

**WOFIN
Wohnungsfinanzierungs GmbH**

**Lindengasse 55
1070 Wien**

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31.12.2016

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH

BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA


	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.472.718,59	
2. sonstige Ausleihungen	74.023.124,22	1.000.000,00
	<u>136.495.842,81</u>	
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und Verrrechnungen		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	
2. sonstige Forderungen	59.416,03	0,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	
	<u>59.416,03</u>	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	42.890,79	
	<u>102.306,82</u>	
C. AKTIVE LATENTE STEUERN	243.789,54	
	<u>136.841.939,17</u>	

	Stand zum Ende des Geschäftsjahres	Stand zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital		
II. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	100.000,00	0,00
III. Bilanzgewinn	248.051,79	-109.327,31
(davon Verlustvortrag EUR -109.327,31; VJ: EUR 486.130,48)		
	<u>1.348.051,79</u>	<u>890.672,69</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen	8.500,00	6.500,00
	<u>8.500,00</u>	<u>6.500,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihe	55.292.583,33	55.292.583,33
- davon konvertibel		0,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	<i>292.583,33</i>	<i>292.583,33</i>
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>55.000.000,00</i>	<i>55.000.000,00</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	5.262.965,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>5.262.965,00</i>
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.425.000,00	5.155.000,00
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	<i>1.425.000,00</i>	<i>5.155.000,00</i>
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. sonstige Verbindlichkeiten	78.767.804,05	78.769.741,71
- davon Steuern EUR 0,00 (VJ: EUR 0,00)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (VJ: EUR 0,00)		
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	<i>2.085.136,53</i>	<i>2.087.074,19</i>
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>76.682.667,52</i>	<i>76.682.667,52</i>
	<u>135.485.387,38</u>	<u>144.480.290,04</u>
<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	<i>3.802.719,86</i>	<i>12.797.622,52</i>
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	<i>131.682.667,52</i>	<i>131.682.667,52</i>
	<u>136.841.939,17</u>	<u>145.377.462,73</u>




GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

	Geschäftsjahr	vorangegangenes Geschäftsjahr
1. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.083.543,64 (Vorjahr EUR 1.750.021,01)	4.649.291,30	4.192.999,77
2. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 166,89 (Vorjahr EUR 80,23)	30.176,33	94,41
	<u>4.679.467,63</u>	<u>4.193.094,18</u>
3. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 33.935,86 (Vorjahr EUR 74.017,69)	-4.419.895,10	-3.860.047,92
4. Zwischensumme aus 1. bis 3.	259.572,53	333.046,26
5. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u> a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 8 fallen b) übrige	0,00 -32.424,97	0,00 -858.540,48
6. Zwischensumme aus 5. bis 6.	-32.424,97	-858.540,48
7. <u>Ergebnis vor Steuern</u>	227.147,56	-525.494,22
8. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	230.231,54	-69.963,57
9. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	194.722,59	-1.384.034,70
10. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	457.379,10	-595.457,79
11. <u>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>	-100.000,00	0,00
12. <u>Gewinnvortrag aus Vorjahren</u>	-109.327,31	486.130,48
13. <u>Bilanzgewinn/-verlust</u>	<u>248.051,79</u>	<u>-109.327,31</u>



Anhang des Jahresabschlusses 2016

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.

Das Rechnungslegungs-Änderungsgesetz 2014 (RÄG 2014) führte hinsichtlich der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zu keinen Anpassungen. Insofern kam es weder im laufenden Jahr noch bei den Vorjahreszahlen zu Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

Soweit auf die gemäß Rechnungslegungsgesetz vorgegebenen Anhangangaben keine entsprechenden Sachverhalte zuträfen, wurde auf die Anführung von Leerposten verzichtet.

1.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere beizulegende Werte angesetzt.

1.3. 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.

1.4. aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Aktive latente Steuern für steuerliche Verlustvorträge werden nicht gebildet.

1.5. Rückstellungen

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

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.6.1. 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 %.

1.7. 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

Die WOFIN ist im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätig und ist eine reine Finanzierungsgesellschaft. Die Geschäftstätigkeit besteht in der Aufnahme von Darlehen, Ausgabe von Anleihen sowie der Weitergabe in Form von Ausleihungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen der Sozialbau-Gruppe.

Die Konditionen von Zinssätzen bei aufgenommenen Darlehen werden mit risikokonformen bzw. marktüblichen Aufschlägen an die Darlehensnehmer weitergegeben. Bei der Ausgabe der Anleihen im Jahr 2013 und 2015 wurden die Zinssätze mit einem kostendeckenden Zinssatz (Kupon + kostendeckender Zinsaufschlag) an die Darlehensnehmer weitergegeben.

