

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

Bericht über die Prüfung  
des Lageberichts und  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2010

---

**untch :: wirtschaftsprüfer :: steuerberater**

Leipzig

Inhaltsverzeichnis

<b>A. Prüfungsauftrag</b>	<b>1</b>
<b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>	<b>3</b>
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	3
II. Entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen	8
III. Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Vorschriften zur Rechnungslegung und Verstöße gegen sonstige Vorschriften	9
<b>C. Durchführung der Prüfung</b>	<b>10</b>
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	10
<b>D. Feststellungen zur Rechnungslegung</b>	<b>13</b>
I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
II. Jahresabschluss	13
III. Lagebericht	13
<b>E. Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>14</b>
I. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen	14
II. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
<b>F. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft</b>	<b>16</b>
I. Ertragslage	16
II. Vermögenslage	18
III. Finanzlage	22
<b>G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</b>	<b>23</b>

-----

- II -

## **Anlagen**

Lagebericht	1
Bilanz	2
Gewinn- und Verlustrechnung	3
Anhang	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5
Wirtschaftliche Grundlagen	6
Gesellschaftsrechtliche Grundlagen	7
Definition finanzanalytischer Kennzahlen	8
Allgemeine Auftragsbedingungen	9

## **A. Prüfungsauftrag**

Der Aufsichtsrat der

L-KONZEPT Holding AG, Berlin,  
- im Folgenden auch "Gesellschaft" genannt -

hat mir den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 nach den §§ 317 ff. HGB zu prüfen.

Gemäß § 318 HGB wurde ich auch beauftragt, den von der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 aufzustellenden Konzernabschluss zu prüfen. Über diese Prüfung erstatte ich einen gesonderten Bericht.

Ich bestätige gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass ich bei meiner Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet habe.

Dem mir erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. der Berufssatzung entgegen.

Die L-KONZEPT ist wegen Unterschreitens der Größenklassen des § 293 HGB von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschluss und Konzernlageberichts befreit.

Dieser Bericht ist ausschließlich an die L-Konzept Holding AG gerichtet.

Die Prüfung wurde, mit Unterbrechungen, in der Zeit vom 24. Februar bis zum 10. Juni 2011 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Leipzig durchgeführt. Die Fertigstellung des Prüfungsberichts erfolgte in meinem Büro.

Bei der Prüfung standen mir die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie Urkunden und Verträge uneingeschränkt zur Verfügung. Alle von mir erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat mir die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

- 2 -

Art und Umfang meiner Prüfungshandlungen habe ich in meinen Arbeitspapieren festgehalten.

Über das Ergebnis meiner Prüfungshandlungen erstatte ich den nachfolgenden Bericht.

Meinem Bericht habe ich den geprüften Jahresabschluss 2010, bestehend aus Bilanz (Anlage 2), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 3) und Anhang (Anlage 4), sowie den geprüften Lagebericht 2010 (Anlage 1) beigefügt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse habe ich in den Anlagen 6 und 7 dargestellt.

Dieser Prüfungsbericht wurde nach dem Prüfungsstandard 450 "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf, (IDW) erstellt.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 9 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002 zu Grunde. Die Höhe meiner Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter**

#### Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält m.E. folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf:

1. Auch die Finanz- und Kapitalmärkte haben sich in 2010 deutlich erholt gezeigt. Wohnimmobilien sind weiterhin gefragt. Der Immobilienumsatz im Bereich Wohnungseigentum (Altbau) ist nach wie vor nicht durch eine operative Nachfrage im lokalen Markt, sondern durch ein vertriebsgetriebenes Geschehen geprägt.
2. Da sich das operative Geschäft weitgehend in den Beteiligungen vollzieht, hängt der wirtschaftliche Erfolg der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, bislang maßgeblich vom Geschäftserfolg der Beteiligungen ab. Im Geschäftsjahr 2010 ist eine Gewinnausschüttung aus Vorjahren in Höhe von TEUR 148 aus der L-KONZEPT Leipzig GmbH erfolgt. Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, konnte damit ihre laufenden Aufwendungen jedoch nicht decken und erzielte im Berichtszeitraum einen Jahresfehlbetrag von TEUR 57.
3. Der Vertriebsumsatz der Beteiligungsunternehmen im Geschäftsjahr 2010 war mit TEUR 5.646 nicht zufrieden stellend. Zur Hauptversammlung am 30.08.2010 wurde der Sitz der L-KONZEPT Holding AG von Grünwald nach Berlin verlegt.

zu 1. und 2.

Die Beteiligungsgesellschaften leiden weiterhin an den Nachwirkungen der Finanz- und Kapitalmarktkrise. In Deutschland hat sich die Wohnimmobilie als wertstabile und krisenfeste, vor allem aber inflationssichere Geldanlage etabliert, dennoch stagnierte derzeit das operative Geschäft an den Standorten der Beteiligungsgesellschaften, so dass aus den operativen Jahresergebnissen der Beteiligungsgesellschaften keine Ausschüttungen generiert werden konnten. Die Gewinnausschüttung der L-KONZEPT Leipzig GmbH an die L-KONZEPT Holding AG resultiert aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2007. Die L-KONZEPT Sachsen GmbH weist als einziges Beteiligungsunternehmen im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss (TEUR 576) aus. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer Ergebnisabführung der RB Wohnbau GmbH & Co. KG, Lindau. Die 50-%ige Kommanditbeteiligung der L-KONZEPT Sachsen GmbH an der RB Wohnbau GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr

veräußert, so dass künftig keine Ausschüttungen aus dem Geschäftsbereich der RB Wohnbau GmbH & Co. KG mehr erwartet werden können. Die von der L-KONZEPT Sachsen GmbH nicht benötigten liquiden Mittel aus dieser Gewinnausschüttung wurden der L-KONZEPT Holding AG darlehensweise zur Verfügung gestellt. Da die erhaltene Gewinnausschüttung die operativen Aufwendungen der L-KONZEPT Holding AG nicht ausgleichen konnte, wird für das Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 57 ausgewiesen.

zu 3.

Von ihren Beteiligungen am Bilanzstichtag ist vor allem die unmittelbare Beteiligung an der L-KONZEPT Leipzig GmbH wesentlich. Der Immobilienumsatz dieser Beteiligungsgesellschaft ist im Geschäftsjahr unter den Erwartungen geblieben. Hinzu kam, dass die ursprünglich auf Expansion ausgerichtete Gesellschaft ihre hohen Gesellschaftsaufwendungen nur verzögert dem tatsächlich getätigten Geschäftsumfang angepasst hat. Bei einem Jahresumsatz von TEUR 4.576 (Vorjahr: 5.599) hat diese Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von TEUR 556 (Vorjahresüberschuss: TEUR 35) ausgewiesen. Am Bilanzstichtag beträgt das Eigenkapital der L-KONZEPT Leipzig GmbH TEUR 717, der Vorratsbestand TEUR 1.191, die liquiden Mittel TEUR 599, die Bankverbindlichkeiten TEUR 1.043 und die erhaltenen Anzahlungen TEUR 424.

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH war bisher nur in eingeschränktem Umfang selbst tätig. Das operative Geschäft wurde in der RB Wohnbau GmbH & Co. KG, Lindau, ausgeführt, an der die L-KONZEPT Sachsen GmbH als Kommanditistin zu 50% beteiligt war. Nach Veräußerung dieser Kommanditanteile im Geschäftsjahr durch die L-KONZEPT Sachsen GmbH muss die Gesellschaft eigenes Bauträgergeschäft aufbauen. Aus eigenem Umsatz hat die L-KONZEPT Sachsen GmbH bei einem Umsatz von TEUR 195 einen Rohertrag von TEUR 15 erzielt. Durch Beteiligungserträge aus der RB Wohnbau GmbH & Co. KG und der Veräußerung der Kommanditbeteiligung weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von TEUR 576 (Vorjahresfehlbetrag TEUR 118) aus. Die im Vorjahr ausgewiesene bilanzielle Überschuldung ist damit beseitigt.

Die L-KONZEPT Holding AG hat im Geschäftsjahr kaum noch Umsatzerlöse aus Buchhaltungsleistungen für fremde Unternehmen (TEUR 2) erzielt. Aus der L-KONZEPT Leipzig GmbH sind jedoch Beteiligungserträge von TEUR 148 zugeflossen. Die Personalaufwendungen haben sich unwe sentlich vermindert und betreffen im Berichtszeitraum Vorstandsvergütungen von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 135) und Gehälter mit Sozialabgaben für zwei Mitarbeiter von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 64). Der Dienstvertrag mit Herrn Raphael Schön

als Vorstand wurde einvernehmlich durch den Aufsichtsrat in der Sitzung vom 15. Dezember 2010 mit einer Abfindungsvereinbarung aufgehoben. Die Personalaufwendungen sind durch die Abfindungsvereinbarung mit TEUR 24 belastet. Seit Beginn des Jahres 2011 ist Herr Raphael Schön als Vorstand ohne Dienstvertrag und Vergütung tätig. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten insgesamt um TEUR 147 verringert werden. Das Zinsergebnis hat sich insbesondere durch Zinserträge für Darlehen an Beteiligungsunternehmen um TEUR 11 verbessert. Dennoch wurde für das Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 57 ausgewiesen. Zur Anwendung der Rechnungslegung an das BilMoG wurde der Verlustvortrag um die Auswirkung der Aktivierung von latenten Steuern (TEUR 237) zum 1.1.2010 angepasst. Insgesamt weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von TEUR 1.319 aus.

Die Sitzverlegung der L-KONZEPT Holding AG nach Berlin erfolgte auch, um die geänderte regionale Präferenz der L-KONZEPT Gruppe auszudrücken.

