

Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2022  
und  
Konzernlagebericht  
für das Geschäftsjahr 2022

der

**L-KONZEPT Holding AG**

Delitzscher Straße 13  
04105 Leipzig

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**


---

**Konzernlagebericht 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 Unternehmungen, wobei der langjährige Fokus auf der Beteiligung an Unternehmen im Bereich der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien lag.

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

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
bislang: LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 30712
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
bislang: LeipZigHäuser GmbH	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH	Leipzig, HRB 15260
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	Leipzig, HRB 36376
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG	Leipzig, HRB 18609
L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH	Leipzig, HRB 38282
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH	Leipzig, HRB 33596

Die L-KONZEPT Holding AG hält zum Bilanzstichtag weitere Beteiligungen zu je 20 % am Eigenkapital verschiedener Gesellschaften der PRIMUS Concept Unternehmensgruppe.

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

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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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 unternehmerischen Entwicklung stehen die restlichen Projekte derzeit ergebnisoffen auf dem Prüfstand und werden einer aktuellen Betrachtung hinsichtlich der noch 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 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 31.12.2022 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).

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

## **2. Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation**

Seit Beginn des Jahres 2022 hat sich die Weltwirtschaft merklich abgekühlt. Das lag 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 hinterlegende 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.

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.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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.

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.

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.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Die Kumulation der aktuellen Faktoren dürfte voraussichtlich zu einer verstärkten Konzentration auf kapitalstarke und strategisch gut aufgestellte „Player“ am Immobilienmarkt führen. Unabhängig davon ist eine kurz- und mittelfristige Prognose des Immobilienmarktes schwierig. Eine kurzfristige Belebung erscheint derzeit kaum wahrscheinlich. Mittel- und langfristig könnte das knappe Angebot wieder stimulierend wirken.

**2.3. Immobilienmarkt in Leipzig**

Leipzig wächst seit vielen 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 % wieder (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 EURO/m<sup>2</sup> über dem bundesweiten Durchschnitt von ca. 8,00 EUR/m<sup>2</sup> (Stand 02.06.2023). Je nach Ortslage, Straße und Bauart sind hierbei Schwankungen um bis zu 20 % nach oben und unten möglich.

**L-KONZEPT Holding AG  
Leipzig**

---

**3. Geschäftsverlauf**

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

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 stabile Ankauffinanzierung. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 27.04.2023. Neben laufenden Mieterträgen aus der derzeitigen Bestandshaltung besteht erhebliches zusätzliches Ertragspotenzial in der 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.

Über das Vermögen der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG wurde bedauerlicherweise 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 ihrerseits Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das eigene Vermögen gestellt.

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.

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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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. Im 2. Halbjahr 2023 ist eine Verschmelzung der Gesellschaft auf die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH erfolgt. Die Gesellschaft wurde in diesem Zuge aus dem Handelsregister gelöscht.

### 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 ist voraussichtlich bis Ende 2023 die Umgestaltung in eine SPV unter der Firma „L-KONZEPT Vierseeneck Markleeberg GmbH“ vorgesehen.

### 3.3 LeipZigHäuser GmbH

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. Im 2. Halbjahr 2023 ist eine Verschmelzung der Gesellschaft auf die L-KONZEPT Wohnwert GmbH erfolgt. Die Gesellschaft wurde in diesem Zuge aus dem Handelsregister gelöscht.

### 3.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH

Das Sanierungsobjekt „Altes Dorf 3“ in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohnfläche von 2.666 qm wurde zwischenzeitlich vollständig an die Erwerber veräußert. Aus fünf zusätzlich geschaffenen Stellplätzen, welche im 1. Halbjahr 2022 nachträglich an Erwerber veräußert wurden, hat die Gesellschaft im 3. Quartal 2023 weitere Erträge aus dem Objekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 68 vereinnahmt.

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. 1.183 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. Am 15. Oktober 2021 wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, welche u.a. beinhaltet, dass der

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

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 für alle Wohneinheiten gestellt und vereinnahmt werden. Die 3. Kaufpreisrate konnte zwischenzeitlich auch für alle 3 Baukörper gestellt werden und wurde überwiegend bedient. Nach der außerordentlichen Kündigung des Baumanagementvertrages im dritten Quartal 2022 musste das Objekt baulich völlig neu geordnet werden.

