

Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2016  
und Konzernlagebericht  
für das Geschäftsjahr 2016

der

**L-KONZEPT Holding AG,**

Berlin

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

**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. Neben den laufenden Erträgen aus Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften besteht weiteres Ertragspotenzial in der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen. Dies gilt sowohl bei erfolgreichen Bauträger-Beteiligungen als auch für ertragreiche Projekt- oder Bestandsgesellschaften. Die L-KONZEPT Holding AG ist im Einzelfall auch selbst als Bauträger tätig.

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

Die Aktien der Gesellschaft wurden zum 31.12.2016 zu 46,7148 % durch die John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz, zu 30,8383 % durch die Baywobau Invest GmbH, Grünwald, zu 7,0333 % durch Herrn Raphael Schön, zu 2,3800 % durch die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, zu 6,7500 % durch die F & B Asset Holding GmbH, Markkleeberg) sowie zu 5,3424 % durch die GCI Management Consulting GmbH, München gehalten. 0,9412 % der Anteile befanden sich in Streubesitz.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag TEUR 2.000 und ist eingeteilt in 2.000.000,00 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. September 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum **31. August 2021** durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen und hierbei das

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Bezugsrecht der Aktionäre fallweise auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

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

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Im Geschäftsjahr 2016 kam die Expansion nach einer kräftigen ersten Jahreshälfte im dritten Quartal nahezu zum Stillstand. Neben produktionsseitigen Sondereffekten aufgrund einer ungewöhnlichen Konstellation von Schul- und Werksferien schlügen sich hierin wohl auch kurzfristige Effekte des Brexit-Votums nieder. Im Schlussquartal ist das Expansionstempo indes wieder etwas gestiegen, und eine Festigung der konjunkturellen Dynamik zeichnete sich ab. Alles in allem dürfte das Bruttoinlandsprodukt nach einem Anstieg um 1,9 Prozent im Jahr 2016 in diesem und im nächsten Jahr um 1,5 Prozent bzw. 1,8 Prozent zulegen. Die Rate für das Jahr 2017 ist nur noch deshalb niedriger als die des Vorjahres, weil drei Arbeitstage weniger zur Verfügung stehen.

Die Unsicherheit über die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen ist erheblich. So sind die Vorhaben der neuen US-Regierung und ihre Wirkung auf die Weltwirtschaft mehr als unklar. Zum einen könnte der finanzpolitische Impuls in den USA deutlich größer ausfallen als in der Prognose der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, die regelmäßig im Auftrag der Bundesregierung gefertigt wird, unterstellt und der Abbau von Regulierungen eine stärkere Dynamik freisetzen als erwartet, wodurch auch die internationale Konjunktur merklich stimuliert werden könnte. Zum anderen verfolgt die US-Regierung eine protektionistische Agenda, deren Umsetzung negativ auf Welthandel und Weltproduktion wirken würde. Auch in Europa sind die politischen Entwicklungen und ihre Auswirkungen schwer einzuschätzen.

Die Geldpolitik in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften fächert sich weiter auf. Die US-Notenbank hat Mitte März ihren Leitzins angehoben, weitere Zinsschritte werden folgen. Für den Euroraum rechnen die Institute nicht mit Zinserhöhungen bis Ende 2017. Damit verharren die Leitzinsen der EZB seit nunmehr einem Jahr auf historisch niedrigen Niveaus. Die expansive Geldpolitik ging mit weiter sinkenden Kreditzinsen und bis Herbst des Jahres 2016 auch mit fallenden Kapitalmarktrenditen einher. Im Angesicht einer rückläufigen Produktionslücke, allmählich ansteigen-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

der mittelfristiger Inflationserwartungen und zunehmender Risiken aus den niedrigen Zinsen für die Stabilität des Finanzsystems dürfte die EZB im Laufe dieses Jahres entscheiden, im Jahr 2018 die außergewöhnlichen geldpolitischen Maßnahmen auslaufen zu lassen. Die konjunkturellen Wirkungen der Finanzpolitik auf die internationale Konjunktur dürften in diesem und im kommenden Jahr noch gering sein.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag. Kalenderbereinigt errechnet sich eine etwas niedrigere BIP-Wachstumsrate von 1,8 %, da im Jahr 2016 rechnerisch ein Arbeitstag mehr zur Verfügung stand als im Vorjahr.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor. Nach einem Anstieg der Verbraucherpreise von nur 0,5 Prozent im vergangenen Jahr werden voraussichtlich mit 1,8 Prozent im Jahr 2017 und 1,7 Prozent im Jahr 2018 wohl wieder merklich höhere Raten erreicht.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nun schon im fünften Jahr eines moderaten Aufschwungs. Die gesamtwirtschaftliche Kapazitätsauslastung nimmt allmählich zu, die konjunkturelle Dynamik bleibt im Vergleich zu früheren Aufschwungphasen aber gering. Die gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten dürften mittlerweile die Normalauslastung leicht überschritten haben. Die wirtschaftliche Entwicklung geht voraussichtlich weiterhin mit einer kräftigen Beschäftigungsdynamik einher. Die Arbeitslosenquote dürfte nach 6,1 Prozent im Jahr 2016 auf 5,7 Prozent im Jahr 2017 und 5,4 Prozent im Jahr 2018 sinken.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin****2.2. Immobilienmarkt in Deutschland**

Die Bauinvestitionen wurden nach Rückgängen im Sommerhalbjahr zum Jahresabschluss 2016 wieder kräftig ausgeweitet. Neben dem schon länger florierenden Wohnungsbau und den durch Infrastrukturprogramme gestützten staatlichen Investitionen haben zuletzt auch die Unternehmen wieder mehr in Bauten investiert. Für 2017 f. ist angesichts der immer noch sehr gut gefüllten Auftragsbücher mit einer anhaltend regen Bautätigkeit zu rechnen. Dabei dürfte der Wohnungsbau die Baukonjunktur tragen. Das Volumen der genehmigten Wohnungsbauvorhaben ist im vergangenen Jahr noch deutlich gestiegen. Die Auftragseingänge folgen seit geraumer Zeit einem Aufwärtstrend. Diese Aufträge wurden zu einem großen Teil noch nicht abgearbeitet. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, gerade in den Ballungszentren, ist hoch, und der zusätzliche Neubau reicht derzeit vielerorts nicht aus, um dem Zuzug in die Städte gerecht zu werden. Auch die positive Arbeitsmarktentwicklung und die steigenden Einkommen dürften weiter anregend wirken. Die in den vergangenen Monaten leicht gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite und die Erwartung weiterer Zinsanhebungen dürften private Haushalte sogar animieren, geplante Bauvorhaben zügiger anzugehen. Einer kräftigeren Expansion steht allerdings die bereits hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft entgegen. Dies zeigt sich auch in den immer weiter steigenden Auftragsbeständen; so hat die Auftragsreichweite laut ifo Konjunkturtest ein Allzeithoch erreicht. Dass Aufträge nur verzögert abgearbeitet werden, ist aber wohl auch darauf zurückzuführen, dass der Beschäftigungsaufbau im Baugewerbe in den vergangenen Jahren nicht mit der gestiegenen Nachfrage Schritt gehalten hat.

Die hohe Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und die etwas stärker zunehmenden Tariflöhne dürften zu einem beschleunigten Anstieg der Baupreise führen, zumal die Rohstoffpreise, die bisher den Preisanstieg dämpften, zuletzt angezogen haben. Vor diesem Hintergrund rechnen die Institute mit Preissteigerungen von 2,6 Prozent im Jahr 2017 und 2,7 Prozent im Jahr 2018.

