

**W e b a c**  
**H o l d i n g A G**

**JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2020**

**INHALT**

<b>Abschluss der Webac Holding AG</b>	<b>2 - 3</b>
<b>Anhang der Webac Holding AG</b>	<b>4 - 16</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht des Webac Konzerns und der Webac Holding AG</b>	<b>17 - 27</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>28</b>
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>29 - 36</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	Anhang	TEUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	D.1	<b>138</b>	<b>176</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	D.2	140	11
		<b>278</b>	<b>187</b>
3. Personalaufwand	D.3	22	27
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		2	1
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.4	370	560
<b>6. Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>-116</b>	<b>-401</b>
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	D.5	104	64
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D.5	0	1
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.5	79	73
<b>10. Finanzergebnis</b>		<b>25</b>	<b>-8</b>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-91</b>	<b>-409</b>
12. Sonstige Steuern		0	0
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-91</b>	<b>-409</b>
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-791	-382
15. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung		0	4.000
16. Aufwand aus der Kapitalherabsetzung		0	-160
17. Einstellungen in Kapitalrücklage § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung		0	-3.840
<b>18. Bilanzverlust</b>		<b>-882</b>	<b>-791</b>

Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	Anhang	TEUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	D.6	1	0
II. Sachanlagen	D.6	3	3
III. Finanzanlagen	D.6	8.167	8.167
		<b>8.171</b>	<b>8.170</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.7	2	0
II. Sonstige Vermögensgegenstände	D.8	10	19
III. Sonstige Wertpapiere		0	14
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		189	65
		<b>201</b>	<b>98</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4</b>	<b>0</b>
		<b>8.376</b>	<b>8.268</b>

Passiva	Anhang	TEUR	Vorjahr TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	D.10	1.000	1.000
Eigene Anteile	D.10	-62	-62
Ausgegebenes Kapital		938	938
II. Kapitalrücklage	D.10	4.122	4.122
III. Gewinnrücklagen	D.10	75	75
IV. Bilanzverlust	D.10	-882	-791
		<b>4.253</b>	<b>4.344</b>
<b>B. Sonstige Rückstellungen</b>	D.11	<b>99</b>	<b>220</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.12	0	0
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		49	99
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	D.13	3.945	3.375
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	D.14	30	230
		<b>4.024</b>	<b>3.704</b>
		<b>8.376</b>	<b>8.268</b>

### **A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Abschlusses**

Die Webac Holding Aktiengesellschaft ist eine in der Rosenheimer Straße 12, 81669 München, Deutschland, ansässige Aktiengesellschaft, deren Aktien am regulierten Markt an den Börsenplätzen Düsseldorf und Frankfurt gehandelt werden. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 140727 eingetragen. Der Hauptsitz der Geschäftstätigkeit ist in Euskirchen.

Der Konzern ist derzeit in den Bereichen des An- und Verkaufs von Grundstücken und deren Verwaltung sowie der Verwaltung von Krediten und Darlehen tätig.

Der Jahresabschluss der AG ist nach den Vorschriften des HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt worden. Die Bilanz ist nach § 266 HGB und die Gewinn- und Verlustrechnung nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) gegliedert. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, werden einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen, in denen gerundete Zahlen enthalten sind, (summarische) Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten.

Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht nach § 315 Abs. 5 HGB Gebrauch und fasst den Lagebericht der AG und des Konzerns zusammen.

### **B. Wesentliche Grundsätze und Methoden der Bilanzierung und Bewertung**

Die **immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen – bewertet. Die Abschreibungsdauer wurde entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gegenstände wie folgt festgelegt:

EDV-Software	3 bis 10 Jahre linear
Betriebs- und Geschäftsanlagen	3 bis 10 Jahre linear

Außerplanmäßige Abschreibungen werden darüber hinaus vorgenommen, wenn eine Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteile an verbundenen Unternehmen mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den beizulegenden Wert werden – soweit erforderlich – auf der Grundlage von Werthaltigkeitstests vorgenommen. Der beizulegende Wert wird mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Zusätzlich werden für Unternehmen mit geringen Ertragsaussichten Liquidationswerte ermittelt und als Wertuntergrenze angesetzt.

Die für das Ertragswertverfahren verwendeten Zahlungsströme beruhen auf aus der Konzerngesamtplanung abgeleiteten beteiligungsindividuellen Planungen für die nächsten 5 Jahre, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben werden. Der jeweilige Kapitalisierungszinssatz wird aus der Rendite einer risikoadäquaten Alternativenanlage abgeleitet.

Die Liquidationswerte basieren insbesondere auf von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten von Immobilien bei verbundenen Unternehmen. Ist der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert, so wird anhand qualitativer und quantitativer Kriterien untersucht, ob die Wertminderung voraussichtlich dauernd ist.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert bzw. zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung angemessener Abschläge für alle erkennbaren Einzelrisiken bewertet.

Die Bewertung von **Bankguthaben** erfolgt mit dem Nominalwert.

**Rechnungsabgrenzungsposten** wurden nach den Vorschriften des § 250 HGB gebildet.

Das **Gezeichnete Kapital** ist zum Nennbetrag angesetzt. Der rechnerische Wert von erworbenen **eigenen Anteilen** wird vom gezeichneten Kapital offen abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile wird mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden in der Höhe bemessen, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung notwendig ist. Neben der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen mit einer Laufzeit von zehn Jahren, haben die übrigen zugrunde liegenden Verpflichtungen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

**Derivate Finanzinstrumente** werden nicht angewendet bzw. in Anspruch genommen.

Die Realisierung der **Umsatzerlöse** erfolgt gemäß den zu Grunde liegenden vertraglichen und sonstigen Vereinbarungen.

Im Jahresabschluss müssen **Annahmen und Schätzungen** vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Höhe der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden haben. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen. Die im Folgenden genannten wesentlichen Positionen und Risiken sind in ihrem Ansatz und Wert von den zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen abhängig:

- Finanzanlagen in Höhe von 8.167 TEUR
- Sonstige Rückstellungen in Höhe von 99 TEUR
- Rechtliche Risiken insbesondere aus den Bereichen Kapitalmarkt- und Steuerrecht- sowie andere Verpflichtungen.

Im Jahresabschluss der AG sind aus heutiger Sicht für vorhandene Risiken ausreichende Wertberichtigungen und Rückstellungen gebildet worden. Dennoch kann nicht mit Bestimmtheit ausgeschlossen werden, dass aus möglicherweise im Laufe des Geschäftsjahres anhängig werdenden Verfahren und/oder gerichtlichen Entscheidungen Aufwendungen entstehen, die die gebildeten Vorsorgen übersteigen.

**C. Anteilsbesitz**

	Anteil in %	Eigenkapital 31.12.2020 TEUR	Ergebnis 2020 TEUR
LEGA Kreditverwaltungs GmbH, Euskirchen	100,00	(1)(5) 7.990	0
Webac Immobilien AG, Hagen	94,07	(1)(2)(5) 522	0
Webac Verwaltungs GmbH, Euskirchen	94,07	(3) 62	0
Webac Erschließungsgesellschaft Alpha Schwerter Straße GmbH & Co. KG, Euskirchen	94,07	(3)(5) -95	5
Webac Erschließungsgesellschaft Beta Schwerter Straße GmbH & Co. KG, Euskirchen	94,07	(3)(5) -202	2
Webac Gamma Immobilien GmbH, Euskirchen	100,00	(1)(4)(5) 709	0
ITB LMD Hagen Schwerter Str. B.V., Varsseveld/Niederlande	94,07	(3)(6) 5	0

- 1) Ergebnisabführungsvertrag.
- 2) Die AG ist mittelbar über die LEGA Kreditverwaltungs GmbH beteiligt.
- 3) Die AG ist mittelbar über die Webac Immobilien AG beteiligt.
- 4) Die AG ist unmittelbar mit 7,14 % bzw. mittelbar über die LEGA Kreditverwaltungs GmbH mit weiteren 92,86 % beteiligt.
- 5) Die Gesellschaft ist gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Verpflichtung befreit, ihren Jahresabschluss offen zu legen.
- 6) Für die Gesellschaft wurde aus Geringfügigkeitsgründen kein gesonderter Jahresabschluss 2020 erstellt. Die Werte resultieren aus dem letzten vorliegenden Jahresabschluss 2019.