#### Zukünftige Entwicklung und Risiken (und Chancen) der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält m.E. folgende Kernaussagen zur künftigen Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft:

1. Temporär ist ab 2009 eine erhebliche Eintrübung des Marktes für Bauträgerfinanzierungen eingetreten, deren vollständige Erholung abzuwarten bleibt. Ein Ausstieg der Deutschen Kreditbank AG aus dem Geschäft der gewerblichen Bauträgerfinanzierung wird eine erhebliche Lücke für alle diesbezüglichen Marktteilnehmer hinterlassen, deren individuelle Bewältigung durch die betroffenen Unternehmen erforderlich ist. Allerdings ist die Sicherstellung der strategischen Liquidität ohne die geplante Unterstützung der Großaktionäre weiterhin anspruchsvoll und wird ein enges Kostenmanagement sowie die Aufgabe unnötiger Kostenpositionen und Investitionen verlangen.
2. Die Integration verschiedener Standorte mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen und Unternehmenskulturen wirft eine Reihe von Problemen und Unsicherheiten auf, welche sich bereits materialisiert haben. Dabei entspricht es dem Wesen der L-KONZEPT Holding AG, als Beteiligungsholding, dass in diesem Zusammenhang Beteiligungentscheidungen wie bereits in 2010 auch in der Zukunft ständig überprüft und ggf. auch wieder revidiert werden.
3. Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern derzeit und in absehbarer Zukunft differenziert bleibt. Daher wird es für eine weiter-

hin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, funktionierende Marktnischen und neue Standorte zu identifizieren und vertrieblich erfolgreich zu nutzen. Wesentlich für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind die Hinzugewinnung neuer Vermittler und der Ausbau bestehender Vertriebspartnerschaften unter Bewahrung der erforderlichen vertrieblichen Unabhängigkeit.

4. Mit notariellem Kaufvertrag hat die L-KONZEPT Holding AG das Objekt „Wilhelm-Sammet-Straße 11“ von der L-KONZEPT Leipzig GmbH erworben. Ziel ist es, das denkmalgeschützte Objekt an einzelne Erwerber zu veräußern, zu sanieren und damit eigene Erträge zu generieren, welche die Gesellschaft unabhängiger vom Beteiligungsergebnis machen sollen. Der Vorstand der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, erwartet für das Jahr 2011 einen Beteiligungsertrag in angemessener Größenordnung sowie ab 2012/2013 eigene Erträge aus dem Projektgeschäft.

zu 1.

Der Erfolg der Beteiligungsunternehmen hängt neben dem Vertriebserfolg maßgeblich von der Objektfinanzierung ab. Derzeit werden laufende Objekte in Leipzig noch von der Deutschen Kreditbank AG und der Raiffeisenbank Grimma eG finanziert. Nach dem Rückzug der Deutschen Kreditbank AG aus der gewerblichen Bauträgerfinanzierung ist künftig teilweise eine Finanzierung durch die L-KONZEPT Holding AG vorgesehen. Damit die Möglichkeit zur Bereitstellung von Liquidität besteht, wurden schon erfolgreich Maßnahmen getroffen, um das Kostenmanagement der L-KONZEPT Gruppe zu intensivieren und nicht betriebsnotwendige Aufwendungen zu vermeiden.

Zur Erschließung weiterer finanzieller Mittel wurde der Vorstand schon mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 6. Dezember 2012 durch die Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens TEUR 1.000 durch die Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen.

zu 2.

Die Integration verschiedener Standorte mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen wird derzeit nicht mehr weiter betrieben. Die Unternehmensgruppe beschränkt sich auf die Konsolidierung der Unternehmen der Gruppe auf die sie unmittelbar Einfluss ausüben kann. So

wurde die mittelbare 50-%ige Kommanditbeteiligung an der RB Wohnbau GmbH & Co. KG, Lindau, im Geschäftsjahr veräußert. In Abhängigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften sollen Beteiligungsentscheidungen auch zukünftig getroffen werden.

zu 3.

Das Erkennen von Marktnischen und neuen profitablen Standorten liegt in der Verantwortung der Unternehmensleitung. Der Vertrieb von Wohneinheiten in den Beteiligungsunternehmen der Gesellschaft erfolgt jedoch überwiegend durch externe Vertriebspartner. Probleme mit Vertriebspartnern können damit unmittelbar den Geschäftserfolg der Konzernunternehmen beeinflussen und sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

zu 4.

Der Erfolg einer Beteiligungsholding ist unmittelbar mit den aus den Beteiligungsunternehmen abgeführten Erträgen verbunden. In den vergangenen Jahren wurden jedoch Jahresfehlbeträge in nicht unbeträchtlicher Höhe erwirtschaftet, so dass zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der aktiven latenten Steuern ein Gesamtverlust von über TEUR 681 ausgewiesen wird. Damit die Gesellschaft unabhängiger von Beteiligungsergebnissen wird und auch die aufgelaufenen Verluste steuerlich wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können, hat sich der Vorstand der Gesellschaft dazu entschlossen, mit der Gesellschaft selbst Bauprägerprojekte abzuwickeln. Für diesen Zweck wurde nach dem Bilanzstichtag das Objekt „Wilhelm-Sammet-Straße 11“ in Leipzig erworben. Beginnend mit diesem Projekt werden ab 2012/2013 eigene Projekterträge erwartet.

Zusammenfassend stelle ich als Abschlussprüfer gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung des Unternehmens, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht Ausdruck gefunden haben, als realistisch anzusehen ist.

Ergänzend verweise ich zur Lagebeurteilung auf meine Ausführungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses der Gesellschaft in Abschnitt E. meines Berichts.

## **II. Entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Tatsachen**

Ich habe bei meiner Prüfung folgende nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB berichtspflichtige, entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen festgestellt:

Die Gesellschaft hat auch im Jahr 2010 einen Jahresfehlbetrag erzielt. Dieser beträgt TEUR 57 und hat sich damit um TEUR 346 gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres verbessert. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft vom erstmals möglichen Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern Gebrauch gemacht. Zum 1.1.2010 wurde das zukünftige Steuerminderungspotenzial für innerhalb von fünf Jahren verrechenbare Verluste aktiviert. Dadurch wurde in der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2010 der zum 31.12.2009 ausgewiesene Gesamtverlust von TEUR 862 um TEUR 238 auf TEUR 624 vermindert. Aufgrund des Jahresfehlbetrags wird zum Jahresende ein bilanzielles Eigenkapital von TEUR 1.318 ausgewiesen.

Das vorläufige Ergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Mai 2011 beträgt minus TEUR 61 und wurde durch den Abbau der Bankguthaben gedeckt. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 31. Mai 2011 TEUR 381. Aufgrund der Aufnahme des Bauträgergeschäfts in der Gesellschaft, verbunden mit der angespannten wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, weise ich darauf hin, dass es in dem Berichtsjahr folgenden Geschäftsjahren unter Umständen zu einem Unterschreiten der Hälfte des Grundkapitals kommen könnte. Der Vorstand wäre dann gemäß § 92 Abs. 1 AktG gehalten, unverzüglich die Hauptversammlung einzuberufen und ihr dies anzuzeigen. Der Vorstand wurde auf die Pflichten gemäß § 92 Abs. 1 AktG hingewiesen.

Im vorliegenden Jahresabschluss ist das Risiko einer Wertberichtigung der Beteiligungsansätze nicht berücksichtigt, da der Vorstand der L-KONZEPT Holding AG davon ausgeht, dass die in den Beteiligungsunternehmen eingetretenen Verluste nur vorübergehend sind.

Der Vorstand geht in seiner Finanzbedarfsplanung für das Jahr 2011 von Kosteneinsparungen in der Gesellschaft und Ausschüttungen, insbesondere aus den Beteiligungsunternehmen L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig, aus. Zur Konsolidierung der Gesellschaft steht der Vorstand Raphael Schön seit Anfang des Jahres 2011 aufgrund einer Vereinbarung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ohne Vergütung weiterhin zur Verfügung. Der weitere Vorstand, Herr Prof. Dr. Hanno Strang, erhält ebenfalls keine Vorstandsvergütung. Er wird nur für Beratungsleistungen vergütet.

Der Gesellschaft wurde durch die Beteiligungsgesellschaften Liquidität zugeführt. Um von Beteiligerträgen unabhängiger zu werden, ist die Gesellschaft mit Beginn des dem Berichtsjahr folgenden Geschäftsjahres selbst als Bauträger tätig. Sollte es dem Vorstand der Gesellschaft jedoch nicht gelingen, die Bauträgerfinanzierung zu sichern und ggf. Kapital bzw. liquide Mittel von den Gesellschaftern oder Dritten zu beschaffen und sollten die Beteiligungsunternehmen künftig keine Gewinne an die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, ausschütten, könnte die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, drohen. Der Vorstand wurde auf die bestehenden Risiken hingewiesen.

### **III. Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Vorschriften zur Rechnungslegung und Verstöße gegen sonstige Vorschriften**

Bei der Durchführung der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind keine Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen festgestellt worden, die schwer wiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag darstellen.

## **C. Durchführung der Prüfung**

### **I. Gegenstand der Prüfung**

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie die mir erteilten Aufklärungen und Nachweise liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeföhrten Prüfung unter Einbeziehung der Buchführung und der mir erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

### **II. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung**

Bei der Durchführung meiner Jahresabschlussprüfung habe ich die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für mein Prüfungsurteil bildet.

Auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes, der internationalen Prüfungsstandards entspricht, habe ich zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des Unternehmensumfelds, Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, analytischen Prüfungs-

handlungen zur Einschätzung von Prüfungsrisiken und zur vorläufigen Beurteilung der Lage der Gesellschaft.

Die Gesellschaft verfügt über ein den Größenverhältnissen des Unternehmens entsprechend angepasstes internes Kontrollsysteem.

Die Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsysteams führte nicht zu einer ausreichenden Prüfungssicherheit, so dass unter Berücksichtigung des Risikoprofils verstärkt substantielle Prüfungshandlungen durchgeführt wurden. Danach wurden durch Anwendung substantieller analytischer (Plausibilitätsprüfungshandlungen) und sonstiger substantieller Prüfungshandlungen (sonstige Einzelfallprüfungshandlungen) schwerpunkt-mäßig Bereiche, die erheblichen Einfluss auf den ausgewiesenen Jahreserfolg haben, ge-prüft.