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2016	62.472.718,59	58.996.506,45
	Vorjahr	63.562.803,43	62.472.718,59
SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft	2016	13.659.370,16	12.807.509,84
	Vorjahr	14.069.030,14	13.659.370,16
URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	2016	18.696.178,82	17.198.900,52
	Vorjahr	19.005.106,72	18.696.178,82
NEULAND gemeinnützige Wohnbau- Gesellschaft m.b.H.	2016	26.534.502,09	25.407.428,57
	Vorjahr	26.905.999,05	26.534.502,09
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	2016	3.582.667,52	3.582.667,52
	Vorjahr	3.582.667,52	3.582.667,52
2. sonstige Ausleihungen	2016	74.023.124,22	68.489.655,06
	Vorjahr	76.026.583,49	74.023.124,22
VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2016	24.032.205,08	22.425.013,52
	Vorjahr	24.688.464,13	24.032.205,08
FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2016	11.181.442,25	10.572.012,61
	Vorjahr	11.386.341,58	11.181.442,25
WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2016	38.809.476,89	35.492.628,93
	Vorjahr	39.951.777,78	38.809.476,89

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind Erträge iHv TEUR 59 (Vorjahr TEUR 55) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge

Aufgliederung:

		Aktiv	Passiv	Bewegungen 2016
Geldbeschaffungskosten (ARA)	2016	975.158,13	0,00	-63.587,81
	Vorjahr	1.038.745,94	0,00	0,00
Summe der Unterschiedsbeträge	2016	975.158,13	0,00	-63.587,81
	Vorjahr	1.038.745,94	0,00	0,00
aktive latente Steuerabgrenzung 25 %	2016	243.789,53	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	259.686,49	0,00	259.686,49
Latenter Steueraufwand (-) /Steuerertrag (+)	2016	243.789,53	0,00	243.789,53
	Vorjahr	259.686,49	0,00	0,00

Die sich aus der erstmaligen Anwendung des RÄG 2014 per 1. Jänner 2016 ergebende aktive latente Steuerabgrenzung in Höhe von EUR 259.686,49 wurde im Geschäftsjahr in vollem Umfang nachgeholt.

2.4. Eigenkapital

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

2.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von rd. TEUR 8 (VJ TEUR 6).

2.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihe	2016	55.292.583,33	55.000.000,00
	Vorjahr	55.292.583,33	55.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2016	0,00	0,00
	Vorjahr	5.262.965,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2016	1.425.000,00	0,00
	Vorjahr	5.155.000,00	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	2016	78.767.804,05	76.682.667,52
	Vorjahr	78.769.741,71	76.682.667,52
- davon Steuern	2016	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2016	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		135.485.387,38	131.682.667,52
gesamt Vorjahr		144.480.290,04	131.682.667,52

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten ist ein Darlehen gegenüber der Stadt Wien in Höhe von 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. Simultanhypothek 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; Zeilergasse 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

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..

2.6.1. 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.

2.7. 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 2016 wurden Zinsen in Höhe von TEUR 2.084 (Vorjahr TEUR 1.750) aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erwirtschaftet. Aus Ausleihungen an sonstige Unternehmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 2.565 (Vorjahr TEUR 2.443) an Erträgen erlangt. Sämtliche Erträge wurden in Österreich generiert.

3.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Kosten Fremdverwaltung	2016	11.765,83
	Vorjahr	11.064,21
Rechts- und Beratungsaufwand, Prüfungskosten	2016	10.841,67
	Vorjahr	427.197,98
sonstige Kosten	2016	9.817,47
	Vorjahr	420.278,29
gesamt laufendes Jahr		32.424,97
gesamt Vorjahr		858.540,48

3.3. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 8,5 (Vorjahr TEUR 8) an Aufwendungen an.

Aufgliederung:

		lt. GuV
Jahresabschluss	2016	5.000,00
	Vorjahr	5.000,00
sonstige Prüfungen	2016	3.500,00
	Vorjahr	3.000,00
gesamt laufendes Jahr		8.500,00
gesamt Vorjahr		8.000,00

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Antrag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 248.051,79 einen Betrag in Höhe von EUR 0,00 als Gewinnausschüttung an die Urbanbau GmbH auszuzahlen und den Rest in Höhe von EUR 248.051,79 auf neue Rechnung vorzutragen.

4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

4.3. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr oblag die Geschäftsführung

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

Der Aufsichtsrat setzte sich im Jahr 2016 aus folgenden Personen zusammen:

Ing. Wilhelm Zechner, Vorsitzender des Aufsichtsrates (ab 01. Dezember 2016)
Ernst Bach (ab 01. Dezember 2016)
Dr. Andreas Mauler (ab 01. Dezember 2016)

Im Geschäftsjahr waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

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

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite gem. § 239 Abs 172 UGB gewährt. Es wurden auch keine Haftungsverhältnisse für die Geschäftsführung eingegangen.

4.4. Konzernverhältnisse

Die URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H mit Sitz in 1070 Wien, Lindengasse 55, ist zu 100% beteiligt. An dieser ist wiederum die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft mehrheitlich beteiligt, welche den Konzernabschluss erstellt.