Die Folgen der weltweiten Pandemie sowie der militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine belasten das Baubudget des Objektes „Altes Dorf 11“ mit zusätzlichen Mehrkosten in Höhe von rund 500 TEUR, die durch eine Kaufpreiserhöhung gegenüber den Erwerbern aufgefangen werden sollen. Zwischenzeitlich liegen für zwölf von dreizehn Erwerbern formale Zustimmungen zu der geplanten Kaufpreiserhöhung vor.

Im 1. Quartal 2023 endete die abgeschlossene Bauträgerfinanzierung für das Objekt „Altes Dorf 11“. Sie wurde seitens der L-KONZEPT Wohnwert GmbH nicht verlängert. Das Darlehen ist vollständig an die finanzierende Bank zurückgeführt worden.

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

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 unter denkmalschutz stehende 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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

gegenüber Erwerbern oder Banken. Es ist für jedwede Vermarktungsalternative frei verfügbar.

**3.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH**

Die Objektgesellschaft hat mit notarieller Urkunde 3266/2020-Z vom 14.12.2020 das Aufteilersobjekt „Großmühle Grimma 2 und 3“, Grimma, erworben. Für das Objekt wurde im Juni 2021 eine Ankauffinanzierung beordnet, welche zum 30.06.2023 auslief. Eine Verlängerung der Finanzierung vorerst bis zum 31.12.2023 ist inzwischen erfolgt. Die zwei Mehrfamilienhäuser wurden in Einzelwohnungen geteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt. Zum Berichtszeitpunkt sind sieben Wohneinheiten mit einem Umsatzvolumen von insgesamt TEUR 1.222 notariell beurkundet worden. Für sechs Wohneinheiten konnte bereits die 1. Kaufpreisrate in Höhe von insgesamt TEUR 930 in Rechnung gestellt und vereinnahmt werden.

**3.7 L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH**

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**

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.123 (Vorjahr: TEUR 4.816). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen im Sanierungsgeschäft (TEUR 986), durch vereinnahmte Mietzahlungen (TEUR 86) sowie durch Weiterberechnungen (TEUR 38) erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag TEUR 234). Damit verminderte sich der Konzernbilanzverlust auf TEUR 697 (Vorjahr: TEUR 919).

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 192 das Ergebnis.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen erhaltene öffentliche Zuschüsse (TEUR 203), solche aus der Endkonsolidierung von ehemaligen Tochterunternehmen (TEUR 136) sowie Erträge aus der Auflösung der von Rückstellungen (TEUR 67).

#### 4.2 Vermögenslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 verminderte sich die Bilanzsumme um TEUR 121.

Ursächlich hierfür ist hauptsächlich die Abnahme des Anlagevermögens.

Das langfristige Vermögen verminderte sich im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Endkonsolidierung der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH um insgesamt um TEUR 187. Dabei stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 142 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 72 sowie Abgänge in Höhe von TEUR 257 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich von TEUR 6.921 im Vorjahr auf TEUR 6.987 zum Bilanzstichtag.

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich hauptsächlich durch den Konzernjahresüberschuss um TEUR 260. Zum 31. Dezember 2022 betrug das Eigenkapital TEUR 1.677 (Vorjahr: TEUR 1.416).

Das (kurzfristige) Fremdkapital erhöhte sich, insbesondere durch die gestiegenen erhaltenen Anzahlungen für laufende Projekte um TEUR 1.494 bei gleichzeitigem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten.

#### 4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Der Finanzmittelfonds verbesserte im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 327) um insgesamt TEUR 201 auf TEUR 528.

Aus laufender Geschäftstätigkeit realisierte die Gesellschaft einen Mittelzufluss in Höhe von TEUR 641 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR -1.473). Ursächlich hierfür sind hauptsächlich das Konzernjahresergebnis (Mittelzufluss: TEUR 228) sowie die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und der übrigen Verbindlichkeiten (Mittelzufluss: TEUR 1.529), die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind.