**2.3. Immobilienmarkt in Leipzig**

Die unsichere politische Weltlage verstärkt die Orientierung bei risikooptimierten Investments weiter auf Immobilien, die höhere Renditen als festverzinsliche Anlagen bieten, insbesondere auf Wohnimmobilien in Deutschland, von denen sich Investoren langfristig hohe Rendite-Qualität

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

versprechen. Das historische Rendite-Tief der A-Standorte nützt dem Immobilienmarkt in B-Städten, darunter Leipzig: Leipzig wächst seit Jahren (2016: +11.700 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr, dies entspricht einer Zunahme von 2 %) und die Bevölkerung verjüngt sich. Die initialen Ansiedlungen von industriellen Schwergewichten wie Porsche und BMW und der Ausbau des Flughafens Leipzig/Halle zum 24-Stunden-Dienstleister für moderne Industrie- und e-Commerce-orientierte Logistikunternehmen wie Deutsche Post DHL und Schenker haben sich als strukturpolitisch beschäftigungs- und wachstumstreibende Investitionen bezahlt gemacht. Der Prognose Zukunftsatlas, der alle drei Jahre die 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bzgl. Status und dynamischer Veränderung von Demografie, Wohlstand und sozialer Lage, Arbeitsmarkt und Bildung, Innovation und Wettbewerb in der Wirtschaft einwertet, führt aus, dass sich Leipzig in 2016 gegenüber 2004 um ganze 197 Plätze verbessert hat. Die Beschäftigung der Stadt wächst kontinuierlich, die Arbeitslosenquote in Leipzig lag zum Jahresende 2016 bei einem historischen Tief von 9,4 % der Erwerbspersonen.

Der Leipziger Immobilienmarkt umfasste im Jahr 2016 ein Kaufvolumen von 2,9 Mrd. Euro (+ 2,84 % im Vergleich zum Vorjahr). Dabei blieb die Anzahl der Kauffälle im Bereich Sondereigentum mit 5.095 Fällen nahezu konstant. Die Umsätze waren in diesem Segment trotz der anhaltenden Kaufpreisdynamik leicht rückläufig von 907 Mio. EUR auf 894 Mio. Euro (-1 %) . Der Anteil der Umsätze des Sondereigentums am Gesamtumsatz lag damit in 2016 bei knapp 31 Prozent (Vorjahr: 33 %).

Die Erwerber-Struktur im Segment "Erstverkauf saniertes Altbau" zeigt im Jahr 2016 mit 5,7 Prozent (Vorjahr: 2,4 Prozent) einen leichten Anstieg des Anteils von Verkäufen an Erwerber aus dem Raum Leipzig. Der mit 94,2 Prozent überwiegende Teil der 2016 platzierten Eigentumswohnungen des sanierten Altbau wird noch immer steuermotiviert im bundesweiten Kapitalanlagenvertrieb verkauft. Verbunden sind diese Verkäufe mit zwar insgesamt leicht fallenden, aber noch immer erhöhten Vertriebsprovisionen und entsprechend für das lokale Marktniveau gehobenen Kaufpreisen. Der entsprechende Anteil von Verkäufen im Segment "Erstverkauf Sondereigentum Neubau" betrug hingegen 38,9 Prozent.

Maßnahmen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, nach denen Gebäude, die in den Jahren 2016 bis 2018 genehmigt werden, eine Sonderabschreibung in Höhe von ins-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

gesamt 35 Prozent der Baukosten vorgenommen werden kann, wurden aufgrund politischer Meinungsverschiedenheiten nicht umgesetzt.

Der wichtigste Faktor für die Preisbildung am Immobilien-Anlagemarkt sind die erzielbaren Mieten. Diese sind nach einer aktuellen Studie der Immobilienmarktforscher von Empirica mittlerweile in weiten Teilen Deutschlands erheblich angezogen. Das Risiko einer Überhitzung am Immobilienmarkt wird dadurch zunächst gedämpft. Es ist jedoch absehbar, dass die Mieten sowie die dahinter stehende Kaufkraft der Nachfrager eine weitere Preissteigerung der Immobilien nicht mehr stützen. Eine Marktkorrektur erscheint in solchen Phasen durchaus nicht unwahrscheinlich und kann, ggf. beschleunigt durch exogene Faktoren, ein erhebliches Ausmaß annehmen.

Die allgemein zu beobachtende große Nachfrage an zu sanierenden Altbauobjekten, verbunden mit einer mittlerweile erheblichen Knappheit von Sanierungsobjekten in sämtlichen Lagen sowie ansonsten nicht vorhandene steuerliche Fördermöglichkeiten in diesem Segment, führt zu einem erheblichen Anstieg der Ankaufpreise einerseits sowie zu einem Trend in Richtung Neubauten andererseits. Bereits in 2016 reagierte der Markt darauf deutlich mit erheblichen Preisanstiegen bei unbebauten Grundstücken. Die gute Auslastung der beauftragten Bau- und Handwerksfirmen aufgrund der aktuell hervorragenden Auftragslage führt zu ganz erheblich gestiegenen Baukosten im Sanierungs- und Neubaubereich, die durch die derzeit noch steigenden Kaufpreise beim Verkauf der Objekte an die Enderwerber nur teilweise kompensiert werden können.

Ein wichtiger Frühindikator für zukünftige Entwicklungen der Baukonjunktur ist die aktuelle Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen im 1. Quartal 2017.

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis), wurden im 1. Quartal des laufenden Jahres insgesamt 6,6% weniger Baugenehmigungen erteilt.

Weniger Baugenehmigungen wurden für diese vier Arten von Wohnungen vergeben:

- **Neubauwohnungen in Wohngebäuden:** Hier verzeichnete das Statistische Bundesamt einen Rückgang im Vergleich zum ersten Quartal 2016 um drei Prozent beziehungsweise um 2.100 Wohnungen.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

- 
- **Wohnungen in Einfamilienhäusern:** Die Zahl dieser Genehmigungen hat um 15,3 Prozent abgenommen, ist also auf 3.800 Wohnungen gesunken.
  - **Wohnungen in Zweifamilienhäusern:** Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden 7,2 Prozent weniger Baugenehmigungen dieser Art vergeben, was 400 Wohnungen entspricht.
  - **Um- und Ausbaumaßnahmen an Wohnungen in bestehenden Gebäuden:** Genehmigungen für Um- oder Ausbauarbeiten wurden für 3.500 Wohnungen erteilt, der Rückgang beläuft sich hier auf 28,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Dies dokumentiert, dass die Bauherren bereits deutlich zurückhaltend auf die extremen Steigerungen von Projekt-Einständen und Baukosten reagieren und der Immobilienmarkt insgesamt vor einer Marktkorrektur bislang unbekannten Ausmaßes stehen könnte.

### 3.     **Geschäftsverlauf**

#### 3.1 Allgemeine Informationen

Die geschäftlichen Aktivitäten der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, erstreckten sich im Berichtszeitraum auf den Erwerb, die Gründung und das aktive Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen sowie die Realisierung von Bauträgerobjekten am Standort Leipzig. Die restlichen Einheiten der Angerstraße 24-28, 2. Bauabschnitt, mehr als 50 % der Tiefgaragenstellplätze, sämtliche Einheiten der Objekte Melanchthonstraße 4 und 6 sowie die Wohneinheiten des Objektes Dresdner Straße 73 wurden im Berichtsjahr 2016 an die Erwerber übergeben. Die Gesellschaft hat ein neues Sanierungsobjekt, das Alte Dorf 3 in Portitz, erworben. Zwischenzeitlich wurde der Bauantrag gestellt und mit dem Vertrieb begonnen. Die Einheiten der Objekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 wurden vollständig an die Erwerber veräußert und befinden sich in der Bauphase. Die Übergabe an die Erwerber soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2016 erreichte die L-KONZEPT-Gruppe **Vertriebsumsätze** in Höhe von insgesamt **TEUR 6.266**, überwiegend aus dem Verkauf der Objekte Antonienstraße 32 und 34.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss i.H.v. TEUR 1.485. Damit reduzierte sich - unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung und des

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Zugangs des Minderheitenanteils an der LeipZigHäuser GmbH - der Konzernbilanzverlust auf TEUR 244. Für die Objekte Antonienstraße 32 und 34 fielen erneut vorgelagerte Vertriebs- und Marketingaufwendungen in Höhe von TEUR 577 sowie vorgelagerte Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 126 an. Diesen Aufwendungen steht aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenüber. Sie werden sich mit der Übergabe der Objekte und der damit verbundenen Ertragsrealisierung im Folgejahr vollständig amortisieren.