Die in meiner Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten der Prüfung:

Aussagebezogene Prüfungshandlungen:

- Prozess der Jahresabschlusserstellung
- Vollständigkeit und Bewertung der Finanzanlagen
- Vollständigkeit und Werthaltigkeit der Forderungen
- Vollständigkeit und Bewertung der aktiven latenten Steuern
- Ausweis und Veränderung des Eigenkapitals
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Verbindlichkeiten
- sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige Prüfungshandlungen:

- Plausibilität der prognostischen Angaben im Lagebericht

Im Rahmen der sonstigen substanziellen Prüfungshandlungen habe ich Saldenbes-tätigungen bzw. -mitteilungen von den für die Gesellschaft tätigen Kreditinstituten, Rechts-anwälten und Steuerberatern eingeholt.

Im Rahmen der sonstigen substantiellen Prüfungshandlungen habe ich Stichprobenverfah-ren angewendet. Die Auswahl der Stichproben erfolgte nach dem systematischen Stichpro-benverfahren.

- 12 -

Zukunftsbezogene Angaben im Lagebericht habe ich vor dem Hintergrund der Jahresabschlussangaben auf Plausibilität und Übereinstimmung mit den während der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen beurteilt.

## **D. Feststellungen zur Rechnungslegung**

### **I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach meinen Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Rechnungslegung ist IT-gestützt mittels System *DATEV*. Die Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten ist gewährleistet.

### **II. Jahresabschluss**

Der mir zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist ordnungsmäßig aus den Büchern und den weiteren geprüften Unterlagen der Gesellschaft entwickelt worden. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang wurden eingehalten. Die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Rechnungslegung wurden befolgt. Die Angaben der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter ist in zulässiger Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

### **III. Lagebericht**

Der Lagebericht der Geschäftsführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss sowie mit den von mir bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft. Meine Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind, und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 und Abs. 3 HGB vollständig und zutreffend sind.

Die gemäß § 312 AktG im Lagebericht wiedergegebene Erklärung stimmt mit dem von mir geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) überein. Einwendungen gegen den Bericht des Vorstands waren nicht zu erheben.

## **E. Stellungnahme zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Eine Durchbrechung der Stetigkeit liegt insoweit nicht vor (Art. 67 Abs. 8 Nr. 1 HGB). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend Art. 67 Abs. 8 Nr. 2 EGHGB nicht angepasst.

Zum 01.01.2010 wurde aufgrund des Übergangs auf die Rechnungslegungsvorschriften nach BilMoG aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 237 bilanziert, die zum 31.12.2010 gemäß Art. 67 Abs. 6 EGHGB im Verlustvortrag enthalten sind.

### **I. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und wesentliche Änderungen in den Bewertungsgrundlagen**

Die Gesellschaft hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Einzelnen hebe ich nachfolgend die meines Erachtens wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hervor:

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Finanzanlagen beinhalten im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen, darunter an der L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig, und an der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig.

Die L-KONZEPT Leipzig GmbH hat im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von TEUR 556 (VJ. Jahresüberschuss TEUR 35) erzielt und weist ein Eigenkapital von TEUR 717 aus. Im Jahresergebnis sind u.a. schon Vertriebsaufwendungen von TEUR 669 enthalten, deren Ertragsrealisierung im Folgejahr erfolgen wird. Aufgrund dieser stillen Reserven besteht im Berichtsjahr kein Bedarf für eine außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an der L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig.

Der im Geschäftsjahr 2010 von der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt TEUR 575 und führte am Bilanzstichtag zu einem Eigenkapitalausweis in Höhe von TEUR 360. Zum Bilanzstichtag wird damit kein nicht durch Eigenkapital

gedeckter Fehlbetrag mehr ausgewiesen. Der von der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, ausgewiesene Jahresüberschuss resultiert aus Gewinnausschüttungen aus der 50%igen Beteiligung an der RB Wohnbau GmbH & Co. KG, Lindau. Diese Beteiligung wurde im Geschäftsjahr von der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, veräußert, so dass künftig nicht mehr mit weiteren Ausschüttungen aus der RB Wohnbau GmbH & Co. KG, Lindau, gerechnet werden kann. Im Berichtsjahr besteht kein Bedarf für eine außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig.

## **II. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

## **III. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Die Gesamtaussage des Jahresabschlusses ist nicht wesentlich durch den Übergang auf die neuen Rechnungslegungsvorschriften nach BilMoG beeinflusst. Durch die Anwendung der neuen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften und die Abschaffung von einigen Wahlrechten soll nach Vorgabe des Gesetzgebers ein besseres Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt werden. Dadurch, dass die Stetigkeit in zulässiger Weise durchbrochen wird, die Vorjahreszahlen aber gem. Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst werden müssen, ist der erstmalige BilMoG-Abschluss nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Dies vorausgeschickt vermittelt nach meinen Feststellungen der Jahresabschluss – d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft (§ 264 Abs. 2 HGB).

Bei meinen nachfolgenden Ausführungen gehe ich daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250).

## F. Analyse der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft

### I. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage bringe ich in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung.

	2010		2009		Ergebnisveränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2</b>	<b>50,0</b>	<b>56</b>	<b>96,6</b>	<b>- 54</b>
Andere laufende betriebliche Erträge	2	50,0	2	3,4	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4</b>	<b>100,0</b>	<b>58</b>	<b>100,0</b>	<b>- 54</b>
Personalaufwand	190	4.750,0	199	343,1	- 9
Abschreibungen	2	50,0	3	5,2	- 1
Sonstige Betriebsaufwendungen	130	3.250,0	282	486,2	- 148
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>322</b>	<b>8.050,0</b>	<b>484</b>	<b>834,5</b>	<b>- 158</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>- 318</b>	<b>- 7.950,0</b>	<b>- 426</b>	<b>- 734,5</b>	<b>108</b>
Beteiligungserträge	148	3.700,0	0	0,0	148
Zinsergebnis	34	850,0	23	39,7	11
<b>Ordentliches Unternehmensergebnis</b>	<b>- 136</b>	<b>- 3.400</b>	<b>- 403</b>	<b>- 694,8</b>	<b>267</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>- 136</b>		<b>- 403</b>		
Ertragsteuern	79		0		
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>- 57</b>		<b>- 403</b>		
<b>EBIT</b>	<b>- 318</b>		<b>- 426</b>		
<b>EBITDA</b>	<b>- 316</b>		<b>- 423</b>		

Die Betriebsleistung der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 96,4 % (TEUR 54) verringert, da keine Managementleistungen für die verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr angefallen sind.

#### Personalaufwand

Der Dienstvertrag mit Herrn Raphael Schön als Vorstand wurde mit einer Abfindungsvereinbarung einvernehmlich durch den Aufsichtsrat aufgehoben. Die Personalaufwendungen sind durch die Abfindungsvereinbarung mit TEUR 24 belastet. Ab Beginn des Jahres 2011 ist Herr Raphael Schön weiter als Vorstand ohne Vergütung tätig.

Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 15. Dezember 2010 wurde Herr Prof. Dr. Hanno Strang mit sofortiger Wirkung als weiterer Vorstand der Gesellschaft bestellt. Dieser erhält für seine

Vorstandstätigkeit keine Vergütung. Beratungsleistungen für die Gesellschaft werden gesondert vergütet.

### **Andere betriebliche Aufwendungen**

In dieser Position sind vor allem Beratungs- und Verwaltungskosten, Mietraten und neutrale Aufwendungen enthalten.

### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Erträge aus Beteiligungen	148	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41	23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 6	0
	<u>183</u>	<u>23</u>

Die Verbesserung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt TEUR 160 betrifft überwiegend Erträge aus der Beteiligung an der L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig, und resultiert aus Dividendenausschüttungen für das Jahr 2007.

### **Latente Steuern**

Die Gesellschaft hat von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht und latente Steuern ausgewiesenen. Diese Steuern sind aus dem verbleibenden Verlustvortrag ermittelt, dessen Verrechnung innerhalb der nächsten 5 Jahre erwartet wird. Der angewandte Steuersatz wurde pauschal mit 30 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer angenommen. Anteilige aktive latente Steuern auf Verlustvorträge des Vorjahres wurden gemäß Art. 67 Abs. 6 EGHGB mit dem Verlustvortrag verrechnet.

## II. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

	31.12.2010		31.12.2009		Verände- rung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Sachanlagevermögen	2	0,1	4	0,3	- 2
Finanzanlagevermögen	1.107	56,6	1.120	88,2	- 13
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.109</b>	<b>56,7</b>	<b>1.124</b>	<b>88,5</b>	<b>- 15</b>
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>1.109</b>	<b>56,7</b>	<b>1.124</b>	<b>88,5</b>	<b>- 15</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	0,2	3	0,2	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91	4,7	22	1,7	69
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	6	0,3	3	0,2	3
Sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungs- abgrenzungsposten und latente Steuern	350	17,8	6	0,5	344
Flüssige Mittel	397	20,3	112	8,9	285
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>847</b>	<b>43,3</b>	<b>146</b>	<b>11,5</b>	<b>701</b>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>847</b>	<b>43,3</b>	<b>146</b>	<b>11,5</b>	<b>701</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.956</b>	<b>100,0</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0</b>	<b>686</b>
	31.12.2010		31.12.2009		Verände- rung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Gezeichnetes Kapital	2.000	102,2	2.000	157,5	0
Ergebnisvortrag	- 625	- 32,0	- 459	- 36,1	- 166
Jahresfehlbetrag	- 57	- 2,9	- 403	- 31,7	346
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.318</b>	<b>67,3</b>	<b>1.138</b>	<b>89,7</b>	<b>180</b>
Rückstellungen	89	4,6	43	3,4	46
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	27	1,4	18	1,4	9
Verbindlichkeiten gegen verb. Unternehmen	521	26,6	68	5,3	453
Übrige Verbindlichkeiten	1	0,1	3	0,2	- 2
<b>Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>638</b>	<b>32,7</b>	<b>132</b>	<b>10,3</b>	<b>506</b>
<b>Fremdkapital insgesamt</b>	<b>638</b>	<b>32,7</b>	<b>132</b>	<b>10,3</b>	<b>506</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.956</b>	<b>100,0</b>	<b>1.270</b>	<b>100,0</b>	<b>686</b>

Das Vermögen der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 686 erhöht. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Zunahme der liquiden Mittel mit TEUR 285, auf die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 69 und auf die Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB (TEUR 316) zurückzuführen. Dagegen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 452 erhöht.

