

**Beilage I**

**WOFIN  
Wohnungsfinanzierungs GmbH**

**Lindengasse 55  
1070 Wien**

# **JAHRESABSCHLUSS**

**ZUM 31.12.2017**



# WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH

## BILANZ ZUM 31.12.2017

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	
	EUR	EUR	
<b><u>AKTIVA</u></b>			<b><u>PASSIVA</u></b>
<b>A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u></b>			<b>31.12.2017</b>
I. Finanzanlagen			EUR
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.354.962,43	62.472.718,59	1.000.000,00
2. sonstige Ausleihungen	73.657.731,58	74.023.124,22	100.000,00
	<u>136.012.694,01</u>	<u>136.495.842,81</u>	376.799,65
			<u>1.476.799,65</u>
<b>B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u></b>			<u>1.348.051,79</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.395,00	59.416,03	<u>13.000,00</u>
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	0,00	<u>13.000,00</u>
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	42.867,84	42.890,79	
	<u>49.262,84</u>	<u>102.306,82</u>	
II. Guthaben bei Kreditinstituten			55.000.000,00
			0,00
<b>C. <u>AKTIVE LATENTE STEUERN</u></b>	227.892,59	243.789,54	55.000.000,00
			1.425.000,00
			1.425.000,00
			0,00
			79.060.389,19
			2.377.721,67
			76.682.667,52
			<u>134.800.049,79</u>
			3.802.712,86
			131.682.667,52
			<u>136.841.939,17</u>
			<u>136.841.939,17</u>

**A. EIGENKAPITAL**  
 I. Eingefordertes, gezeichnetes und einbezahltes Stammkapital

II. Gewinnrücklagen  
 1. gesetzliche Rücklage

III. Bilanzgewinn  
 (davon Gewinnvortrag EUR 248.051,79)

**B. RÜCKSTELLUNGEN**

1. sonstige Rückstellungen

**C. VERBINDLICHKEITEN**

1. Anleihe

- davon konvertibel

davon fällig bis zu einem Jahr

davon fällig über ein Jahr

2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

davon fällig bis zu einem Jahr

davon fällig über ein Jahr

3. sonstige Verbindlichkeiten

- davon aus Steuern EUR 0,00 (V.J: EUR 0,00)

- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (V.J: EUR 0)

davon fällig bis zu einem Jahr

davon fällig über ein Jahr

davon fällig bis zu einem Jahr

davon fällig über ein Jahr

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>		
davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 2.045.208,71 (Vorjahr EUR 2.083.543,64)	4.577.085,23	4.649.291,30
2. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>		
davon aus verbundenen Unternehmen		
EUR 0,00 (Vorjahr EUR 166,89)	30.206,48	30.176,33
	<u>4.607.291,71</u>	<u>4.679.467,63</u>
3. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 1.440,25		
(Vorjahr EUR 33.935,86)	-4.362.223,23	-4.419.895,10
4. <b>Zwischensumme aus 1. bis 3. (Finanzergebnis)</b>	<b><u>245.068,48</u></b>	<b><u>259.572,53</u></b>
5. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	-36.961,67	-32.424,97
6. <b>Zwischensumme aus 5.</b>	<b><u>-36.961,67</u></b>	<b><u>-32.424,97</u></b>
7. <b><u>Ergebnis vor Steuern</u></b>	<b>208.106,81</b>	<b>227.147,56</b>
8. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	-79.358,95	230.231,54
davon latente Steuern EUR 15.896,95		
(Vorjahr EUR -243.789,54)		
9. <b><u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u></b>	<b>128.747,86</b>	<b>457.379,10</b>
10. <u>Zuweisung zu Gewinnrücklagen</u>	0,00	-100.000,00
11. <u>Gewinnvortrag aus Vorjahren</u>	248.051,79	-109.327,31
12. <b><u>Bilanzgewinn</u></b>	<b><u><u>376.799,65</u></u></b>	<b><u><u>248.051,79</u></u></b>

Anhang des Jahresabschlusses 2017

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 GuV erfolgt jedoch nicht nach § 231 UGB und weicht gemäß § 223 Abs. 8 UGB davon ab. Die Abweichung begründet sich aufgrund der reinen Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Umgliederung der antizipativen Zinsabgrenzung von den Anleihenverbindlichkeiten in die sonstigen Verbindlichkeiten. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst.

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

Der Jahresabschluss enthält keine Posten in Fremdwährungen.