### 3.2 Beteiligungsstrukturen

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

| Name<br>Sitz                       | Anteile am<br>Kapital<br>in % | Eigen-<br>kapital<br>TEUR | Ergebnis<br>TEUR | Jahresabschluss |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|
| <u>Unmittelbare Beteiligungen:</u> |                               |                           |                  |                 |
| LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig  | 100                           | 424                       | -43              | 31.12.2016      |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig    | 100                           | 110                       | 706              | 31.12.2016      |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig   | 100                           | -46                       | -53              | 31.12.2016      |
| LeipZigHäuser GmbH, Leipzig        | 100                           | 389                       | 1.469            | 31.12.2016      |
| LK Verwaltungs GmbH                | 100                           | 62                        | 19               | 31.12.2015      |
| Sonstige GmbH-Beteiligung (1)      | 20                            | -                         | -                |                 |

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

Die L-KONZEPT Holding AG ist zum Berichtszeitpunkt alleinige Gesellschafterin der LKL 13. Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 30712, der L-KONZEPT Sachsen GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 23590, der L-KONZEPT Wohnwert GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 28745, der LeipZigHäuser GmbH, eingetragen im Han-

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

debsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 17547 sowie der LK Verwaltungs GmbH, ein-  
getragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der HRB 15260.

In den Konzernabschluss der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, wurden folgende Unternehmen ein-  
bezogen:

| Gesellschaft             | Sitz    | Anteil % | Konsolidierung     |
|--------------------------|---------|----------|--------------------|
| LKL 13. Verwaltungs GmbH | Leipzig | 100      | Vollkonsolidierung |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH   | Leipzig | 100      | Vollkonsolidierung |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH  | Leipzig | 100      | Vollkonsolidierung |
| LeipZigHäuser GmbH       | Leipzig | 100      | Vollkonsolidierung |

Die LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig sowie die L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig wurden erst-  
malig zum 1. Januar 2008 in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugs-  
rechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 (94 %) auf die  
L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Ge-  
schäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre  
allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen sollen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidie-  
rung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04.04.2016 wurde der Minderheiten-Ge-  
sellschaftsanteil (6 %) eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG auf 100 %  
erhöht.

### 3.2.1 LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig

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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

stehende Verpflichtungen, z.B. aus projektbezogenen Gewährleistungsansprüchen. Im Berichtszeitraum erzielte die Gesellschaft darüber hinaus Erträge aus der Vertriebskoordination für Fremde in Höhe von TEUR 318.

**3.2.2 L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig**

Mit Übergabe der Bauträgerobjekte Melanchthonstraße 4 und 6 sowie Dresdner Straße 73 (Sondereigentum Wohneinheiten, ohne Gewerbeeinheit in der Dresdner Straße 73) erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von mehr als 7 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden die Eigentumswohnungen der Sanierungsobjekte Antonienstraße 32 und Antonienstraße 34 vollständig veräußert und mit der Sanierung begonnen. Für beide Objekte lagen Bauträgerfinanzierungen der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG vor, die zum Zeitpunkt der Berichterstellung vollständig zurückgeführt wurden.

Die Gesellschaft beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 706. Damit wurde der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag des Vorjahres vollständig ausgeglichen. Für die Objekte Antonienstraße 32 und 34 fielen erneut vorgelagerte Vertriebs- und Marketingaufwendungen in Höhe von TEUR 577 sowie vorgelagerte Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 126 an. Diesen Aufwendungen steht aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenüber. Sie werden sich mit der geplanten Übergabe der Objekte in 2017 und der damit verbundenen Ertragsrealisierung vollständig amortisieren.

**3.2.3 LeipZigHäuser GmbH, Leipzig**

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die restlichen 27 Wohneinheiten des Bauträgerobjektes "Pelzmanufaktur II" (Angerstraße 24-28) mit insgesamt 29 Wohneinheiten, sowie 51,35 % der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben. Die Gesellschaft erzielte damit Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 7.540. Ein weiteres Umsatzpotenzial resultierte aus dem Verkauf von zwei Baugrundstücken im Bereich der Angerstraße. Hier sollen zwei Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Die Bauträgerfinanzierung für die Angerstraße 24-28 wurde vollständig zurückgeführt.

Die LeipZigHäuser GmbH beendete das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.469 und einen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 357.

**3.2.4 L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig**

Die Gesellschaft hat im 3. Quartal 2016 das zu sanierende Areal "Altes Dorf 3" in Portitz mit einer zu schaffenden Gesamtwohlfäche von 2.633,99 qm angekauft. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist der Bauantrag eingereicht worden.

Die L-KONZEPT Wohnwert GmbH beendete das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 53 und einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag i.H.v. TEUR 46. Dabei belasten vorgelagerte Finanzierungsaufwendungen für das Sanierungsobjekt Altes Dorf 3 in Höhe von TEUR 38 das Ergebnis. Mit Realisierung des Objektes wird der Bilanzverlust vollständig aufgeholt werden.

**4. Darstellung der Lage der Gesellschaft**

**4.1 Ertragslage**

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 15.192 (Vorjahr: TEUR 4.215). Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen im Sanierungsgebärd, durch Provisionsumsätze sowie durch vereinnahmte Mietzahlungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die L-KONZEPT Holding AG beendete das Geschäftsjahr mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.485 (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag TEUR 90). Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung in 2016 und des Zugangs des Minderheitenanteils an der LeipZigHäuser GmbH reduzierte sich damit der Konzernbilanzverlust auf TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 1.541).

Vertriebsprovisionen für Objekte, für die aufgrund der langfristigen Auftragsfertigung Erträge erst

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

in den Folgeperioden handelsbilanziell realisiert werden können, belasten in Höhe von TEUR 558 das Ergebnis.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im wesentlichen Erträge aus Schadenersatz (TEUR 18), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 12), aus der Bewertung von Verbindlichkeiten (TEUR 11), aus dem Sachbezug für Mahlzeiten (TEUR 5) sowie aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 3).

#### 4.2 Vermögenslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 sank die Bilanzsumme insbesondere aufgrund der Übergabe der Sanierungsobjekte Melanchthonstraße 4 und 6, Dresdner Straße 73, Angerstraße 24-28 2. Bauabschnitt sowie der Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber und dem damit verbundenen Rückgang der Verbindlichkeiten um TEUR 4.618 (-41 %). Das langfristige Vermögen stieg insgesamt um TEUR 55. Ursächlich hierfür ist die Übernahme der langfristig vermieteten Gewerbeeinheit im Objekt Dresdner Straße 73 in den eigenen Immobilienbestand. Insgesamt stehen den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 87 planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 31 gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen ist von TEUR 11.146 im Vorjahr auf TEUR 6.473 gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen (TEUR -4.727) und die Auflösung der latenten Steuern (TEUR -433) bei gleichzeitiger Zunahme der liquiden Mittel (TEUR +313) zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen beinhaltet Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 389, die gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgef ordert wurden. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht.

