

Jahresabschluss und Lagebericht

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH

BILANZ ZUM 31.12.2015

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

- I. Finanzanlagen
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
2. sonstige Ausleihungen

63.562.803,43
78.026.583,49
139.589.386,92

Stand zum Ende des
vorangegangenen
Geschäftsjahres

43.941.788,03
66.716.002,74
110.657.790,77

B. UMLAUFVERMÖGEN

- I. Forderungen und Verrechnungen
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
2. sonstige Forderungen

5.716.709,68
54.521,00
5.771.230,68

0,00
0,00
0,00

II. Guthaben bei Kreditinstituten

16.845,13
5.788.075,81

37.184,21
37.184,21

PASSIVA

Stand zum Ende des
vorangegangenen
Geschäftsjahres

1.000.000,00
-109.327,31
890.672,69

1.000.000,00
486.130,48
1.486.130,48

A. EIGENKAPITAL

I. Stammkapital

- II. Bilanzverlust/Bilanzgewinn
(davon Gewinnvortrag EUR 486.130,48
Vj: 706.792,59)

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Steuerrückstellungen
2. sonstige Rückstellungen

0,00
6.500,00
6.500,00

46.206,43
3.000,00
49.206,43

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Anleihe
- davon konvertibel 0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
4. sonstige Verbindlichkeiten
- davon Steuern EUR 0,00 (VJ: EUR 0,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (VJ: EUR 0,00)

55.292.583,33
5.262.965,00
5.155.000,00
78.769.741,71
144.480.290,04

20.145.000,00
0,00
7.242.819,42
81.771.818,65
109.169.638,07

110.657.790,77

145.377.462,73

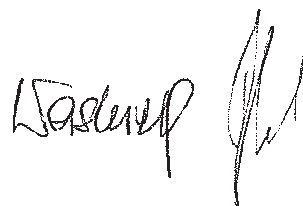
145.377.462,73

110.694.974,98

Handwritten signature

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2015

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.750.021,01 (Vorjahr EUR 1.685.337,04)	4.192.999,77	4.197.823,74
2. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 80,23 (Vorjahr EUR 78,56)	94,41	82,48
	4.193.094,18	4.197.906,22
3. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 74.017,69 (Vorjahr EUR 47.444,82)	-3.860.047,92	-3.691.270,21
4. <u>Zwischensumme aus 1. bis 3.</u>	333.046,26	506.636,01
5. <u>sonstige betriebliche Erträge</u> a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	3.889,22
6. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u> a) übrige	-858.540,48	-11.178,30
7. <u>Zwischensumme aus 5. bis 6.</u>	-858.540,48	-7.289,08
8. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	-525.494,22	499.346,93
9. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	-69.963,57	-119.409,00
10. <u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>	-595.457,79	379.937,93
11. <u>Gewinnvortrag aus Vorjahren</u>	486.130,48	106.192,55
12. <u>Bilanzverlust/-gewinn</u>	-109.327,31	486.130,48



Anhang des Jahresabschlusses 2015

der

WOFIN
Wohnungsfinanzierungs
GmbH

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Bei Zahlenangaben werden in der Folge die Vorjahreswerte in Klammern dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird mit dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde an den Zweck der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH, sprich an die reine Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft, angepasst. Die Finanzerträge und -aufwendungen wurden entsprechend an der Spitze der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

1.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt. Eine Pauschalwertberichtigung wurde nicht gebildet.

1.3. Rückstellungen

Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, wie sie nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig sind.

1.4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

1.4.1. Anleihe

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH emittierte im Jahre 2013 eine erstrangige besicherte 12-jährige Anleihe in Höhe von TEUR 20.000. Die Anleihe wird im Jahr 2025 fällig und verzinst sich jährlich mit einem festen Kupon von 3,0 %.

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH hat im Jahre 2015 eine erstrangige besicherte 20-jährige Anleihe in Höhe von TEUR 35.000 im geregelten Freiverkehr der Wiener Börse ausgegeben. Die Anleihe wird im Jahr 2035 fällig und verzinst sich jährlich mit einem festen Kupon von 2,2 %.

