



L·KONZEPT

Immobilien. Management. Vermögen.

Zwischenabschluss

zum

30.06.2021

der

L-KONZEPT Holding AG

Delitzscher Straße 13

04105 Leipzig

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 30. Juni 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 Ertragspotential in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften. Die L-KONZEPT Holding AG war in Vorjahren auch selbst als Bauträger tätig.

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

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 30712
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 28745
LeipZigHäuser GmbH	Leipzig, HRB 17547
LK Verwaltungs GmbH	Leipzig, HRB 15260
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	Leipzig, HRB 36376
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG	Leipzig, HRB 18609
L-KONZEPT Großmühle GmbH	Leipzig, HRB 38282
L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt))	Leipzig, HRB 33596

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

Aufgrund des erheblichen Projektvolumens der vorgenannten Minderheitsbeteiligungen sieht die Gesellschaft in der Zukunft maßgebliche Ertragspotentiale, deren Realisierung überwiegend von der erfolgreichen und prognosegemäßen Umsetzung der jeweiligen Projekte abhängt.

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, davon zugunsten der L-KONZEPT Holding AG in Höhe von mindestens TEUR 118, vereinbart, welche zum Projektende des Objektes „Mennwarthstraße 5, Augsburg“ fällig wird, spätestens jedoch am 31.05.2022.

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 30.06.2021 zu 43,40 % durch die TRITON Beteiligungs GmbH, Tutzing, zu 30,83 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 12,54 % durch Herrn Werner Schilcher, zu 6,56 % durch Herrn Raphael Schön sowie zu 5,33 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 1,34 % 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.

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

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie erstmals seit mehr als zehn Jahren eine schwere Rezession, welche vergleichbar mit der Wirtschafts- und

Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009 sein dürfte. So sank das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 %. Allerdings fiel das Minus deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden war.

Auch zu Jahresbeginn 2021 hat der zweite Corona-Lockdown die deutsche Wirtschaft ausgebremst. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im ersten Quartal 2021, vor allem durch den Einbruch des privaten Konsums in Folge der erneuten und teilweise verschärften Beschränkungen im Kampf gegen die Pandemie in den Sektoren Einzelhandel, Hotels und Restaurants, um 1,8 Prozent zum Vorquartal. Die Euro-Zone schrumpfte lediglich um 0,6 Prozent, während die weltgrößte Volkswirtschaft USA um 1,6 Prozent wuchs.

Dämpfend wirkte dabei auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung zum Jahreswechsel. Der Außenhandel profitierte dagegen von der weltweit anziehenden Nachfrage, wobei die Importe von Waren und Dienstleistungen stärker stiegen als die Exporte. Trotzdem fuhren die Unternehmen ihre Investitionen in Maschinen, Geräte, Fahrzeuge und Ausrüstungen um 0,2 Prozent zurück. Der Staatskonsum legte um 0,2 Prozent zu, während die Bauinvestitionen um 1,1 Prozent wuchsen. Insbesondere die Materialknappheit, zu nennen sind hier der akute Halbleitermangel in der Industrie sowie der Materialmangel in der Bauwirtschaft, machen der wirtschaftlichen Entwicklung zu schaffen.

Im zweiten Quartal 2021 kam es laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes zu einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 %. Dabei zeichnet sich eine Zweiteilung der deutschen Konjunktur ab: Während die Dienstleistungsbereiche weiter von den Lockerungen der Pandemie-Eindämmungsmaßnahmen profitieren, wird die Industriekonjunktur durch bestehende Lieferengpässe belastet.

Die Inflationsrate erhöhte sich von Juni auf Juli sprunghaft. Maßgeblich war ein Basiseffekt aufgrund der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze ein Jahr zuvor. Schon seit Jahresbeginn war die Inflationsrate aufgrund von weiteren Sonderfaktoren (Rohstoffpreise, CO₂ <Kohlenstoffdioxid> -Bepreisung) deutlich gestiegen. Die Verbraucherpreisinflation, die gegenwärtig deutlich über dem langjährigen Mittel liegt, dürfte vorerst u.a. aufgrund der jüngst gestiegenen Energiepreise, erhöht bleiben. Zudem ist absehbar, dass Maßnahmen zum Klimaschutz die Preise steigen lassen werden. Die Institute rechnen mit einem Anstieg der Verbraucherpreise im Jahr 2022 um 2,5% und im Jahr 2023 um 1,7%, nach 3% im laufenden Jahr.