Im Oktober 2016 ergingen Bescheide über Umsatzsteuer für 2012 und 2013 für einen Teilan spruch i.H.v. 216 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung, die das Urteil des BFH vom 22.08.2013

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

(V R 37/10) und das Ergebnis der durchgeführten Umsatzsteuersonderprüfung für 2012 nicht abbilden. Gegen die Bescheide wurden Einsprüche eingelegt. Die Entscheidungen zu den Einsprüchen stehen noch aus.

Für einen Teilanspruch i.H.v. TEUR 172 betreffend Umsatzsteuer 2014 ergingen am 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 positive Bescheide unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen diesen Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch keine Entscheidung erfolgte.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2011 in Höhe von TEUR 125 (davon in Vorperioden ertragswirksam aktiviert: TEUR 113), aus Umsatzsteuer 2012 in Höhe von TEUR 74 (davon in Vorperioden ertragswirksam aktiviert: TEUR 66) und aus Umsatzsteuer 2013 in Höhe von TEUR 847 sind im Vorjahr unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die L-KONZEPT Holding AG geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, dass sie weder von den Bauleistenden noch über § 27 Abs. 19 S. 3 UStG vom Finanzamt rechtskräftig auf Nachzahlung der Umsatzsteuer auf die Bauleistungen, für die sie die gemäß § 13b UStG entrichtete Umsatzsteuer wieder zurückerstattet bekommen hat, in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die L-KONZEPT Holding AG daher abgesehen.

Das Konzern-Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Konzernjahresüberschusses zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 2.144 (Vorjahr: TEUR 759).

Das (kurzfristige) Fremdkapital sank um TEUR 6.003, hauptsächlich durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen für die an die Erwerber übergebenen Objekte (TEUR -6.772) und den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR -441) bei gleichzeitiger Zunahme der Rückstellungen (TEUR +430) und der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR +780).

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**4.3 Finanzlage (Kapitalflussrechnung)**

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 313 auf TEUR 1.016 (Vorjahr: TEUR 703).

Aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR -364 (Vorjahr: Mittelzufluss i.H.v. TEUR 447). Ursächlich hierfür sind die Abnahme der erhaltenen Anzahlungen aufgrund der Objektübergaben (TEUR -6.772) sowie die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten (Mittelabfluss TEUR -441) bei gleichzeitiger Zunahme der Rückstellungen (Mittelzufluss TEUR +430), die durch den Konzernüberschuss (Mittelzufluss TEUR +1.485) sowie die Abnahme der Vorräte und Forderungen und anderer Aktiva (Mittelzufluss: +TEUR 4.902) nicht vollständig gedeckt werden.

Aus Investitionstätigkeit resultiert ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR -3 (Vorjahr: TEUR -48).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf TEUR 680. Er resultiert hauptsächlich aus der Aufnahme der Ankauffinanzierung für das Objekt Altes Dorf 3 in Portitz (Mittelzufluss TEUR +780) sowie aus der Auszahlung an Unternehmenseigner (Mittelabfluss TEUR -100).

**5. Risiko-Hinweise, Chancen**

**5.1. Allgemeine Risiken und Chancen**

Der Markt für kleinere und mittlere Bauträgerfinanzierungen gestaltet sich nach wie vor sehr übersichtlich. Trotzdem kann sich die L-KONZEPT-Gruppe auf zuverlässige Finanzierungspartner stützen. Die weitere Entwicklung wird positiv eingeschätzt. Das Ziel der Gesellschaft besteht auch weiterhin darin, sich künftig unabhängiger von externen Finanzierungspartnern aus eigenen Objekterträgen zu finanzieren. Erschwert wird dies zunehmend durch den exorbitanten Anstieg der Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Baugrundstücke.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

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

Aus der aktuellen Veränderung der Produktlandschaft für steuerlich wirksame Anlagemöglichkeiten ergeben sich erhebliche Chancen für denkmalgeschützte Immobilien und künftig auch für Neubau-Projekte. Im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien verfügt die L-Konzept Gruppe seit mehr als 20 Jahren über besondere Expertise, das erste Neubau-Objekt wurde im Vorjahr an die Erwerber übergeben. 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.

Zusätzlich untersucht und realisiert die L-KONZEPT Gruppe derzeit alternative Projekt- und Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen institutionelle und renditeorientierte Kapitalanleger sowie in der strategischen Kooperationen mit anderen Marktteilnehmern.

Die L-KONZEPT Holding AG ist im Beteiligungsgeschäft vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Beteiligungen abhängig, da sich in diesem Bereich ihre geschäftlichen Aktivitäten überwiegend auf den Erwerb, das aktive Halten und Verwalten sowie ggf. die Veräußerung ihrer Beteiligungen an Unternehmen erstrecken. In den Vorperioden hat die AG auch eigenes Projektgeschäft realisiert. Hinderlich für die kontinuierliche Entwicklung des Ergebnisses der Gesellschaft ist einerseits der in vielen Fällen nicht termingerecht zu realisierende Bauablauf sowie die damit verbundene Verschiebung von Umsatzrealisierungen in die Folgeperiode.

Besondere Erwähnung verlangt diesbezüglich das Projekt „Angerstr. 30 (1. Bauabschnitt)“. Im Zusammenhang mit diesem Objekt führt die Gesellschaft eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. Leider steht nach unserer Auffassung bei diesen Auseinandersetzungen letztlich nicht die Bauqualität oder der Projektverlauf im Vordergrund. Die Rechtsstreitigkeiten sind aus für uns unerklärbaren Gründen nicht vorrangig von Fakten, sondern überwiegend von Emotionen geprägt.

Typisch für eine solche Situation ist es, dass die Lösung möglicherweise anstehender baulicher

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Herausforderungen nicht mehr im Vordergrund steht, sondern einer Auseinandersetzung sozusagen „um jeden Preis“ geführt wird und der weitere Verlauf daher schwer prognostizierbar ist. In der letzten Zeit sind wir hier jedoch einen wesentlichen Schritt weiter gekommen.

So hat sich die Gesellschaft am 06.09.2016 mit einem der Beteiligten im Rahmen eines rechtskräftigen gerichtlichen Vergleichs einvernehmlich einigen können (LG Leipzig, 01 HK O 523/16) und dabei auch eine umfassende Wohlverhaltensklausel vereinbart. Ebenso gibt es bereits individuelle Einigungen mit einer zunehmenden Zahl von Erwerbern dieses Projektes, welche den Inhalt und den Stil der Auseinandersetzung in der betriebenen Weise nicht (mehr) mittragen wollen. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die Situation in diesem Projekt mittelfristig beruhigen wird.

Zur Mängel- und Fertigstellungslage am Objekt "Angerstraße 30" hat die Gesellschaft durch das renommierte öbuv. Sachverständigenunternehmen HJW & Partner in Leipzig am 19.07.2016 ein unabhängige Gutachten eingeholt und zum heutigen Tage bereits einen wesentlichen Teil der dort aufgeführten Restleistungen und Baumängel abgearbeitet. Allerdings werden diese Arbeiten nur entlang des Liquiditätsverlaufes des Projektes durchgeführt, um die Liquidität und Investitionsfähigkeit der Unternehmensgruppe nicht durch diesen Projektverlauf zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden.

In diesem Rahmen hat die WEG Angerstraße 30 mit Schriftsatz vom 18.10.2016 die Durchführung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens beantragt. Das Gericht hat mit Beschluss vom 20.03.2017 einen Beweisbeschluss zur Einholung eines Sachverständigungsgutachtens verkündet. Mit der Vorlage des Sachverständigungsgutachtens ist aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens frühestens im 4. Quartal 2017 zu rechnen.

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

Insoweit sind zur Erfolgsermittlung der Gesellschaft sowie der gesamten L-KONZEPT Unterneh-

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

mensgruppe über das bilanzielle Ergebnis hinaus stets weitere Kennzahlen mit heranzuziehen und auch eine Betrachtung von Vor- und Folgeperioden erforderlich.

