

Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2021
und
Konzernlagebericht
für das Geschäftsjahr 2021

der

L-KONZEPT Holding AG

Delitzscher Straße 13
04105 Leipzig

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Allgemeine Informationen

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

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

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2021 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 30,83 % 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. 1,35 % der Anteile befanden sich in Streubesitz.

Zur Vereinfachung und Verkürzung der Beteiligungskette hat die John Whiteman Capital AG mit Vertrag vom 03.06.2021 mit Wirkung zum 30.06.2021 sämtliche durch sie gehaltene Aktien der L-KONZEPT Holding AG an die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH übertragen. Über die Vertragsdetails wurde Stillschweigen vereinbart.

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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

Das Jahr 2021 zeigte sich für die deutsche Wirtschaft erneut turbulent. Nachdem es durch die Corona-Krise im Jahr 2020 zu einem kräftigen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts gekommen war, ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 um 2,7 % gewachsen. Allerdings sahen sich die Industrieproduktion und auch die Bauwirtschaft weltweit, und somit auch in Deutschland, mit gravierenden Lieferengpässen für wichtige Vorleistungen und Rohstoffe und dem damit einhergehenden erheblichen Preisdruck konfrontiert.

Die Inflationsrate betrug im Jahresdurchschnitt 2021 3,1%. Sie erhöhte sich im Dezember 2021 auf 5,3 % und damit auf den höchsten Wert seit Juni 1992. Der Anstieg ist auf deutliche Steigerungen bei den Energie- und Nahrungsmittelpreisen zurückzuführen, welcher sich in 2022 weiter fortsetzt, nicht zuletzt durch den drohenden Ausfall der russischen Gaslieferungen. Die Inflationsrate erhöhte sich von April auf Mai auf 7,8 % und erreichte damit das Niveau der Ölkrise im Winter 1973/74. Damit steht Deutschland nicht alleine da, auch in anderen europäischen Staaten und in den USA legten und legen die Preise kräftig zu, wobei sich die Inflationstreiber in Europa und in den USA zum Teil deutlich unterscheiden.

Zur Bekämpfung der Inflation, welche sich als globales Problem darstellt, hat die FED bereits im März 2022 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Im Mai 2022 erfolgte eine weitere Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Während sich die EZB zunächst zögerlich verhielt, wurde nun ebenfalls das Ende der milliardenschweren Anleihekäufe zum 1. Juli 2022 beschlossen. Weiterhin plant die EZB eine zunächst vorsichtige Anhebung der Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte. Weitere Zinserhöhungen erscheinen durchaus wahrscheinlich.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Nachdem die Weltwirtschaft insgesamt zu Beginn des Jahres 2022 wieder etwas optimistischer in die Zukunft geblickt hatte, führte der Beginn des Ukraine-Krieges zu erneuten Rohstoff- und Lieferengpässen und damit verbundenen Preissteigerungen, deren finale Auswirkungen noch nicht abschließend absehbar sind und die u.a. wesentlich davon abhängen werden, ob Russland seine Drohung, die Gaslieferungen an Europa einzustellen, umsetzen wird und ob sich die militärischen Aggressionen über die Ukraine hinaus ausweiten werden. Zusammenfassend lässt sich schon jetzt feststellen, dass der Krieg die vorher schon bestandenen inflationären Risiken noch einmal verschärft hat.

2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2021 verlief das Wachstum der Bauinvestitionen aufgrund der Materialknappheit und -verteuerung schwächer als im Vorjahr. So lag der Preisanstieg für Bauinvestitionen bei insgesamt über 8 %. Auch im laufenden Jahr wird mit einer dynamischen Preisniveauentwicklung gerechnet. Die unsichere Preisentwicklung erschwert die Planung von Bauprojekten und bremst deren Entwicklungsdynamik.

Der Preisanstieg am deutschen Immobilienmarkt scheint sich auf den ersten Blick mit unveränderter Dynamik fortzusetzen. So stiegen die Immobilienpreise im ersten Quartal 2022 um 8,8 % gegenüber dem ersten Quartal 2021. Damit erreichte der Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP), dem die wichtigsten deutschen Immobilienfinanzierer angehören, mit 190,8 Punkten abermals einen neuen Höchstwert. Den stärksten Zuwachs verzeichneten demnach im 1. Quartal 2022 die Wohnimmobilien mit einem deutschlandweiten Preisanstieg um 10,7 %. Dass sich diese Entwicklung mittelfristig mit gleicher Dynamik fortsetzen wird, ist jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen derzeit nicht zu erwarten.

Die Kreditvergabe an den Privatsektor sowie die Bestände von Immobilienkrediten expandierten zum Ende 2021 kräftig. Somit liegt das Volumen der Unternehmenskredite und der privaten Wohnungsbaukredite im Februar 2022 um 11 % bzw. 15 % über dem Niveau vor der Corona-Krise (Januar 2020).