Aus Investitionstätigkeit entstand ein tatsächlicher Mittelzufluss in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR -268). Er resultiert aus der Rückübertragung eines Teils der in 2021 erworbenen Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR -487 (Vorjahr: Mittelzufluss TEUR 1.298). Er resultiert hauptsächlich aus der außerplanmäßigen Tilgung von Bank-Darlehen.

## **5. Risiko-Hinweise, Chancen**

Der Markt für Bauträgerfinanzierungen wird sich voraussichtlich neu formieren müssen. Die L-KONZEPT-Gruppe konnte sich in der Vergangenheit 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 5 noch nicht in Insolvenz befindliche Beteiligungen erstreckende Kooperation mit der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG mit Sitz in München eröffnet aufgrund der überwiegenden Insolvenzlage 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 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. 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 gesamten 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.

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 planender Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB. In diesem Zusam-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

menhang 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.

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 hypothetischen Worst-Case-Szenario insgesamt zunehmend 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.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

**6. Sonstige Angaben**

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Mit Sicherungsabtretung durch Vertrag vom 29.09.2022 wurden die 12,53 % der Anteile aus dem Bestand des Herrn Werner Schilcher an der L-KONZEPT Holding AG u.a. an Herrn Raphael Schön abgetreten. Der Sicherungsfall ist aufgrund der Privatinsolvenz des Herrn Schilcher inzwischen eingetreten, so dass sich die Beteiligung von Herrn Raphael Schön an der L-KONZEPT Holding AG von bislang 6,56 % prognosegemäß wieder auf 19,1 % erhöhen wird. Eine Depotübertragung der abgetretenen Anteile ist bislang noch nicht erfolgt und muss ggf. notfalls streitig erwirkt werden.

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH sowie die LeipZigHäuser GmbH wurden jeweils mit Urkunden von den Notaren Dr. Christian Flache und Torsten Zapf zu Leipzig aus August 2023 auf die L-KONZEPT ImmoInvest GmbH verschmolzen und im Zuge dessen inzwischen zwischenzeitlich aus dem Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig gelöscht. Die Verschmelzung dient der Bereinigung und Vereinfachung des Beteiligungs- und Konsolidierungsbereiches, der steuerlichen Optimierung und der erheblichen Verringerung des Buchhaltungs- und Controllingsaufwandes in der Zukunft.

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-Angeboten 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 25.09.2023



---

Helmut Ulbricht  
- Vorstand -

**KONZERNBILANZ**  
**L-KONZEPT Holding AG, Leipzig**

zum  
31. Dezember 2022

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
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>913,01</u>	933,01	241.213,34	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. gesetzliche Rücklage		40.445,13	32.193,77
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	76.312,00		119.393,50	IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		21.920,14-	52.220,42-
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.578,00		23.357,00	V. Konzernbilanzverlust		<u>697.364,74</u>	<u>919.019,71</u>
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	92.890,00	1.801,10	Summe Eigenkapital		1.676.672,22	1.416.465,61
III. Finanzanlagen				<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342,09		342,09	1. Steuerrückstellungen	90.530,63		15.045,58
2. Beteiligungen	<u>112.820,79</u>	113.162,88	7.703,97	2. sonstige Rückstellungen	<u>674.276,24</u>	764.806,87	669.350,84
Summe Anlagevermögen		206.985,89	393.831,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	864.317,03		2.256.220,89
I. Vorräte				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.996.530,44		1.502.366,40
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	5.012.636,16		4.995.870,84	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.690,38		207.454,78
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>0,00</u>	5.012.636,16	57.362,56	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	300,00		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>777.860,23</u>	4.749.698,08	1.245.353,17
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95.777,17		31.057,43	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.490,20	2.929,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	145.829,35		91.476,39				
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	256.275,00		118.235,29				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>42.295,11</u>	540.176,63	414.846,14				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		528.118,98	326.794,38				
Summe Umlaufvermögen		6.080.931,77	6.035.643,03				
Übertrag		6.287.917,66	6.429.474,03	Übertrag		7.193.667,37	7.315.186,47



KONZERNBILANZ  
L-KONZEPT Holding AG, Leipzig  
zum  
31. Dezember 2022

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		6.287.917,66	6.429.474,03	Übertrag		7.193.667,37	7.315.186,47
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		12.690,34	11.953,07				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		893.059,37	873.759,37				
		<u>7.193.667,37</u>	<u>7.315.186,47</u>			<u>7.193.667,37</u>	<u>7.315.186,47</u>