Laut der ifo-Gemeinschaftsdiagnose für Herbst 2021 werden die kommenden Quartale von einem weiteren wirtschaftlichen Aufholprozess gekennzeichnet sein. Die Weltwirtschaft ist weiter auf, wenn auch mäßigem, Erholungskurs. Noch immer belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität mancherorts durch immer neue Infektionswellen. Außerdem bremsen Lieferengpässe, welche sich, so die Prognosen, wohl erst im Verlauf des Jahres 2022 auflösen werden.

2.2 Immobilienmarkt in Deutschland

Die Coronapandemie hat den Preisanstieg bei Wohnungen und Häusern nicht gedämpft, sondern eher noch angeheizt. Dieser Preisanstieg erstreckt sich nun auch zunehmend auf Immobilien im Umland der Metropolen. Im Durchschnitt über alle Regionen stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand 2020 inflationsbereinigt um 9,6 Prozent zum Vorjahr und damit noch stärker als 2019, wie aus dem »Wohnatlas« der Postbank hervorgeht.

Auch im 1. Halbjahr 2021 setzte sich der Preisanstieg in den deutschen Metropolen weiter fort. Bundesweit stieg, so die Veröffentlichung des „Wohnbarometers“ des Immobilienportals Immoscout24, der Preis für bestehende Eigentumswohnungen um neun Prozent auf durchschnittlich 2.492 Euro pro Quadratmeter. Bei neu gebauten Eigentumswohnungen war es ein Plus von 7,9 Prozent.

Die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), aber auch die gestiegenen Baukosten sowie die Inflation der Verbraucherpreise, sorgen dafür, dass in vielen Städten die Immobilienpreise weiter steigen, zum einen, weil Kredite günstig sind und das billige Geld noch immer den Markt flutet, zum anderen, weil derzeit auch der Run der professionellen Anleger auf Sachwerte noch immer so groß ist, dass die Nachfrage das Angebot vielerorts bei weitem übertrifft. Die Mieten kommen den Preisen jedoch nicht hinterher und eröffnen damit ein nicht unerhebliches Rückschlagspotential.

Viele Experten rechnen seit geraumer Zeit mit einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt. So wachsen seit elf Jahren die Kaufpreise schneller als die Einkommen, seit zehn Jahren steigen sie auch schneller als die Mieten. Seit dem Jahr 2012 ist außerdem ein Anstieg der Neubautätigkeit, und damit verbunden der neuen Baukredite zu verzeichnen, deren Volumen schneller wächst als das Bruttoinlandsprodukt. Im Ergebnis führt dies zu einem immer größeren Anstieg des Risikos einer Immobilienblase.

Es ist abzusehen, dass die Entwicklung im Immobilienmarkt künftig noch differenzierter verlaufen wird: während Wohn- und Logistikimmobilien wohl aktuell bestärkt durch die Krise kommen werden, ist das Segment der Büroimmobilien und vor allem der Einzelhandels- und Hotel-Immobilien durch die Schließungen am stärksten betroffen und wird dies wohl auch in naher Zukunft sein, was voraussichtlich einen Preisrückgang in diesem Segment nach sich ziehen wird.

Welche konkreten Auswirkungen die aktuellen Entwicklungen nach sich ziehen wird, bleibt jedoch abzuwarten. Auch ohne eine große Immobilienpreisblase könnte es zu deutlichen Wertkorrekturen und Kreditausfällen kommen. So könnte zumindest temporär in einigen Immobiliensektoren ein Nachlassen der Preisdynamik und insgesamt eine geringere Auslastung der Bauwirtschaft absehbar werden, die sich auch auf die Baukosten senkend auswirken könnte und damit wieder neue Anreize für Immobilieninvestitionen schaffen könnte.

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

Derzeit erhöhen noch immer viele Faktoren die Kosten für den Wohnungsbau. Zu nennen sind hier noch immer die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken/Baulandflächen, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, gestiegene Bau- und Materialkosten, zunehmend langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie immer komplexer werdende Bauvorschriften.

2.3 Immobilienmarkt in Leipzig

Das trotz der Coronakrise noch immer andauernde historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren, wenngleich sich das Wachstum aufgrund gesunkener Zuzüge aus dem Ausland weiter abgeschwächt hat (31.12.2020: +3.739 Einwohner im Vergleich zum 31.12.2019, dies entspricht einer Zunahme von 0,62 %, Vorjahr: 0,86 %).