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Im Zusammenspiel von dem zunächst drohenden und nun greifbar gewordenen Zinsanstieg und damit auch der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, verbunden mit dem Anstieg der Rohstoffpreise sowie neuer umweltpolitischer Regularien, agieren Immobilienunternehmen trotz vor allem in Ballungsräumen anhaltend großer Nachfrage mittlerweile zurückhaltender und korrigieren ihre Gewinnprognosen nach unten oder haben sich gar verkalkuliert. Dies zeigt sich einerseits an fallenden Aktienkursen der großen Immobilienkonzerne (Vonovia, Aroundtown oder TAG Immobilien), andererseits aber auch an einem deutschlandweiten Rückgang der erteilten Baugenehmigungen. So nahm die Zahl der im April 2022 erteilten Baugenehmigungen saison- und kalenderbereinigt um 7,6 % im Vergleich zum Vormonat ab.

2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Leipzig wächst seit Jahren (31.12.2021: +12.375 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2020, dies entspricht einer Zunahme von 3,11 %, Vorjahr: 0,62 %). Der Zuwachs resultiert aus der Zuwanderung aus dem Ausland. Zuzüge aus dem Binnenland werden durch Wegzug vor allem ins Leipziger Umland aufgehoben.

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.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Während sich in 2020 die Pandemie bedingten Auswirkungen deutlich mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote per 31.12.2020 auf 7,7 % zeigten, lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 gerade noch bei 4,9 %.

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 7.191 Kauffällen im Jahr 2021 verminderte sich die Anzahl der Transaktionen auf dem Leipziger Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 3 % (Vorjahr: 7.450; +7 %).

Dem gegenüber steht ein Anstieg der Geldumsätze in Höhe von 25 % im Vergleich zum Vorjahr, wobei der Anstieg der Geldumsätze bei bebauten Grundstücken 45 % beträgt, während die Geldumsätze für Sondereigentum um 7 % stiegen und die die Geldumsätze für unbebaute Grundstücke um 7 % zurückgingen.

Die Bestandsmieten in Leipzig liegen in 2021 im Median nun oberhalb der 7-Euro-Marke. Das Mietwachstum lag bei 7 %, während sich Neubaumieten bei 11,05 Euro stabilisieren. Die Leerstandsquote ist weiterhin rückläufig, zuletzt lag sie bei lediglich 2,7 %.

3. Geschäftsverlauf

3.1 Allgemeine Informationen

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

den Verlustvorträge aufgeholt werden. Die Projektentwicklung kann hierbei auch als Vorstufe für die bauliche Umsetzung über eine entsprechende Projektgesellschaft im Beteiligungsbereich der Gesellschaft erfolgen. Der Ankauf entsprechender Projekte wurde aufgrund der sehr hohen Einkaufspreise (noch) nicht forciert. Die Gesellschaft rechnet diesbezüglich mit einer der Zins- und Wirtschaftslage angemessenen Marktkorrektur, welche wieder einen selektiven Einkauf auf preislich angemessenem Niveau ermöglichen wird.

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 einer Schweizer Beteiligungsgesellschaft mit Sitz in Baar begründet.

Durch wechselseitige Beteiligung an zunächst acht Objektgesellschaften plante 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 ist.

Die L-KONZEPT Holding AG agiert damit erstmals seit der Finanzkrise 2008 auch über die Grenzen Leipzigs hinaus – die Objekte befinden sich, mit Ausnahme 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“.

Eine Neubewertung dieser Beteiligungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Ukraine-Krise und der direkten und indirekten Auswirkungen der damit verbundenen militärischen und politischen Auseinandersetzungen erscheint zweifelsfrei angebracht.

Mit notarieller Urkunde UR-Nr. 0259/2021 – Z vom 02.02.2021 hat die L-KONZEPT Holding AG weitere 31 % an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) zum Kaufpreis in Höhe von TEUR 260,1 erworben und verfügt damit über die Mehrheit der Gesellschaftsanteile.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Mit Gesellschaftsversammlung der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) vom 16.09.2021 (notarielle Urkunde 2450/2021 vom 16.09.2021 des Notars Torsten Zapf) wurde eine Satzungsänderung für die L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beschlossen. Verbunden mit einer Kapitalerhöhung auf insgesamt 50.000 Euro entlang der bisherigen Beteiligungsverhältnisse wurde die Gesellschaft in eine GmbH umgewandelt. Die Gesellschaft firmiert nun unter der Firma „L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH“. Die Eintragung im Handelsregister ist am 15.10.2021 erfolgt.