### **1.2. Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten bewertet. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere beizulegende Zeitwerte 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 amtlichen Handel 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 und kostendeckender Zinsaufschlag) an die Darlehensnehmer weitergegeben.

#### Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
<b>1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen</b>	2017	62.354.962,43	133.267,60	62.221.694,83
	Vorjahr	62.472.718,59	3.476.212,14	58.996.506,45
SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft	2017	13.541.614,00	133.267,60	13.408.346,40
	Vorjahr	13.659.370,16	851.860,32	12.807.509,84
URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	2017	18.696.178,82	0,00	18.696.178,82
	Vorjahr	18.696.178,82	1.497.278,30	17.198.900,52
NEULAND gemeinnützige Wohnbau- Gesellschaft m.b.H.	2017	26.534.502,09	0,00	26.534.502,09
	Vorjahr	26.534.502,09	1.127.073,52	25.407.428,57
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	2017	3.582.667,52	0,00	3.582.667,52
	Vorjahr	3.582.667,52	0,00	3.582.667,52
<b>2. sonstige Ausleihungen</b>	2017	73.657.731,58	380.587,05	73.277.144,53
	Vorjahr	74.023.124,22	5.533.469,16	68.489.655,06
VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2017	23.863.152,94	174.353,99	23.688.798,95
	Vorjahr	24.032.205,08	1.607.191,56	22.425.013,52
FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2017	11.181.442,25	0,00	11.181.442,25
	Vorjahr	11.181.442,25	609.429,64	10.572.012,61
WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2017	38.613.136,39	206.233,06	38.406.903,33
	Vorjahr	38.809.476,89	3.316.847,96	35.492.628,93

## 2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind Erträge iHv TEUR 6 (Vorjahr TEUR 59) 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
Geldbeschaffungskosten (ARA)	2017	911.570,33	0,00	-63.587,80
	Vorjahr	975.158,13	0,00	-63.587,81
<b>Summe der Unterschiedsbeträge</b>	2017	911.570,33	0,00	-63.587,80
	Vorjahr	975.158,13	0,00	-63.587,81
aktive latente Steuerabgrenzung 25 %	2017	227.892,58	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	243.789,53	0,00	-15.896,95
Latenter Steueraufwand (-) /Steuerertrag (+)	2017	-15.896,95	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	243.789,54	0,00	243.789,53

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 2016 in vollem Umfang nachgeholt. Der Buchwert laut UGB beträgt per 31.12.2017 beträgt EUR 0,00.

## 2.4. Eigenkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.000 wurde bar vom 100 %igen Gesellschafter, der Urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. einbezahlt.

## 2.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von rd. TEUR 13 (VJ TEUR 8).

## 2.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihe	2017	55.000.000,00	55.000.000,00
	Vorjahr	55.000.000,00	55.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2017	739.660,60	0,00
	Vorjahr	1.425.000,00	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	2017	79.060.389,19	0,00
	Vorjahr	79.060.387,38	76.682.667,52
- davon Steuern	2017	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2017	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		134.800.049,79	55.000.000,00
gesamt Vorjahr		135.485.387,38	131.682.667,52



In den Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen iHv TEUR 2.378 (Vorjahr TEUR 2.378) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

In den sonstigen Verbindlichkeiten ist ein Darlehen 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 Mieten- bzw. 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.

## **2.7. 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.

## 2.8. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet.

## 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 3.1. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Zinsen in Höhe von TEUR 2.045 (Vorjahr TEUR 2.084) aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erwirtschaftet. Aus Ausleihungen an sonstige Unternehmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 2.532 (Vorjahr TEUR 2.565) an Erträgen erlangt. Sämtliche Erträge wurden in Österreich generiert.

### 3.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Anleihe - Kupons	2017	1.370.000,00
	Vorjahr	1.370.000,00
Zinsen für Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen	2017	1.440,25
	Vorjahr	33.935,86
Zinsen für Darlehen gegenüber nicht verbundenen Unternehmen	2017	2.990.624,04
	Vorjahr	3.015.777,19
sonstige Kosten	2017	158,94
	Vorjahr	182,05
gesamt laufendes Jahr		4.362.223,23
gesamt Vorjahr		4.419.895,10

### 3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Kosten Fremdverwaltung	2017	14.195,33
	Vorjahr	11.765,83
Rechts- und Beratungsaufwand, Prüfungskosten	2017	13.091,00
	Vorjahr	10.841,67
sonstige Kosten	2017	9.675,34
	Vorjahr	9.817,47
gesamt laufendes Jahr		36.961,67
gesamt Vorjahr		32.424,97

