

**WOFIN**  
**Wohnungsfinanzierungs GmbH**

**Lindengasse 55**  
**1070 Wien**

# **J A H R E S A B S C H L U S S**

**ZUM 31.12.2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Bilanz zum 31.12.2019 1

Gewinn- und Verlustrechnung 2019 2

### Anhang

1) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 4

2) Erläuterungen der Bilanz 5

3) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 8

4) sonstige Angaben 9

### Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens

## WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH

### BILANZ ZUM 31.12.2019

#### AKTIVA

#### PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Finanzanlagen			I. Eingefordertes, gezeichnetes und einbezahltes Stammkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.072.420,44	62.221.694,83	II. Gewinnrücklagen		
2. sonstige Ausleihungen	71.511.017,76	72.995.844,26	1. gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
	<u>133.583.438,20</u>	<u>135.217.539,09</u>	III. Bilanzgewinn	631.495,23	510.970,85
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			(davon Gewinnvortrag EUR 510.970,85)	<u>1.731.495,23</u>	<u>1.610.970,85</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.701,00	47.640,47	1. sonstige Rückstellungen	13.200,00	13.200,00
<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00		<u>13.200,00</u>	<u>13.200,00</u>
	<u>5.701,00</u>	<u>47.640,47</u>	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.012.382,87	200.173,14	1. Anleihe	55.000.000,00	55.000.000,00
	<u>2.018.083,87</u>	<u>247.813,61</u>	<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	0,00	0,00
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<i>davon fällig über ein Jahr</i>	55.000.000,00	55.000.000,00
übrige	7.500,00	7.500,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36,03	287,55
	<u>7.500,00</u>	<u>7.500,00</u>	<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	36,03	287,55
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>			<i>davon fällig über ein Jahr</i>	0,00	0,00
	<u>196.098,69</u>	<u>211.995,64</u>	3. sonstige Verbindlichkeiten	79.060.389,50	79.060.389,94
			- davon aus Steuern EUR 0,00 (VJ: EUR 0,00)		
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 (VJ: EUR 0)		
			<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.377.721,98	2.377.712,87
			<i>davon fällig über ein Jahr</i>	76.682.667,52	76.682.677,07
				<u>134.060.425,53</u>	<u>134.060.677,49</u>
			<i>davon fällig bis zu einem Jahr</i>	2.377.758,01	2.378.000,42
			<i>davon fällig über ein Jahr</i>	131.682.667,52	131.682.677,07
				<u>135.805.120,76</u>	<u>135.684.848,34</u>
	<u>135.805.120,76</u>	<u>135.684.848,34</u>			

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	EUR	EUR
1. <u>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.037.062,90 (Vorjahr EUR 2.041.379,13)	4.531.961,36	4.554.798,89
2. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	31.503,81 4.563.465,17	30.819,64 4.585.618,53
3. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 411,95 (Vorjahr EUR 1.220,15)	-4.361.191,70	-4.362.000,34
<b>4. Zwischensumme aus 1. bis 3. (Finanzergebnis)</b>	<b>202.273,47</b>	<b>223.618,19</b>
5. <u>sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	-41.572,92	-44.723,26
<b>6. Zwischensumme aus 5.</b>	<b>-41.572,92</b>	<b>-44.723,26</b>
<b>7. <u>Ergebnis vor Steuern</u></b>	<b>160.700,55</b>	<b>178.894,93</b>
8. <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u> davon latente Steuern EUR 15.896,95 (Vorjahr EUR 15.896,95)	-40.176,17	-44.723,73
<b>9. <u>Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</u></b>	<b>120.524,38</b>	<b>134.171,20</b>
10. <u>Gewinnvortrag aus Vorjahren</u>	510.970,85	376.799,65
<b>11. <u>Bilanzgewinn</u></b>	<b>631.495,23</b>	<b>510.970,85</b>

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH handelt es sich um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB. Aus diesem Grund ist die Gesellschaft gemäß § 221 Abs. 3 UGB als eine große Kapitalgesellschaft einzustufen.

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.

Soweit auf die gemäß Rechnungslegungsvorschriften 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>	2019	62.072.420,44	161.555,33	61.910.865,11
	Vorjahr	62.221.694,83	149.274,39	62.072.420,44
SOZIALBAU Wohnungsaktiengesellschaft	2019	13.259.072,01	161.555,33	13.097.516,68
	Vorjahr	13.408.346,40	149.274,39	13.259.072,01
URBANBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs Ges.m.b.H.	2019	18.696.178,82	0,00	18.696.178,82
	Vorjahr	18.696.178,82	0,00	18.696.178,82
NEULAND gemeinnützige Wohnbau- Gesellschaft m.b.H.	2019	26.534.502,09	0,00	26.534.502,09
	Vorjahr	26.534.502,09	0,00	26.534.502,09
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.	2019	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>	2019	71.511.017,76	517.723,39	70.993.294,37
	Vorjahr	72.995.844,26	509.177,30	72.486.666,96
VOLKSBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2019	22.533.656,16	200.916,51	22.332.739,65
	Vorjahr	23.688.798,95	179.822,13	23.508.976,82
FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2019	11.181.442,25	0,00	11.181.442,25
	Vorjahr	11.181.442,25	0,00	11.181.442,25
WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	2019	37.795.919,35	316.806,88	37.479.112,47
	Vorjahr	38.125.603,06	329.355,17	37.796.247,89