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

Der Prognose Zukunftsatlas, der alle drei Jahre die 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bzgl. Status und dynamischer Veränderung von Demografie, Wohlstand und sozialer Lage, Arbeitsmarkt und Bildung, Innovation und Wettbewerb in der Wirtschaft einwertet, führt aus, dass sich Leipzig in 2019 gegenüber 2004 um ganze 230 Plätze verbessert hat. Demnach gehört Leipzig zu den wenigen Regionen auf dem Gebiet der neuen Bundesländer, in welchen nach der Bewertung des Zukunftsatlas die Chancen überwiegen. Dabei wird Leipzig (mit Berlin) als außerordentlich dynamisch eingestuft und belegt den 1. Platz der Regionen mit der größten positiven Rangveränderung seit dem ersten Zukunftsatlas 2004. Damit verbunden ist auch eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit einer stark überdurchschnittlichen Wohnungsbaulücke.

Während 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 Juni 2021 gerade noch bei 7,3 %.

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 7.369 Kauffällen im Jahr 2020 erreicht die Anzahl der Transaktionen auf dem Leipziger Immobilienmarkt den zweithöchsten Stand der letzten 10 Jahre (Vorjahr: 6.984, +6 %). Der wesentliche Anstieg von Kauffällen ist dabei im Bereich des Kaufes von Sondereigentum zu verzeichnen. Im Bereich der unbebauten Grundstücke sank zwar bei gleichzeitig stagnierender Kauffallanzahl der Flächenumsatz um 32 %, allerdings erhöhte sich der absolute Geldumsatz für dieses Segment um 25 %.

Bei den Angebotsmieten ist im Durchschnitt über alle Segmente im 1. Halbjahr 2021 ein Anstieg von 6,80 €/qm auf 7,10 €/qm erzielt worden, im oberen Mietsegment stiegen die Mietpreise von maximal 8,15 €/qm in 2020 auf 8,60 €/qm im 1. Halbjahr 2021. Dabei ist zu beobachten, dass die Ange-

botsmieten im Segment Neubau im Durchschnitt von 11,05 €/qm in 2020 auf 10,85 €/qm im 1. Halbjahr zurückgingen, im oberen Mietsegment von 12,60 €/qm auf 12,55 €/qm. Auch die durchschnittlichen Angebotspreise im Gesamtmarkt stiegen von durchschnittlich 2.440 €/qm in 2020 auf 2.840 €/qm noch einmal um mehr als 16% an. Allerdings scheint eine Obergrenze im Bereich des oberen Preissegments erreicht. Hier wurden im 1. Halbjahr 2021 nur noch 4.140 € je qm über alle Segmente erzielt (2020: 4180 €/qm). Im Segment „Neubau“ stiegen die Angebotspreise im Durchschnitt von 4320 €/qm in 2020 auf 4.690 €/qm im 1. Halbjahr 2021, im oberen Preissegment von 5060 €/qm auf 5.290 €/qm.

3. Geschäftsverlauf

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

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

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

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

Die L-KONZEPT Holding AG agiert damit erstmals seit der Finanzkrise 2008 auch über die Grenzen Leipzigs hinaus – die Objekte befinden sich, mit Ausnahme der selbst in die Kooperation eingebrachten Neubaugrundstücke in der Angerstraße 24-28, sämtlich im Bundesland Bayern und umfassen neben klassischen Sanierungs- und Neubau-Projekten in überwiegender Wohnnutzung auch für uns neue Geschäftsfelder wie „Studentisches Wohnen“ und „Pflegeimmobilien“.

3.1. LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

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

3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH erwarb zu Beginn des Jahres 2019 das Baugrundstück „Hauptstraße 347, Villa im Vierseeneck“ in Markleeberg. Zu diesem Bauvorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Mit notarieller Urkunde 0704/2020 vom 10.03.2020 konnte sich die Gesellschaft das Grundstück „Hauptstraße 349“ sichern. Derzeit wird das Gesamtareal zur Vertriebsreife entwickelt. Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) hat im Monat Oktober 2021 die Bauträgerfinanzierung für das Projekt zugesagt. Ein Darlehensvertrag wurde noch nicht abgeschlossen.

3.3 LeipZigHäuser GmbH

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 Kaufpreiserückzahlung 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 vermietet und werden derzeit im Bestand gehalten.