Mit Darlehensvertrag vom 15.06.2021, 3. Prolongation und Neufassung, wurde zwischen den Darlehensparteien für das Objekt „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ (PRIMUS Concept Future 6 GmbH & Co. KG) eine vom tatsächlichen Projektergebnis unabhängige Gewinngarantie in Höhe von insgesamt mindestens TEUR 301,5 vereinbart, davon zugunsten der L-KONZEPT Holding AG in Höhe von mindestens TEUR 118, welche zum Projektende des Objektes „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ fällig wird, spätestens jedoch am 31.05.2022. Auf diesen Betrag hat die L-KONZEPT Holding AG zum Berichtszeitpunkt einen Betrag in Höhe von TEUR 46 vereinnahmt.

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. Zudem steht der L-KONZEPT Holding AG gemäß der dem Darlehensvertrag vom 23./28.07.2021 als Vertragsbestandteil beigefügten Objekt-Kalkulation ein Gemeinkostenbeitrag aus dem Objekt in Höhe von TEUR 140 zu, welcher zum Berichtszeitpunkt bereits in voller Höhe vereinnahmt wurde.

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 geplanten 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

diesen Zeitraum einen Antrag auf Überbrückungshilfe III Plus des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 195 gestellt. Eine Abschlagszahlung erging in Höhe von 98 TEUR. Für das 1. Halbjahr 2022 wurde ein weiterer Antrag auf Gewährung der Überbrückungshilfe IV des Überbrückungshilfeprogrammes des Bundes in Höhe von TEUR 8 gestellt. Zum Berichtszeitpunkt lagen für beide Anträge zunächst vorläufige Bescheide über die Gewährung einer Billigkeitsleistung des Bundes dem Grunde nach in Form einer Corona-Überbrückungshilfe vor. Die finalen Bescheide werden nach Prüfung und Abgabe der Verwendungsnachweise ergehen.

Aufgrund der coronabedingt verzögerten Genehmigungs-, Finanzierungs- und Vertriebsprozesse im Geschäftsjahr 2020 / 2021 konnte die L-KONZEPT-Gruppe im Geschäftsjahr 2021 keine Vertriebsumsätze erzielen, da diese erst mit Abschluss der Projektentwicklung der Objekte möglich werden.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 234. Damit erhöhte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 919. Für die „Altes Dorf 11“ in Portitz, für das Neubauprojekt „Hauptstraße 347/349 Markkleeberg“, das Sanierungsobjekt „Gutshof Grebehna, Am Rundling 5“, das Neubauprojekt „Angerstraße Serviced Apartments“ sowie das Aufteilerprojekt „Großmühle Grimma 2 und 3“ fielen bis zum Bilanzstichtag vorgelagerte Vertriebs-, Marketing- und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 839 an. Diesen Aufwendungen steht aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenüber. Sie werden sich mit der Übergabe der Objekte und der damit verbundenen Ertragsrealisierung in Folgejahren vollständig amortisieren.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

3.2 Beteiligungsstrukturen

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

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2021	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	679	12	31.12.2021
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-77	-188	31.12.2021
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-390	27	31.12.2021
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	319	34	31.12.2021
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	729	-4	31.12.2021
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	-27	-34	31.12.2020
LK Verwaltungs GmbH & Co. GhtsHof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-78	-63	31.12.2021
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	7	-14	31.12.2021
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	51,0	-76	-64	31.12.2021
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>				
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	74,0	729	-4	31.12.2021

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

Die L-KONZEPT Holding AG 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,

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

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 ist zum Berichtszeitpunkt alleinige Gesellschafterin der LKL 13. Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 30712, der L-KONZEPT Sachsen GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 23590, der L-KONZEPT Wohnwert GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 28745 sowie der LeipZigHäuser GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 17547. An der LK Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 15260, hält die L-KONZEPT Holding AG einen Anteil in Höhe von 73,90 %. An der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 36376 ist die L-KONZEPT Holding AG unmittelbar zu 26 % und mittelbar zu 74 % beteiligt. Weiterhin ist die L-KONZEPT Holding AG mit 90 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 34375, und mit 51 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 33596, beteiligt. Die L-KONZEPT Holding AG hält einen Kommanditanteil in Höhe von 75 % an der LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRA 18609.

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Name Sitz	Anteile am Kapital (%)	Konsolidierung
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	100,0	Vollkonsolidierung
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig	75,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	51,0	Vollkonsolidierung

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

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

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

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (05.06.2019) in den Konzernabschluss einbezogen. Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.12.2020 erwarb die L-KONZEPT Holding AG weitere 26 % an der Gesellschaft, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Konsolidierung des neuen Geschäftsanteils zum 01.01.2020.

Die LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG (gegründet: 20.05.2020) sowie die L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH (gegründet: 09.12.2020) wurden ab ihrem Gründungsdatum in den Konzernabschluss einbezogen.

Mit notarieller Urkunde URNr. 0259 für 2021 – Z vom 02.02.2021 erwarb die L-KONZEPT Holding AG weitere 31 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)). Sie hält somit einen Mehrheitsanteil an der Gesellschaft in Höhe von 51 %, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Konsolidierung der Gesellschaft zum 01.01.2021.