## 2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände sind Erträge iHv TEUR 6 (Vorjahr TEUR 47 ) 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 bzw. Steuerlatenzen:

Aufgliederung:

		Aktiv	Passiv	Bewegungen
Geldbeschaffungskosten (ARA)	2019	784.394,72	0,00	-63.587,80
	Vorjahr	847.982,52	0,00	-63.587,81
<b>Summe der Unterschiedsbeträge</b>	2019	784.394,72	0,00	-63.587,80
	Vorjahr	847.982,52	0,00	-63.587,81
aktive latente Steuerabgrenzung 25 %	2019	196.098,68	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	211.995,63	0,00	-15.896,95
Latenter Steueraufwand (-) /Steuerertrag (+)	2019	-15.896,95	0,00	-15.896,95
	Vorjahr	-15.896,95	0,00	-15.896,95

## 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 Stadterneuerungs Ges.m.b.H. einbezahlt.

## 2.5. Rückstellungen

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

## 2.6. Verbindlichkeiten

Aufgliederung:

		lt. Bilanz	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Anleihe	2019	55.000.000,00	55.000.000,00
	Vorjahr	55.000.000,00	55.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2019	36,03	0,00
	Vorjahr	287,55	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	2019	79.060.389,50	76.682.667,52
	Vorjahr	79.060.389,94	76.682.667,52
- davon Steuern	2019	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2019	0,00	0,00
	Vorjahr	0,00	0,00
gesamt laufendes Jahr		134.060.425,53	131.682.667,52
gesamt Vorjahr		134.060.677,49	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. Gen.m.b.H.

## **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 2019 wurden Zinsen in Höhe von TEUR 2.037 (Vorjahr TEUR 2.041) aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erwirtschaftet. Aus Ausleihungen an sonstige Unternehmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 2.495 (Vorjahr TEUR 2.513) an Erträgen erlangt. Sämtliche Erträge wurden in Österreich generiert.

### 3.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Anleihe - Kupons	2019	1.370.000,00
	Vorjahr	1.370.000,00
Zinsen für Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen	2019	411,95
	Vorjahr	1.220,15
Zinsen für Darlehen gegenüber nicht verbundenen Unternehmen	2019	2.990.624,04
	Vorjahr	2.990.624,04
sonstige Kosten	2019	155,71
	Vorjahr	156,15
gesamt laufendes Jahr		4.361.191,70
gesamt Vorjahr		4.362.000,34

### 3.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufgliederung:

		lt. GuV
Kosten Fremdverwaltung	2019	20.105,92
	Vorjahr	18.740,21
Rechts- und Beratungsaufwand, Prüfungskosten	2019	13.335,00
	Vorjahr	22.384,03
sonstige Kosten	2019	8.132,00
	Vorjahr	3.599,02
gesamt laufendes Jahr		41.572,92
gesamt Vorjahr		44.723,26

#### 3.3.1. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Für den Abschlussprüfer fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 13 (Vorjahr TEUR 11) an Aufwendungen an.

Aufgliederung:

		lt. GuV
Jahresabschluss	2019	13.200,00
	Vorjahr	11.000,00
sonstige Prüfungen	2019	0,00
	Vorjahr	0,00
gesamt laufendes Jahr		13.200,00
gesamt Vorjahr		11.000,00

## **4. SONSTIGE ANGABEN**

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

Die Geschäftsführung schlägt vor vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 631.495,23 einen Betrag in Höhe von EUR 0,00 als Gewinnausschüttung an die Urbanbau GmbH auszuzahlen und den Rest in Höhe von EUR 631.495,23 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 2019 aus folgenden Personen zusammen:

Dr. Josef Ostermayer, Vorsitzender des Aufsichtsrates  
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 Wohnungsfinanzierungs GmbH direkt keine Gehälter.

Unter Inanspruchnahme des § 242 Abs. 4 UGB werden die Aufwendungen aus 2019 für die Mitglieder der Geschäftsführung nicht gesondert dargestellt.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden keine Vorschüsse und Kredite 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 Sozialbau AG einbezogen. Der offengelegte Konzernabschluss liegt in den Geschäftsräumen dieses Unternehmen in 1070 Wien, Lindengasse 55, 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 Wohnungsfinanzierungs GmbH. Die Betreuungskosten betragen im Geschäftsjahr 2019 EUR 20.105,92 (VJ: TEUR 19).