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. Nach Erteilung der Baugenehmigung im 2. Quartal 2018 erfolgte der Baubeginn. 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 rund 99 % der Kaufpreistraten nach MaBV 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. 1183 qm erworben und entwickelt. Der bereits im 3. Quartal 2019 gestellte Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und im 2. Quartal 2020 neu gestellt. Eine positive Entscheidung erging im 3. Quartal 2020. Es erfolgte dazu ein Nachbarwiderspruch, der jedoch keine aufschiebende Wirkung hinsichtlich des bestehenden Baurechts entfaltet. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 13 Wohnungen des Projektes an Erwerber veräußert und 30 % der Kaufpreise vereinnahmt worden. Der Baubeginn ist erfolgt. 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.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 297. Damit verminderte sich der nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag auf TEUR 418, welcher aus vorgelagerte Finanzierungs-, Marketing- und Vertriebsaufwendungen für die Sanierungsobjekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 in Höhe von insgesamt TEUR 659 resultierte. Dem gegenüber stehen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung im 1. Halbjahr 2021 realisierte Umsätze in Höhe von TEUR 4.007 für das Objekt Altes Dorf 3 (2. Bauabschnitt) mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 436 sowie vertrieblich gesicherte Umsätze in Höhe von TEUR 4.968 mit einem kalkulierten Deckungsbeitrag in Höhe von TEUR 1.042 für das Objekt Altes Dorf 11. Mit Realisierung dieser Objekte wird der Bilanzverlust vollständig aufgeholt werden. Eine tatsächliche Überschuldung der Gesellschaft liegt somit nicht vor. Die Geschäftsleitung geht daher von einer Fortführung des Unternehmens und weiteren positiven Ergebnissen ab 2021 f. 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 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. Derzeit wird das Objekt zur Vertriebsreife entwickelt.

3.6 L-KONZEPT Großmühle Grimma GmbH

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.

3.7 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 „Pförtnerhaus“ 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. Es liegt ein Angebot für die Aufbaufinanzierung vor.

4. Darstellung der Lage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Leipzig, realisierte im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt TEUR 14, die aus der Weiterberechnungen resultieren.

Unter Einbeziehung der sonstigen betrieblichen Erträge ergibt sich eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 14 (2020: TEUR 252).

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 44 (2020: TEUR 100).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten hauptsächlich TEUR 11 für Raumkosten, TEUR 8 für Versicherungen, Beiträge und sonstige Abgaben, TEUR 3 für bezogene Fremdleistungen, TEUR 2 für Buchführung, TEUR 2 für den laufenden Geschäftsbetrieb und TEUR 2 für sonstige Aufwendungen.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das erste Halbjahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 52 und einem Bilanzverlust in Höhe von TEUR 259.

4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2020 vor allem durch den Zugang eines weiteren Geschäftsanteils an der L-KONZEPT easyLivin' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) um TEUR 263.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2 (31.12.2020: TEUR 18).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Umgliederung der Forderung gegenüber der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)) aus den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen um insgesamt TEUR 64 auf TEUR 541 (31.12.2020: TEUR 478). Die Position enthält im Wesentlichen objektbezogene Darlehen sowie aufgelaufene Zinsen für die Objekte Altes Dorf 3 und Altes Dorf 11 (L-KONZEPT Wohnwert GmbH) und „GutsHof Grebehna, Am Rundling 5“ (LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG) sowie eine Kaufpreisforderung für einen Grundstücksverkauf, Verauslagungen und Zinsen.

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

Das Eigenkapital betrug zum 30.06.2021 **TEUR 1.773** (31.12.2020: TEUR 1.825).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 52, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 2, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 26, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 16 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 3.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 456 (31.12.2020: TEUR 227). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich im Vergleich zum 31.12.2020 um TEUR 28, die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken um TEUR 6, die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund der Verbindlichkeit aus dem Kauf von weiteren 31 % der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH um TEUR 263.

4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von **TEUR 216** resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an der L-KONZEPT easyLIVIN' Leipzig GmbH (TEUR +260) bei gleichzeitiger Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR -28) sowie der Abnahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen durch Tilgung des objektbezogenen Darlehens „Altes Dorf 3“ (TEUR +43) bei gleichzeitiger Abnahme der Rückstellungen (TEUR -6) sowie dem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 52 (Mittelabfluss TEUR -52).

