

**J a h r e s a b s c h l u s s 2018**

**s Wohnbaubank  
AG**

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

## s Wohnbaubank AG

## Aktiva

	EUR	EUR	TEUR 31.12.2017	TEUR 31.12.2017
<b>1. Kassenbestand, Guthaben bei Zentralnotenbanken und Postgiroämtern</b>		0,00		6.091
<b>2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind</b>		25.451.052,00		110.836
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	25.451.052,00		110.836	
<b>3. Forderungen an Kreditinstitute</b>		1.687.869.018,70		303.493
a) täglich fällig	8.145.838,84		100.341	
b) sonstige Forderungen	1.679.723.179,86		203.152	
hievon Treuhandvermögen:				
EUR 1.679.723.179,86 Vorjahr TEUR 0				
<b>4. Forderungen an Kunden</b>		0,00		1.488.594
<b>5. Beteiligungen</b>		1,00		4.663
darunter: an Kreditinstituten	1,00		1.611	
<b>6. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		7,27		2.204
darunter: an Kreditinstituten	0,00		0	
<b>7. Sachanlagen</b>		0,00		0
darunter: Grundstücke und Bauten, die vom Kreditinstitut im Rahmen seiner eigenen Tätigkeit genutzt werden	0,00		0	
<b>8. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		1.289.148,20		17.795
<b>9. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.785.982,09		8.872
hievon treuhändige Rechnungsabgrenzungsposten:				
EUR 6.526.625,09 Vorjahr TEUR 0				
<b>10. Aktive latente Steuern</b>		49.541,43		217
<b>Summe der Aktiva</b>		1.721.444.750,69		1.942.766

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

## s Wohnbaubank AG

## Passiva

	EUR	EUR	TEUR 31.12.2017	TEUR 31.12.2017
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		0,00		188.049
a) täglich fällig	0,00		0	
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	0,00		188.049	
<b>2. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>		1.654.762.442,47		1.642.965
a) begebene Schuldverschreibungen	1.654.762.442,47		1.642.965	
hievon Treuhandverbindlichkeiten:				
EUR 1.654.762.442,47 Vorjahr TEUR 0				
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		962.310,71		8.363
<b>4. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.632.150,41		6.327
hievon treuhändige Rechnungsabgrenzungsposten:				
EUR 1.632.150,41 Vorjahr TEUR 0				
<b>5. Rückstellungen</b>		631.656,00		1.006
a) sonstige	631.656,00		1.006	
<b>6. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 <sup>1)</sup></b>		29.855.212,07		29.862
hievon treuhändiges Ergänzungskapital				
EUR 29.855.212,07 Vorjahr TEUR 0				
<b>7. Gezeichnetes Kapital</b>		20.356.000,00		20.356
<b>8. Kapitalrücklagen</b>		0,00		455
a) gebundene	0,00		455	
<b>9. Gewinnrücklagen</b>		2.035.600,00		32.506
a) gesetzliche Rücklage	2.035.600,00		2.036	
b) andere Rücklagen	0,00		30.470	
<b>10. Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG</b>		10.378.045,93		10.378
<b>11. Bilanzgewinn</b>		831.333,10		2.500
<b>Summe der Passiva</b>		1.721.444.750,69		1.942.766

**Posten unter der Bilanz**
**1. Eventualverbindlichkeiten**

darunter:

- a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Haftung  
aus der Bestellung von Sicherheiten

**2. Kreditrisiken**

darunter: Verbindlichkeiten aus Pensionsgeschäften

**3. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2**
**der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 <sup>1)</sup>**

 darunter Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I  
Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013

**4. Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92**
**der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 <sup>1)</sup>**

 darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 Abs. 1  
lit. a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013

a) Harte Kernkapitalquote

b) Kernkapitalquote

c) Gesamtkapitalquote

	0,00		825.504
0,00		825.504	
	0,00		43.500
0,00		0	
	32.769.645,93		84.244
0,00		20.780	
	---		23.555
---		21,6%	
---		21,6%	
---		28,6%	