## **Finanzanlagen**

Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig	902	902
L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig	104	104
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	101	101
L-KONZEPT Verwaltungs GmbH, Leipzig	0	0
GRUNDINVEST Leipzig GmbH, Leipzig	0	13
	<hr/> <u>1.107</u>	<hr/> <u>1.120</u>

Die L-KONZEPT Leipzig GmbH hat im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von TEUR 556 (Vorjahresüberschuss TEUR 35) erzielt und weist ein Eigenkapital von TEUR 717 aus. Im Jahresergebnis sind u.a. schon Vertriebsaufwendungen von TEUR 669 enthalten, deren Ertragsrealisierung im Folgejahr erfolgen wird.

Die L-KONZEPT Projekt GmbH hat im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von TEUR 1 (Vorjahresfehlbetrag TEUR 24) erzielt und weist ein Eigenkapital von TEUR 55 aus.

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH hat im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von TEUR 576 (VJ. Jahresfehlbetrag TEUR 118) erzielt und weist ein Eigenkapital von TEUR 360 aus.

Die Anteile an der GRUNDINVEST Leipzig Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, Leipzig, wurden im Geschäftsjahr zum Nennwert veräußert.

Im vorliegenden Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 ist das Risiko einer Wertberichtigung der Beteiligungsansätze nicht berücksichtigt, da der Vorstand der L-KONZEPT Holding AG davon ausgeht, dass die in den Beteiligungsunternehmen eingetretenen Verluste nur vorübergehend sind.

## **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Der Posten enthält zwei Darlehen über insgesamt TEUR 80 an die L-KONZEPT Leipzig GmbH zu Finanzierung des Bauträgerobjekts Weberstraße in Zwenkau sowie Forderungen aus Umlagen an die L-KONZEPT Projekt GmbH (TEUR 10).

### **Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Posten enthält im Wesentlichen Erstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (TEUR 32).

### **Aktive latente Steuern**

Der Posten beinhaltet aktive latente Steuern für zum 1. Januar 2010 vorhandene Verlustvorträge und aktive latente Steuern auf den angepassten Jahresfehlbetrag. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Verlustvorträge innerhalb von vier bzw. fünf Jahren mit positiven Jahresergebnissen verrechnet werden können. Der angenommene Gesamtertragsteuersatz beträgt 30 %. Die auf Verlustvorträge zum 1.1.2010 vorhandenen aktiven latenten Steuern von TEUR 237 wurden gemäß Art. 67 Abs. 6 EGHGB mit dem Verlustvortrag verrechnet. TEUR 79 entfallen auf das laufende Geschäftsjahr.

### **Flüssige Mittel**

Die Gewinnausschüttung der L-KONZEPT Leipzig GmbH sowie gewährte Darlehen der L-KONZEPT Sachsen GmbH führten zur Zunahme der liquiden Mittel um TEUR 285.

Zur Entwicklung des Finanzmittelbestands verweise ich auf meine Ausführungen zur Finanzlage in Abschnitt F. III. dieses Berichts.

Die durchschnittlichen Liquiditätsgrade entwickelten sich wie folgt:

	<b>2010</b> %	<b>2009</b> %	<b>2008</b> %
Liquidität 1. Grades	80,1	235,0	2.641,7
Liquidität 2. Grades	85,1	616,2	4.611,7
Liquidität 3. Grades	85,1	616,2	4.611,7

### **Eigenkapital**

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahresausweis in Höhe des Jahresfehlbetrags von TEUR 57 unter Berücksichtigung des um latente Steuern von TEUR 237 angepassten Verlustvortrags auf TEUR 1.318 erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich von 93 % auf 76 % vermindert.

Die **sonstigen Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

	Stand zum 1.1.2010 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand zum 31.12.2010 TEUR
Personalaufwendungen	0	0	0	56	56
Jahresabschluss	30	30	0	13	13
Aufsichtsratsvergütung	12	0	0	8	20
Andere Rückstellungen	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>43</u></b>	<b><u>31</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>77</u></b>	<b><u>89</u></b>

Die Aufsichtsratsvergütungen werden ebenso wie die rückständigen Vorstandsgehälter und Abfindungsbeträge im Jahr 2011 beglichen.

### **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig	59	68
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	<u>462</u>	<u>0</u>
	<b><u>521</u></b>	<b><u>68</u></b>

Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Geldanlagen der Tochtergesellschaften beim Mutterunternehmen.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind innerhalb eines Jahres fällig.

### III. Finanzlage

Zur Darstellung der Finanzlage verweise ich auf die Kapitalflussrechnung im Lagebericht der Gesellschaft (Anlage 1).

Die einzelnen Teilbereiche der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

	2010	2009
	TEUR	TEUR
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>35</b>	<b>0</b>
davon Cash Earnings nach DVFA/SG	(- 55)	(- 399)
<b>Anpassung an das BilMoG zum 1.1.2010</b>	<b>237</b>	<b>0</b>
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>13</b>	<b>- 15</b>
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	285	- 15
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	112	127
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>397</b>	<b>112</b>

Der Cash-Flow und der Cash-Flow-Return on Investment (CF-ROI) entwickelten sich wie folgt:

	2010	2009	2008
Cash-Flow	- 55,26	- 399,98	- 343,28
CF-ROI	- 3,4 %	- 27,8 %	- 19,0 %

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Kasse und Guthaben bei Kreditinstituten	397	112	285

## **G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließenden Ergebnis meiner Prüfung habe ich dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 unter dem Datum vom 10. Juni 2011 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 5 wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die L-KONZEPT Holding AG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsysteins sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unter dem Vorbehalt, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 in der vorliegenden Fassung festgestellt wird. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Der vorstehende Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, habe ich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Leipzig, den 10. Juni 2011



Untch  
Wirtschaftsprüfer

# Anlagen

## L-KONZEPT Holding AG, Berlin

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

#### 1 Allgemeine Informationen

Die L-KONZEPT Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin. 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. Die L-KONZEPT Holding AG als Einzelgesellschaft ist bisher entsprechend der Konzernstruktur im Wesentlichen für die Ausübung administrativer Funktionen tätig.

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

Gesellschaft	Amtsgericht, HRB
L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig (vormals: L-KONZEPT Baumanagement GmbH, Leipzig)	Leipzig, HRB 11683
L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 18253
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 23590
LK Verwaltungs GmbH, Leipzig	Leipzig, HRB 15260

Im Geschäftsjahr 2008 hat die Gesellschaft die Börsennotierung am Marktsegment „Freiverkehr“ der Frankfurter Wertpapierbörsen aufgenommen.

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31. Dezember 2010 zu 46,33 % durch die John Whiteman Capital AG, Lungern, Schweiz, 30,90 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, 6,65 % durch die BE Asset Holding GmbH, Markkleeberg, 5,36 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München, sowie 6,62 % durch Herrn Raphael Schön, Leipzig, gehalten. 4,14 % 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 wurde mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 06. Dezember 2012 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens TEUR 1.000,00, durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen.

## 2 Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

In 2010 hat sich die **Weltwirtschaft** nach der Finanz- und Kapitalmarktkrise in 2009 spürbar erholt. Während das Bruttoinlandsprodukt in 2009 weitweit noch um ca. 2 % zurückgegangen ist, konnte man nach den Schätzungen der Weltbank in 2010 bereits wieder ein Wachstum um 3,9 % verzeichnen.

Die erheblichen Impulse durch die expansive Geld- und Fiskalpolitik vieler Länder sowie der kräftig anziehende Welthandel haben sich schneller und positiver als zunächst erwartet ausgewirkt. Allerdings konnte das im 1. Halbjahr vorgelegte Wachstumstempo in der 2. Jahreshälfte nicht ganz gehalten werden.

Für 2011 wird die weltweite Konjunkturentwicklung weiterhin recht positiv auf rund 3,3 % p.A. eingeschätzt, für 2012 sogar mit rund 3,6% p.A.

Auch wenn man mit einer Abnahme der Dynamik innerhalb der konjunkturellen Entwicklung rechnen muss und die Stimmung an den internationalen Finanzmärkten weiterhin extrem angespannt bleibt, hat die Weltwirtschaft das Vorkrisenniveau bereits jetzt annähernd wieder erreicht.

Dabei zeigt sich die konjunkturelle Entwicklung in der Euro-Zone in 2010 als sehr uneinheitlich. Aufgrund der Verschuldungskrise einer ganzen Reihe von Euro-Ländern und eine deutlichen Korrektur der Immobilienpreise in bisher überbewerteten Ländern hat die Wirtschaft dort stagniert oder war nicht unerheblich rückläufig, während in davon nicht betroffenen Ländern durchaus ein erfreulicher Aufschwung zu vermelden war. Insgesamt blieb das Wachstum im Euro-Raum aufgrund der sich ergebenden Durchschnittsbildung mit ca. 1,7 % recht verhalten. Für das laufende Jahr 2011 prognostiziert die Europäische Zentralbank ein Wirtschaftswachstum für den Euro-Raum von 0,7 % bis 2,1 %. Dies ist ein breiter Korridor, welcher die erheblichen Unsicherheiten der zukünftigen Entwicklung dokumentiert.