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. Diese Beteiligungen, die Beteiligung an der LK Verwaltungs GmbH sowie die übrigen Beteiligungen des Mutterunternehmens wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

3.2.1 LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH führt bereits seit 2014 kein eigenes Objektgeschäft mehr durch. Dieses findet ab 2014 in der L-KONZEPT Holding AG sowie zukünftig in deren sonstigen Beteiligungen statt. Die Gesellschaft verwaltet insoweit lediglich ihr eigenes Vermögen.

3.2.2 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 Gesellschaft rechnet mit der Erteilung der Baugenehmigung im 3. Quartal 2022. Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) hat im Monat Oktober 2021 die Bauträgerfinanzierung für das Projekt zugesagt. Ein Darlehensvertrag wurde noch nicht abgeschlossen, weil diesbezüglich eine Anpassung der Kalkulation an die aktuelle Kostenentwicklung erforderlich ist.

3.2.3 LeipZigHäuser GmbH, Leipzig

In Vorperioden wurden alle Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten an die Eigentümer übergeben. Nachdem in Vorjahren bereits mehr als die Hälfte der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben werden konnten, wurde im Geschäftsjahr 2020 mit einem Großteil der Erwerber, welche die Stellplätze aufgrund von unzutreffenden Mängelbehauptungen noch nicht in Vorperioden abgenommen sowie Kaufpreisteile einbehalten hatten, eine Generalerledigung dergestalt erzielt, dass diese entweder die Kaufpreise entrichten und anschließend der Besitzübergang und die Eigentumsumschreibung erfolgen oder in wenigen Einzelfällen der Kaufvertrag gegen Kaufpreiserstattung rückabgewickelt wird. Verbunden ist diese Einigung auch mit einem Verzicht auf weitere Erfüllung und Mängelbeseitigung. Für fünf Stellplätze erfolgte der Besitzübergang an die Erwerber bereits im Geschäftsjahr 2020, für weitere 19 Stellplätze im 1. Halbjahr 2021. Ein Stellplatz wurde rückabgewickelt und bereits wieder neu zu einem höheren Kaufpreis an einen anderen Erwerber veräußert. Die drei noch in der Gesellschaft verbliebenen Stellplätze sind ver-

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

mietet und werden derzeit im Bestand gehalten.

3.2.4 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 Kaufpreiskonten nach MaBV vereinnahmt. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, rechnet die Gesellschaft in 2022 mit weiteren Erträgen aus dem Objekt "Altes Dorf 3" in Höhe von TEUR 68.

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 und ca. 41 % der Kaufpreise vereinnahmt worden. Der Baubeginn ist erfolgt und die 2. Kaufpreiskontenrate konnte im 1. Quartal 2022 für vier Wohneinheiten gestellt und auch vereinnahmt werden. Aufgrund der aktuellen Lieferengpässe und der derzeitigen Kostenentwicklung für Baumaterialien sind der Zeitpunkt der Fertigstellung sowie die tatsächliche Kostenentwicklung aktuell jedoch kaum verlässlich prognostizierbar.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 27. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag auf TEUR 390, welcher aus vorgelagerten Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für das Sanierungsobjekte "Altes Dorf 11" in Höhe von insgesamt TEUR 616 resultiert. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.970 mit einem aktuell kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 719 für das Objekt "Altes Dorf 11". 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“, 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 2022/2023 aus.

3.2.5 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.

3.2.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig

Mit notarieller Urkunde 2245/2020 – F vom 09.12.2020 hat sich die L-KONZEPT Holding AG mit einem Gesellschaftsanteil von 90 % wesentlich an der L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH beteiligt. Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 ein Bestandsobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben und beabsichtigt, die zwei Mehrfamilienhäuser in Einzelwohnungen zu teilen und zu veräußern. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet. Im 2. Quartal 2022 konnten vier Verkäufe von Eigentumswohnungen nebst Stellplätzen aus dem Objekt mit einem Umsatzvolumen von insgesamt 779 TEUR notariell beurkundet werden.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

3.2.7 L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vorm. L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG)

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 im Rahmen der Kooperation mit der PRIMUS-Gruppe 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 Vertriebsreife entwickelt. Die Baugenehmigung erging im August 2021. Für das Objekt besteht eine Ankauffinanzierung. Der Darlehensvertrag für die Aufbaufinanzierung wurde im 2. Quartal 2022 unterzeichnet. Derzeit lotet die Gesellschaft mögliche Optionen aus, neben der eigenen Objektrealisierung das baureife Projekt oder die Gesellschaft nebst Projekt zu veräußern. Hierzu wurde im 2. Quartal 2022 ein Alleinvertriebsvertrag abgeschlossen, der vorerst auf den 31.08.2022 befristet ist.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft**4.1 Ertragslage**