1.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZ

2.1 Finanzanlagen

Eine genaue Aufgliederung der Finanzanlagen erfolgt in der Beilage 1.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft, URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H, NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H und an die Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte GmbH. Von den Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.088 (Vorjahr TEUR 1.699) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

Sonstige Ausleihungen betreffen Darlehen an die VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. Von den Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 3.704 (Vorjahr TEUR 3.329) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aufgliederung:

		Il. Bilanz	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Wertberichtigung
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2015	5.716.709,68	5.716.709,68	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
2. sonstige Forderungen	2015	54.521,00	54.521,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr	2015	5.771.230,68	5.771.230,68	0,00	0,00
gesamt Vorjahr	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind Erträge in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr TEUR 0) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.000 wurde bar vom 100 %igen Gesellschafter, der Urbanbau Ges.m.b.H., einbezahlt.

2.4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von rd. TEUR 7 (Vorjahr TEUR 3).

2.5. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (inkl. > 5 Jahre)	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihe	2015	55.292.583,33	292.583,33	55.000.000,00	55.000.000,00
	Vorjahr	20.145.000,00	145.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2015	5.262.965,00	5.262.965,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2015	5.155.000,00	5.155.000,00	0,00	0,00
	Vorjahr	7.242.819,42	2.087.819,42	5.155.000,00	5.155.000,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	2015	78.789.741,71	2.087.074,19	76.682.667,52	76.682.667,52
	Vorjahr	81.771.818,65	5.089.146,13	76.682.672,52	76.682.672,52
- davon Steuern	2015	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2015	0,00	0,00	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		144.480.290,04	12.797.622,52	131.682.667,52	131.682.667,52
gesamt Vorjahr		109.159.538,07	7.321.965,55	101.837.672,52	101.837.672,52

In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.085 (Vorjahr TEUR 2.085) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

In den Posten Anleihen sind neben den ausgegebenen Anleihen in Höhe von TEUR 55.000 (Vorjahr TEUR 20.000) abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 293 (Vorjahr TEUR 145) enthalten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten ist ein Darlehen von der Stadt Wien in Höhe von TEUR 76.683 (Vorjahr TEUR 76.683) enthalten, für das Hypotheken auf Liegenschaften der Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Urbanbau gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft, Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., Volksbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Familie gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., Wohnbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und der Erste gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Heimstätte eingetragen sind.

Die im Jahr 2013 emittierte Anleihe in Höhe von TEUR 20.000 ist durch Pfandrechte auf folgende 4 Liegenschaften besichert:

- Sonnwendgasse 25, 1100 Wien, EZ 3612, VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 6.300
- Hackergasse 7, 1100 Wien, EZ 3609, SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft in Höhe von TEUR 5.600.
- Grellgasse 9, 1210 Wien, EZ 6683, WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 4.300
- Überfuhrstraße 65, 1210 Wien, EZ 1030, WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 3.800

Die im Jahr 2015 emittierte Anleihe in Höhe von TEUR 35.000 ist durch Singular- bzw. Simultanhypotheken auf folgende 16 Liegenschaften besichert:

- Singularhypothek SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft in Höhe von TEUR 850 für: Wilhelminenstraße 23, 1160 Wien, EZ 1849
- Simultanhypothek für URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H in Höhe von TEUR 2.600 für: Grüngasse 29, 1050 Wien, EZ 370; Hormayrgasse 18, 1170 Wien, EZ 840; Maroltingergasse 90, 1160 Wien, EZ 1827
- Singularhypothek VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 2.350 für: Amalienstraße 34A-34B, 1130 Wien, EZ 1827

- Simultanhypothek für WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 3.550 für: Pfarrwiesengasse 11A, 1190 Wien, EZ 271; Ruthgasse 11, 1190 Wien, EZ 208
- Simultanhypothek für FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. in Höhe von TEUR 6.900 für: Schmidgunstgasse 18, 1110 Wien, EZ 45; Humboldtgasse 33, 1100 Wien, EZ 3412
- Simultanhypothek für NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. in Höhe von TEUR 18.750 für: Endressstraße 11, 1230 Wien, EZ 238; Zeillergasse 4, 1170 Wien, EZ 465; Serravagasse 1F, 1140 Wien, EZ 172; Böcklinstraße 24, 1020 Wien, EZ 5824; Binagasse 13-15, 1230 Wien, EZ 5713; Salzwiesengasse 40, 1140 Wien, EZ 417; Gugitzgasse 8, 1190 Wien, EZ 1444