Verglichen mit der Euro-Zone war das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in **Deutschland** mit 3,6 % mehr als doppelt so groß. Hierzu trug im Wesentlichen die starke Exportleistung maßgeblich bei. Ausrüstungsinvestitionen, aber auch der private Verbrauch, sorgen angesichts der erfreulichen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt für weitere positive Impulse. Für das laufende Jahr erwartet die Bundesregierung ein Wirtschaftswachstum von 2,3 %. Darüber hinaus soll sich der Arbeitsmarkt noch weiter erholen.

Auch die Finanz- und Kapitalmärkte haben sich in 2010 deutlich erholt gezeigt.

Dieser Entwicklung vorausgegangen sind jedoch bisher beispiellose Finanzhilfen der Notenbanken sowie die Zinssenkung der EZB auf ein historisches Tief des Leitzinses von lediglich noch 1,0 % in 2009, welcher erst mit der aktuellen Zinsentscheidung vom 07.04.2011 wieder auf 1,25 % erhöht wurde.

In 2010 lag die mittlere Inflationsrate nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes bei moderaten 1,1 %. Aktuell ist die Tendenz jedoch weiter steigend, bereits im September 2010 lag die Inflationsrate bundesweit bei 1,3 %. Auch wenn dies immer noch verhältnismäßig niedrig erscheint,

erhöhten sich die Kosten für Strom, Heizöl und Benzin sowie für Nahrungsmittel zum Ende 2010 ganz erheblich.

Für 2011 und fortfolgende wird von einem weiteren spürbaren Anstieg der Inflationsrate ausgegangen. Bereits im Februar 2011 lag sie bei 2,1 %. Gründe sind insbesondere die erheblich gestiegenen Rohstoffkosten, steigende Löhne und eine anziehende Konjunktur, weiterhin die hohe Verschuldung der öffentlichen Hand in Verbindung mit den Garantien für den europäischen Rettungsfonds sowie voraussichtlich weiter steigende Leitzinsen im Euro-Raum.

## 2.2. Immobilienmarkt in Deutschland

Deutschland wird aufgrund der relativ geringen Volatilität als Immobilienstandort besonders seit Beginn der europäischen „Verschuldungskrise“ von vielen Investoren im Vergleich mit anderen Ländern positiv bewertet. So stieg die Zustimmung in der jährlichen Trendumfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH von 80 % im Vorjahr auf nunmehr hohe 86 % (Quelle: jährliche Trendumfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH bei rund 100 Unternehmen und Investoren). Die Wohnimmobilie hat sich als wertstabile und krisenfeste, vor allem aber inflationssichere Geldanlage etabliert.

Wohnimmobilien sind entsprechend der Beurteilung der überwiegenden Mehrheit der Befragten (92 %) weiterhin gefragt. Inflationssorgen dürften sich zum Antreiber für den Immobilienmarkt entwickeln (81 %). Der Höhepunkt der Krise im Immobilien- und Finanzierungsmarkt scheint überstanden (86 %).

## 2.3. Immobilienmarkt in Leipzig

Der Immobilienumsatz im Bereich Wohnungseigentum (Altbau) ist nach wie vor nicht durch eine operative Nachfrage im lokalen Markt, sondern durch ein vertriebsgetriebenes Geschehen geprägt.

Der wesentliche Teil der in 2010 platzierten Eigentumswohnungen (saniertes Altbau) werden steuermotiviert im bundesweiten Kapitalanlagenvertrieb verkauft (Marktanteil 93,6%, Quelle Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig 2010) und sind mit hohen Vertriebsprovisionen und entsprechend für das lokale Marktniveau eher gehobenen Kaufpreisen verbunden (Mittelwert EUR 2.150 / qm, Maximalwert EUR 2.912 / qm). Da nach wie vor kein organischer Markt für Eigentumswohnungen aus zweiter Hand entstanden ist (lediglich 88 Verkaufsfälle im lokalen Markt in 2010) und sich das Gesamtmarktvolumen nur eingeschränkt am regionalen Markt, sondern vielmehr an den vertrieblichen Möglichkeiten der bundesweit aufgestellten Kapitalanlagenvertriebe und Einzelvermittler orientiert, tendiert der Markt zu einem, wenn auch degressiven, Überangebot (2010: 2.825 Verkaufsfälle WEG, - 8,52 %, 2009: 3.088), davon **1.369 WE Erstverkauf Altbau, - 19,23 %, 2009: 1.695** und einer aggressiven Mitbewerbssituation, welche eine Expansion generell nur mit einem Verdrängungswettbewerb und tendenziell sinkenden Bauträger-Margen ermöglicht. Außerdem gibt es keinen offenen Produktwettbewerb im Bereich der Kapitalanlage-Immobilien, sondern ein erheblicher Teil der getroffenen Vertriebsentscheidungen basiert auf persönlichen Netzwerken und im Einzelfall auch auf unseriösen Geschäftspraktiken.

Da die Kaufkraft in Leipzig trotz allgemein durchaus günstiger Standortprognose nur langsam steigt und die Mieten, von Einzelfallentwicklungen in guten und sehr guten Lagen einmal abgesehen,

ebenfalls eher stagnieren, ist eine ganz wesentliche Erhöhung des Umsatzes und die Generierung sehr erfreulicher Erträge tendenziell nur auf der Basis der Erschließung neuer Standorte, bevorzugt in den kaufkräftigen Zentren westdeutscher Metropolen, wahrscheinlich.

### 3. Geschäftsverlauf

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, erstrecken sich im Berichtsjahr überwiegend auf das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen. Da sich das operative Geschäft weitgehend in den Beteiligungen vollzieht, hängt der wirtschaftliche Erfolg der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, bislang maßgeblich vom Geschäftserfolg der Beteiligungen ab.

Im Geschäftsjahr 2010 ist eine Gewinnausschüttung aus Vorjahren in Höhe von TEUR 148 aus der L-KONZEPT Leipzig GmbH erfolgt. Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, konnte damit ihre laufenden Aufwendungen jedoch nicht decken und erzielte im Berichtszeitraum einen **Jahresfehlbetrag von TEUR 57.**

Der Vertriebsumsatz der Beteiligungsunternehmen im Geschäftsjahr 2010 war mit TEUR 5.646 nicht zufriedenstellend. Eine vertriebliche Expansion auf Basis einer Standorterweiterung wäre zwar grundsätzlich möglich, allerdings verlangt eine Neuaufnahme des ursprünglich geplanten Konzeptes eine auskömmliche Finanzierung und einen engen persönlichen Zusammenhalt der wesentlichen Aktionäre. Beides ist derzeit nicht gegeben.

Zur Hauptversammlung am 30.08.2010 wurde der Sitz der L-KONZEPT Holding AG von Grünwald nach Berlin verlegt. Dies soll auch das Signal sein, dass die L-KONZEPT Holding AG sich künftig im Markt Berlin engagieren will.

Zum Ende des Geschäftsjahrs wurde ein weiterer Vorstand, Herr Prof. Dr. Hanno Strang, berufen. Herr Dr. Strang ist seit vielen Jahren Projektpartner der Unternehmensgruppe und als ausgewiesener Experte des Leipziger Immobilienmarktes bereits seit mehr als 15 Jahren in den Bereichen Immobilienhandel, Projektentwicklung, Baumanagement und Projektsteuerung tätig.

#### 3.1. L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Leipzig (ehemals: Baumanagement) GmbH, Leipzig, ist seit 1995 erfolgreich als Bauträger für die Sanierung von denkmalgeschützten Altbauimmobilien am Standort Leipzig tätig. Das Angebot der Gesellschaft richtet sich an Kapitalanleger, welche aus Gründen der persönlichen Vermögensentwicklung und der steuerlichen Gestaltung Immobilieneigentum erwerben möchten, zunehmend jedoch auch an lokale Investoren und anspruchsvolle Eigennutzer.

Der L-KONZEPT Leipzig GmbH gelang es im Geschäftsjahr 2010 nicht, ihre guten Potenziale gewinnbringend einzusetzen. Ursächlich hierfür war einerseits die zu geringe Vertriebsleistung, andererseits die auf Expansion ausgelegten zu hohen Gesellschaftskosten (TEUR 1.157), die durch den bilanziell erreichten Umsatz (TEUR 4.576) nicht gedeckt werden konnten. Der bilanzielle Umsatz sank von TEUR 5.599 in 2009 auf TEUR 4.576 in 2010. Das Wirtschaftsjahr endete mit einem **Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 556.**

Zum 01. Januar 2011 wurde Herr Prof. Dr. Strang zum Geschäftsführer der L-KONZEPT Leipzig GmbH berufen. Als Geschäftsführer der L-KONZEPT Leipzig GmbH wird Herr Dr. Strang mittelfristig die Betreuung und unternehmerische Weiterentwicklung des Standortes Leipzig übernehmen und verantworten.

Der Gründer der Unternehmensgruppe, Herr Raphael Schön, schied im diesem Zusammenhang mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 auf eigenen Wunsch aus der Geschäftsleitung der operativen Gesellschaften der Gruppe aus. Er erhält somit den zeitlichen und unternehmerischen Spielraum, sich als Sprecher des Vorstandes auf die strategischen Aufgaben in der AG sowie auf die überregionale Weiterentwicklung, die Akquisition neuer Standorte und die Gewinnung weiterer Projekt- und Equity-Partner zu konzentrieren.

Für die L-KONZEPT Leipzig GmbH ist Frau Beatrice Bonell Einzelimmobilienprokura erteilt worden.

Im Rahmen der aktuell anstehenden vertrieblichen und strategischen Neuorientierung schied Herr Frank Kammerer im gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 aus der Geschäftsleitung der L-KONZEPT Leipzig GmbH aus.