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		1.122.741,85	4.815.612,45
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		958.035,99	629.115,07-
3. sonstige betriebliche Erträge		406.470,48	6.874,23
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.713.081,55	4.065.771,78
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	270.623,66		293.618,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>33.092,00</u>	303.715,66	33.356,26
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		71.821,33	74.178,44
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		263.881,91	270.538,70
8. Erträge aus Beteiligungen		216.471,00	218.235,29
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.264,06	17.856,64
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		199,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		148.720,84	29.940,80
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.132,96	104.389,26-
13. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		<u>228.430,13</u>	<u>233.551,82-</u>
14. sonstige Steuern		586,00	642,00
15. <b>Konzernjahresüberschuss / Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag</b>		<u>227.844,13</u>	<u>234.193,82-</u>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		919.019,71	733.333,36
17. Anpassung des Ausgleichspostens für Anteile anderer Gesellschafter		2.062,20	48.507,47
<b>Übertrag</b>		<u>689.113,38-</u>	<u>919.019,71-</u>

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		689.113,38-	919.019,71-
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		8.251,36	0,00
19. Konzernbilanzverlust		<u>697.364,74</u>	<u>919.019,71</u>

## **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 2022 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 2022 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	Eigenkapital zum 31.12.2022	Nenn- kapital	Konsolidierung
	In %	TEUR	TEUR	
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	699	105,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,0	-232	100,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	100,0	-460	25,0	Vollkonsolidierung
LeipZigHäuser GmbH, Leipzig	100,0	341	32,5	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	100,0	733	750,0	Vollkonsolidierung
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG, Leipzig	75,0	-156	1,0	Vollkonsolidierung
L-KONZEPT Großmühle GmbH, Leipzig	90,0	180	25,0	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 3311/2022 vom 14. Dezember 2022 wurden 11% der zum 02.02.2021 erworbenen Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) rückabgewickelt. Die L-KONZEPT Holding AG hält seitdem an der Gesellschaft somit nur noch 40 % der Geschäftsanteile. Aus diesem Grund erfolgte die End-Konsolidierung der Gesellschaft zum 31.12.2022.

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

**L-KONZEPT Holding AG  
Leipzig**

---

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.

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.

**L-KONZEPT Holding AG  
Leipzig**

---

**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.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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



**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

**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 876) 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 2023 bereits vereinnahmten Mieten.

## **4. Erläuterungen zur Bilanz**

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

Die Vorräte in Höhe von TEUR 5.013 (Vorjahr: TEUR 5.053) beinhalten unfertige und fertige Erzeugnisse und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 31).

Gegenüber nicht konsolidierten Verbund- und Beteiligungsunternehmen bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 402 (Vorjahr: TEUR 210).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 415).

Liquide Mittel standen dem Konzern zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 327) zur Verfügung.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31. Dezember 2022 TEUR 1.677 (Vorjahr: TEUR 1.416).

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	551
Personalaufwand	21
Rechtsrisiken und Rechtskosten	33
Jahresabschlusskosten	54
Aufsichtsratsvergütung	8
Sonstige ausstehende Rechnungen	<u>7</u>
<b>GESAMT</b>	<b><u>674</u></b>

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.655 haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.095 haben eine Laufzeit von mehr als einem bis fünf Jahre.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 864 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 1.170 gesichert. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 864 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 320 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 864 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen gesichert, zusätzlich ist eine anteilige Darlehensrückführung aus den eingehenden Kaufpreisen vereinbart. Sonstige Verbindlichkeiten, soweit diese Aktionäre oder Gesellschafter betreffen, berechtigten die Darlehensgeber, sich bei Prolongation oder Stundung laufender Zinsen nachträglich betragsmäßig angemessene vollstreckbare Buchgrundschulden bestellen zu lassen. Von dieser Regelung wurde zum Bilanzstichtag kein Gebrauch gemacht.

## **5. Erläuterungen zu der Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2022 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 203), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 67) sowie den Ertrag aus der End-Konsolidierung der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (TEUR 136).