Solange die grundbücherliche Verpfändung zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten Anleihe 2015 nicht zu Gänze eingetragen ist, verpfändet die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft als Pfandbesteller zugunsten den Inhabern der grundbücherlich besicherten Anleihe ein Festgeldguthaben bei der UniCredit Bank Austria AG in Höhe von TEUR 10.000 bis zum Zeitpunkt aller grundbücherlichen Eintragungen für die Anleihe bzw. längstens bis 31.3.2016.

Es besteht außerdem eine sicherungsweise Abtretung von Nutzungsentgelten von SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, URBANBAU gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., NEULAND gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H., VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. und WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H..

2.5.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und auch nicht gemäß § 199 UGB anzugeben sind, bestehen nicht.

2.6. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Zinsen in Höhe von TEUR 1.750 (Vorjahr TEUR 1.685) aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erwirtschaftet. Aus Ausleihungen an sonstige Unternehmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 2.443 (Vorjahr TEUR 2.512) an Erträgen erlangt. Sämtliche Erträge wurden in Österreich generiert.

3.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 8 an Aufwendungen an.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung

DI Dr. Bernd Rießland
Mag. (FH) Andrea Washietl

Im Geschäftsjahr waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH sind bei der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft angestellt und erhalten von der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH direkt keine Gehälter.

An die Mitglieder der Geschäftsführung wurden keine Vorschüsse und Kredite gem. §239 Abs 1 Z 2 UGB gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

4.2. Konzernverhältnisse


Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, ist zu 100% beteiligt.

Für verbundene Unternehmen werden folgende Dienstleistungen erbracht:

- Zusammenführung verschiedener Finanzierungsformen zur Zurverfügungstellung von Langfristfinanzierungen
- Abwicklung von Sicherungsgeschäften für diese Finanzierungen

Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft übernimmt die gänzliche operative Betreuung sowie strategische Steuerung der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH.

Wien, 01.04.2016


Unterschriften

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten 1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung	Buchwert	Abschreibung
						31.12.2015	1.1.2015 Geschäftsjahr
<u>I. FINANZANLAGEN</u>							
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.941.788,03	21.620.000,00	-1.998.984,60	0,00	0,00	63.562.803,43	43.941.788,03
2. sonstige Ausleihungen	66.716.002,74	12.624.000,00	-3.313.419,25	0,00	0,00	76.026.583,49	66.716.002,74
	110.657.790,77	34.244.000,00	-5.312.403,85	0,00	0,00	139.539.386,92	110.657.790,77

Handwritten signature

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015

der

WOFIN
Wohnungsfinanzierungs
GmbH

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresfehlbetrag 2015 beträgt TEUR -595 und liegt damit um rd. -257 % unter dem Vorjahreswert von TEUR 380.

Dieser Fehlbetrag entstand im Berichtsjahr durch die anfallenden Einmalkosten im Zuge der Emission einer Anleihe in Höhe von TEUR 35.000 am geregelten Freiverkehr der Wiener Börse. Der Anteilheerlös wurde in Form von Darlehen fristenkonform ausgeliehen an Sozialbau gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (TEUR 820), Urbanbau gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft (TEUR 2.450), Neuland gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. (TEUR 18.350), Volksbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (TEUR 2.324), Familie gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (TEUR 6.900) und Wohnbau gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (TEUR 3.400).