### 3.2. L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, hat im Geschäftsjahr ihre 50 %ige Beteiligung an der RB Wohnbau GmbH & Co. KG, Lindau, zum Nennwert veräußert und vorab eine Netto-Gewinnausschüttung in Höhe von TEUR 600 erhalten. Weiterhin konnte der Verkauf einer Eigentumswohnung in 2009 im Geschäftsjahr 2010 bilanziell realisiert werden. Somit endete das Geschäftsjahr 2010 bei der L-KONZEPT Sachsen GmbH mit einem **Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 576.**

## **4. Darstellung der Lage der Gesellschaft**

### 4.1 Ertragslage

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, realisierte Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 148. Die Personalaufwendungen betrugen TEUR 189.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 130 beinhalteten TEUR 43 Rechts- und Beratungskosten. Weitere Aufwendungen entfielen für Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 25), Fahrzeugkosten (TEUR 13), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 12) sowie Versicherungen und Beiträge (TEUR 10).

Die Zinserträge beliefen sich auf TEUR 41, die fast ausschließlich aus der Gewährung von Gesellschafterdarlehen an verbundene Unternehmen resultieren.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 57.

#### 4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen verringerte sich im Wesentlichen durch die Veräußerung der 100%igen Beteiligung an der GRUNDINVEST Leipzig Immobilienhandels- und Projektentwicklungs-GmbH, Leipzig, auf TEUR 1.109 (Vorjahr: TEUR 1.120).

Während sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nahezu auf Vorjahresniveau bewegten, erhöhten sich die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund einer Darlehensgewährung um TEUR 70. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich aufgrund des Anspruchs auf Erstattung von anrechenbarer Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag um TEUR 38.

Das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern wurde ausgeübt. Aus dem Verlustvortrag resultiert bei der Gesamtertragsteuerbelastung von 30 % zukünftig ein Steuersparpotenzial von TEUR 316.

Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2010 **TEUR 1.318** (Vorjahr: TEUR 1.138).

Rückstellungen wurden in Höhe von TEUR 89 hauptsächlich für Personalkosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie erst im Berichtszeitraum gezahlte Aufsichtsratsvergütung gebildet.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 552 (Vorjahr: TEUR 89). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus Darlehensgewährung von verbundenen Unternehmen an die L-KONZEPT Holding AG.

#### 4.3 Finanzlage/Kapitalflussrechnung

Die Abnahme der Forderungen in Höhe von TEUR 101 aufgrund der Darlehenstilgungen der verbundenen Unternehmen und die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Darlehensgewährung haben den entstandenen Jahresfehlbetrag (TEUR 57) gedeckt und zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um TEUR 285 geführt.

	2010 TEUR	2009 TEUR
Periodenergebnis	- 57	- 403
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2	3
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	46	23
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 416	338
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	460	39
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>35</b>	<b>-</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (+)	13	-
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen (-)	-	15
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>13</b>	<b>- 15</b>
<b>Anpassung Verlustvortrag an BilMoG</b>	<b>237</b>	<b>239</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds =	285	- 15
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	112	127
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>397</b>	<b>112</b>
Zusammensetzung Finanzmittelfonds:		
	31.12.10 TEUR	31.12.09 TEUR
Kassenbestände	-	1
Guthaben bei Kreditinstituten	397	111
<b>Finanzmittelfonds</b>	<b>397</b>	<b>112</b>
		Veränderung TEUR
		- 1
		286
		285

## 5. Risiko-Hinweise, Chancen

### 5.1. Allgemeine Risiken und Chancen

Temporär ist ab 2009 eine erhebliche Eintrübung des Marktes für Bauträgerfinanzierungen eingetreten, deren vollständige Erholung abzuwarten bleibt.

Ein Ausstieg der Deutschen Kreditbank AG aus dem Geschäft der gewerblichen Bauträgerfinanzierung wird eine erhebliche Lücke für alle diesbezüglichen Marktteilnehmer hinterlassen, deren individuelle Bewältigung durch die betroffenen Unternehmen erforderlich ist.

Innerhalb der L-KONZEPT Gruppe sind alle derzeit laufenden Projekte auskömmlich finanziert, so dass die Gesellschaft im Mitbewerbervergleich mehr Zeit für die Bewältigung der erforderlichen Neuorientierung und Marktanpassung hat (ca. bis Ende 2011).

Allerdings ist die Sicherstellung der strategischen Liquidität ohne die geplante Unterstützung der Großaktionäre weiterhin anspruchsvoll und wird ein enges Kostenmanagement sowie die Aufgabe unnötiger Kostenpositionen und Investitionen verlangen.

Derzeit werden die Unternehmen der L-KONZEPT-Gruppe noch von zwei Bankpartnern begleitet. Längere Genehmigungszeiten mit erhöhten Eigenkapital-Anforderungen bilden jedoch belastende Rahmenbedingungen für die Sicherung der Investitionsfähigkeit der Gruppe. Die L-KONZEPT Holding AG ist jedoch mit einem Grundkapital von 2,0 Mio. Euro, einem genehmigten Kapital von 1 Mio. Euro sowie den finanziellen Möglichkeiten des Gesellschafter-Hintergrundes für zukünftig absehbare Eigenkapital-Anforderungen des Geschäftsmodells vergleichsweise annehmbar gerüstet.

Aus der aktuellen Veränderung der Produktlandschaft für steuerlich wirksame Anlagemöglichkeiten ergeben sich erhebliche Chancen für denkmalgeschützte Immobilien. Neben Projekten in Sanierungsgebieten stellen diese eine der wenigen Optionen für die Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen dar, welche allerdings auch durch die besonderen Aufwendungen und Risiken solcher Projekte gerechtfertigt sind.

### 5.2. Risiken und Chancen im Beteiligungsbereich

Generell ist das Management von Beteiligungsunternehmen im Wesentlichen ein Problem des Managements der Führungskräfte. Die L-KONZEPT Holding AG verfügt über durchdachte und erfolgsorientierte Anreizsysteme, welche eine weitgehende Ausrichtung der Interessen aller Partner und Führungskräfte bewirken soll. Unabhängig davon sind menschliche Verhaltensweisen nicht beliebig determinierbar und nicht ausschließlich an finanzwirtschaftlichen Größen orientiert. Darüber hinaus wirft die Integration verschiedener Standorte mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen und Unternehmenskulturen eine Reihe von Problemen und Unsicherheiten auf, welche sich bereits materialisiert haben.

Letztlich werden sich nicht alle Beteiligungen zwingend wirtschaftlich erfolgreich entwickeln. Auch der finanzielle Erfolg ist keine Garantie dafür, dass die Zusammenarbeit langfristig erfolgreich ist und die Unternehmen und ihre Führungskräfte unternehmenskulturell „zusammen wachsen“.

Daher ist die Geschäftsleitung gehalten, in kurzen Zeitabständen die zugrunde liegenden Prozesse und die Ergebnisse zu überprüfen und einen Soll-/Ist-Vergleich durchzuführen.

Dabei entspricht es dem Wesen der L-KONZEPT-Holding AG, als Beteiligungsholding, dass in diesem Zusammenhang Beteiligungsentscheidungen wie bereits in 2010 auch in der Zukunft ständig überprüft und ggf. auch wieder revidiert werden.

### 5.3. Risiken im Vertriebsbereich

Im Hinblick auf die generelle Marktentwicklung ist anzumerken, dass weiterhin eine deutliche Konsolidierung des Mietpreisniveaus als erreicht erscheint. Dies führt zu einer gewissen Belebung der Mietnachfrage an guten und besten Standorten.

Allgemein ist festzustellen, dass die Marktlage für Immobilien in den Neuen Bundesländern derzeit und in absehbarer Zukunft differenziert bleibt. Daher wird es für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit von L-KONZEPT darauf ankommen, funktionierende Marktnischen und neue Standorte zu identifizieren und vertrieblich erfolgreich zu nutzen.

Wesentlich für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind die Hinzugewinnung neuer Vermittler und der Ausbau bestehender Vertriebspartnerschaften unter Bewahrung 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 § 7 i / 7 h EStG entfallen oder durch steuerliche Nachschau teilweise erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist aktuell in nicht unerheblichem Umfang der Fall. Zeitliche Verzögerungen beim Abverkauf von Immobilienprojekten, dem daraus resultierenden Bauverlauf sowie hohe Vertriebskostenbelastungen haben ggf. zur Folge, dass erwartete Mittelzuflüsse nicht in der geplanten Höhe eintreten und sich geplante Ergebnisse in zukünftige Perioden verschieben.

## **6. Sonstige Angaben**

### 6.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres

Mit notariellem Kaufvertrag hat die L-KONZEPT Holding AG das Objekt „Wilhelm-Sammet-Straße 11“ von der L-KONZEPT Leipzig GmbH erworben. Ziel ist es, das denkmalgeschützte Objekt an einzelne Erwerber zu veräußern, zu sanieren und damit eigene Erträge zu generieren, welche die Gesellschaft unabhängiger vom Beteiligungsergebnis machen sollen.

## 6.2. Voraussichtliche Entwicklung

Im Hinblick auf die zukünftige Geschäftsstrategie ist es notwendig, die geschäftliche Basis der Gesellschaft durch Hinzugewinnung von weiteren motivierten und leistungsfähigen Vertriebspartnern auszubauen und dabei das dort zur Verfügung stehende Know-How zu nutzen und eine breitere vertriebliche Basis zu generieren.

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen. Zudem kann die Gesellschaft ihre laufenden Aufwendungen derzeit noch nicht selbst decken und ist daher auf Gewinnausschüttungen aus ihren Beteiligungsunternehmen angewiesen. Der Vorstand der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, erwartet für das Jahr 2011 einen Beteiligungsertrag in angemessener Größenordnung sowie ab 2012/2013 eigene Erträge aus dem Projektgeschäft.

Ein klar fokussiertes Business-Modell und ein transparentes Berichtswesen schaffen die Voraussetzungen für die Akquisition der für die Umsetzung der geplanten Unternehmensentwicklung notwendigen Fremdmittel sowie der zukünftig anzustrebenden Stärkung der Eigenkapitalbasis der gesamten Unternehmensgruppe.

## 6.3. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die John Whiteman Capital AG, Sarnen (Schweiz), und Herr Raphael Schön, Leipzig, sind im Sinne des Konzernrechtes beherrschende Unternehmen an der L-KONZEPT Holding AG.