#### 3.3.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 13 (Vorjahr TEUR 8,5) an Aufwendungen an.

Aufgliederung:

		lt. GuV
Jahresabschluss	2017	13.000,00
	Vorjahr	5.000,00
sonstige Prüfungen	2017	0,00
	Vorjahr	3.500,00
gesamt laufendes Jahr		13.000,00
gesamt Vorjahr		8.500,00

## **4. SONSTIGE ANGABEN**

### **4.1. Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses**

Die Geschäftsführung schlägt vor vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 376.799,65 einen Betrag in Höhe von EUR 0,00 als Gewinnausschüttung an die Urbanbau GmbH auszuzahlen und den Rest in Höhe von EUR 376.799,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **4.2. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag**

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 2017 aus folgenden Personen zusammen:

Dr. Josef Ostermayer, Vorsitzender des Aufsichtsrates (ab 1.1.2018)  
Ing. Wilhelm Zechner, Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 31.12.2017)  
Ernst Bach, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Dr. Andreas Mauler, Schriftführer

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.

Von verbundenen Unternehmen erhielten die Geschäftsführer im Berichtsjahr für ihre Tätigkeit für die Gesellschaft EUR 3.295,28 (VJ: EUR 3.247,55) und als gesetzliche Vertreter oder Angestellte von verbundenen Unternehmen EUR 405.641,61 (VJ: EUR 420.528,95).

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.

Die WOFIN wird in den Konzernabschluss der Wiener Städtische Wechselseitiger Versicherungsverein-Vermögensverwaltung-Vienna Insurance Group (Wiener Städtische Verein) einbezogen. Der Wiener Städtische Verein stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmen in 1010 Wien, Schottenring 30, auf.

Die VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmen in 1010 Wien, Schottenring 30, auf.

Für die verbundenen Unternehmen werden folgende Dienstleistungen erbracht:

- Zusammenführung verschiedener Finanzierungsformen zur Zurverfügungstellung von Langfristfinanzierungen

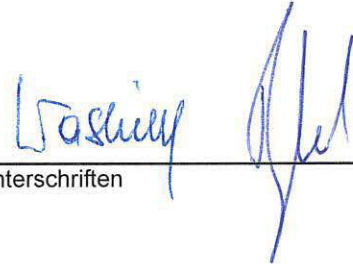
Die SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft übernimmt die gänzliche operative Betreuung sowie strategische Steuerung der WOFIN GmbH. Die Betreuungskosten betragen im Geschäftsjahr 2017 EUR 14.195,33 (VJ: EUR 11.765,83).

#### 4.5. Nahestehende Unternehmen und Personen

Es sind im Geschäftsjahr 2017 keine neuen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen abgeschlossen worden.

Wien, 01.03.2018

Unterschriften

Two handwritten signatures in blue ink are positioned above a horizontal line. The signature on the left is written in a cursive style and appears to read 'Wassner'. The signature on the right is more stylized and less legible.

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

Anlagenposition	01.01.2017		31.12.2017		01.01.2017		31.12.2017		31.12.2017		31.12.2016	
	Zugänge	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	Zugänge	Umbuchungen	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	Buchwert	Buchwert
<b>I. FINANZANLAGEN</b>												
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.472.718,59	0,00	0,00	-117.756,16	62.354.962,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.354.962,43	62.472.718,59
2. sonstige Ausleihungen	74.023.124,22	0,00	0,00	-365.392,64	73.657.731,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.657.731,58	74.023.124,22
	136.495.842,81	0,00	0,00	-483.148,80	136.012.694,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.012.694,01	136.495.842,81

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2017

der

WOFIN  
Wohnungsfinanzierungs  
GmbH

## 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresüberschuss 2017 beträgt TEUR 129 und liegt damit unter dem Vorjahreswert von TEUR 457.

Die Bilanzsumme verringerte sich um rd. 0,4 % auf TEUR 136.290.

