,86				26.176,86	15.485,86	1.611,00			17.096,86		9.080,00	10.691,00
Summe Sachanlagen	26.176,86				26.176,86	15.485,86	1.611,00			17.096,86		9.080,00	10.691,00
II. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.542.790,27	92.294,00	196.378,58	1.254.117,69	251.067,97					251.067,97		1.003.049,72	1.291.722,30
2. Beteiligungen	17.702,97	1.502,97	196.378,58	212.578,58	9.999,00	199,00				10.198,00		202.380,58	7.703,97
Summe Finanzanlagen	1.560.493,24	93.796,97	0,00	1.466.696,27	261.066,97	199,00				261.265,97		1.205.430,30	1.299.426,27
Summe Anlagevermögen	1.586.670,10	93.796,97	0,00	1.492.873,13	276.552,83	1.810,00				278.362,83		1.214.510,30	1.310.117,27

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, der mit einer Bilanzsumme von EUR 2.425.458,30 abschließt, und den Lagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die L-KONZEPT Holding AG

Prüfungsurteile

Ich habe den Jahresabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erkläre ich, dass meine Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Meine Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habe meine sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

gen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Leipzig, den 19.06.2023


Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