Aus **Investitionen in das Finanz- und Sachanlagevermögen** resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von **TEUR -264**.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich insgesamt um **TEUR -48**.

	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-52	258
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-6	-272
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2	-199
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-102
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	42	398
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	229	-186
Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	216	-103
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-263	-23
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-13
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	107
Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	-264	71
Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds = Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	-48 62	-32 94
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14	62
Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
Kassenbestände	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	14	62
	<u>14</u>	<u>62</u>

5. Risiko-Hinweise, Chancen

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

Auch vor diesem Hintergrund muss das Ziel der Gesellschaft weiterhin darin bestehen, sich künftig unabhängig 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.

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

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

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

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

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

Auch zukünftig ist die Verteilung der laufenden Projekte über die Projektgesellschaften, der sich jeweils ergebende Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der projektbezogene Verlauf der Baukostenentwicklung je Projekt ein teilweise schwer zu belegenden Faktor für den Ertragsausweis der Gesellschaft entsprechend den Vorschriften des HGB.

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

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

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

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

Externe Risiken können sich unter anderem durch negative Änderungen des Marktes oder politische Veränderungen ergeben. Auch Veränderungen auf den Kapitalmärkten führen voraussichtlich zu negativen Konsequenzen für die Finanzierung von Bauträger- und Immobilien-Unternehmen. Ferner wirken sich Änderungen in der Steuergesetzgebung dann nachteilig aus, wenn insbesondere steuerliche Begünstigungen nach § 7i/7h EStG entfallen oder durch steuerliche Nachschau teilweise erheblich beeinträchtigt werden.

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

6. Sonstige Angaben

6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Mit 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.

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.

Weitere 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.

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

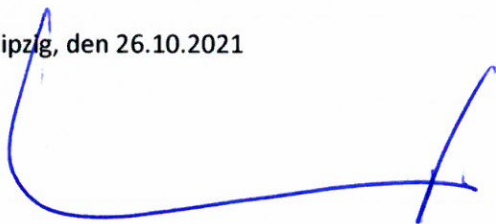
Im Ergebnis hält Herr Werner Schilcher 12,5 % der Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Herr Schön 6,75 % der Aktien der PRIMUS Concept Immobilienpartner Holding AG, die John Whiteman Capital AG 5,75 %.

Die 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 und beinhaltet die Erschließung der jeweiligen Kompetenzen Vertrieb, Expansion, Entwicklung und Betrieb von Funktionsimmobilien sowie andererseits Kapital-Management, Controlling und Buchhaltung, strategische Wachstums- und Unternehmensplanung sowie Kapitalmarktorientierung am Standort Leipzig für die gesamte Unternehmensgruppe.

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

Leipzig, den 26.10.2021

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

Helmut Ulbricht
- Vorstand -

Bilanz
zum
30. Juni 2021

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

AKTIVA				PASSIVA			
	EUR	30.06.2021 EUR	31.12.2020 EUR		EUR	30.06.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		11.496,50	12.302,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Finanzanlagen				1. gesetzliche Rücklage		32.193,77	32.193,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.266.732,30		1.003.049,72	III. Bilanzverlust		258.986,23	207.181,25
2. Beteiligungen	<u>6.201,00</u>	1.272.933,30	6.401,00			<u>1.773.207,54</u>	1.825.012,52
B. Umlaufvermögen				B. Rückstellungen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Steuerrückstellungen		4.510,50	4.030,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.583,05		17.939,05	2. sonstige Rückstellungen		99.200,19	105.408,88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	541.874,31		478.214,37	C. Verbindlichkeiten			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		97.071,27	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34,79		634,79
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>118.496,97</u>	661.954,33	118.501,77	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.795,66 (Vorjahr: EUR 36.537,48)	8.795,66		36.537,48
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		13.726,33	62.443,47	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 172.703,67 (Vorjahr: EUR 183.147,73)	178.203,67		183.897,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.333,80	1.645,35	4. sonstige Verbindlichkeiten -davon aus Steuern EUR 9.141,91 (Vorjahr: EUR 5.846,60) -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 274.791,91 (Vorjahr: EUR 5.846,60)	<u>269.291,91</u>	456.326,03	5.846,60
D. Aktive latente Steuern		363.800,00	363.800,00				
		<u>2.333.244,26</u>	<u>2.161.368,00</u>			<u>2.333.244,26</u>	<u>2.161.368,00</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom

01.01.2021 bis 30.06.2021

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

	EUR	01.01.2021 bis 30.06.2021 EUR	01.01.2020 bis 31.12.2020 EUR
1. Umsatzerlöse		14.100,00	141.994,64
2. sonstige betriebliche Erträge		260,37	322.311,01
3. Materialaufwand Bezogene Leistungen		514,08	12.210,15
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	37.167,32		87.347,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>6.680,97</u>	43.848,29	13.074,98
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.244,55	691,35
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		28.451,19	119.793,29
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.834,27	33.012,68
-davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.834,27 (Vorjahr: EUR 33.012,68)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.941,51	20.368,37
-davon an verbundene Unternehmen EUR 3.641,01 (Vorjahr: EUR 20.368,37)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	14.370,00
-davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 11.400,00)			
10. Ergebnis nach Steuern		<u>-51.804,98</u>	<u>258.202,55</u>
11. Jahresfehlbetrag		-51.804,98	258.202,55
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		207.181,25	-465.383,80
13. Bilanzverlust		<u><u>258.986,23</u></u>	<u><u>-207.181,25</u></u>

L-KONZEPT Holding AG, Leipzig

Jahresabschluss für den Zeitraum vom 01.01. – 30.06.2021

Anhang

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2021 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Liquide Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren überwiegend aus gewährten Darlehen sowie aus einem Grundstücksverkauf im Vorjahr und sind innerhalb eines Jahres fällig.

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

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

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

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

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

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 52, für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 26, für Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 16, für Rechtskosten und -risiken in Höhe von TEUR 2 sowie für Aufsichtsratsvergütung in Höhe von TEUR 3.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

4. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hatte im Berichtszeitraum durchschnittlich eine Beschäftigte.

Der **Aufsichtsrat** setzte sich vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021 wie folgt zusammen:

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

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

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

Die L-KONZEPT Holding AG hat für Bauträgerdarlehen ihrer Tochtergesellschaften Bürgschaften übernommen. Zum Bilanzstichtag valuierten die Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 852.

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

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

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

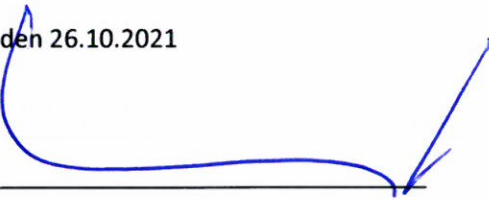
Name Sitz	Anteile am Kapital 30.06.2021	Eigenkapital	Ergebnis	Jahresabschluss
	in %	TEUR	TEUR	
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>				
LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,00	667	-4	31.12.2020
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100,00	111	-132	31.12.2020
L-KONZEPT Wohnwert GmbH	100,00	-418	297	31.12.2020
LeipZigHäuser GmbH	100,00	284	19	31.12.2020
LK Verwaltungs GmbH	73,90	7	-30	31.12.2019
L-KONZEPT ImmoInvest GmbH	26,00	733	-19	31.12.2020
LK Verwaltungs GmbH & Co. GutsHof Grebehna KG	75,00	-16	-16	31.12.2020
L-KONZEPT Großmühle GmbH	90,00	12	-1	31.12.2020
L-KONZEPT easyLIVIN Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt))	51,00	-61	-49	31.12.2020
Sonstige GmbH-Beteiligung (1)	20,00			

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

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.

Leipzig, den 26.10.2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop that starts at the top left, goes down, then across, then up, and finally down to the right, ending with a small flourish.

Helmut Ulbricht
- Vorstand -

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

Zwischenabschluss zum 30.06.2021

Anlagenverzeichnis

	Anschaffungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2020	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Stand 30.06.2021	Stand 01.01.2020	Zugänge Abgänge	Stand 30.06.2021	Stand 30.06.2021	Stand 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Sachanlagen									
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.737,81	1.439,05		26.176,86	12.435,81	2.244,55 -	14.680,36	11.496,50	12.302,00
II. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.254.117,69	263.482,58	200,00	1.517.800,27	251.067,97	-	251.067,97	1.266.732,30	1.003.049,72
2. Beteiligungen	16.400,00	-	200,00	16.200,00	9.999,00	-	9.999,00	6.201,00	6.401,00
	1.295.255,50	264.921,63	200,00	1.560.177,13	273.502,78	2.244,55 -	275.747,33	1.284.429,80	1.021.752,72