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

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

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

Weiter ansteigende Ankaufpreise für neue Sanierungsobjekte und Neubaugrundstücke, 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 oder sich absolut deutlich verringern.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**6. Sonstige Angaben**

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Die Gesellschaft hat sich nach Ablauf des Geschäftsjahres mit einem Anteil von 20% an der L-KONZEPT Angerstraße 1. Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) beteiligt.

**6.2. Voraussichtliche Entwicklung**

Mit den nach Fertigstellung der Bauträgerobjekte der L-KONZEPT-Gruppe zu erwartenden Beteiligungserträgen ist die L-KONZEPT Holding AG auch in den Folgeperioden zukunftsorientiert aufgestellt. Eine sinnvolle Kombination aus der Realisierung von Objekten innerhalb der Gesellschaft sowie in Objektgesellschaften kann in der weiteren Zukunft wieder die Ertragsbasis der Gesellschaft ergänzen. Eigene Projekte sollen jedoch in der Gesellschaft erst dann wieder in Erwägung gezogen werden, wenn der Rechtstreit mit der Eigentümergemeinschaft Angerstraße 30 zur Zufriedenheit der Gesellschaft erledigt werden konnte.

Von erheblicher Bedeutung für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind - insbesondere aufgrund der aktuellen Preisentwicklung im Bereich der Ankaufpreise und der Bauleistungen - auch weiterhin ein bewusstes Kostenmanagement und die Bewahrung einer schlanken Unternehmensstruktur im Hinblick auf die bestehenden Kernkompetenzen.

Weiteres wesentliches Augenmerk der L-KONZEPT-Gruppe liegt in der Optimierung der Bauprozesse. Durch eine sinnvolle Kombination von ausreichend interner Personalkompetenz, kombiniert mit externen Projektsteuerern, sollen die Bauprozesse mit hoher Zuverlässigkeit hinsichtlich Qualität und Termineinhaltung gesteuert werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf einem restriktiven Kostenmanagement, jedoch unter stetiger Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Bauqualität und Termintreue.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

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

Zusätzlich lotet die Gesellschaft aus, sich bei Vorlage entsprechender Chancen im Einkauf oder der eigenen Erstellung auch an bestandshaltenden Gesellschaften Dritter zu beteiligen. Hierzu wird die Beschaffung zusätzlichen Eigenkapitals erforderlich sein, über welches die Gesellschaft derzeit aufgrund des schwierigen Geschäftsverlaufs des Projektes Angerstraße 30 selbst nicht in ausreichendem Maße verfügt.

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

Die John Whiteman Capital AG, Baar (Schweiz), und Herr Raphael Schön, Leipzig, sind im Sinne des Konzernrechtes beherrschende Unternehmen an der L-KONZEPT Holding AG. Diesbezüglich besteht eine Vereinbarung zur einheitlichen Ausübung der jeweiligen Stimmrecht (Stimmrechts-Pooling).

Wir erklären 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 29.06.2017



Raphael Schön

- Vorstand -

KONZERNBILANZ

L-KONZEPT Holding AG  
Berlin

zum

31. Dezember 2016

**AKTIVA**

**PASSIVA**

|  | Euro              | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro |   | Euro                | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------|---|---------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                   |                       |                 | <b>A. Eigenkapital</b>  |                     |                       |                 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände   |                   |                       |                 | I. Gezeichnetes Kapital   | 2.000.000,00        | 2.000.000,00          |                 |
| 1. Softwarelizenzen  | 20,00             | 20,00                 |                 | II. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung                    | 355.511,97          | 332.158,30            |                 |
| II. Sachanlagen  |                   |                       |                 | III. Gewinnrücklagen  |                     |                       |                 |
| 1. Grundstücke, grundstücks-gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 83.282,00         |                       | 0,00            | 1. gesetzliche Rücklage   | 32.193,77           | 32.193,77             |                 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | <u>65.803,00</u>  | 149.085,00            | 93.558,00       | IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter             | 0,00                | 64.799,70-            |                 |
| III. Finanzanlagen   |                   |                       |                 | V. Konzernbilanzverlust   | 243.787,56-         | 1.540.750,38-         |                 |
| 1. Beteiligungen   |                   | 463,91                | 751,00          |   |                     |                       |                 |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                   |                       |                 | <b>B. Rückstellungen</b>  |                     |                       |                 |
| I. Vorräte   |                   |                       |                 | 1. Steuerrückstellungen   | 373.699,30          | 296.789,72            |                 |
| 1. unfertige Erzeugnisse   | 2.481.516,12      | 7.208.731,02          |                 | 2. sonstige Rückstellungen  | <u>1.211.080,24</u> | 1.584.779,54          | 857.779,46      |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  |                   |                       |                 |   |                     |                       |                 |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  | 1.758.244,50      |                       | 1.613.832,60    | <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |                     |                       |                 |
| 2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs-verhältnis besteht                          | 2.307,36          | 3.989,65              |                 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                     | 1.050.127,04        | 270.185,36            |                 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände   | <u>613.013,87</u> | 2.373.565,73          | 619.236,98      | 2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen                           | 1.340.004,51        | 8.112.266,24          |                 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten  |                   | 1.016.185,64          | 703.326,17      | 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 205.752,37          | 600.780,53            |                 |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                   | 80.246,82             | 41.281,32       | 4. sonstige Verbindlichkeiten                                       | <u>298.336,67</u>   | 343.823,44            |                 |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>   |                   | 521.835,09            | 955.700,00      | - davon aus Steuern Euro 12.059,59<br>(Euro 36.676,37)              |                     |                       |                 |
|  |                   | 6.622.918,31          | 11.240.426,74   | - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 249,43 (Euro 923,13) |                     |                       |                 |
|  |                   |                       |                 |   |                     |                       |                 |
|  |                   |                       |                 |   |                     |                       |                 |
|  |                   |                       |                 |   |                     |                       |                 |

**L-KONZEPT Holding AG**  
Berlin

---

|   | Euro                           | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro         |
|---|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                                | 15.191.583,95         | 4.214.721,24            |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (Vorjahr: Erhöhung)  |                                | 4.627.618,87          | 3.602.270,26-           |
| 3. sonstige betriebliche Erträge  |                                | 66.506,94             | 1.336.691,56            |
| 4. Materialaufwand<br>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                       |                                | 7.150.292,12          | 8.091.795,51            |
| 5. Personalaufwand<br>a) Löhne und Gehälter<br>b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung       | 623.220,90<br><u>77.688,26</u> | 700.909,16            | 508.912,31<br>75.975,28 |
| 6. Abschreibungen<br>auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                      |                                | 31.292,17             | 32.140,39               |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen   |                                | 573.330,87            | 680.706,39              |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |                                | 5.094,16              | 61.542,70               |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |                                | 38.934,25             | 22.096,52               |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |                                | <u>654.270,54</u>     | <u>106.245,47-</u>      |
| 11. Ergebnis nach Steuern   |                                | 1.486.537,07          | 90.155,17-              |
| 12. sonstige Steuern  |                                | 1.420,88              | 232,04                  |
| 13. Konzernjahresüberschuss (Vorjahr: Konzernjahresfehlbetrag) davon Anteil andere Gesellschafter: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 6.028,27) |                                | 1.485.116,19          | 90.387,21-              |
| 14. Verlustvortrag  |                                | 1.540.750,38          | 1.436.676,28            |
| Übertrag  |                                | 55.634,19-            | 1.527.063,49-           |

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

|   | Euro | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro     |
|---|------|-----------------------|---------------------|
| Übertrag  |      | 55.634,19-            | 1.527.063,49-       |
| 15. Anpassung des Ausgleichspostens für<br>Anteile anderer Gesellschafter und des<br>Unterschiedsbetrags aus Kapitalkonsoli-<br>dierung |      | 88.153,37-            | 6.028,27-           |
| 16. Einstellungen in Gewinnrücklagen<br>in die gesetzliche Rücklage   |      | 0,00                  | 7.658,62            |
| 17. Ausschüttung  |      | 100.000,00            | 0,00                |
| <b>18. Konzernbilanzverlust</b>   |      | <b>243.787,56</b>     | <b>1.540.750,38</b> |
|   |      | =====                 | =====               |

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**Konzernanhang**

**1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

Die L-KONZEPT Holding AG, Berlin, ist nach den Vorschriften des § 293 Abs. 1 Nr. 1 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen, befreit. Gleichwohl hat sie einen Konzernabschluss nach handelsrechtlichen Grundsätzen zum 31. Dezember 2016 aufgestellt.