Der Ausleihungszinssatz wurde unter Berücksichtigung der einmalig anfallenden Emissionskosten festgelegt, sodass den im Emissionsjahr entstanden Begebungskosten langfristige Erträge gegenüberstehen. Damit ist ein weiteres Projekt einer optimalen Finanzierung für den Sozialbau-Verbund umgesetzt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 31,3 % auf TEUR 145.377.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2015 zeigt folgendes Bild:

	ld. Jahr EUR	ld. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	relative Veränderung (in %)
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	139.589.386,92	98	110.658	100	28.931	26
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	5.788.076,81	4	37	0	5.751	15.543
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	145.377.462,73	100	110.695	100	34.682	31
Kapital						
langfristig zur Verfügung						
stehendes Kapital						
- Eigenkapital	896.672,89	1	1.486	1	-589	-40
- Fremdkapital	131.682.667,52	90	99.683	89	34.983	35
kurzfristig zur Verfügung						
stehendes Kapital						
- Fremdkapital	12.804.122,52	9	12.526	11	276	2
Gesamtkapital = Bilanzsumme	145.377.462,73	100	110.595	100	34.682	31
sonst ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	139.589.386,92		110.658		28.928	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	132.573.340,21		98.169		34.404	
vorläufige Unterdeckung iHv	-7.016.046,71		-12.489		5.473	
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Baufähigkeit	0,00		0		0	
endgültige Unterdeckung	-7.016.046,71		-12.489		5.473	

Die Vermögens- und Kapitallage ist trotz der Unterdeckung als geordnet und gesichert zu betrachten.

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. TEUR 12.804 (Vorjahr TEUR 12.526) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. TEUR 5.856 (Vorjahr TEUR 37) rd. 0,6-fach (Vorjahr 0,0-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2016 von rund TEUR 10.000 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Verlust in Höhe von TEUR -525 (Vorjahr TEUR 499).

Kennzahlen zur Ertragslage	2015	2014
Erträge aus Ausleihungen in TEUR	4.193	€ 196
Umsatzrentabilität in %	-12,53	-11,90
Eigenkapitalrentabilität in %	224,38	378,83
Gesamtkapitalrentabilität in %	-0,47	3,43
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit in TEUR	-11.499	-4.025
Cash Flow aus Investitionstätigkeit in TEUR	-28.632	4.057
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in TEUR	40.411	0

Kennzahlen zur Vermögenslage	2015	2014
Nettverschuldung in TEUR	144.497	199.197
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	-7.910,09	-8.922,00
Eigenkapitalquote in %	9,61	1,34
Nettverschuldungsgrad in %	15.223,37	7.347,73

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

3. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

3.1 Generelle Risiken

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH fungiert als zentrales Finanzierungsvehikel des SOZIALBAU-Verbunds. Finanzierungen werden zu vorteilhaften Konditionen zentral über die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH aufgenommen und an Verbundunternehmen gegen Sicherheitenbestellung zu marktgängigen Konditionen als Darlehen für Bautätigkeiten im gemeinnützigen Wohnbau weitergereicht. Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist insofern von Verbundunternehmen abhängig, als sie ausschließlich als Finanzierungsvehikel tätig ist und verbundinterne Darlehensverträge bestehen. Negative Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Verbundunternehmen und deren Fähigkeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Darüber hinaus hat die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH keine eigenen Mitarbeiter. Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft erbringt zahlreiche Dienstleistungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH auf Grundlage eines Betreuungsvertrages. Unter anderem stellt die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft die Geschäftsführer der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH und ist gänzlich für die operative Betreuung sowie die strategische Steuerung der Gesellschaft zuständig.

Die Gesellschaft ist insofern von anderen Verbundunternehmen – insbesondere von der SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft – abhängig, weil sie kein eigenes operatives Geschäft betreibt.

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH unterliegt dem Risiko, ihren Finanzbedarf nicht aus ihren Einnahmen decken zu können und für die Rückführung des eingesetzten Kapitals notwendige Refinanzierungen nicht aufbringen sowie die mit den begebenen Teilschuldverschreibungen verbundenen Kosten und Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zinszahlungen und Rückzahlungen des eingesetzten Kapitals nicht decken zu können. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge wird diesem Risiko entgegen gewirkt. Die durch die Anleihenbegebung erhaltenen Mittel werden direkt als Darlehen an Unternehmen des SOZIALBAU-Verbunds mit einem kostendeckendem Zinsaufschlag weitergeleitet.

3.2 Risiken zu Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt und Fremdwährungsrisiken bestehen nicht, da sämtliche Finanzierungen und Veranlagungen in Euro erfolgen.