<sup>1)</sup> Nähere Details im Anhang

## Gewinn- und Verlustrechnung 2018

## s Wohnbaubank AG

	EUR	EUR	TEUR Vorjahr	TEUR Vorjahr
<b>1. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		42.545.538,16		33.579
darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren	906.666,24		3.516	
<b>2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		- 41.672.002,64		-22.126
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>873.535,52</b>		<b>11.454</b>
<b>3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen</b>		27,29		300
a) Erträge aus Beteiligungen	0,00		300	
b) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen	27,29		0	
<b>4. Provisionserträge</b>		3.281.274,13		2.034
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>		- 579.742,38		-4.019
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>		16.000,00		16
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>3.591.094,56</b>		<b>9.785</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		- 1.291.670,88		-1.705
a) Personalaufwand	- 313.305,88		-394	
darunter:				
aa) Löhne und Gehälter	- 313.305,88		-394	
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	- 978.365,00		-1.311	
<b>8. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 7 enthaltenen Vermögensgegenstände</b>		0,00		0
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		- 759.814,90		-710
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>- 2.051.485,78</b>		<b>-2.415</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>1.539.608,78</b>		<b>7.370</b>
<b>10. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken sowie Aufwendungen aus dem Rückkauf von begebenen Schuldverschreibungen</b>		- 191.271,25		-346
<b>11. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken sowie Erträge aus dem Rückkauf von begebenen Schuldverschreibungen</b>		189.828,09		348
<b>12. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		- 46.811,64		-39
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.491.353,98</b>		<b>7.333</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2018

## s Wohnbaubank AG

	EUR	EUR	TEUR Vorjahr	TEUR Vorjahr
Übertrag (V. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit)		1.491.353,98		7.333
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		- 245.253,65		-1.949
darunter:				
Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern	41.184,29		- 59	
<b>14. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 15 auszuweisen</b>		- 414.767,23		-416
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>		<b>831.333,10</b>		<b>4.968</b>
<b>15. Reinvermögensminderung durch Abspaltung</b>		- 33.424.982,13		0
<b>16. Rücklagenbewegung</b>		30.924.982,13		-2.468
darunter: Dotierung der Haftrücklage	0,00		0	
Auflösung der Haftrücklage	0,00		0	
<b>VII. JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST</b>		<b>- 1.668.666,90</b>		<b>2.500</b>
<b>18. Gewinnvortrag</b>		2.500.000,00		0
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>831.333,10</b>		<b>2.500</b>

## **ANHANG FÜR DEN ZEITRAUM 1.1.2018 BIS 31.12.2018 DER S WOHNBAUBANK AG**

### **1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

#### **1.1. ALLGEMEINES**

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Bestimmungen des Bankwesengesetzes in der geltenden Fassung und des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung.

Der Jahresabschluss der s Wohnbaubank AG wird in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG, Sitz in Wien, einbezogen. Die Offenlegung der von der Konzernmutter aufgestellten Konzernabschlüsse erfolgt beim Handelsgericht Wien.

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 (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

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

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

Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.

Die Gliederung im Jahresabschluss erfolgte gemäß Anlage 2 zu § 43 BWG.

Forderungen an Kreditinstitute sowie sonstige Forderungen wurden nach den Vorschriften des § 207 UGB bewertet. Erkennbaren Risiken wurden durch entsprechende Wertberichtigung Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen für nicht verbriefte Forderungen wurden mittels eines sparkassengruppeneinheitlichen Systems berechnet.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eine Abwertung erforderlich war (bzw. wurden mit einem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt).

Disagios und Emissionskosten in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen der Emissionsjahre 1997 bis 2018 wurden gemäß § 198 Abs. 5 und 7 UGB als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Die abgegrenzten Beträge werden über die Laufzeit der Schuldverschreibungen linear verteilt abgeschrieben.

Agios in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen der Emissionsjahre 1997 bis 2018 wurden als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Die abgegrenzten Beträge werden über die Laufzeit der Schuldverschreibungen linear verteilt.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zum Börsenhandel zugelassene Wertpapiere, die nicht die Eigenschaft von Finanzanlagen haben, sind zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich zu schätzen war.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst. Als marktüblicher Zinssatz wurde jener Zinssatz gewählt, zu dem sich Unternehmen mit hochklassiger Bonitätseinstufung entsprechendes Fremdkapital beschaffen können.