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der geltenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**2. Konsolidierungsgrundsätze**

**2.1 Konsolidierungskreis**

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

| Name<br>Sitz                      | Anteile<br>am Ka-<br>pital<br><br>In % | Eigenkapital<br>zum<br>31.12.2016 | Nenn-<br>kapital<br><br>TEUR | Konsolidierung     |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|
|                                   |  | TEUR                              | TEUR                         |                    |
| LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig | 100,00                                 | 424                               | 105,00                       | Vollkonsolidierung |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig   | 100,00                                 | 110                               | 100,00                       | Vollkonsolidierung |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig  | 100,00                                 | -46                               | 25,00                        | Vollkonsolidierung |
| LeipZigHäuser GmbH, Leipzig       | 100,00                                 | 389                               | 32,50                        | Vollkonsolidierung |

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

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

Gemäß notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2012 gingen die Gewinn- und Dividendenbezugsrechte aus der Beteiligung an der LeipZigHäuser GmbH zum 01.10.2012 auf die L-KONZEPT Holding AG über, wobei vertragsgemäß der gesamte Gewinn des laufenden Geschäftsjahres sowie etwaige nicht an den Verkäufer verteilte Gewinne früherer Geschäftsjahre für den erworbenen Anteil allein der L-KONZEPT Holding AG zustehen. Aus diesem Grund erfolgte die Erstkonsolidierung zum 01.01.2012. Mit Gesellschafterbeschluss vom 04.04.2016 wurde der Minderheiten-Gesellschaftsanteil eingezogen und der Geschäftsanteil der L-KONZEPT Holding AG damit auf 100 % erhöht.

Die LK Verwaltungs GmbH sowie die übrigen mittelbaren Beteiligungen des Mutterunternehmens wurden gemäß § 396 Abs. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

## 2.2. Kapitalkonsolidierung

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

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

Die aus der Erstkonsolidierung resultierenden Firmenwerte entwickelten sich seit dem 31.12.2008  
wie folgt:

|                                | <u>TEUR</u>     |
|--------------------------------|-----------------|
| Stand 31.12.2008 = 1.1.2009    | 878             |
| Abgang durch Endkonsolidierung | -39             |
| Abschreibung 25 %              | <u>-210</u>     |
| Stand 31.12.2009 = 01.01.2010  | <u>629</u>      |
| Abgang durch Endkonsolidierung | -547            |
| Abschreibung 25 %              | <u>-27</u>      |
| Stand 31.12.2010 = 01.01.2011  | <u>54</u>       |
| Abschreibung 25 %              | -27             |
| Stand 31.12.2011 = 01.01.2012  | <u>27</u>       |
| Zugang 01.01.2012              | 8               |
| Abschreibung 25 %              | <u>-29</u>      |
| Stand 31.12.2012               | <u>6</u>        |
| Abschreibung 25 %              | -2              |
| Stand 31.12.2013               | <u>4</u>        |
| Abschreibung 25 %              | -2              |
| Stand 31.12.2014               | <u>2</u>        |
| Abschreibung 25 %              | <u>-2</u>       |
| Stand 31.12.2015               | <u><u>0</u></u> |

Die Vollkonsolidierung der LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig (vormals: L-KONZEPT Leipzig

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

GmbH, Berlin), führte zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 332.

Darüber hinaus führte die Vollkonsolidierung des Minderheiten-Gesellschaftsanteils der Leipzig-Häuser GmbH zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 23.

**2.3 Schuldenkonsolidierung, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung**

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

**3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände**

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Erstkonsolidierung zum 01. Januar 2008 in Höhe von TEUR 730 aus der quotalen Konsolidierung und in Höhe von 148 aus der Vollkonsolidierung. Die Entwicklung des ist in Abschnitt 2.2. Kapitalkonsolidierung dargestellt. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Geschäftsjahr 2015 vollständig abgeschrieben.

Erworбene Software ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**Sachanlagevermögen**

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode pro rata temporis. Für Zugänge zum beweglichen Sachanlagevermögen, deren Anschaffungskosten EUR 150,00 bis zu EUR 1.000,00 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

**Finanzanlagevermögen**

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich voraussichtlich dauernder Wertminde rungen bewertet.

**Vorräte**

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

**Liquide Mittel**

Liquide Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

**Aktive latente Steuern**

Aktive latente Steuern wurden für steuerliche Verlustvorträge (TEUR 458) und für ergebniswirksame Buchungen aus der Schuldenkonsolidierung (TEUR 64) gebildet.

**Rückstellungen**

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

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**4. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 ist dem beigefügten Konzernanlagespiegel zu entnehmen.

Die Vorräte in Höhe von TEUR 2.482 (Vorjahr: TEUR 7.209) beinhalten unfertige Erzeugnisse und Leistungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.758 (Vorjahr: 1.614). Es wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von TEUR 17 gebildet. Die Sonstigen Vermögensgegenstände betragen TEUR 613 (Vorjahr: TEUR 619).

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Rückerstattungsansprüche gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer 2012 bis 2014 in Höhe von TEUR 389, die gem. § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 ans Finanzamt entrichtet und aufgrund des Urteils des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) vom Finanzamt wieder zurückgefördert wurden. Die Auszahlung bzw. Verrechnung des Betrages erfolgte bislang nicht.

Im Oktober 2016 ergingen Bescheide über Umsatzsteuer für 2012 und 2013 für einen Teilanspruch i.H.v. 216 unter dem Vorbehalt der Nachprüfung, die das Urteil des BFH vom 22.08.2013 (V R 37/10) und das Ergebnis der durchgeföhrten Umsatzsteuersonderprüfung für 2012 nicht abbilden. Gegen die Bescheide wurden Einsprüche eingelegt. Die Entscheidungen zu den Einsprüchen stehen noch aus.

Für einen Teilanspruch i.H.v. TEUR 172 betreffend Umsatzsteuer 2014 ergingen am 01.06.2016 sowie zum 13.06.2016 positive Bescheide unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Mit weiterem Bescheid vom 21.11.2016 wurden die positiven Bescheide vom Juni 2016 negiert. Gegen diesen Bescheid wurde am 15.12.2016 Einspruch eingelegt, über den noch keine Entscheidung erfolgte.

Die aus gleichem Grund gegenüber dem Finanzamt geltend gemachten Erstattungsansprüche aus Umsatzsteuer 2011 in Höhe von TEUR 125 (davon in Vorperioden ertragswirksam aktiviert: TEUR 113), aus Umsatzsteuer 2012 in Höhe von TEUR 74 (davon in Vorperioden ertragswirksam aktiviert: TEUR 66) und aus Umsatzsteuer 2013 in Höhe von TEUR 847 sind im Vorjahr unter dem Vorbehalt der Nachprüfung beschieden und erstattet oder verrechnet worden.