## 2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalslage zum 31.12.2017 zeigt folgendes Bild:

	Itd. Jahr EUR	Itd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
<b>Vermögen</b>						
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Anlagevermögen	136.012.694,01	100	136.496	100	-483	0%
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Umlaufvermögen	49.262,84	0	102	0	-53	-52%
- aktive latente Steuern	227.892,59	0	244	0	-16	
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>136.289.849,44</b>	<b>100</b>	<b>136.842</b>	<b>100</b>	<b>-552</b>	<b>0%</b>
<b>Kapital</b>						
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Eigenkapital	1.476.799,65	1	1.348	1	129	10%
- Fremdkapital	131.682.667,52	97	131.683	96	0	0%
<b>kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Fremdkapital	3.130.382,27	2	3.811	3	-681	-18%
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>136.289.849,44</b>	<b>100</b>	<b>136.842</b>	<b>100</b>	<b>-552</b>	<b>0%</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung</b>						
langfristig gebundenes Vermögen	136.012.694,01		136.496		-483	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	133.159.467,17		133.031		128	
vorläufige Unterdeckung iHv	-2.853.226,84		-3.465		612	
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	0,00		0		0	
<b>endgültige Unterdeckung</b>	<b>-2.853.226,84</b>		<b>-3.465</b>		<b>612</b>	

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

Die Liquidität war jederzeit gegeben, die kurzfristigen Verbindlichkeiten iHv rd. TEUR 3.130 (Vorjahr TEUR 3.811) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. TEUR 49 (Vorjahr TEUR 102) rd. 0,1-fach (Vorjahr 0,1-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2018 von rund TEUR 5.052 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Gewinn in Höhe von TEUR 208 (Vorjahr TEUR 227).

Kennzahlen zur Ertragslage	2017	2016
Eigenkapitalrentabilität in %	14,09	16,85
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,15	0,17

Kennzahlen zur Vermögenslage	2017	2016
Nettoverschuldung in TEUR	134.757	135.442
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	-3.081	-3.709
Eigenkapitalquote in %	1,08	0,99
Nettoverschuldungsgrad in %	9.124,95	10.047,20

Kennzahlen zum Cashflow	2017	2016
Cashflow aus der laufende Geschäftstätigkeit	-483.171,75	2.195.466,55
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	483.148,80	3.093.544,11
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	-5.262.965,00

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### 3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### 3.1. Personal

Im Geschäftsjahr 2017 waren in der WOFIN keine Mitarbeiter (VJ: 0) beschäftigt.

#### 3.2. Gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die Prinzipien nachhaltigen Wirtschaftens werden seit Bestehen des Unternehmens praktiziert. Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens, unter den Rahmenbedingungen von sozial verantwortlichem Handeln, Respektierung von gesellschaftlichen und menschlichen Werten und dem Bewusstsein für den Schutz der Umwelt, zu steigern. Unser Handeln ist orientiert an einem die Ressourcen schonenden Umgang im Einklang mit der Natur. Die Beachtung dieser ökonomischen, sozialen und ökologischen Werte sind die Rahmenbedingungen für unser Handeln.

Das zentrale Element hierbei ist die Gewährung von Darlehen für Bautätigkeiten der Verbundunternehmen im gemeinnützigen Wohnbau, welche einen bedeutenden Beitrag für die Schaffung und Erhaltung von leistbarem und qualitativem Wohnraum in Österreich leisten. Hinzu kommt der ökologische Aspekt, welchem durch umfassende, vor allem auch thermische, Sanierungen Rechnung getragen wird.

### 4. Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

#### 4.1. Generelle Risiken

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH fungiert als zentrales Finanzierungsvehikel des SOZIALBAU-Verbunds. Finanzierungen werden 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.

#### 4.2. Risiken zu Finanzinstrumenten

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-Verbunds mit einem kostendeckendem Zinsaufschlag weitergeleitet.

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. Die Risiken werden durch die in den Darlehensverträgen vereinbarten Sicherstellungen minimiert (siehe Kapitel 2.6. im Anhang)

### 5. voraussichtliche Entwicklung

Aufgrund der Struktur der Gesellschaft besteht ein geringer laufender Betriebsaufwand. Die Ausleihungsverträge der Gesellschaft sind vertraglich so gestaltet, dass die Mehreinnahmen die Risiken und Kosten des laufenden Betriebs ausreichend decken. Infolgedessen ist auch 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 Riskomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH ist sich bewusst, dass ein angemessenes Chancen- und Riskomanagementsystem – ebenso wie ein Internes Kontrollsystem – ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt und Ausbau der Wettbewerbsposition ist. In der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH bedeutet Riskomanagement 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 Riskomanagements 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. Im Jahr 2017 gab es keine Änderung diesbezüglich.

## 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, 01.03.2018

Unterschriften