## 1.2. UMSTELLUNG DES GESCHÄFTSMODELLS DER S WOHNBAUBANK AG

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die s Wohnbaubank AG grundlegend umorganisiert und hat im Zuge dessen ihr Geschäftsmodell auf die treuhändige Emissionstätigkeit von Wohnbauanleihen fokussiert.

Grundlage ist der am 25. Juli 2018 unterzeichnete Spaltungs- und Übernahmevertrag, der zwischen der s Wohnbaubank AG einerseits und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG und der sBAU Holding GmbH andererseits abgeschlossen wurde, sowie die Än-

derung der Satzung der s Wohnbaubank AG. Im Spaltungs- und Übernahmevertrag ist mit Stichtag 1. Jänner 2018

- die Abspaltung des Bankbetriebes der s Wohnbaubank AG und die Übertragung an die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG sowie
- die Abspaltung der Beteiligungen der s Wohnbaubank AG
  - APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft,
  - s Wohnbauträger GmbH und
  - Erste ÖSW Wohnbauträger GmbHund die Übertragung an die sBAU Holding GmbH

geregelt.

Die Firmenbucheintragung der Spaltung und der neuen Satzung erfolgte am 1. November 2018.

Gleichzeitig mit dem Abschluss des Spaltungs- und Übernahmevertrages wurden zwischen der s Wohnbaubank AG und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG ein Vertrag zur treuhändigen Emission und Abwicklung der Wohnbauanleihen abgeschlossen.

Für sämtliche Treuhandemissionen trägt die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG die wirtschaftliche Verpflichtung der Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung am Laufzeitende, sodass die s Wohnbaubank AG daraus nur mehr das Gestionsrisiko trägt. Die s Wohnbaubank AG erhält von der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG ein Treuhandentgelt.

Unter Anwendung des § 48 Absatz 1 BWG bilanziert die s Wohnbaubank AG die Gesamtbeiträge der sich aus der Treuhandtätigkeit ergebenden Forderungen und Verbindlichkeiten, gegliedert nach den verschiedenen Aktiv- und Passivposten, unter gesondertem Hinweis auf die Treuhandtätigkeit.

Im Zuge der Änderung des Geschäftsmodells wurden sämtliche Bankkonzessionen bis auf Folgende zurückgelegt:

- Die Ausgabe von fundierten Bankschuldverschreibungen, ausgenommen die Ausgabe von Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen - § 1 Absatz 1 Ziffer 9 BWG

- Die Ausgabe von festverzinslichen Wertpapieren, insbesondere auch in Form von Wandelschuldverschreibungen - § 1 Absatz 1 Ziffer 10 BWG

Die Änderung des Konzessionsumfanges wurde am 1. November 2018 wirksam.

Aufgrund des reduzierten Konzessionsumfanges ist die s Wohnbaubank AG kein Kreditinstitut im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR-Verordnung) mehr. Seit dem 1. November 2018 ist die s Wohnbaubank AG ein Kreditinstitut im Sinne des § 3 Absatz 6 BWG. Somit gelten zahlreiche Bestimmungen des BWG für die s Wohnbaubank AG nicht.

Aufgrund der Anwendbarkeit des § 3 Absatz 6 BWG und des reduzierten Konzessionsumfanges sind die Vorschriften der CRR-Verordnung hinsichtlich Eigenkapital, Kernkapital, anrechenbare Eigenmittel und erforderliche Eigenmittel nicht mehr anwendbar. Die unter den Posten unter der Bilanz angeführten anrechenbaren Eigenmittel werden hier für das Geschäftsjahr 2018 unter sinngemäßer Anwendung und Interpretation der einschlägigen CRR-Bestimmungen folgendermaßen definiert:

#### GLIEDERUNG DES EIGENKAPITALS

	31.12.2018
Gezeichnetes Kapital	20.356.000,00
Gesetzliche Gewinnrücklage	2.035.600,00
Hafrücklage	10.378.045,93
Summe = Eigenkapital = anrechenbare Eigenmittel	32.769.645,93