**D. Erläuterungen**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**1. Umsatzerlöse**

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Nach Regionen:		
Deutschland	138	176
Übriges Europa	0	0
	<b>138</b>	<b>176</b>

Die Erlöse bestehen im Wesentlichen aus Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften, s.g. Management Fees.

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Auflösung von Rückstellungen	112	0
Periodenfremde Erträge	21	0
Herabsetzung von Verbindlichkeiten	4	0
Kfz-Nutzung	3	4
Weiterbelastete Kosten	0	4
Übrige	0	3
	<b>140</b>	<b>11</b>

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen vor allem das mit einem Vergleich abgeschlossene Bußgeldverfahren mit der BaFin (TEUR 87). Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen Gutschriften auf erhaltene Beratungsleistungen.

## 3. Personalaufwand

Bis zum 30. September 2020 war der ausgeschiedene Vorstand der einzige Mitarbeiter der Gesellschaft. Seit dem 01. Oktober 2020 ist der neue Vorstand auf Honorarbasis für die Gesellschaft tätig.

## 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Abschlüsse, Hauptversammlung und Veröffentlichungen	142	204
Rechts- und Beratungskosten	69	102
Periodenfremde Aufwendungen	68	0
Vergütung Aufsichtsrat	18	18
Abgaben und Beiträge	16	17
Buchhaltung	14	15
Mieten	13	13
Büro	10	10
Versicherungen	7	7
Geldverkehr	5	5
Fuhrpark	3	7
Reisen	1	8
Sanktionen, Schadensersatzansprüche und Prozesskosten	0	100
Fremdleistungen	0	51
Übrige	4	3
	<b>370</b>	<b>560</b>

Im Geschäftsjahr 2020 entfielen 0 TEUR (Vorjahr: 70 TEUR) auf projektbezogene Beratungsleistungen. Die periodenfremden Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten, welche nachträglich noch für das vorangegangene Geschäftsjahr angefallen sind.



**5. Finanzergebnis**

	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	<b>104</b>	<b>64</b>
Zinserträge:		
Übrige	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>
Zinsaufwendungen:		
Verbundene Unternehmen	76	67
Übrige	3	6
	<b>79</b>	<b>73</b>
	<b>25</b>	<b>-8</b>

**Bilanz**

**6. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres dargestellt.

in 2020	Anschaffungskosten			
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand
	01.01.			31.12.
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
EDV-Software	3	1	0	4
<b>II. Sachanlagen</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	27	2	0	29
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.712	0	0	10.712
<b>III. Gesamt</b>	10.742	3	0	10.745

in 2019	Anschaffungskosten			
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand
	01.01.			31.12.
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
EDV-Software	3	0	0	3
<b>II. Sachanlagen</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24	3	0	27
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.712	0	0	10.712
<b>III. Gesamt</b>	10.739	3	0	10.742

**Webac Holding AG, München**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2020**

in 2020	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.	Vorjahr
	01.01.			31.12.		
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
EDV-Software	3	0	0	3	1	0
<b>II. Sachanlagen</b>						
Betriebs- und Geschäftsanlagen	24	2	0	26	3	3
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.545	0	0	2.545	8.167	8.167
<b>III. Gesamt</b>	2.572	2	0	2.574	8.171	8.170

in 2019	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	31.12.	Vorjahr
	01.01.			31.12.		
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
EDV-Software	3	0	0	3	0	0
<b>II. Sachanlagen</b>						
Betriebs- und Geschäftsanlagen	23	1	0	24	3	1
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.545	0	0	2.545	8.167	8.167
<b>III. Gesamt</b>	2.571	1	0	2.572	8.170	8.168

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der Webac Holding AG ist Bestandteil dieses Anhangs (siehe Abschnitt C. Anteilsbesitz)

**7. Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

	31.12.	31.12.
	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Forderungen ggü. Webac Beta GmbH & Co. KG	2	0
	<b>2</b>	<b>0</b>

Die Forderung gegenüber der Webac Erschließungsgesellschaft Beta Schwerter Straße GmbH & Co. KG hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **8. Sonstige Vermögensgegenstände**

	31.12. 2020	31.12. Vorjahr
	TEUR	TEUR
Umsatzsteuer	8	15
Forderungen gegen Aufsichtsratsmitglieder	0	2
Übrige	2	2
	<b>10</b>	<b>19</b>

Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## **9. Latente Steuern**

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt mit einem Ertragssteuersatz von 32,5 %, welcher Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer umfasst. Aus der zum Steuerrecht abweichenden handelsrechtlichen Bewertung von Anteilen an und Forderungen gegen Personengesellschaften sowie unter der Berücksichtigung der steuerlichen Verlustvorträge zum Jahresende 2020 ergeben sich im Saldo aktive latente Steuern. Vom Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht, sodass der Aktivüberhang der latenten Steuern in der Bilanz nicht angesetzt wird.

## **10. Eigenkapital**

### **Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital beträgt 1.000 TEUR zum 31.12.2020 (Vorjahr: 1.000 TEUR). Es ist voll eingezahlt und in 851.133 nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten, mit einem rechnerischen Wert je Aktie von 1,1749 Euro (Vorjahr: 1,1749 Euro) eingeteilt.

Die Aktien der Gesellschaft sind zum Börsenhandel zugelassen und werden am regulierten Markt an den Börsenplätzen Düsseldorf und Frankfurt gehandelt.

In den beiden Geschäftsjahren 2020 und 2019 gab es keine Meldungen gem. § 21 WpHG, da die Meldeschwellen nicht überschritten waren. Nach den zuletzt erfolgten Meldungen gem. § 21 WpHG waren die AB Tuna Holding, Stockholm/Schweden mit 10,3% und die SHS Intressenter AB, Stockholm/Schweden mit 10,3% an der Webac Holding AG beteiligt. Mittlerweile hat die SHS Intressenter AB ihre Anteile auf 14,99% aufgestockt, ohne die Meldeschwelle zu überschreiten.

Die Hauptversammlung vom 20. November 2019 hat den Vorstand ermächtigt, eigene Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu 10% zu erwerben. Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gilt bis zum 19. November 2024.

Durch den Kauf von eigenen Aktien soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese als Gegenleistung beim Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen oder Unternehmensteilen verwenden zu können. Somit soll die notwendige Flexibilität gegeben werden, um derartige sich bietende Gelegenheiten schnell und flexibel ohne Belastung der Liquidität der Gesellschaft ausnutzen zu können.

Ferner ist die Gesellschaft berechtigt, eigene Aktien auch ohne einen erneuten Beschluss der Hauptversammlung einzuziehen. Die Einziehung soll dabei nach Entscheidung der zuständigen Organe mit oder ohne Herabsetzung des Grundkapitals möglich sein.