#### 4.5. Nahestehende Unternehmen und Personen

Es sind im Geschäftsjahr 2019 keine neuen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen abgeschlossen worden.

Wien, 11.03.2020

  
\_\_\_\_\_  
Unterschriften

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

Anlagenposition	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten						kumulierte Abschreibungen						Buchwert	Buchwert
	1.1.2019	Zugänge	davon Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019	1.1.2019	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
<b>I. FINANZANLAGEN</b>														
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.221.694,83	0,00	0,00	0,00	-149.274,39	62.072.420,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.072.420,44	62.221.694,83
2. sonstige Ausleihungen	72.995.844,26	0,00	0,00	0,00	-1.484.826,50	71.511.017,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.511.017,76	72.995.844,26
	135.217.539,09	0,00	0,00	0,00	-1.634.100,89	133.583.438,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.583.438,20	135.217.539,09

Anlage 1

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

der

WOFIN  
Wohnungsfinanzierungs  
GmbH

## 1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt TEUR 121 und liegt damit unter dem Vorjahreswert von TEUR 134.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rd. 0,1 % auf TEUR 135.805.

## 2. Lage des Unternehmens

Die Vermögens- und Kapitalslage zum 31.12.2019 zeigt folgendes Bild:

	lfd. Jahr EUR	lfd. Jahr %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR	Veränderung %
<b>Vermögen</b>						
<b>langfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Anlagevermögen	133.583.438,20	99	135.218	100	-1.635	-1%
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
- Umlaufvermögen	2.018.083,87	1	248	0	1.770	714%
- aktive Rechnungsabgrenzung	7.500,00	0	8	0	0	0%
- aktive latente Steuern	196.098,69	0	212	0	-16	
<b>Gesamtvermögen = Bilanzsumme</b>	<b>135.805.120,76</b>	<b>100</b>	<b>135.685</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>0%</b>
<b>Kapital</b>						
<b>langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Eigenkapital	1.731.495,23	1	1.611	1	120	7%
- Fremdkapital	131.682.667,52	97	131.683	97	0	0%
<b>kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>						
- Fremdkapital	2.390.958,01	2	2.391	2	0	0%
<b>Gesamtkapital = Bilanzsumme</b>	<b>135.805.120,76</b>	<b>100</b>	<b>135.685</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>0%</b>
<b>somit ergibt eine Gegenüberstellung</b>						
langfristig gebundenes Vermögen	133.583.438,20		135.218		-1.635	
mit dem langfristig zur Verfügung stehenden Kapital	133.414.162,75		133.294		120	
vorläufige Unterdeckung iHv	-169.275,45		-1.924		1.755	
zzgl. Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit	0,00		0		0	
<b>endgültige Unterdeckung</b>	<b>-169.275,45</b>		<b>-1.924</b>		<b>1.755</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 2.391 (Vorjahr TEUR 2.391) sind durch liquide Mittel erster und zweiter Ordnung iHv rd. TEUR 2.018 (Vorjahr TEUR 248) rd. 6,9-fach (Vorjahr 0,8-fach) gedeckt. Aufgrund der vertraglichen Gestaltung der Darlehensverträge und der prognostizierten Tilgungs- und Zinseinnahmen im Jahr 2020 von rund TEUR 5.172 ist die Liquidität der Gesellschaft sichergestellt.

Die Ertragslage zeigt im operativen Bereich einen Gewinn in Höhe von TEUR 161 (Vorjahr TEUR 179).

Kennzahlen zur Ertragslage	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität in %	9,28	11,10
Gesamtkapitalrentabilität in %	0,12	0,13

Kennzahlen zur Vermögenslage	2019	2018
Nettoverschuldung in TEUR	132.048	133.861
Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in TEUR	-365	-2.143
Eigenkapitalquote in %	1,27	1,19
Nettoverschuldungsgrad in %	7.626,24	8.309,31

Kennzahlen zum Cashflow	2019	2018
Cashflow aus der laufende Geschäftstätigkeit	178.108,84	-637.849,62
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.634.100,89	795.154,92
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00

Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### **3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

#### **3.1. Personal**

Im Geschäftsjahr 2019 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 Entwicklungsentliche 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 hinsichtlich Wirksamkeit und Effizienz fortlaufend an sich ändernde Bedingungen und neu identifizierte Risiken und Chancen angepasst.

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.

Bei der WOFIN Wohnungsfinanzierungs GmbH gibt es seit 2016 eine 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 und wird bei Bedarf aktualisiert.

## 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, 11.03.2020

  
Unterschriften