Der Materialaufwand in Höhe von insgesamt TEUR 1.713 (Vorjahr: TEUR 4.066) beinhaltet Sanierungskosten und Sanierungsnebenkosten (TEUR 1.104), Vertriebsprovisionen (TEUR 82), Objektankaufpreise (TEUR 322), Finanzierungskosten (TEUR 74), Marketingaufwendungen (TEUR 12) und sonstige Aufwendungen (TEUR 119).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 327).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 264 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 54), für Buchführung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatung (TEUR 39), für Raumkosten (TEUR 32), für Beiträge, Gebühren und Versicherungen (TEUR 23), für Fahrzeugkosten (TEUR 21) sowie für Aufsichtsratsvergütung (TEUR 15).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 206) und besteht aus Beteiligungserträgen in Höhe von TEUR 216, Zinserträgen in Höhe von TEUR 50 sowie aus Zinsaufwand in Höhe von TEUR 148.

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 876 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 31.12.2022	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	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. GhtsHof 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	-	-	
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>				
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH, Leipzig	74,0	733	4	31.12.2022

(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**

---

Aufsichtsratsvergütungen fielen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt in Höhe von TEUR 15 an.

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.

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 25 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 Boywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

Leipzig, den 25.09.2023



---

Helmut Ulbricht  
- Vorstand -



Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

**KONZERNANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2022**

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Umglie-	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Stand
	01.01.2022		rungen		31.12.2022	01.01.2022			31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
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	322.032,73	0,00	0,00	299.994,99	22.037,74	80.819,39	60.303,34	119.998,00	21.124,73	913,01	241.213,34
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	132.642,85	35.000,00	1.801,10	81.568,88	87.875,07	13.249,35	4.739,99	6.426,27	11.563,07	76.312,00	119.393,50
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	342.533,74	0,00	0,00	1,00	342.532,74	319.176,74	6.778,00		325.954,74	16.578,00	23.357,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.801,10	0,00	-1.801,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.801,10
<b>III. Finanzanlagen</b>											
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	17.702,97	106.818,79	0,00	1.502,97	123.018,79	9.999,00	199,00	0,00	10.198,00	112.820,79	7.703,97
	<b>850.501,84</b>	<b>141.818,79</b>	<b>0,00</b>	<b>383.067,84</b>	<b>609.252,79</b>	<b>456.670,84</b>	<b>72.020,33</b>	<b>126.424,27</b>	<b>402.266,90</b>	<b>206.985,89</b>	<b>393.831,00</b>

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2022

	2022 TEUR	2021 TEUR
1. <b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>228</b>	<b>-234</b>
2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	72	74
3. = <b>Cash Earnings nach DVFA/SG</b>	<b>300</b>	<b>-160</b>
4. +/- Zunahme/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	85	-182
5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. - Andere zahlungsunwirksame Erträge	-136	0
7. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.137	673
8. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.529	-1.804
9. = <b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>641</b>	<b>-1.473</b>
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	92	0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-35	-5
12. - Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-263
13. = <b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>57</b>	<b>-268</b>
14. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	24
15. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	105	1.274
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-592	0
17. = <b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-487</b>	<b>1.298</b>
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 9., 13. und 17.)	211	-443
19. +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-10	48
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	327	722
21. = <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>528</b>	<b>327</b>

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022

**L-KONZEPT Holding AG**  
Leipzig

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31. Dezember 2022

	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 01.01.2022	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
Änderungen im Konsolidierungskreis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-34.500,00	66.862,48	32.362,48	32.362,48
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	229.906,33	229.906,33	0,00	-2.062,20	-2.062,20	227.844,13
Entnahmen und Einstellungen	0,00	0,00	8.251,36	-8.251,36	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	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>355.511,97</b>	<b>40.445,13</b>	<b>-697.364,74</b>	<b>1.698.592,36</b>	<b>1.250,00</b>	<b>-23.170,14</b>	<b>-21.920,14</b>	<b>1.676.672,22</b>

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Leipzig**

---

Für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022, der mit einer Bilanzsumme von EUR 7.193.667,37 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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalpiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 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 26.09.2023

  
Bernhard Decker  
Wirtschaftsprüfer