Durch den Kauf und Verkauf von eigenen Aktien soll zum einen Kurspflege betrieben werden und zum anderen soll dies dazu dienen, den Gewinn je Aktie zu steigern.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine eigenen Aktien erworben. Die Gesellschaft hatte am Bilanzstichtag 53.094 Stück eigene Aktien im Eigentum. Dies entspricht 6,24 % des Grundkapitals.

Die eigenen Anteile wurden wie folgt erworben:

Jahr	Anzahl	Anteil in Prozent	Rechnerischer Wert Euro	Erwerbspreis Euro
2009	9.005	1,06%	10.580,02	37.766,50
2010	5.801	0,68%	6.815,62	25.935,51
2011	9.337	1,10%	10.970,08	43.279,10
2012	5.077	0,60%	5.964,99	23.836,20
2013	4.726	0,56%	5.552,60	25.034,00
2014	5.810	0,68%	6.826,20	26.514,20
2015	9.688	1,14%	11.382,47	42.020,70
2016	3.650	0,43%	4.288,40	16.425,00
2017	0	-	-	-
2018	0	-	-	-
2019	0	-	-	-
2020	0	-	-	-
	<b>53.094</b>	<b>6,24%</b>	<b>62.380,38</b>	<b>240.811,21</b>

Der rechnerische Wert der eigenen Anteile in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr 62 TEUR) wurde vom gezeichneten Kapital abgesetzt.

#### **Kapitalrücklage**

Die Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 – 3 HGB beträgt zum Jahresende 500 TEUR (Vorjahr: 500 TEUR).

Die Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt zum Jahresende 3.622 TEUR (Vorjahr: 3.622 TEUR).

#### **Gewinnrücklagen**

Zum 31. Dezember 2020 betrug die gesetzliche Rücklage 39 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR) und die anderen Gewinnrücklagen betragen 36 TEUR (Vorjahr: 36 TEUR).

#### **Bilanzverlust**

Der handelsrechtliche Bilanzverlust 2020 entwickelte sich wie folgt:

Jahresfehlbetrag	Euro	-91.305,07
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	Euro	<u>-790.883,88</u>
Bilanzverlust	Euro	<u>-882.188,95</u>

### 11. Sonstige Rückstellungen

	31.12. 2020	31.12. Vorjahr
	TEUR	TEUR
Abschlüsse, Hauptversammlung und Veröffentlichungen	85	118
Sanktionen, Schadensersatzansprüche und Prozesskosten	13	100
Übrige	1	2
	<b>99</b>	<b>220</b>

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	TEUR	TEUR
Stand zum 01.01.	220	98
Inanspruchnahmen	-160	-98
Auflösungen	-112	0
Zuführungen	151	220
Stand zum 31.12.	<b>99</b>	<b>220</b>

### 12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Es besteht am Bilanzstichtag eine Kreditlinie in Höhe von 350 TEUR (Vorjahr: 350 TEUR). Die Inanspruchnahme zum Bilanzstichtag betrug 0 Euro und die Laufzeit ist unbefristet.

### 13. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12. 2020	31.12. Vorjahr
	TEUR	TEUR
LEGA Kreditverwaltungs GmbH	3.269	2.674
Webac Immobilien AG	523	554
Webac Gamma Immobilien GmbH	153	147
	<b>3.945</b>	<b>3.375</b>

Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### 14. Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12. 2020	31.12. Vorjahr
	TEUR	TEUR
Darlehen	0	200
Aufsichtsratsvergütungen	16	21
Steuern nach § 50a EStG	13	8
Übrige	1	1
	<b>30</b>	<b>230</b>
Davon aus Steuern	13	9

Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## 15. Haftungsverhältnisse

Bei der AG bestehen wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

## 16. Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bei der AG bestehen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasing-Verträgen sowie dem Vorstandsvertrag in folgender Höhe:

Laufzeit	31.12.	31.12.
	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Bis zu einem Jahr	36	16
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahre	2	0
Länger als fünf Jahre	0	0
	<b>38</b>	<b>16</b>

## 17. Organe der Webac Holding AG

### Vorstand

Zu Mitgliedern des Vorstands waren im Berichtsjahr bestellt:

Herr Dipl.-Kfm. Michael J. Jürgensen (bis 30. September 2020)

Herr Rechtsanwalt Konrad Steinert (ab 01. Oktober 2020)

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Herr Dipl.-Ing., Dipl.-Kfm. John Gajland  
Vorsitzender

Herr Dr. Tilman Steinert, Rechtsanwalt, Anwaltskanzlei Steinert  
Stv. Vorsitzender

Herr Dipl.-Kfm. Christoph Walbrecht, Geschäftsführer, FIBU Buchhaltungsservice GmbH  
Mitglied

Weitere Mitgliedschaften bestehen bzw. bestanden in den Aufsichtsgremien folgender Gesellschaften:

Herr Dipl.-Ing., Dipl.-Kfm. John Gajland:  
Webac Immobilien AG  
DIB Svenska AB, Schweden

### Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Bezüge und die Honorare an den Vorstand betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der AG und im Konzern 59 TEUR (Vorjahr: 72 TEUR). Davon waren 0 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) erfolgsbezogen.

Die fixen Vergütungen an die Aufsichtsräte der Webac Holding AG betragen bei der AG und im Konzern 18 TEUR (Vorjahr: 18 TEUR).

Pensionsverpflichtungen bestehen weder für den Vorstand oder für frühere Vorstandsmitglieder noch für den Aufsichtsrat. Kredite wurden Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats nicht gewährt.

Der Vorstand erhält für die Unterstützung bei künftigen Umstrukturierungen in Form von Reverse IPO einen Bonus von bis zu 3 Prozent der Wertschöpfung.

#### **18. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzverlustes**

Der Vorstand der Webac Holding AG schlägt vor, den Bilanzverlust aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 in Höhe von -882 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

#### **19. Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Der Abschlussprüfer hat gegenüber der Gesellschaft für das Berichtsjahr folgende Leistungen erbracht:

	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	103	152
<i>Davon für das Vorjahr</i>	<i>53</i>	<i>82</i>
	<b>103</b>	<b>152</b>

Die Kategorie Abschlussprüfungsleistungen umfasst die Honorare für die Konzernabschlussprüfung und die Prüfung des Jahresabschlusses der Webac Holding AG.

#### **20. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG**

Der Deutsche Corporate Governance Kodex enthält Regeln und Empfehlungen für eine verantwortungsvolle Leitung und Kontrolle börsennotierter Gesellschaften. Vorstand und Aufsichtsrat börsennotierter Aktiengesellschaften sind nach § 161 AktG verpflichtet, einmal jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Im letztgenannten Fall ist zu begründen, weshalb der jeweiligen Empfehlung nicht entsprochen wurde und wird. Die Erklärung wurde abgegeben und ist im Internet unter „[www.webac-ag.com](http://www.webac-ag.com)“ hinterlegt.

#### **21. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bezüglich der Ereignisse rund um die COVID 19-Pandemie verweisen wir auf den zusammengefassten Lagebericht unter „Chancen und Risiken in der Gruppe“ und „Ausblick auf das Jahr 2021“.

Nennenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung auf den Konzernabschluss haben sich nicht ergeben.



**22. Konzernabschluss**

Die Webac Holding AG, München, erstellt gemäß § 315e HGB einen Konzernabschluss zum 31.12.2020 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einen zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020. Der Konzernabschluss wird beim Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht.

München, den 23. April 2021

Konrad Steinert  
Vorstand

### **Grundlagen des Konzerns**

Der Webac Konzern umfasst eine Gruppe von 8 (Vorjahr: 8) Gesellschaften, die unter Führung der Webac Holding AG stehen.

Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht der §§ 298 Abs. 2 und 315 Abs. 5 HGB Gebrauch und fasst den Lagebericht des Konzerns und der AG zusammen.

Der Konzern ist in den Bereichen des An- und Verkaufs von Grundstücken und deren Verwaltung sowie der Verwaltung von Krediten und Darlehen tätig.

### **Größen der Konzernsteuerung**

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren für die Unternehmenssteuerung des Konzerns sind Umsatz und EBT.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren besitzen im Konzern nur eine untergeordnete Bedeutung als Steuerungsgrößen.

### **Wirtschaftsbericht**

#### **Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

Das Wirtschaftsjahr 2020 wurde maßgeblich durch die Corona-Pandemie beherrscht. Der wirtschaftliche Einfluss dieser Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen zeigt sich deutlich an der negativen Entwicklung der Weltwirtschaft.

Der sich bereits in 2019 abzeichnende Trend zur Verringerung des Weltwirtschaftswachstums hat sich in 2020 nochmal deutlich verschärft. Insgesamt fand im Jahr 2020 eine Verringerung der Weltwirtschaft mit -3,5% statt und lag damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,9%; IWF World Economic Outlook, Januar 2021). Mit Blick auf die Industrieländer hat der Abschwung so gut wie alle Länder getroffen. Die Wachstumsrate der s.g. „Advance Economies“ betrug in 2019 noch 1,7%, in 2020 waren es -4,9%. In der Eurozone ging die Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahr von 1,2% auf -7,2% zurück.

Die deutsche Wirtschaft lag mit einem Minus von -5,4% deutlich unter dem Vorjahrsniveau in Höhe von 0,6%. Ursächlich hierfür waren die Einschränkungen im Zusammenhang mit der Coronakrise.

Das Ergebnis aus dem Bereich Immobilien lag im Berichtszeitraum deutlich unter dem Vorjahresniveau und dem Budget, im Wesentlichen aufgrund der negativen Netto-Effekte aus den Anpassungen der Marktwerte für die Immobilien (190 TEUR), denen im Vorjahr noch positive Netto-Effekte aus der Bewertung (469 TEUR) gegenüberstanden. Dagegen hat sich der Bereich Kreditverwaltung aufgrund von höheren Einnahmen bei geringerer Risikovorsorge leicht besser als im Vorjahr und gegenüber dem Budget entwickelt.

Insgesamt verlief das Geschäftsjahr 2020 für den Konzern nicht zufriedenstellend. Das Konzernergebnis nach Ertragsteuern lag bei -200 TEUR (Vorjahr: + 23 TEUR), vor allem infolge der negativen Entwicklung bei den Verkehrswerten der Immobilien, und damit deutlich unter dem Budget (siehe auch Erläuterung Konzern und Konzernbereiche unten).

**Umsatz und Ergebnisse des Konzerns**

	Budget	Ist	Ist	Veränderungen			
	2020	2020	2019	Ist zu Budget		Ist zu Vorjahr	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	365	342	352	-23	-6,3%	-10	-2,8%
Gesamtleistung *	373	349	360	-24	-6,4%	-11	-3,1%
	100,0%	100,0%	100,0%				
E B I T	-20	-240	24	-220	-	-264	-
	-5,4%	-68,8%	6,7%				
E B T	0	-243	33	-243	-	-276	-
	-26,7%	-69,6%	9,2%				
* Umsatzerlöse und Erträge aus Darlehensverwaltung							

Insgesamt lagen die Umsatzerlöse im Berichtsjahr moderat unter dem Budget und leicht unter dem Vorjahr, vor allem infolge von geringeren Anpassungen bei den Mieten.

Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowie das Konzernergebnis vor Steuern (EBT) liegen dagegen deutlich unter dem budgetierten und dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen sonstigen Aufwendungen im Bereich Immobilien (siehe Erläuterung unten).

**Umsatz und Ergebnisse der Konzernbereiche**  
*Unkonsolidiert*

**Bereich Immobilien**

	Budget	Ist	Ist	Veränderungen			
	2020	2020	2019	Ist zu Budget		Ist zu Vorjahr	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	365	342	352	-23	-6,3%	-10	-2,8%
	100,0%	100,0%	100,0%				
Segment - EBIT	135	-61	527	-196	-145,2%	-588	-111,6%
	37,0%	-17,8%	149,7%				
Segment - EBT	100	-89	491	-189	-	-580	-
	27,4%	-26,0%	139,5%				

Die Umsatzerlöse betrafen wie im Vorjahr nur Mieteinnahmen.

Das Segment-EBIT und das Segment-EBT liegen sowohl unter dem Ergebnis des Vorjahres als auch unter dem Budget. Die Gründe hierfür sind negative Netto-Effekte aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von „Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ (190 TEUR; Vorjahr: positiver Effekt von 469 TEUR).

**Webac Holding AG, München**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2020**

Es besteht wie im Vorjahr eine nahezu komplette Mietauslastung der nutzbaren Büro- und Gewerbeflächen, die die laufenden Kosten des Unternehmensbereichs Immobilien deckt.

Neben den gewerblich genutzten Immobilien waren am Abschlussstichtag auch noch unbebaute Grundstücke im Bestand enthalten.

**Bereich Kreditverwaltung**

	Budget	Ist	Ist	Veränderungen			
	2020	2020	2019	Ist zu Budget		Ist zu Vorjahr	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%	TEUR	%
Zahlungseingänge	40	45	45	5	12,5%	0	0,0%
Erträge aus Darlehensverwaltung	8	7	8	-1	-12,5%	-1	12,5%
Segment - EBIT	-60	2	-103	62	103,3%	105	101,9%
Segment - EBT	45	96	-23	51	113,3%	119	-

Im Geschäftsbereich Kreditverwaltung lagen die Zahlungseingänge aus Darlehensverwaltung leicht über dem Budget und auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Segment-EBIT lag sowohl über dem Niveau des Budgets als auch über dem Niveau des Vorjahres.

Alle Kredite werden aktiv von unseren Mitarbeitern und Rechtsberatern verwaltet und eingefordert. Die Abwicklung gestaltet sich weiterhin schwierig, da der überwiegende Teil der Forderungen im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben werden muss. Der verwaltete Forderungsbestand von nominal 3.382 TEUR (Vorjahr: 3.392 TEUR) ist zu 93,6% (Vorjahr: 93,9%) wertberichtigt.

**Bereich Sonstige**

	Budget	Ist	Ist	Veränderungen			
	2020	2020	2019	Ist zu Budget		Ist zu Vorjahr	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	%	TEUR	%
Zahlungseingänge	750	686	325	-64	-8,5%	361	111,1%
Umsatzerlöse	180	138	176	-42	-23,3%	-38	-21,6%
Segment - EBIT	-95	-181	-400	-86	-90,5%	219	54,8%
Segment - EBT	-145	-250	-435	-105	-72,4%	185	42,5%

Neben der Webac Holding AG beinhaltet der Bereich Sonstige vor allem Zinserträge aus dem Darlehen an den Käufer des Bereichs Maschinenbau (12 TEUR) sowie einen Aufwand aus dem Verzicht auf die Restzahlung des Darlehens (66 TEUR). Insgesamt ist damit nachträglich noch ein Verlust aus dem in 2018 aufgegebenen Geschäftsbereich Maschinenbau in Höhe von 54 TEUR entstanden.

Die Umsatzerlöse der AG lagen unter dem Budget und dem Vorjahresniveau und betrafen Konzernumlagen an die Tochtergesellschaften (sog. Management Fees), die sich auf Konzern-ebene herauskonsolidieren.