Die L-KONZEPT Holding AG geht aufgrund der derzeitigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und Rechtskommentierung zum § 27 Abs. 19 UStG, davon aus, dass sie weder von den Bauleistenden noch über § 27 Abs. 19 S. 3 UStG vom Finanzamt rechtskräftig auf Nachzahlung der Umsatzsteuer auf die Bauleistungen, für die sie die gemäß § 13b UStG entrichtete Umsatzsteuer wieder zurückerstattet bekommen hat, in Anspruch genommen werden kann. Von der Bildung einer Rückstellung für entsprechende Umsatzsteuernachzahlungen hat die L-KONZEPT Holding AG daher abgesehen.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

Liquide Mittel standen dem Konzern zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.016 (Vorjahr: TEUR 703) zur Verfügung.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 31. Dezember 2016 TEUR 2.144 (Vorjahr: TEUR 759).

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 31. August 2021 gegen Bar- oder Sach-einlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

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

| Aktionäre   | Anzahl der gehaltenen Aktien | Anteil in % |
|---|------------------------------|-------------|
| John Whiteman Capital AG, Baar, Schweiz                                 | 934.297                      | 46,71485    |
| Baywobau Invest GmbH, Grünwald  | 616.766                      | 30,83830    |
| GCI Management Consulting GmbH, München                                 | 106.849                      | 5,34245     |
| Herr Raphael Schön, Leipzig   | 140.665                      | 7,03325     |
| F & B Asset Holding GmbH (vormals: BE Asset Holding GmbH), Markkleeberg | 135.000                      | 6,75000     |
| TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH, Zusmarshausen                      | 47.600                       | 2,38000     |
| Streubesitz   | 18.823                       | 0,94115     |

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                   | TEUR                |
|-----------------------------------|---------------------|
| Restfertigstellungskosten Vorräte | 1.035               |
| Rechtsrisiken und Rechtskosten    | 21                  |
| Mietgarantien                     | 62                  |
| Personalaufwand                   | 27                  |
| Jahresabschlusskosten             | 42                  |
| Aufsichtsratsvergütung            | 22                  |
| sonstige                          | <u>2</u>            |
| <b>GESAMT</b>                     | <b><u>1.211</u></b> |

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.069 sind zum Bilanzstichtag durch vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 1.490 gesichert. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 297 sind durch nicht vollstreckbare Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 5.410 gesichert. Weiterhin wurden Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen abgetreten. Für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.049 wurden selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 750 abgegeben. Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.049 sind zum Bilanzstichtag durch die Abtretung der Ansprüche aus notariellen Kaufverträgen für die Enderwerber der Eigentumswohnungen sowie aus den geschlossenen Verträgen mit den Handwerkern sowie durch Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärungen gesichert.

Haftungsverhältnisse bestehen aufgrund einer Gewährleistungsverpflichtung aus Mietgarantien in Höhe von TEUR 405. In der Konzernbilanz wurden für diese Verpflichtungen unter Berücksichtigung der zu vereinnahmenden Mieten Rückstellungen in Höhe von TEUR 62 eingestellt.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

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

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen im Sanierungs- und Neubaugeschäft, durch Provisionsumsätze sowie durch vereinnahmte Mietzahlungen erzielt. Sämtliche realisierte bzw. vermietete Objekte befinden sich im Inland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im wesentlichen Erträge aus Schadenersatz (TEUR 18), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 12), aus der Bewertung von Verbindlichkeiten (TEUR 11), aus dem Sachbezug für Mahlzeiten (TEUR 5) sowie aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (TEUR 3).

Der Materialaufwand in Höhe von insgesamt TEUR 7.150 (Vorjahr: TEUR 8.092) beinhaltet im Wesentlichen Sanierungskosten und Sanierungsnebenkosten (TEUR 4.930), Vertriebsprovisionen (TEUR 896), Mietaufzahlungen (TEUR 186), Objektankaufpreise (TEUR 642), Finanzierungskosten (TEUR 168) sowie weitergeleitete, für Eigentümer vereinnahmte Mieten (TEUR 232).

In den Vertriebsprovisionen sind **TEUR 558** für die Objekte Antonienstraße 32 und 34 enthalten, denen aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften noch kein Ertrag gegenübersteht. Mit Abnahme dieser Objekte durch die Erwerber in 2017 wird sich dieser Aufwand mehr als amortisieren.

Die Personalaufwendungen betrugen TEUR 701 (Vorjahr: TEUR 585).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 681) beinhalten TEUR 157 für Rechts- und Beratungskosten, TEUR 76 für Fremdarbeiten, TEUR 67 für Raumkosten, TEUR 80 für Steuerberatungs-, Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten, TEUR 43 für Fahrzeugkosten, TEUR 28 für Bürobetrieb, Porto, Telefon, TEUR 15 für Werbe- und Reisekosten, TEUR 22 für Aufsichtsratsvergütungen, TEUR 29 für Versicherungen, Beiträge und Gebühren sowie TEUR 56 für sonstige Aufwendungen.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -34 (Vorjahr: TEUR 39) resultiert aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 5 sowie Zinsaufwand in Höhe von TEUR 39.

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

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

Latente Steuern wurden pauschal mit 30 % angesetzt, wobei auf steuerliche Verlustvorträge Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 458 und auf ergebniswirksame Konsolidierungsbuchungen im Rahmen der Schuldenkonsolidierung Steuerlatenzen i.H.v. TEUR 64 gebildet wurden.

## 6. Sonstige Angaben

### 6.1 Anteilsbesitz

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

| Name<br>Sitz                       | Anteile am<br>Kapital | Eigen-<br>kapital | Ergebnis | Jahresabschluss |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|----------|-----------------|
|                                    | in %                  | TEUR              | TEUR     |                 |
| <u>Unmittelbare Beteiligungen:</u> |                       |                   |          |                 |
| LKL 13. Verwaltungs GmbH, Leipzig  | 100                   | 424               | -43      | 31.12.2016      |
| L-KONZEPT Sachsen GmbH, Leipzig    | 100                   | 110               | 706      | 31.12.2016      |
| L-KONZEPT Wohnwert GmbH, Leipzig   | 100                   | -46               | -53      | 31.12.2016      |
| LeipZigHäuser GmbH, Leipzig        | 100                   | 389               | 1.469    | 31.12.2016      |
| LK Verwaltungs GmbH                | 100                   | 62                | 19       | 31.12.2015      |
| Sonstige GmbH-Beteiligung (1)      | 20                    | -                 | -        |                 |

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

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**6.2 Mitarbeiter**

Der Konzern hatte im Geschäftsjahr durchschnittlich 7 Beschäftigte.

**6.3 Organe der Gesellschaft**

Die **Geschäftsleitung** erfolgte im Berichtszeitraum durch den alleinvertretungsbeschäftigten Vorstand **Herrn Raphael Schön**. Der Vorstand ist vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit, soweit dies gesetzlich möglich ist.

Die Vergütung des Vorstandes Raphael Schön erfolgte im Geschäftsjahr gemäß Vorstandsvertrag mit einer fixen Vergütung sowie einer Tantieme in Höhe von 10 % des Jahresgewinns vor Abzug von Ertragsteuern unter Berücksichtigung des bestehenden Verlustvortrages. Darüber hinaus wurde entsprechend der Kapitalgebervereinbarung eine erfolgs- und projektabhängige Vergütung in Höhe von 5 % des jeweiligen projektbezogenen Deckungsbeitrags, Zinsen in Höhe von 9 % der gewährten Darlehen und Avalprovisionen in Höhe von 2 % der übernommenen Bürgschaften im Zusammenhang mit Bauträgerobjekten gewährt.