Ausfallsrisiken betreffen die in der Bilanz ausgewiesenen Finanzanlagen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Im Jahr 2013 wurde eine grundbücherlich besicherte Anleihe mit einer Laufzeit bis 2025 im Gesamtnennbetrag von TEUR 20.000 und einer Stückelung von TEUR 100 unter der ISIN AT0000A11WC2 begeben.

Im Jahr 2015 wurde eine grundbücherlich besicherte Anleihe mit einer Laufzeit bis 2035 im Gesamtnennbetrag von TEUR 35.000 am geregelten Freiverkehr der Wiener Börse mit der Stückelung von TEUR 100 unter der ISIN AT0000A1GQJ2 begeben.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

5. Voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der Struktur der Gesellschaft besteht eine geringe Fixkostenbelastung. Die Ausleihungsverträge der Gesellschaft sind vertraglich so gestaltet, dass die notwendigen Zinszahlungen bzw. Kuponzahlungen der beiden Anleihe durch die Zinseinnahmen der begebenen Darlehen gedeckt sind. Infolgedessen ist in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

6. Forschung und Entwicklungesentliche Risiken und Ungewissheiten

Dem Unternehmensgegenstand zufolge wurden keine Mittel für Forschung und Entwicklung aufgewendet.

7. Berichterstattung über wesentliche Merkmale des Internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Risikomanagementsystem – ebenso wie ein internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH bedeutet Risikomanagement die aktive Auseinandersetzung mit Risiken zur Sicherung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und gleichermaßen das Erkennen von Chancen sowie die Abwägung von unternehmerischen Entscheidungen. Ziel des Risikomanagements ist es, durch einen systematischen Ansatz Risiken und Chancen frühzeitig zu erkennen, um so aktiv durch geeignete Maßnahmen auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Aufgrunddessen dass die operative Betreuung vollständig durch die SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft erfolgt, welche über ein eigenes Internes Kontrollsystem verfügt, kommt dieses Inteme Kontrollsystem auch für die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH zur Anwendung. Das Interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird laufend überarbeitet.

Die Überwachung der Einhaltung und die Qualität des Internen Kontrollsystems erfolgt laufend im Rahmen von Revisionsprüfungen durch einen Revisionsmitarbeiter der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft. Der Revisionsmitarbeiter arbeitet eng mit den verantwortlichen Vorständen zusammen. Der Mitarbeiter ist direkt dem Vorstand unterstellt und berichtet periodisch.

Die Prozesse von der Beschaffung bis zur Zahlung sind im Internen Kontrollsystem definiert, welche die mit den jeweiligen Geschäftsprozessen in Zusammenhang stehenden Risiken vermeiden sollen. In diesen Richtlinien sind Maßnahmen und Regeln zur Risikovermeidung festgehalten, wie z.B. Funktionstrennungen, Unterschriftsordnungen und Zahlungsberechtigungen.

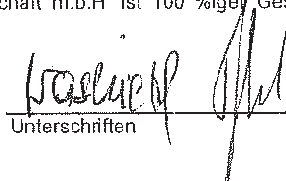
Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen und Schutz von mobilen Endgeräten gewährleistet wird. Die Buchhaltung und Bilanzierung erfolgt durch die Software AS 400, wobei sämtliche Datenbestände der Software standardisiert von der IT gesichert werden.

Das Interne Kontrollsystem der SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft wird hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst. Ein Schwerpunkt bestand Ende 2015 für die WOFIN Wohnungsfinanzierungsgesellschaft in dem Aufbau einer Compliance-Richtlinie. Seit November 2015 erfolgt die Konzeption und der schrittweise Aufbau der Compliance-Richtlinie. Die Compliance-Richtlinie beinhaltet den Aufbau von Vertraulichkeitsbereichen, den Umgang mit Insider-Informationen, organisatorische Maßnahmen zur Verhinderung von Insiderdelikten, ein Insider-Verzeichnis sowie die Publizierung von Ad-hoc Meldungen.

8. Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten und damit verbundenen Verpflichtungen

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H ist 100 %iger Gesellschafter der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH.

Wien, 01.04.2016


Unterschriften