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ ZUM 31.12.2018

### 2.1. DARSTELLUNG DER FRISTIGKEITEN

#### GLIEDERUNG DER NICHT TÄGLICH FÄLLIGEN FORDERUNGEN UND GUTHABEN NACH RESTLAUFZEITEN

31.12.2018	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Schuldtitel öffentlicher Stellen	0,00	451.052,00	25.000.000,00	0,00	25.451.052,00
Forderungen an Kreditinstitute b) sonstige Forderungen	10.750.192,61	42.728.449,04	837.476.508,19	788.768.030,02	1.679.723.179,86
	10.750.192,61	43.179.501,04	862.476.508,19	788.768.030,02	1.705.174.231,86
31.12.2017	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Schuldtitel öffentlicher Stellen	696.000,00	1.047.006,84	70.000.000,00	39.092.734,22	110.835.741,06
Forderungen an Kreditinstitute b) sonstige Forderungen	30.613.451,91	7.777.849,57	127.308.911,71	37.452.163,82	203.152.377,01
Forderungen an Kunden	22.550.304,51	109.915.305,43	494.885.669,03	861.242.763,61	1.488.594.042,58
	53.859.756,42	118.740.161,84	692.194.580,74	937.787.661,66	1.802.582.160,65

Bezogen auf die Bilanzposition Schuldtitel öffentlicher Stellen wird im Jahr 2019 ein Betrag von € 451.052,00 fällig (2018: € 1.743.006,84). Das betrifft ausschließlich Zinsen. Kapital wird im Jahr 2019 nicht fällig.

#### GLIEDERUNG DER NICHT TÄGLICH FÄLLIGEN VERPFLICHTUNGEN NACH RESTLAUFZEITEN

31.12.2018	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Verbriefte Verbindlichkeiten	9.961.581,49	42.658.449,04	808.644.402,25	793.498.009,69	1.654.762.442,47
Ergänzungskapital	788.611,12	70.000,00	28.996.600,95	0,00	29.855.212,07
	10.750.192,61	42.728.449,04	837.641.003,20	793.498.009,69	1.684.617.654,54

31.12.2017	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.404,26	17.795,74	188.000.000,00	0,00	188.049.200,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	9.652.321,37	10.688.925,04	707.101.900,00	915.521.885,00	1.642.965.031,41
Ergänzungskapital	790.972,22	71.000,00	29.000.000,00	0,00	29.861.972,22
	10.474.697,85	10.777.720,78	924.101.900,00	915.521.885,00	1.860.876.203,63

Von den verbrieften Verbindlichkeiten wird im Jahr 2019 ein Betrag von € 52.620.030,53 fällig. Vom Ergänzungskapital wird im Jahr 2019 ein Betrag € 858.611,12 fällig.

## 2.2. WERTPAPIERE

Die Aktivposten Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten keine zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapiere und auch keine Wertpapiere, die an einer Börse notieren.

Die Aktivposten Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere enthalten Schuldverschreibungen in Höhe von € 25.451.052,00 (2017: € 110.835.741,06), die nach § 56 Abs. 1 BWG wie Anlagevermögen bewertet wurden. Das Kriterium für die Bewertung wie Anlagevermögen ist die Absicht, die Wertpapiere bis zur Tilgung zu behalten.

Die s Wohnbaubank AG führt kein Wertpapier-Handelsbuch.

## 2.3. BETEILIGUNGEN UND BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

### BETEILIGUNGSSPIEGEL

Beteiligte Unternehmen zum 31.12.2018	Buchwert	Anteil in %	Eigenkapital 2017	Ergebnis nach Steuern 2017
Wohnbauinvestitionsbank GmbH in Liqu.	1,00	27,50	5.783.631,31	-126.530,67

Beteiligte Unternehmen bzw. verbundene Unternehmen zum 31.12.2017	Buchwerte	Anteil in %	Eigenkapital 2016	Ergebnis nach Steuern 2016
APHRODITE Bauträger Aktiengesellschaft	3.052.259,04	50,00	17.457.972,70	4.377.858,42
s Wohnbauträger GmbH	617.946,10	99,95	3.449.197,08	275.468,38
Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH	1.586.475,06	50,11	13.611.336,34	267.699,78
Wohnbauinvestitionsbank GmbH	1.611.000,00	27,50	5.910.161,98	-89.838,02