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

Der satzungsmäßige **Aufsichtsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

Im Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016:

**Herr Markus Wenner**, Rechtsanwalt, München, Vorsitzender

**Herr Hans-Peter Lindlbauer**, Rechtsanwalt, München, stellvertretender Vorsitzender

**Frau Christiane Fischer-Schön**, Werbekauffrau, Leipzig, Aufsichtsratsmitglied

Aufsichtsratsvergütungen fielen im Geschäftsjahr 2016 insgesamt in Höhe von TEUR 22 an.

**L-KONZEPT Holding AG  
Berlin**

---

Abschluss- und Prüfungskosten fielen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 25 an.

Die L-KONZEPT Sachsen GmbH hat der L-KONZEPT Holding AG und der L-KONZEPT Wohnwert GmbH Darlehen gewährt. Darüber hinaus hat die L-KONZEPT Holding AG der L-KONZEPT Sachsen GmbH, der LeipZigHäuser GmbH sowie der L-KONZEPT Wohnwert GmbH im Wesentlichen objektbezogene Darlehen zur Verfügung gestellt.

Die TRITON Beteiligungsgesellschaft mbH hat der L-KONZEPT Sachsen GmbH, der L-KONZEPT Wohnwert GmbH und der LeipZigHäuser GmbH objektbezogene Darlehen gewährt.

Sonstige 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.

Berlin, den 29.06.2017



---

Raphael Schön

- Vorstand -

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

**L-KONZEPT Holding AG**  
Berlin

---

## KONZERNANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2016

|   | Anschaffungskosten  |                 |  |                 | kumulierte Abschreibungen |                     |                  |                 | Buchwerte           |                     |                     |
|---|---------------------|-----------------|--|-----------------|---------------------------|---------------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Stand<br>01.01.2016 | Zugänge         | Umgliede-<br>rungen aus<br>Umlaufver-<br>mögen | Abgänge         | Stand<br>31.12.2016       | Stand<br>01.01.2016 | Zugänge          | Abgänge         | Stand<br>31.12.2016 | Stand<br>31.12.2016 | Stand<br>31.12.2015 |
|   |                     | EUR             | EUR  | EUR             | EUR                       | EUR                 | EUR              | EUR             | EUR                 | EUR                 | EUR                 |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                     |                 |  |                 |                           |                     |                  |                 |                     |                     |                     |
| 1. Softwarelizenzen   | 33.446,36           | 0,00            | 0,00   | 0,00            | 33.446,36                 | 33.426,36           | 0,00             | 0,00            | 33.426,36           | 20,00               | 20,00               |
| 2. Firmenwert   | 20.516,05           | 0,00            | 0,00   | 0,00            | 20.516,05                 | 20.516,05           | 0,00             | 0,00            | 20.516,05           | 0,00                | 0,00                |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                     |                 |  |                 |                           |                     |                  |                 |                     |                     |                     |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 0,00                | 0,00            | 84.593,85                                      | 0,00            | 84.593,85                 | 0,00                | 1.311,85         | 0,00            | 1.311,85            | 83.282,00           | 0,00                |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 440.496,56          | 2.227,32        | 0,00   | 2.886,95        | 439.836,93                | 346.938,56          | 29.980,32        | 2.884,95        | 374.033,93          | 65.803,00           | 93.558,00           |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                     |                 |  |                 |                           |                     |                  |                 |                     |                     |                     |
| Beteiligungen   | 10.750,00           | 462,91          | 0,00   | 750,00          | 10.462,91                 | 9.999,00            | 0,00             | 0,00            | 9.999,00            | 463,91              | 751,00              |
|   | <b>505.208,97</b>   | <b>2.690,23</b> | <b>84.593,85</b>                               | <b>3.636,95</b> | <b>588.856,10</b>         | <b>410.879,97</b>   | <b>31.292,17</b> | <b>2.884,95</b> | <b>439.287,19</b>   | <b>149.568,91</b>   | <b>94.329,00</b>    |

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2016**

|  | <b>2016</b><br>TEUR | <b>2015</b><br>TEUR |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>1. Konzernjahresergebnis</b>  | <b>1.485</b>        | <b>-90</b>          |
| 2. +/- Ab-/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens  | 31                  | 32                  |
| <b>3. = Cash Earnings nach DVFA/SG</b>   | <b>1.516</b>        | <b>-58</b>          |
| 4. +/- Zunahme/Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen  | 430                 | -1.067              |
| 5. +/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | 1                   | 0                   |
| 6. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 4.902               | -2.840              |
| 7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind   | -7.213              | 4.412               |
| <b>8. = Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>-364</b>         | <b>447</b>          |
| 9. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen  | -3                  | -48                 |
| <b>10. = Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-3</b>           | <b>-48</b>          |
| 11. - Auszahlungen an Unternehmenseigner   | -100                | 0                   |
| 12. +/- Einzahlungen aus der Aufnahme/Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten   | 780                 | -1.182              |
| <b>13. = Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>680</b>          | <b>-1.182</b>       |
| 14. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Ziff. 8., 10. und 13.)   | 313                 | -783                |
| 15. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 703                 | 1.486               |
| <b>16. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>1.016</b>        | <b>703</b>          |

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

**L-KONZEPT Holding AG**  
Berlin

**KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL zum 31. Dezember 2016**

|                                    | Mutterunternehmen       |   |                         |   |                     | Minderheitsgesellschafter     |   |             | <b>Konzern-<br/>eigenkapital</b> |
|------------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|---|---------------------|-------------------------------|---|-------------|----------------------------------|
|                                    | Gezeichnetes<br>Kapital | Unterschieds-<br>betrag aus<br>Kapital-<br>konsolidierung | gesetzliche<br>Rücklage | erwirtschaftetes<br>Konzern-<br>kapital | gesamt              | Minder-<br>heiten-<br>Kapital | erwirtschaftetes<br>Konzern-<br>kapital | gesamt      |                                  |
|                                    | EUR                     | EUR   | EUR                     | EUR                                     | EUR                 | EUR                           | EUR                                     | EUR         | EUR                              |
| Stand 01.01.2016                   | 2.000.000,00            | 332.158,30  | 32.193,77               | -1.540.750,38                           | 823.601,69          | 1.950,00                      | -66.749,70                              | -64.799,70  | 758.801,99                       |
| Änderungen im Konsolidierungskreis | 0,00                    | 23.353,67   | 0,00                    | -88.153,37                              | -64.799,70          | -1.950,00                     | 66.749,70                               | 64.799,70   | 0,00                             |
| Konzernjahresüberschuss            | 0,00                    | 0,00  | 0,00                    | 1.485.116,19                            | 1.485.116,19        | 0,00                          | 0,00                                    | 0,00        | 1.485.116,19                     |
| Entnahmen und Einstellungen        | 0,00                    | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                    | 0,00                | 0,00                          | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                             |
| Ausschüttung                       | 0,00                    | 0,00  | 0,00                    | -100.000,00                             | -100.000,00         | 0,00                          | 0,00                                    | 0,00        | -100.000,00                      |
| übrige Veränderungen               | 0,00                    | 0,00  | 0,00                    | 0,00                                    | 0,00                | 0,00                          | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                             |
| <b>Stand 31.12.2016</b>            | <b>2.000.000,00</b>     | <b>355.511,97</b>   | <b>32.193,77</b>        | <b>-243.787,56</b>                      | <b>2.143.918,18</b> | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b> | <b>2.143.918,18</b>              |

**L-KONZEPT Holding AG**  
**Berlin**

---

Für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, der mit einer Bilanzsumme von EUR 6.622.918,31 abschließt, und den Lagebericht habe ich den nachfolgend angeführten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

An die L-KONZEPT Holding AG

Ich habe den von der L-KONZEPT Holding AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeföhrten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Ich habe meine Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsysteins sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

L-KONZEPT Holding AG  
Berlin

---

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss 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 des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, den 30.06.2017

Bernhard Decker  
Wirtschaftsprüfer