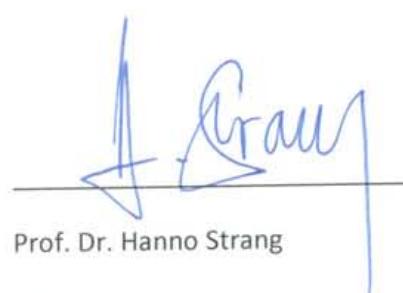
Ich erkläre hiermit, dass die L-KONZEPT Holding AG nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde.

Berlin, den 03.06.2011



Raphael Schön

- Vorstand -



Prof. Dr. Hanno Strang

- Vorstand -

## BILANZ

# L-KONZEPT Holding AG

zum

## AKTIVA

31. Dezember 2010

## PASSIVA

	31. Dezember 2010 EUR	31. Dezember 2009 EUR		31. Dezember 2010 EUR	31. Dezember 2009 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Sachanlagevermögen</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	2.000.000,00	2.000.000,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	1.646,00	4.349,00	<b>II. Bilanzverlust</b>	681.771,99-	861.936,46-
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.107.401,75	1.107.401,75			
2. Beteiligungen	<u>1,00</u>	1.107.402,75			
	12.753,70				
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			sonstige Rückstellungen	89.430,00	43.200,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.332,00	2.857,52			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.402,00	22.206,81			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.131,65	3.333,15			
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>32.570,57</u>	133.436,22			
	4.351,63				
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	396.607,31	112.081,62	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.960,39	18.078,54
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
	1.018,69	1.018,69	Euro 26.960,39 (Vorjahr: Euro 18.078,54)		
<b>D. Latente Steuern</b>			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	521.017,71	68.125,97
	316.373,83	1.018,69	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			Euro 521.017,71 (Vorjahr: Euro 68.125,97)		
			3. sonstige Verbindlichkeiten	848,69	548.826,79
			- davon aus Steuern Euro 848,69		
			(Vorjahr: Euro 2.885,82)		
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
			Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00)		
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			Euro 848,69 (Vorjahr: Euro 2.885,82)		
	1.956.484,80	1.270.353,87			

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

**L-KONZEPT Holding AG**  
Berlin

	2010 EUR	2009 EUR
1. Umsatzerlöse	1.617,87	56.244,48
2. sonstige betriebliche Erträge	2.380,04	1.851,36
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	177.088,21	-85.434,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>12.685,81</u>	189.774,02
		13.840,71
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	2.093,00	2.632,21
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	130.189,12	281.857,77
6. Erträge aus Beteiligungen	147.897,73	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: Euro 37.227,50 (Vorjahr: Euro 22.544,48)	40.707,36	23.233,43
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: Euro 6.253,66 (Vorjahr: Euro 287,36)	<u>6.289,22</u>	<u>291,55</u>
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>135.742,36-</b>	<b>402.727,09-</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78.864,13-	124,23-
11. sonstige Steuern	<u>467,00</u>	<u>78.397,13-</u>
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<b>57.345,23-</b>	<b>402.602,86-</b>
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>624.426,76-</u>	<u>459.333,60-</u>
<b>14. Bilanzverlust</b>	<b>681.771,99-</b>	<b>861.936,46-</b>
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

## **L-KONZEPT Holding AG, Berlin**

### **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010**

#### **Anhang**

##### **1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die L-KONZEPT Holding AG mit Sitz in Berlin ist seit 21. April 2008 an der Börse im Marktsegment „Freiverkehr“ der Frankfurter Wertpapierbörsen gelistet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der Gesellschaft wird unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Neuregelungen zur Rechnungslegung nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden ab dem 01.01.2010 angewendet.

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 lediglich im Freiverkehr notiert wird, ist sie dazu auch nicht verpflichtet.

##### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird entsprechend den 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. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Wert 150 Euro, aber nicht 1.000 Euro übersteigt, wurde gemäß § 6 Abs. 2a EStG ein Sammelposten gebildet und planmäßig mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt.

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 vornünftiger 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 vergangen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 ist dem beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Der Abgang im Finanzanlagevermögen betrifft die Veräußerung aller Anteile an der Grundinvest Leipzig Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, Leipzig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren wesentlich aus einem gewährten Darlehen zur Objektfinanzierung an die L-KONZEPT Leipzig GmbH einschließlich der daraus resultierenden Zinsen sowie noch nicht beglichenen Management- und Buchhaltungsumlagen aus der Vorperiode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Geschäftsjahr 2010 für 2011 gezahlte Versicherungsbeiträge.

Die latenten Steuern basieren auf Verlustvorträgen, die innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechnet werden. Die gesamte Ertragsteuerbelastung wurde mit 30 % angenommen.

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 30. November 2007 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 6. Dezember 2012 gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Personalkosten in Höhe von TEUR 56, Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 20 sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 13.

Alle Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig. Sämtliche Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

#### **4. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich zwei Beschäftigte.

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Markus Wenner, Rechtsanwalt, München, Vorsitzender

Frau Christiane Fischer-Schön, Werbeauftragsfrau, Leipzig, Stellvertretende Vorsitzende

Herr Michael Bußmann, Unternehmensberater, Langenbach

Die Geschäftsführung erfolgte durch den alleinvertretungsbeschäftigten Vorstand Herrn Raphael Schön. Herr Schön ist vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein weiterer Vorstand, Herr Prof. Dr. Hanno R. L. Strang, berufen. Herr Prof. Dr. Strang ist vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit.

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

Den Unternehmen John Whiteman Capital AG, Sarnen (Schweiz), und Baywobau Invest GmbH, Grünwald, gehören jeweils mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft.

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

Name Sitz	Anteile am Kapital In %	Eigen- kapital TEUR	Ergebnis TEUR	Umsatz- erlöse TEUR	Jahres- abschluss
<u>Unmittelbare Beteiligungen:</u>					
L-KONZEPT Leipzig GmbH (vormals L-KONZEPT Baumanagement GmbH), Leipzig	100	717	- 556	4.576	31.12.2010
L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig	100	55	-1	1.884	31.12.2010
L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig	100	360	576	195	31.12.2010
<u>Mittelbare Beteiligungen:</u>					
L-KONZEPT GmbH & Co. Arte Domo KG, Leipzig (1)	75	-214	-130	2.353	31.12.2009

(1) Beteiligung wird gehalten über L-KONZEPT Leipzig GmbH (vormals: L-KONZEPT Baumanagement GmbH), Leipzig

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2010 einen HGB- Konzernabschluss erstellen. Der Konzernabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, wird auf der Homepage der L-KONZEPT Holding AG unter [www.l-konzept.ag](http://www.l-konzept.ag) einsehbar sein.

Berlin, den 03.06.2011



Raphael Schön

- Vorstand -



Prof. Dr. Hanno Strang

- Vorstand -

## ANLAGENSPIEGEL

L-KONZEPT Holding AG, Berlin

zum

31. Dezember 2010

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen/ Umgliederungen	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2010	kumulierte Abschreibungen 01.01.2010	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2010	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2010
I. Sachanlagen												
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.827,49	0,00	2.750,09	0,00	6.077,40	4.478,49	2.093,00	2.140,09	0,00	4.431,40	0,00	1.646,00
Summe Sachanlagen	8.827,49	0,00	2.750,09	0,00	6.077,40	4.478,49	2.093,00	2.140,09	0,00	4.431,40	0,00	1.646,00
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.107.402,75	0,00	0,00	0,00	1.107.402,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.107.402,75
2. Beteiligungen	12.752,70	0,00	12.752,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	1.120.155,45	0,00	12.752,70	0,00	1.107.402,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.107.402,75
Summe Anlagevermögen	1.128.982,94	0,00	15.502,79	0,00	1.113.480,15	4.478,49	2.475,00	2.140,09	0,00	4.431,40	0,00	1.109.048,75

## **Bestätigungsvermerk** des Abschlussprüfers

An die L-KONZEPT Holding AG

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unter dem Vorbehalt, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 in der vorliegenden Fassung festgestellt wird. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 10. Juni 2010



Untch  
Wirtschaftsprüfer



## **Wirtschaftliche Grundlagen der Gesellschaft**

Die Gesellschaft betreibt ihren Geschäftsbetrieb in angemieteten Geschäftsräumen am Sitz der Gesellschaft in Berlin.

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr im Durchschnitt zwei Mitarbeiter (Teilzeitkräfte sind zugerechnet und ohne Berücksichtigung des Vorstandes).

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, ist eine im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Beteiligungsgesellschaft, die ihren Schwerpunkt auf den Erwerb bzw. die Gründung von Unternehmen in der Immobilienbranche setzt.

Zwischen der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, und dem Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen, (nachfolgend: Bankhaus) wurde am 31. Januar 2008/6. Februar 2008 eine Zahl- und Hinterlegungsstellen-Vereinbarung getroffen. Danach wird das Bankhaus nach Bedarf anfallende Tätigkeiten im Zusammenhang mit der urkundlichen Abwicklung, der Abwicklung von Hauptversammlungsterminen, der Einlösung von Wertpapieren etc., Kapitalerhöhungen und Bereitstellung von Dividende und Zins durchführen. Für die zu erbringenden Leistungen berechnet das Bankhaus der Gesellschaft seine jeweils üblichen Sätze aus ihrer gültigen Konditionentabelle. Die unbefristete Vereinbarung trat mit Unterzeichnung in Kraft und kann von beiden Seiten mit einer Frist von 90 Tagen ohne Nennung von Gründen schriftlich gekündigt werden.

Zwischen der Gesellschaft und Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, wurde am 1./14. Dezember 2009 ein Vertrag über die Betreuung der Aktie der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, getroffen. Gegenstand des Vertrags ist die Unterstützung des Gesellschaft am Kapitalmarkt und insbesondere im Börsenhandel mit der Bereitstellung von Zusatzliquidität im elektronischen Handelssystem Xetra. Der Vertrag trat am 1. Januar 2010 in Kraft. Er wird zunächst auf einen Zeitraum von einem Jahr abgeschlossen und verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn er nicht mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende des Vertragsjahres schriftlich gekündigt wird.