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

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

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

4.2 Vermögenslage

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

Ursächlich hierfür ist hauptsächlich die Zunahme des Anlagevermögens durch den konsolidierungsbedingten Zugang der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH um insgesamt TEUR 273 und der Vorräte (TEUR 104) und sonstigem kurzfristigem Vermögen (TEUR 116) durch den Erwerb des Objektes Großmühle Grimma 2+3, durch erbrachte Bauleistungen im "Alten Dorf 11", durch den konsolidierungsbedingten Zugang der entwickelten Neubaugrundstücke in der Angerstraße (Serviced Apartments) bei gleichzeitigem Abgang der fertiggestellten Objekte „Altes Dorf 3“, 2. Bauabschnitt sowie der Tiefgaragenstellplätze in der Angerstraße durch Übergabe an die Erwerber. Die liquiden Mittel verminderten sich um TEUR 395.

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

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

Das Konzern-Eigenkapital verminderte sich durch den Konzernjahresfehlbetrag um TEUR 234. Zum 31. Dezember 2021 betrug das Eigenkapital TEUR 1.416 (Vorjahr: TEUR 1.652).

Das (kurzfristige) Fremdkapital sank um TEUR 2.036, hauptsächlich durch den Rückgang der kurzfristigen Erhaltenen Anzahlungen nach Abnahme der Wohneinheiten des 2. Bauabschnittes, Nebengebäude 1, im Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ (TEUR -3.216) sowie der Abnahme der Rückstellungen (TEUR -181) bei gleichzeitiger Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR +405) sowie der kurzfristi-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

gen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR +956).

4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Der Finanzmittelfonds sank im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 722) um insgesamt TEUR -395 auf TEUR 327, wobei aus konsolidierungskreisbedingten Änderungen des Finanzmittelfonds ein Finanzmittelzufluss um TEUR +48 resultiert.

Aus laufender Geschäftstätigkeit realisierte die Gesellschaft einen Mittelabfluss in Höhe von TEUR -1.473 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR -754). Ursächlich hierfür sind hauptsächlich das Konzernjahresergebnis (Mittelabfluss: TEUR -234), die Abnahme Rückstellungen (Mittelabfluss: TEUR -182), der erhaltenen Anzahlungen (Mittelabfluss: TEUR -1.725) und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Mittelabfluss: TEUR -370) sowie die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände (Mittelabfluss: TEUR -169) bei gleichzeitiger Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mittelzufluss: TEUR +338), der Abnahme der Vorräte (Mittelzufluss: TEUR +629) sowie der Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind (Mittelzufluss: TEUR +291).

Aus Investitionstätigkeit entstand ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR -268 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR -113). Er resultiert aus dem Erwerb eines weiteren Geschäftsanteils an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (Mittelabfluss: -263 TEUR) und Zugängen zum Sachanlagevermögen (Mittelabfluss: TEUR -5).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR +1.298. Er resultiert hauptsächlich aus der Aufnahme von Darlehen zum Ankauf und zur Projektentwicklung der Objekte „Großmühle Grimma 2 und 3“, „Angerstraße Serviced Apartments“, „Gutshof Grebehna, Am Rundling 5“ und „Hauptstraße Markkleeberg 347/349“ (TEUR +1.829) bei gleichzeitiger teilweiser Rückführung des Bauträgerdarlehens zum Sanierungsobjekt „Altes Dorf 11“ (Mittelabfluss: TEUR -628).

5. Risiko-Hinweise, Chancen

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen erscheint bislang gut konsolidiert. Die L-KONZEPT-Gruppe kann sich auf mehrere 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.

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 vorerst 8 Beteiligungen abgesicherte Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet eine im Vergleich zum bisherigen Status Quo deutlich erweiterte Möglichkeit der Erzielung zusätzlicher Erträge, über den bisherigen Standort Leipzig hinaus. Diesbezüglich bleiben jedoch die Auswirkungen insbesondere des Ukraine-Krieges abzuwarten.

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 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

ein bedeutsamer Erfolg erzielt worden. 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.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig. In den Vorperioden hatte die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert und strebt dies auch in Zukunft, bei angemessenem Verhältnis von Risiko und Ertrag, wieder an.

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

Auch zukünftig ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt ein teilweise schwer zu belegender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB. In diesem Zusammenhang prüft L-KONZEPT derzeit alternative Geschäftsmodelle und setzt diese auch bereits um, beispielsweise im Bereich der Aufteilung von weitgehend bereits fertiggestellten Immobilien. Dadurch sinkt auch das Baukostenrisiko für die Gesellschaft ganz erheblich.