Das Segment-EBT 2020 in Höhe von - 250 TEUR lag aufgrund von zusätzlichen, insbesondere auch periodenfremden, und nicht geplanten Mehraufwendungen für Abschlüsse, Hauptversammlung sowie Rechts- und Beratungsleistungen in Höhe von 281 TEUR zwar unter dem Budget, aber deutlich über dem Vorjahr. Hier hat sich vor allem auch die Auflösung der Rückstellung für Sanktionen der BaFin aufgrund verspäteter Offenlegung nach erzieltm Vergleich (87 TEUR) positiv ausgewirkt.

### **Vermögens- und Finanzlage des Konzerns**

Die langfristigen Vermögenswerte verminderten sich um insgesamt 188 TEUR auf 5.247 TEUR. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch negative Netto-Effekte in Höhe von 190 TEUR aus Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte von „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich vor allem infolge der finalen Kaufpreiszahlung für den Geschäftsbereich Maschinenbau (740 TEUR) um 481 TEUR. Auf einen Teil der Kaufpreisforderung (TEUR 66) wurde nachträglich verzichtet. Der Verzicht erfolgte, da der Aufsichtsrat und Vorstand befürchteten, dass der Erwerber kurzfristig durch die COVID19-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten gerät. Daher hat man sich auf den Verzicht bei gleichzeitiger sofortiger Restzahlung des verbleibenden Kaufpreises geeinigt.

Dem stehen die hieraus generierten liquiden Mittel gegenüber. Sie wurden teilweise bereits zur Begleichung laufender Verbindlichkeiten genutzt.

Die Bilanzsumme ging dadurch um 669 TEUR auf 5.661 TEUR zurück.

Das Eigenkapital liegt bei 4.876 TEUR (Vorjahr: 5.076 TEUR) und die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2020 86,1% (Vorjahr: 80,2%). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung der Bilanzsumme.

Das mittel- bis langfristig gebundene Vermögen ist zu 92,9% (Vorjahr: 93,4%) durch Eigenkapital gedeckt. Die Finanzierung von Investitionen erfolgt, soweit nicht mit freien Eigenmitteln, durch fristenkongruente Darlehensaufnahme. Daneben bestehen bisher nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 350 TEUR. Die Laufzeiten der Kreditlinien sind unbefristet.

Die Entwicklung der Liquidität des Konzerns ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Zusammengefasst sieht die Entwicklung wie folgt aus:

Cash-Flow aus:	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
- Laufender Geschäftstätigkeit	549	-447
- Investitionstätigkeit	-3	913
- Free Cash-Flow	546	466
- Finanzierungstätigkeit	-291	-497
	255	-31
Finanzmittelfonds am:		
- Anfang der Periode	71	102
- Ende der Periode	326	71

**Webac Holding AG, München**  
**Jahresabschluss zum 31.12.2020**

Die Veränderungen des Cash-Flows aus laufender Geschäftstätigkeit beruhen vor allem auf Geldmittelzuflüssen durch die abschließende Tilgung der noch ausstehenden Kaufpreisanforderungen aus dem Verkauf der Maschinenbauparte.

Der Bereich Immobilien wird durch die Mieteinnahmen finanziert und im Bereich Kreditverwaltung deckt die Höhe der Zahlungseingänge die Inkasso- und Verwaltungskosten der Kredite.

**Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Webac Holding AG**

Die im Folgenden dargestellte Entwicklung der Webac Holding AG basiert auf deren Jahresabschluss, der nach den Vorschriften des HGB und des AktG aufgestellt wurde.

Die Webac Holding AG als Mutterunternehmen weist aufgrund der Kosten für die Entwicklung und Überwachung der Geschäftsbereiche ein gegenüber dem Vorjahr geringeres negatives Ergebnis vor Ergebnisübernahmen aus.

Der bedeutsamste finanzielle Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung der Webac Holding AG ist das Jahresergebnis. Die Ergebnis- und Kostenkontrolle ist nach wie vor eine der zentralen Aufgaben des Vorstands. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf die interne Organisation, die Steuerungssysteme und die Entscheidungsfindung im Konzern haben sich, auch nach dem Wechsel im Vorstand, nicht ergeben.

Insgesamt ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 91 TEUR (Vorjahr: 409 TEUR). Der gegenüber dem Vorjahr deutlich geringere Jahresfehlbetrag resultiert zum einen aus einem höheren Jahresüberschuss der LEGA Kreditverwaltungs GmbH (104 TEUR; Vorjahr: 64 TEUR), der die handelsrechtlichen Ergebnisse von zwei Tochterunternehmen aus dem Geschäftsbereich Immobilien beinhaltet, und aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags bei der Webac Holding AG vereinnahmt wird. Zum anderen konnte insbesondere infolge eines Vergleiches mit der BaFin die im Vorjahr gebildete Rückstellung für Bußgelder aufgrund verspäteter Veröffentlichungen um 87 TEUR gewinnerhöhend aufgelöst werden. Hinzu kommen Kostenreduzierungen vor allem bei den Abschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie den Fremdleistungen.

Die Bilanzsumme der AG beträgt 8.376 TEUR (Vorjahr: 8.268 TEUR). Das vor allem aus den Beteiligungen an der LEGA Kreditverwaltungs GmbH (7.990 TEUR) und Webac Gamma Immobilien GmbH (177 TEUR) bestehende Anlagevermögen blieb mit 8.171 TEUR (Vorjahr: 8.170 TEUR) nahezu unverändert zum Vorjahr. Das Umlaufvermögen stieg um 103 TEUR auf 201 TEUR, überwiegend bedingt durch höhere liquide Mittel.

Das Eigenkapital verminderte sich ergebnisbedingt um 91 TEUR auf 4.253 TEUR. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 beträgt 50,8% (Vorjahr: 52,5%).

Im Gegenzug stiegen die Verbindlichkeiten um 320 TEUR auf 4.024 TEUR, im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (3.945 TEUR; im Vorjahr 3.375 TEUR). Die Veränderung resultiert aus dem Cash-Pooling zwischen der AG und den Tochtergesellschaften, den Management Fees und den Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen im Konzern. Die Drittverpflichtungen (einschließlich Rückstellungen) konnten hingegen um 371 TEUR auf 178 TEUR, vor allem infolge der planmäßigen Rückzahlung eines kurzfristig gewährten Darlehens und Auflösungen von Rückstellungen gemindert werden.

Zu den eigenen Aktien verweisen wir auf die Angaben im Anhang zum Jahresabschluss der AG unter Abschnitt D Pkt. 9 „Eigenkapital“.

## **Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **Internes Kontrollsystem und Risikomanagement in der Gruppe**

Grundsätzlich sind die Managementebenen in der Webac Holding AG und ihren Beteiligungen durch klare Verantwortlichkeiten und eine flache Hierarchie geprägt. Der Konzern hat das im Vorjahr noch bestandene zentralisierte Rechnungswesen zum 01. November 2020 an eine Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert. Seitdem erfolgt die laufende Finanzbuchhaltung und die Erstellung der Zwischen- und Jahresabschlüsse dezentral. Durch ein regelmäßiges monatliches Reporting für sämtliche Einzelgesellschaften im Konzern durch die Steuerberatungsgesellschaft als externer Dienstleister an den Vorstand der Gesellschaft erfolgt eine laufende Kontrolle der Ist-/Soll-Abweichungen.

Der Vorstand benutzt eine Reihe von Instrumenten, um während des Jahres die Risiken der Gesellschaft zu überwachen.

Für die AG sowie die übrigen Konzernunternehmen werden monatlich betriebswirtschaftliche Auswertungen erstellt und über die Liquidität der Gruppe wird monatlich berichtet.