Zwischen der Gesellschaft und der RENTA-KONZEPT Real Estate GmbH, Leipzig, wurde am 25. Juni 2008 ein Buchhaltungsvertrag geschlossen. Danach wurde die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, u.a. mit der Kontierung von Belegen und der Buchung von Geschäftsvorfällen beauftragt. Bei einer monatlichen Vergütung von EUR 300,00 (ohne gesetzliche

Umsatzsteuer) beginnt der Vertrag am 1. Juli 2008 und kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.

Mit notarieller Beurkundung vom 17. April 2007 (UR-Nr. 1030 des Notars Dr. Albrecht Randelzhofer, Leipzig) hat die Gesellschaft alle Anteile an der L-KONZEPT Baumanagement GmbH (nunmehr: L-KONZEPT Leipzig GmbH), Leipzig, und an der L-KONZEPT Projekt GmbH, Leipzig, zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von TEUR 1.000 erworben. Eine Kaufpreisaufteilung auf die erworbenen Geschäftsanteile wurde ausdrücklich nicht getroffen. Die Gewinnbezugsrechte aus den Geschäftsanteilen beider Beteiligungen stehen der Gesellschaft für die Zeit ab dem 1. Januar 2007 zu. Dieser Vertrag war Gegenstand der Nachgründungsprüfung nach § 52 Aktiengesetz. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat diesem Vertrag am 18. April 2008 zugestimmt; die Eintragung im Handelsregister beim Amtsgericht München (HRB 167242) datiert vom 3. Juni 2008.

Zwischen der L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig, als Darlehensgeberin und der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, als Darlehensnehmerin wurde am 8. Oktober 2009 ein Darlehensvertrag in Höhe von bis zu TEUR 60 geschlossen. Das Darlehen soll zur Deckung der laufenden Kosten der Gesellschaft verwendet werden. Bei einem Zinssatz von 4 % p. a. und in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung der Europäischen Zentralbank hat das Darlehen eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückführen.

Im Geschäftsjahr 2008 hat die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, 100 % der Anteile an der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, (vormals L-KONZEPT Real Estate GmbH, Leipzig) erworben. Der Kauf und die Übertragung der Geschäftsanteile an der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, erfolgten gemäß Vertrag vom 16. Juli 2008 (UR-Nr. T1239 des Notars Rolf R. Tzschaschel, Leipzig) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 17. Juli 2008. Damit verbunden war das Gewinnbezugsrecht der Gesellschaft für die Zeit ab dem 1. Januar 2008.

Vertragsbestandteil dieser GmbH-Anteilsveräußerung waren u.a. an einige Verkäufer eingeräumte Optionsrechte über den Verkauf und die Abtretung von Aktien der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, die diese mit dem Verkauf und der Abtretung der Anteile an der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, ausgeübt haben. Die Höhe des festgelegten Optionspreises ist verbunden mit der Gewährleistung der Ertragskraft der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig. Die Käufer der Kaufoption garantieren den Veräußerern der Aktien der Gesellschaft und der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, selbst, ein jährliches ausschüttungsfähig-

ges Vorsteuerergebnis der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, von EUR 1,0 Mio. für die Jahre 2008 bis 2010. Bei Abweichungen um mehr als 15 % der garantierten Gewinnbeträge sollen Anteilsanpassungen innerhalb bestimmter Grenzen auf der Grundlage der festgestellten Jahresabschlüsse der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, erfolgen.

Kerngeschäft der L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig, ist das Sanierungsgeschäft insbesondere im Bereich denkmalgeschützter Altbauimmobilien mit einem regionalen Fokus auf das Bundesland Sachsen.

## **Steuerliche Grundlagen der Gesellschaft**

Die Gesellschaft unterliegt uneingeschränkt den gesetzlichen Regelungen zur Gewerbe-, Körperschaft- und Umsatzsteuer und wird unter der Steuernummer 29/441/12233 beim Finanzamt Berlin-Körperschaften (vormals: Steuernummer 143/101/10966 beim Finanzamt München) geführt.

## **Gesellschaftsrechtliche Grundlagen**

**Gründung** Die Gesellschaft wurde am 15. März 2007 gegründet.

**Firma** L-KONZEPT Holding AG, Berlin

**Sitz** Berlin, Zweigniederlassungen werden nicht unterhalten.  
Der Sitz der Gesellschaft wurde am 30. August 2010 von  
Grünwald, Landkreis München, nach Berlin verlegt.

**Satzung** Es gilt die Satzung in der Fassung vom 30. August 2010.

**Handelsregister** Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts  
Berlin unter der Nr. HR B 129462 B (davor: Handelsregister  
des Amtsgericht München unter der Nr. HR B 167242)  
eingetragen. Letzter vorliegender Auszug datiert vom 10.  
Februar 2011.

**Gegenstand** Nach dem Gesellschaftsvertrag ist Gegenstand des Unternehmens die Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen aller Art. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Sie kann Unternehmen gründen, erwerben oder sie veräußern, sie unter einheitlicher Leitung zusammenfassen, Unternehmensverträge mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie ist berechtigt, ihren Betrieb ganz oder teilweise in Beteiligungsunternehmen auszugliedern. Sie kann auch Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung in Anspruch nehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochterunternehmen und Dritte übernehmen. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Grundeigentum erwerben, belasten, veräußern und verwalten. Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen und Maßnahmen berechtigt, die der Erreichung des Gesellschaftszwecks dienen.

<b>Geschäftsjahr</b>	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
<b>Rechtsform</b>	Aktiengesellschaft
<b>Grundkapital</b>	EUR 2.000.000,00; eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.
<b>Beschlüsse</b>	Der vom Vorstand aufgestellte, von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungs- gesellschaft, geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde bisher nicht festgestellt.
<b>Stimmrecht</b>	Gemäß § 18 Ziffer 2 der Satzung der Gesellschaft gewährt jede Aktie eine Stimme. Vorzugsaktien ohne Stimmrecht sind nicht ausgegeben. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft daher nicht.
<b>Größe der Gesellschaft</b>	Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 Abs. 1 HGB als eine kleine Kapitalgesellschaft.
<b>Kapitalerhöhung</b>	Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. November 2007 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 6. Dezember 2012 durch Ausgabe neue Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch höchstens um TEUR 1.000, durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuer Aktien gegen Bar- und /der Sacheinlagen zu erhöhen und hierbei das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen: <ul style="list-style-type: none"><li>- im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, so weit dies zur Vermeidung von Spitzenbeträgen erforderlich ist; oder</li></ul>

- im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen, soweit die Kapitalerhöhung zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Patenten oder anderen gewerblichen Schutzrechten oder Lizenzrechten oder einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern erfolgt; oder
- im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, soweit die Kapitalerhöhung unter Einrechnung anderweitiger nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG im Ermächtigungszeitraum bereits beschlossener oder durchgeführter Kapitalmaßnahmen oder Veräußerung eigener Aktien zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht überschreitet und der Ausgabepreis den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet; oder
- wenn der Ausschluss des Bezugsrechts im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

Der Vorstand ist weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung zu bestimmen.

**Offenlegung**

Die Offenlegung des Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 gemäß § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 9. Februar 2011.

**Vorstand**

Vorstand war im Berichtszeitraum der Diplom-Kaufmann Raphael Schön, Leipzig.

In der Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2010 wurde Herr Professor Dr. Hanno Strang mit sofortiger Wirkung zum weiteren Mitglied des Vorstandes bestellt. Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, soweit dies möglich ist. Die Bestellung erfolgt mit sofortiger Wirkung bis zum 31. Dezember 2012.

<b>Aufsichtsrat</b>	Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 4) aufgeführt .
<b>Aktionäre</b>	Die als Aktionäre an der Gesellschaft beteiligten Personen und Unternehmen sind im Lagebericht der Gesellschaft (Anlage 1) aufgeführt .
<b>Verbundene Unternehmen</b>	Wesentliche verbundene Unternehmen und Beteiligungen der Gesellschaft sind die L-KONZEPT Leipzig GmbH, Leipzig, die L-Konzept Projekt GmbH, Leipzig, und die L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig.
<b>Konzernabschluss</b>	Die Gesellschaft erstellt als Muttergesellschaft einen freiwilligen Konzernabschluss nach HGB.

### **Definition finanzanalytischer Kennzahlen zum 31. Dezember 2010**

Vorbemerkung:

Werden Quotienten aus Zeitpunktgrößen (Stichtag des Jahresabschlusses) und Zeitraumgrößen (Geschäftsjahr) gebildet, so werden für die Zeitpunktgrößen Durchschnittswerte herangezogen, damit sich die einbezogenen Größen auch zeitlich entsprechen.

<b>1. Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$
<b>2. Liquidität 1. Grades</b>	$\frac{\text{flüssige Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$
<b>3. Liquidität 2. Grades</b>	$\frac{\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen} + \text{sonstige Wertpapiere}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$
<b>4. Liquidität 3. Grades</b>	$\frac{\text{flüssige Mittel} + \text{kurzfristige Forderungen} + \text{sonstige Wertpapiere} + \text{Vorräte}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$
<b>5. Cash-Flow-Return-on-Investment</b>	$\frac{\text{Cash Flow}}{\text{Gesamtkapital}}$
<b>6. Cash-Flow nach DVFA/SG</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschr. auf das AV} - \text{Zuschr. auf das AV} \pm \text{Veränd. Pens.RSt.} \pm \text{Veränd. Sonst. langfr. RSt} \pm \text{Veränd. SoPo} \pm \text{wesentliche andere zahlungsunw. Aufwend. u. Erträge} \pm \text{wesentliche ungew. zahlungsunw. Aufwendungen und Erträge}}{\text{Aufwendungen und Erträge}}$

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

#### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

#### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

#### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlenschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlenschlags der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

##### (2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

##### (3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruf der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtlische Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Unterschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurück behalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.