Unabhängig davon sind zur Erfolgsermittlung der Gesellschaft sowie der gesamten L-KONZEPT-Unternehmensgruppe über das bilanzielle Ergebnis hinaus stets weitere Kennzahlen mit heranzuziehen und es ist 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.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Um die bisherige Abhängigkeit der Gesellschaft vom Standort Leipzig zu reduzieren, wird zukünftig planmäßig weiterhin ein Teil der Geschäftsinteressen auch in Bayern angesiedelt.

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

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-Szenarios 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.

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

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 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.

Mit Wirkung zum 02.07.2020 wurde die strategische Beteiligung L-KONZEPT / PRIMUS umgesetzt. Im Ergebnis hält Herr Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %.

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

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.

Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von inhaltlich stärker ausdifferenzierten Projekten innerhalb der L-KONZEPT-Gruppe sowie objektbezogener Beteiligungserträge aus der bayrischen Kooperation können die Ertragsbasis der Gesellschaft bilden.

Leipzig, den 30.06.2022



Helmut Ulbricht
- Vorstand -

KONZERNBILANZ
L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

zum
31. Dezember 2021

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20,00		20,00	II. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung		355.511,97	355.511,97
2. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>241.213,34</u>	241.233,34	1.521,69	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	119.393,50		80.536,00	IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		52.220,42-	2.834,55-
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	23.357,00		31.777,00	V. Konzernbilanzverlust		919.019,71	733.333,36
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.801,10</u>	144.551,60	0,00	Summe Eigenkapital		<u>1.416.465,61</u>	<u>1.651.537,83</u>
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09		342,09	1. Steuerrückstellungen	15.045,58		69.565,47
2. Beteiligungen	<u>7.703,97</u>	8.046,06	6.401,00	2. sonstige Rückstellungen	<u>669.350,84</u>	684.396,42	796.512,54
Summe Anlagevermögen		<u>393.831,00</u>	<u>120.597,78</u>	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.256.220,89		916.945,20
I. Vorräte				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.502.366,40		3.227.859,60
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	4.995.870,84		4.948.744,63	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	207.454,78		502.027,50
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>57.362,56</u>	5.053.233,40	0,00	4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.245.353,17</u>	5.211.395,24	34.268,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.929,20	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.057,43		368.827,76				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.476,39		58.907,22				
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	118.235,29		97.072,64				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>414.846,14</u>	655.615,25	124.052,20				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		326.794,38	721.885,48				
Summe Umlaufvermögen		<u>6.035.643,03</u>	<u>6.319.489,93</u>				
Übertrag		<u>6.429.474,03</u>	<u>6.440.087,71</u>	Übertrag		<u>7.315.186,47</u>	<u>7.198.716,16</u>

KONZERNBILANZ
L-KONZEPT Holding AG, Leipzig
zum
31. Dezember 2021

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		6.429.474,03	6.440.087,71	Übertrag		7.315.186,47	7.198.716,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		11.953,07	2.760,08				
D. Aktive latente Steuern		873.759,37	755.868,37				
		<u>7.315.186,47</u>	<u>7.198.716,16</u>			<u>7.315.186,47</u>	<u>7.198.716,16</u>

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		4.815.612,45	4.415.434,64
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		629.115,07	169.330,17-
3. sonstige betriebliche Erträge		6.874,23	130.596,80
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		4.065.771,78	3.869.814,59
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	293.618,64		279.343,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>33.356,26</u>	326.974,90	25.872,03
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		74.178,44	14.716,77
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		270.538,70	270.990,78
8. Erträge aus Beteiligungen		218.235,29	0,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.856,64	3.744,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		29.940,80	2.885,46
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		104.389,26-	56.257,36
12. Ergebnis nach Steuern		233.551,82-	199.226,46
13. sonstige Steuern		642,00	615,00
14. Konzernjahresfehlbetrag / Vorjahr: Konzernjahresüberschuss (davon Anteil andere Gesellschafter: EUR -48.507,47; Vorjahr: EUR -4.084,55)		234.193,82	198.611,46-
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		733.333,36	936.528,50
16. Anpassung des Ausgleichspostens für Anteile anderer Gesellschafter		48.507,47	4.583,68
17. Konzernbilanzverlust		919.019,71	733.333,36

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, ist nach den Vorschriften des § 293 Abs. 1 Nr. 1 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen, befreit. Gleichwohl hat sie einen Konzernabschluss nach handelsrechtlichen Grundsätzen zum 31. Dezember 2021 aufgestellt.

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der geltenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Derzeit beachtet die Gesellschaft die Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex über die gesetzlichen Vorgaben hinaus nicht und gibt keine Erklärung nach § 161 AktG ab. Da sie lediglich im Basic Board, einem Segment des Freiverkehrs, notiert wird, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig
2. Konsolidierungsgrundsätze
2.1 Konsolidierungskreis

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

Name Sitz	Anteile am Ka- pital In %	Eigenkapital zum 31.12.2021 TEUR	Nenn- kapita TEUR	Konsolidierung
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	679	105,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-77	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-390	25,0	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	319	32,5	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	100,0	729	750,0	Vollkonsolidierung
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-78	1,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Großmühle GmbH, Leipzig	90,0	7	25,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwal- tungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	51,0	-76	50,0	Vollkonsolidierung

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

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

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugsrechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 auf die L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidie-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

rung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04. April 2016 wurde Minderheiten-Gesellschaftsanteil eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG auf 100 % erhöht.