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit und die finanzielle Flexibilität im Konzern zu gewährleisten, werden Kreditlinien vorgehalten und erforderlichenfalls in Anspruch genommen. Die Kreditlinien und Cashflows haben im Geschäftsjahr 2020 eine ausreichende Liquiditätsausstattung gesichert. Webac beabsichtigt, auch in der Zukunft die Kreditlinien aufrechtzuerhalten und zu nutzen.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien wird über die Berichterstattung bestimmter Geschäftsvorgänge, wie der Anschluss- und Neuvermietung oder bei wesentlichen Investitionen und Desinvestitionen sowie durch einen Bericht über die monatlichen Mieteingänge überwacht. Der Geschäftsbereich Kreditverwaltung berichtet monatlich über den Forderungseingang und die Inkassoaufwendungen. Der Wertberichtigungsbedarf wird am Jahresende ermittelt.

Maßnahmen bei Nichterreichen von Budgetzahlen werden gefordert, entwickelt und besprochen. Damit steht dem Management der Webac Holding AG ein relativ dynamisches Mittel zur Verhinderung von hohen überraschenden Verlusten zur Verfügung, obwohl der Handlungsspielraum bei ungünstiger Entwicklung beschränkt ist.

Der Aufsichtsrat übt seine Beratungs- und Kontrollfunktion gemäß den nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben und unter Berücksichtigung des Deutschen Corporate Governance Kodex aus.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist effizient und vertrauensvoll. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah in mündlichen und schriftlichen Berichten über die laufende Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle, die Lage der Tochtergesellschaften und des Konzerns, die Risikolage, das interne Kontrollsystem und die Compliance.

### **Chancen und Risiken in der Gruppe**

Die wesentlichen **Chancen** bestehen in einer gewinnbringenden Verwertung der Immobilien und in der Nutzung der bestehenden hohen steuerlichen Verlustvorträge.

Für den Bereich werden verschiedene Optimierungsmaßnahmen gesucht, um die heutige Substanz bestmöglich zu erhalten bzw. zu verwerten.

Die zukünftige Entwicklung des Konzerns und damit auch der Webac Holding AG kann im Wesentlichen durch folgende **Risikofaktoren** negativ beeinflusst werden, dargestellt in der Reihenfolge ihrer relativen Bedeutung:

- Eine negative Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes in Hagen und in Euskirchen im Hinblick auf:
  - die Vermietung der vorhandenen Gebäude sowie
  - die Veräußerungsmöglichkeiten

wobei durch langfristige Mietverträge zuverlässige Prognosen möglich und somit auch die Risiken niedrig sind. Die Mietverträge in Hagen wurden jeweils bis zum Jahresende 2021 verlängert.

- Die Notwendigkeit von weiteren Wertberichtigungen auf Forderungen im Geschäftsbereich Kreditverwaltung aufgrund von externen Umständen, die die Zahlungsfähigkeit der Schuldner oder die Verwertungserlöse aus Sicherheiten negativ beeinflussen.

Da sich Einnahmen und Forderungen auf eine Vielzahl von Schuldnern bei nur wenigen Großforderungen verteilen, sind die Prognosen zuverlässig und die Risiken relativ niedrig.

Die im Vorjahr gegenüber dem Käufer des Geschäftsbereichs Maschinenbau bestehende Darlehensforderung in Höhe von 740 TEUR wurde im Jahr 2020 einschließlich Zinsen vollständig beglichen, was sich deutlich positiv auf die Liquidität der Gesellschaft ausgewirkt hat. Hierbei wurde eine Vertragsanpassung vorgenommen. Dabei wurde auf einen Restbetrag der Kaufpreisforderung in Höhe von 66 TEUR verzichtet. Diese Anpassung erfolgte zur Sicherstellung der größtmöglichen Kaufpreiszahlung.

Wie im Vorjahr angekündigt, wirkte sich die Kaufpreisminderung aus dem Verkauf der Maschinenbau-Gruppe gewinnmindernd aus.

- Die Risiken sind zudem durch die Marktkenntnisse, das Know-how und die Managementfähigkeiten des Vorstands, der in Personalunion zugleich Geschäftsführer in den übrigen wesentlichen Unternehmen ist, und durch die Zusammenarbeit des Vorstands mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der über langjährige Unternehmenskenntnisse verfügt, begrenzt. Allerdings sind Wachstums- und Gewinnmöglichkeiten derzeit durch den vorhandenen Gebäudebestand beschränkt sowie latente Risiken aus branchenbezogenen konjunkturellen Entwicklungen zu beachten. Diese externen Risiken können Vorstand und Geschäftsführung nicht wesentlich beeinflussen.
- Die seit Anfang des Jahres 2020 herrschende und die Wirtschaft enorm beeinflussende Corona-Pandemie hatte bis zur Aufstellung dieses Lageberichts keine erwähnenswerten Effekte auf die Lage des Unternehmens. Sollten sich – wider der aktuellen Erwartung – nachträglich negative Auswirkungen auf die Webac-Gruppe ergeben, kann zusätzliche Liquidität durch den Verkauf von Immobilien beschafft werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können etwaige wirtschaftliche Folgen aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



- Der ehemalige Vorstand Herr Jürgensen und das ehemalige Mitglied des Aufsichtsrats Herr Roberts haben gegenüber der Webac Holding AG vermeintliche Ansprüche in Höhe von insgesamt TEUR 92 (netto) auf Zahlung von Sondervergütungen für behauptete Leistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Maschinenbau-Sparte, Herr Jürgensen darüber hinaus auch für angebliche sonstige Tätigkeiten, geltend gemacht. Wir und unsere Rechtsberatung halten die Ansprüche für unbegründet. Es wurde daher zum 31. Dezember 2020 keine Rückstellung gebildet. Der für die Herren Jürgensen und Roberts tätige rechtliche Berater hat die gesondert berechneten Vergütungsansprüche im Februar 2021 bzw. März 2021 eingefordert. Im April 2021 hat die Webac Holding AG einen gerichtlichen Mahnbescheid für die Ansprüche des Herrn Jürgensen erhalten, gegen den Widerspruch eingelegt wurde. Die Forderungen werden dem Grunde und der Höhe nach weiterhin von uns bestritten.
- Das im November 2019 eingeleitete Sanktionsverfahren wegen des Verstoßes gegen kapitalmarktrechtliche Offenlegungsvorschriften konnte bis zur Aufstellung dieses Lageberichts durch einen Vergleich mit der BaFin auf Zahlung einer Geldbuße in Höhe von 12 TEUR eingestellt werden. Dadurch konnte die im Vorjahr dafür gebildete Rückstellung für Sanktionen, Schadensersatzansprüche und Prozesskosten weitestgehend aufgelöst werden.

### **Gesamtbewertung der Risikolage und Chancen**

In der Gesamtbetrachtung aller Chancen und Risiken ist festzustellen, dass sich die Risikosituation des Konzerns im Vergleich zum Vorjahr zwar verbessert hat, die Ertragslage aber erneut negativ war. Aufgrund der hohen Eigenkapitalbasis können weitere Verluste aufgefangen werden. Wenn dagegen die tatsächliche Entwicklung deutlich negativ von den Planannahmen abweicht und die kurzfristigen Kreditlinien gekündigt werden, könnten Liquiditätsprobleme auftreten, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung bis hin zu einer Bestandsgefährdung führen. Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine entsprechende Kündigung ausgesprochen werden könnte.