Für die verbundenen 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 GmbH.


Wien, 20.03.2017

WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH
1070 Wien, Lindengasse 55

Unterschriften

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anlagenposition	1.1.2016		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Ab- und Zuschreibungen				31.12.2016		31.12.2015	
	Zugänge	davon Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	1.1.2016	Zuschreibungen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	Buchwert	Buchwert	
I. FINANZANLAGEN														
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.337.338,04	0,00	-2.427.422,88	0,00	62.472.718,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.472.718,59	63.562.803,43	
2. sonstige Ausleihungen	1.791.850,88	0,00	-3.795.290,15	0,00	74.023.124,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.023.124,22	76.026.583,49	
	3.129.188,92	0,00	-6.222.713,03	0,00	136.495.842,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.495.842,81	139.589.386,92	





Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016

der

WOFIN
Wohnungsfinanzierungs
GmbH

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresüberschuss 2016 beträgt TEUR 457 und liegt damit über dem Vorjahreswert von TEUR -595.

Die Bilanzsumme verringerte sich um rd. 5,9 % auf TEUR 136.842.

2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitallage zum 31.12.2016 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
Vermögen						
langfristig gebundenes Vermögen						
- Anlagevermögen	136.495.842,81	100	139.589	96	-3.093	-2%
kurzfristig gebundenes Vermögen						
- Umlaufvermögen	102.306,82	0	5.788	4	-5.686	-98%
- aktive latente Steuern	243.789,54	0	0	0	244	
Gesamtvermögen = Bilanzsumme	136.841.939,17	100	145.377	100	-8.535	-6%
Kapital						
langfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Eigenkapital	1.348.051,79	1	891	1	457	51%
- Fremdkapital	131.682.667,52	96	131.683	90	0	0%
kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
- Fremdkapital	3.811.219,86	3	12.804	9	-8.993	-70%
Gesamtkapital = Bilanzsumme	136.841.939,17	100	145.377	100	-8.535	-6%
somit ergibt eine Gegenüberstellung						
langfristig gebundenes Vermögen	136.495.842,81		139.589		-3.093	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	133.030.719,31		132.573		458	
vorläufige Unterdeckung iHv	-3.465.123,50		-7.016		3.551	
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	0,00		0		0	
endgültige Unterdeckung	-3.465.123,50		-7.016		3.551	

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 3.811 (Vorjahr TEUR 12.804) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. TEUR 102 (Vorjahr TEUR 5.788) rd. 0,1-fach (Vorjahr 0,6-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2017 von rund TEUR 5.052 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Gewinn in Höhe von TEUR 227 (Vorjahr TEUR -525).

Kennzahlen zur Ertragslage	2016	2015
Eigenkapitalrentabilität in %	521,75	224,38
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,17	-0,47

Kennzahlen zur Vermögenslage	2016	2015
Nettoverschuldung in TEUR	135.442	144.463
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	-3.693	-7.010
Eigenkapitalquote in %	0,99	0,61
Nettoverschuldungsgrad in %	10,047,20	16,219,59

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

3. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

3.1 Generelle Risiken

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH fungiert als zentrales Finanzierungsvehikel des SOZIALBAU-Verbands. Finanzierungen werden zu vorteilhaften Konditionen zentral über die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH aufgenommen und an Verbundunternehmen gegen Sicherheitenbestellung zu marktgängigen Konditionen als Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau weitergereicht. Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist insofern von Verbundunternehmen abhängig, als sie ausschließlich als Finanzierungsvehikel tätig ist und mit Verbundunternehmen 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 der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH haben. Darüber hinaus hat die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH keine eigenen Mitarbeiter. SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft erbringt zahlreiche Dienstleistungen gegenüber WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH auf Grundlage eines Betreuungsvertrages. Unter anderem stellt 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 zu können 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 1:1 als Darlehen an Unternehmen des SOZIALBAU-Verbands 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. 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 auch in nächster Zukunft mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

5. Forschung und Entwicklungsentliche Risiken und Ungewissheiten

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

6. 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 Interne 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, Unterschriftenordnungen und Zahlungsberechtigungen.

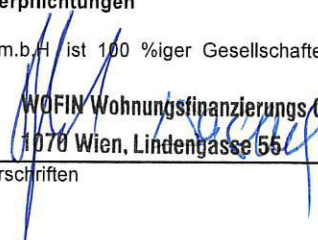
Die IT-Sicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil im internen Kontrollsystem. Dabei wird insbesondere Wert auf die Datensicherheit gelegt, welche durch Zutrittsberechtigungen für den Server-Raum, interne Berechtigungskonzepte, Firewall, Anti-Virus-Programme, zentrale Installation der IT von Programmen 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. Die praktische Umsetzung der Compliance-Richtlinie erfolgte im Jahr 2016. 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.

7. 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, 20.03.2017


WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH
1070 Wien, Lindengasse 55

Unterschriften