Die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH wurde ab ihrem Gründungsdatum (05.06.2019) in den Konzernabschluss einbezogen. Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.12.2020 erwarb die L-KONZEPT Holding AG weitere 26 % an der Gesellschaft, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Konsolidierung des neuen Geschäftsanteils zum 01.01.2020.

Die LK Verwaltungs GmbH & Co. Gutshof Grebehna KG (gegründet: 20.05.2020) sowie die L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH (gegründet: 09.12.2020) wurden ab ihrem Gründungsdatum in den Konzernabschluss einbezogen.

Mit notarieller Urkunde URNr. 0259 für 2021 – Z vom 02.02.2021 erwarb die L-KONZEPT Holding AG weitere 31 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)). Sie hält somit einen Mehrheitsanteil an der Gesellschaft in Höhe von 51 %, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Konsolidierung der Gesellschaft zum 01.01.2021.

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. Diese Beteiligungen, die Beteiligung an der LK Verwaltungs GmbH sowie die übrigen Beteiligungen des Mutterunternehmens wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

2.2. Kapitalkonsolidierung

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

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

Die aus der Erstkonsolidierung in Vorperioden resultierenden Firmenwerte sind zwischenzeitlich vollständig abgeschrieben. Der aus dem Erwerb weiterer 26% an der L-KONZEPT ImmoInvest GmbH im Vorjahr resultierende Firmenwert in Höhe von TEUR 2 wird beginnend in 2021 über die Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben. Aus der Erstkonsolidierung der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH resultiert ein Firmenwert in Höhe von 300 TEUR, welcher ebenfalls ab 2021 über die Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben wird.

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

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

2.3 Schuldenkonsolidierung, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene Software ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Der aus der Kapitalkonsolidierung resultierende Geschäfts- oder Firmenwert wird über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode pro rata temporis. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800 Euro wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Finanzanlagevermögen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich voraussichtlich dauernder Wertminderungen bewertet.

Vorräte

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

**L-KONZEPT Holding AG
Leipzig**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Liquide Mittel

Liquide Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern wurden für steuerliche Verlustvorträge (TEUR 856) und für ergebniswirksame Buchungen aus der Schuldenkonsolidierung (TEUR -1) gebildet. Aus der Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes resultieren im Geschäftsjahr latente Steuern in Höhe von insgesamt TEUR 18.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position enthält die im Geschäftsjahr für das Jahr 2022 bereits vereinnahmten Mieten.

4. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 ist dem beigefügten Konzernanlagespiegel zu entnehmen.

Die Vorräte in Höhe von TEUR 5.053 (Vorjahr: TEUR 4.949) beinhalten unfertige und fertige Erzeugnisse und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: 369).

Gegenüber nicht konsolidierten Verbund- und Beteiligungsunternehmen bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 210.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 415 (Vorjahr: TEUR 124).

Liquide Mittel standen dem Konzern zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 327 (Vorjahr: TEUR 722) zur Verfügung.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31. Dezember 2021 TEUR 1.416 (Vorjahr: TEUR 1.652).

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 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).

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

Aktionäre	Anzahl der gehaltenen Aktien	Anteil in %
TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH	868.097	43,40
Baywobau Invest GmbH, Grünwald	616.616	30,83
Werner Schilcher, München	250.700	12,53
GCI Management Consulting GmbH, München	106.500	5,33
Herr Raphael Schön, Tutzing	131.165	6,56
Streubesitz	26.922	1,35

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>TEUR</u>
Restfertigstellungskosten Vorräte	538
Personalaufwand	21
Rechtsrisiken und Rechtskosten	33
Jahresabschlusskosten	62
Aufsichtsratsvergütung	9
Sonstige ausstehende Rechnungen	<u>6</u>
GESAMT	<u>669</u>

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.928 haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.190 haben eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 93 haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.254 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 2.555 gesichert. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 168 sind durch nicht vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 4.050 gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.254 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 1.085 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.867 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen und/oder aus den geschlossenen Verträgen mit den Handwerkern sowie durch Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärungen gesichert. Zur Sicherung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.454 erfolgte die Abtretung des Mietzinses aus Mietverträgen.

5. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft, durch vereinnahmte Mietzahlungen sowie durch Weiterberechnungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 271 beinhalten Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 55), für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung (TEUR 58), für den laufenden Bürobetrieb, Porto, Telefon (TEUR 37), für Raumkosten (TEUR 29), für Beiträge, Gebühren und Versicherungen (TEUR 18), für Fahrzeugkosten (TEUR 34), für Aufsichtsratsvergütung (TEUR 16), für Werbe- und Reisekosten (TEUR 8) sowie für sonstige Aufwendungen (TEUR 16).

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

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

Latente Steuern wurden pauschal mit 30 % angesetzt, wobei auf steuerliche Verlustvorträge Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 856 und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 17 gebildet wurden.

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig
6. Sonstige Angaben
6.1 Anteilsbesitz

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

Name Sitz	Anteile am Kapital 31.12.2021	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	679	12	31.12.2021
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-77	-188	31.12.2021
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-390	27	31.12.2021
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	319	34	31.12.2021
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	26,0	729	-4	31.12.2021
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	73,9	-27	-34	31.12.2020
LK Verwaltungs GmbH & Co. GhtsHof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-78	-63	31.12.2021
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH, Leipzig	90,0	7	-14	31.12.2021
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)), Leipzig	51,0	-76	-64	31.12.2021
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,0	-	-	
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>				
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	74,0	729	-4	31.12.2021

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

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.

6.2 Mitarbeiter

Der Konzern hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 2,80 Beschäftigte.

6.3 Organe der Gesellschaft

Der satzungsmäßige **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

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

Aufsichtsratsvergütungen fielen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt in Höhe von TEUR 16 an.

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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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

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

Abschluss- und Prüfungskosten fielen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 31 an.

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.

Leipzig, den 30.06.2022



Helmut Ulbricht
- Vorstand -

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERNANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Umglie- dungen	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Softwarelizenzen	33.446,36	0,00	0,00	0,00	33.446,36	33.426,36	0,00	0,00	33.426,36	20,00	20,00
2. Firmenwert	22.037,74	299.994,99	0,00	0,00	322.032,73	20.516,05	60.303,34	0,00	80.819,39	241.213,34	1.521,69
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	90.296,35	42.346,50	0,00	0,00	132.642,85	9.760,35	3.489,00	0,00	13.249,35	119.393,50	80.536,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	340.567,64	1.966,10	0,00	0,00	342.533,74	308.790,64	10.386,10		319.176,74	23.357,00	31.777,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.801,10	0,00	0,00	1.801,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1.801,10	0,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09	0,00	0,00	0,00	342,09	0,00	0,00	0,00	0,00	342,09	342,09
2. Beteiligungen	16.400,00	1.502,97	0,00	200,00	17.702,97	9.999,00	0,00	0,00	9.999,00	7.703,97	6.401,00
	503.090,18	347.611,66	0,00	200,00	850.501,84	382.492,40	74.178,44	0,00	456.670,84	393.831,00	120.597,78

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2021

	2021 TEUR	2020 TEUR
1. Konzernjahresergebnis	-234	199
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	74	15
3. = Cash Earnings nach DVFA/SG	-160	214
4. +/- Zunahme/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-182	-195
5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-102
6. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	673	-71
7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.804	-600
8. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.473	-754
9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	106
10. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5	-24
11. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-263	-195
12. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-268	-113
13. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	24	0
14. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.274	323
15. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.298	323
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 8., 12. und 15.)	-443	-544
17. + Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	48	0
18. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	722	1.266
19. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	327	722

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31. Dezember 2021

	Mutterunternehmen					Minderheitsgesellschafter			Konzern-
	Gezeichnetes Kapital	Unterschieds- betrag aus Kapital- konsolidierung	gesetzliche Rücklage	erwirtschaftetes Konzern- kapital	gesamt	Minder- heiten- Kapital	erwirtschaftetes Konzern- kapital	gesamt	eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2021	2.000.000,00	355.511,97	32.193,77	-733.333,36	1.654.372,38	1.250,00	-4.084,55	-2.834,55	1.651.537,83
Änderungen im Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.490,00	-35.378,40	-24.888,40	-24.888,40
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	-185.686,35	-185.686,35	0,00	-48.507,47	-48.507,47	-234.193,82
Entnahmen und Einstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
übrige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.010,00	0,00	24.010,00	24.010,00
Stand 31.12.2021	2.000.000,00	355.511,97	32.193,77	-919.019,71	1.468.686,03	35.750,00	-87.970,42	-52.220,42	1.416.465,61

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

Für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021, der mit einer Bilanzsumme von EUR 7.315.186,47 abschließt, und den Konzernlagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die **L-KONZEPT Holding AG**

Prüfungsurteile

Ich habe den Konzernabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Konzernlagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Ich habe meine Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

(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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsi-

L-KONZEPT Holding AG
Leipzig

cherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- hole ich ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Ich bin verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Ich trage die alleinige Verantwortung für meine Prüfungsurteile.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 30.06.2022


Bernhard Decker
Wirtschaftsprüfer