### **Chancen und Risiken der AG**

Für die AG gilt die Schlussfolgerung aus der Gesamtbewertung für den Konzern analog. Die Konzernumlagen und die über die Ergebnisabführungen zu erwartenden Ergebnisse der Unternehmensbereiche decken die laufenden Verwaltungskosten der AG derzeit nicht. Die Liquiditätssituation der AG ist dagegen stabil. Eine Verschlechterung der Ertragslage bei Tochterunternehmen bzw. die Verwertung von Vermögenswerten unter Buchwert kann allerdings auch zu einer Minderung des Beteiligungsansatzes an den Tochterunternehmen führen und das Eigenkapital der Webac Holding AG belasten. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte vor, dass solche Ereignisse eintreten könnten.

### **Ausblick auf das Jahr 2021**

Eine zuverlässige Prognose für den Bereich Immobilien bzw. den Konzern ist aufgrund der weiterhin vorherrschenden Corona-Pandemie schwierig. Die allgemeine konjunkturelle Lage hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2020 zwar zunächst erholt, sich aber infolge der im letzten Quartal 2020 begonnenen neuen Lockdowns wieder verschlechtert. Im Jahr 2021 ist mit einer robusten konjunkturellen Erholung zu rechnen. Trotz anhaltend hoher Unsicherheiten aufgrund der negativen Auswirkungen der Pandemie ist davon auszugehen, dass durch die „Lockdown“ Lockerungen und die bereits begonnene Impf- und Teststrategie die größten wirtschaftlichen Einbußen bereits überstanden sind und das Wachstum zumindest im 2. Halbjahr 2021 wieder antreiben könnte.

Für den **Konzern** erwarten wir für 2021 bei einem Umsatz von 309 TEUR ein negatives Ergebnis (EBT) von -79 TEUR.

Im **Bereich Immobilien** wird in 2021 mit einem Umsatz, der leicht unter dem Niveau des Vorjahres und einem EBT, der auf dem Niveau des Vorjahres liegt, gerechnet.

Für den **Bereich Kreditverwaltung** wird mit einem positiven Ergebnis (EBT) auf dem Niveau des Vorjahres - vor eventuellen außerplanmäßigen Wertberichtigungen auf Forderungen - gerechnet.

Bei der **Webac Holding AG** werden die Verwaltungskosten zwar unter dem Niveau des Vorjahres liegen. Wir rechnen für das Jahr aber 2021 wieder mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von 119 TEUR, da die geplanten Erträge aus den Konzernumlagen und Gewinnabführungen nicht die Verwaltungskosten decken werden.

### **Sonstige Angaben**

#### **Forschung und Entwicklung**

Mit der Veräußerung des Geschäftsbereichs Maschinenbau sind auch die Entwicklungstätigkeiten im Konzern entfallen.

#### **Grundsätze der Vorstandsvergütung (siehe auch Anhang)**

Der seit dem 01.10.2020 neu berufene Vorstand ist auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrages auf Honorar-Basis für die AG tätig. Die fixe Grundvergütung beläuft sich auf monatlich 3 TEUR netto zzgl. etwaiger anfallender Reisekosten. Variable Bonusregelungen wurden für den Fall einer erfolgreichen Durchführung eines Reversed-IPO mit 1% auf die Wertschöpfung der alten Webac Holding AG bemessen. Im Fall der Unterstützung beim Auffinden eines passenden Unternehmens für den Reversed IPO erhöht sich der Bonus auf insgesamt 3% der Wertschöpfung.

Bis zum 30.09.2020 hat der bisherige Vorstand ein Fixgehalt in Höhe von 49 TEUR inklusive eines geldwerten Vorteils für einen Dienstwagen erhalten. Die variable Bonusregelung kam nicht zum Zuge.

#### **Angaben nach § 289a bzw. § 315a HGB**

##### *Zusammensetzung des Aktienkapitals*

Am 31.12.2020 betrug das gezeichnete Kapital der AG 1.000.000 Euro, eingeteilt in 851.133 nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Die Aktien der Gesellschaft sind zum Börsenhandel zugelassen und werden am regulierten Markt an den Börsenplätzen Düsseldorf und Frankfurt gehandelt.

Aktien mit Sonderrechten oder besondere Stimmrechtskontrollen liegen nicht vor. Nach Kenntnis des Vorstands gibt es keine Vereinbarungen zwischen einzelnen Aktionären, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien beschränken.

##### *Kapitalanteile von über 10% der Stimmrechte*

Der Gesellschaft sind folgende Beteiligungen an ihrem Grundkapital – die 10% der Stimmrechte überschreiten – gemäß § 21 WpHG gemeldet worden:

- AB Tuna Holding, Stockholm/Schweden 10,3%
- SHS Intressenter AB, Stockholm/Schweden 10,3%

*Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb von Aktien*

Die Hauptversammlung vom 20. November 2019 hat den Vorstand ermächtigt, eigene Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu 10 % zu erwerben. Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gilt bis zum 19. November 2024. In der ordentlichen Hauptversammlung am 02. Dezember 2020 wurde dazu kein weiterer Beschluss gefasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wurden keine eigenen Aktien erworben. Auch nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung dieses Lageberichts wurden keine weiteren eigenen Aktien erworben. Somit hatte die Gesellschaft am Bilanzstichtag wie im Vorjahr 53.094 Stück eigene Aktien im Besitz mit einem anteiligen Wert am gezeichneten Kapital in Höhe von 62.380,38 Euro. Dies entspricht 6,24% des Grundkapitals. Die Anschaffungskosten betragen 240.811,21 Euro.

*Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Aktien*

Es liegt keine Ermächtigung vor.

*Bestimmungen im Fall eines Eigentümerwechsels*

Im Fall einer „Change-of-Control“ Transaktion weist der Vorstand darauf hin, dass ihm keine Regeln oder Hindernisse bekannt sind, die eine Übernahme und Ausübung der Kontrolle über die AG erschweren könnten.

Für Fälle eines Übernahmeangebotes gibt es bei der AG keine Entschädigungsvereinbarungen mit dem Vorstand oder den Arbeitnehmern.

*Zusammensetzung des Vorstands*

Der Vorstand besteht gemäß § 8 der Satzung der AG aus einer Person oder mehreren Personen, wobei der Aufsichtsrat die Zahl der Mitglieder des Vorstands – nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen – festlegt. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands bzw. stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

Die Mitglieder des Vorstands werden für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine mehrmalige Bestellung – jeweils für höchstens fünf Jahre – ist zulässig.

*Satzungsänderungen*

Nach § 29 ist der Aufsichtsrat befugt, Änderungen der Satzungsfassung zu beschließen. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden mit einfacher Mehrheit - wenn das Gesetz nicht zwingend eine größere Stimmenmehrheit vorschreibt - der abgegebenen Stimmen gefasst.

Soweit das AktG außerdem zur Beschlussfassung eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vorschreibt, genügt – wenn dies gesetzlich zulässig ist – die einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals.

***Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f und § 315d HGB)***

Die Erklärung zur „Corporate Governance“ nach § 161 AktG von Vorstand und Aufsichtsrat ist im Internet unter „[www.webac-ag.com](http://www.webac-ag.com)“ hinterlegt.

Die Unternehmensführungspraktiken und die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat sind im Abschnitt *Internes Kontrollsystem und Risikomanagement in der Gruppe* dargestellt. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Seit dem 1. Mai 2015 gilt in Deutschland das Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen. Seine wesentlichen Bestimmungen wurden auch in den Corporate Governance Kodex aufgenommen. Die Webac Holding AG war verpflichtet, bis zum 30. September 2015 Zielgrößen für den Frauenanteil auf der Ebene des Vorstands und des Aufsichtsrates festzulegen und bis wann diese Zielgrößen erreicht werden sollen. Da die AG bis heute keine weiteren Führungsebenen unterhalb des Vorstands hat und auch nicht geplant ist, weitere Führungsebenen zu etablieren, wurden hierzu keine Zielgrößen festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand der Webac Holding AG eine Quote von 0% festgesetzt. Es ist derzeit weder eine Erweiterung des Vorstandes noch eine Neubesetzung der Vorstandsposition geplant. Aus diesem Grund wurde für den Zeitraum bis zum 30. Juni 2022 auch keine Mindestzielgröße für den Frauenanteil im Vorstand größer 0% festgesetzt. Der Aufsichtsrat wird sich auch zukünftig bei der Auswahl von Vorstandsmitgliedern an der Qualifikation und den individuellen Fähigkeiten der Kandidatin oder des Kandidaten orientieren. Bei der Besetzung des Vorstandes sind nach Auffassung des Aufsichtsrats nicht das Geschlecht oder das Alter entscheidend; allein entscheidend ist, die am besten geeignete Person für die Position des zu besetzenden Vorstandsamtes zu finden.

Da die Webac Holding AG nicht der Mitbestimmung unterliegt, muss sich der Aufsichtsrat bei der Webac Holding AG nicht zu mindestens 30% aus Frauen und zu mindestens 30% aus Männern zusammensetzen. Der Aufsichtsrat der Webac Holding AG hat eine zu erreichende Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf mindestens 16,66% festgesetzt.

Die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder der Webac Holding AG, Herr Gajland, Herr Dr. Steinert und Herr Walbrecht wurden auf der Hauptversammlung im Dezember 2020 als Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat gewählt.

Sollte ein Mitglied des derzeitigen Aufsichtsrats vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheiden, wird die Webac Holding AG den oder die am besten geeigneten Kandidaten/Kandidatinnen zur Wahl in den Aufsichtsrat vorschlagen.

### ***Ein Wort des Dankes***

Ich danke allen Aktionären, den Geschäftspartnern und Mitarbeitern unseres Hauses sowie dem Aufsichtsrat für die in der Vergangenheit gewährte Unterstützung und für die gute Zusammenarbeit.

München, den 23. April 2021

Konrad Steinert  
Vorstand

***Versicherung der gesetzlichen Vertreter***

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen, der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

München, den 23. April 2021

Konrad Steinert  
Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Webac Holding Aktiengesellschaft, München

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Webac Holding Aktiengesellschaft, München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht des Webac Konzerns und der Webac Holding Aktiengesellschaft, München (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen**

Zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen verweisen wir auf die Abschnitte B „Wesentliche Grundsätze und Methoden der Bilanzierung und Bewertung“ und D.6. „Anlagevermögen“ im Anhang.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Im Jahresabschluss der Webac Holding Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.167 ausgewiesen. Der Anteil der Anteile an verbundenen Unternehmen an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 97 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Den beizulegenden Wert ermittelt die Gesellschaft mithilfe des Ertragswertverfahrens. Zusätzlich werden bei geringen Ertragsaussichten Liquidationswerte ermittelt und als Wertuntergrenze angesetzt.

Die für das Ertragswertverfahren verwendeten Zahlungsströme beruhen auf von der Konzerngesamtplanung für das Geschäftsjahr 2021 abgeleiteten beteiligungsindividuellen Planungen, die für die Geschäftsjahre 2022 bis 2025 mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben werden. Der jeweilige Kapitalisierungszinssatz wird aus der Rendite einer risikoadäquaten Alternativanlage abgeleitet. Die Liquidationswerte basieren insbesondere auf von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerten von Immobilien, die im Besitz der verbundenen Unternehmen sind. Ist der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert, so wird anhand qualitativer und quantitativer Kriterien untersucht, ob die Wertminderung voraussichtlich dauernd ist.

Die Berechnung des beizulegenden Werts nach dem Ertragswertverfahren ist komplex und hinsichtlich der getroffenen Annahmen in hohem Maße von Einschätzungen und Beurteilungen der Gesellschaft abhängig. Dies gilt insbesondere für die Schätzung der künftigen Erträge und langfristigen Wachstumsraten, die Ermittlung der Kapitalisierungszinssätze, die Annahmen und sonstigen Parameter bei der Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien sowie die Einschätzung der Dauerhaftigkeit der Wertminderung.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen nicht werthaltig sind.

## UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zunächst haben wir die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie des Bewertungsmodells der Gesellschaft beurteilt. Dazu haben wir die erwarteten Erträge sowie die unterstellten langfristigen Wachstumsraten mit dem Vorstand als Planungsverantwortlichem erörtert. Des Weiteren haben wir bei der Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien die Angemessenheit der Bewertungsmodelle und der zugrunde liegenden wesentlichen Bewertungsannahmen bzw. resultierenden Kennzahlen unter Beachtung von Art und Lage der bewerteten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt.

Ferner haben wir uns von der bisherigen Prognosegüte der Gesellschaft überzeugt, indem wir Planungen früherer Geschäftsjahre mit den tatsächlich realisierten Ergebnissen verglichen und Abweichungen analysiert haben.

Die dem Kapitalisierungszinssatz zugrunde liegenden Annahmen und Parameter, insb. den risikofreien Zinssatz, die Marktrisikoprämie und den Betafaktor, haben wir mit eigenen Annahmen und öffentlich verfügbaren Datenquellen verglichen. Um der bestehenden Prognoseunsicherheit Rechnung zu tragen, haben wir darüber hinaus die Auswirkungen möglicher Veränderungen des Kapitalisierungszinssatzes und der langfristigen Wachstumsrate auf den beizulegenden Wert untersucht. Zur Sicherstellung der rechnerischen Richtigkeit des verwendeten Bewertungsmodells haben wir die Methodik und die Berechnungen der Gesellschaft auf Basis risikoorientiert ausgewählter Elemente und durch die Verwendung eigener Bewertungsmodelle nachvollzogen. Die bei der Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien angesetzten marktüblichen Mieten haben wir mittels Informationen aus Marktberichten und Recherchen in Online-Immobilienportalen (Angebotsmieten) plausibilisiert und Liegenschaftszinssätze sowie resultierende Rohertragsvervielfältiger anhand von Angaben in den lokalen Grundstücksmarktberichten und Angaben aus der Fachliteratur beurteilt. Die angesetzten Bodenrichtwerte haben wir mit den aktuellen Bodenrichtwertkarten abgeglichen und Angaben aus den lokalen Grundstücksmarktberichten berücksichtigt.

## UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Anteile an verbundene Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

### **Sonstige Informationen**

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§§ 289f und 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



### **Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB**

### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei "2020\_ESEF-\_2021-04-22\_12-13-51" (SHA256-Hash-Wert: 6596BC284CAE5DBAE2F6035DEF47CA64A6FCEEA6A2AFD130AC229244A3A3EE08) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

*Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen*

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Vorstand der Gesellschaft ist zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir, die Dornbach Revisions- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bad Homburg, wurden am 3./12. März 2020 durch Beschluss des Amtsgerichts München zum Abschlussprüfer bestellt, nach dem die Hauptversammlung am 2. Dezember 2020 aufgrund eines fehlerhaften Vorschlags die Dornbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bad Homburg, gewählt hat. Unter Vorbehalt der Bestellung wurden wir bereits am 27. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der Webac Holding Aktiengesellschaft tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Roman Brinskelle.

Bad Homburg, den 23. April 2021

Dornbach Revisions- und Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Jochen Ball  
Wirtschaftsprüfer

gez. Roman Brinskelle  
Wirtschaftsprüfer