Das Stammkapital der Wohnbauinvestitionsbank GmbH in Liqu. betrug am 31. Dezember 2017 € 6.000.000,00. Am 27. Dezember 2018 erfolgte eine Einlagenrückzahlung an die Gesellschafter in Höhe von € 5.687.954,05. Das Stammkapital wird zu 27,50 % von der s Wohnbaubank AG gehalten und ist zur Gänze bar eingezahlt. Der Beteiligungsansatz der s Wohnbaubank AG an der Wohnbauinvestitionsbank GmbH in Liqu. wurde zum 31. Dezember 2018 auf € 1,00 abgeschrieben.

Zwischen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG und der s Wohnbaubank AG besteht seit dem 1.1.1996 eine Umsatzsteuerorganschaft.

Am 18. bzw. 22.7.2005 wurde ein Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag zwischen der s Wohnbaubank AG und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG als Gruppenträger abgeschlossen. Die Gruppenbildung erfolgte erstmals für das Wirtschaftsjahr 2005.

Die Erste Group Bank AG bildet seit dem Geschäftsjahr 2005 mit allen wesentlichen inländischen Tochterunternehmen eine steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG und fungiert dabei als Gruppenträger. Mit allen Gruppenmitgliedern wurden Gruppen- und Steuerausgleichsverträge abgeschlossen, wobei für steuerpflichtige Gewinne in Höhe der auf diesen Gewinn entfallenden Körperschaftssteuer eine Steuerumlage an die Erste Group Bank AG entrichtet wird. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage an die Erste Group Bank AG besteht insofern nicht, als evident gehaltene steuerliche Verluste aus Vorjahren auf Ebene des Gruppenmitglieds verrechnet werden. Ferner verpflichtet sich die Erste Group Bank AG an ausscheidende Gruppenmitglieder eine Ausgleichszahlung für bisher genutzte steuerliche Verluste zu leisten.

In der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag ist ein Aufwandssaldo in Höhe von € 387.311,12 (2017: € 1.798.817,21) aus der laufenden Steuerumlage gemäß der Gruppenbesteuerung als Unternehmensgruppe nach § 9 KStG enthalten.

IN DEN AKTIV- UND PASSIVPOSTEN ENTHALTENE FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN UND UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNISS BESTEHT, SOWIE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE NACHRANGIGER ART

31.12.2018	Bilanzwert	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	1.687.869.018,70	1.687.869.018,70	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.289.148,20	1.289.148,20	0,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.654.762.442,47	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	962.310,71	962.310,71	0,00
31.12.2017	Bilanzwert	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	303.492.949,92	303.492.949,92	0,00
Forderungen an Kunden	1.488.594.042,58	69.337.792,36	5.288.123,47
Sonstige Vermögensgegenstände	17.795.196,43	17.795.196,43	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.049.200,00	188.049.200,00	0,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.642.965.031,41	26.205.493,64	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	8.362.837,71	8.362.837,71	0,00

## 2.4. DIE ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

Das Verzeichnis des Anlagevermögens liegt dem Anhang als Anlage bei.

## 2.5. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus derivativen Produkten in Höhe von € 0,00 (2017: € 16.216.689,65) enthalten.

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände setzt sich hauptsächlich aus offenen Zahlungen (€ 555.491,30) und Forderungen in Zusammenhang mit der Abspaltung und Übertragung gemäß Punkt 1.2. (€ 733.656,89) zusammen.

Im Posten Sonstige Vermögensgegenstände sind Erträge in Höhe von € 1.289.148,20 (2017: € 16.369.689,65) enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 6.785.982,09 (2017: € 8.872.271,93) setzt sich aus aktivierten Disagios € 6.526.625,09 (2017: € 7.831.422,45) und Emissionskosten € 259.357,00 (2017: € 494.070,00) in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen sowie aus sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 0,00 (2017: € 546.779,48) zusammen.

## 2.6. AKTIVE LATENTE STEUERN

Die Bilanzposition Aktive latente Steuern beträgt € 49.541,43 (2017: € 217.185,82). Die Aktiven latenten Steuern ergeben sich hauptsächlich aus den unterschiedlichen Bewertungen der Beteiligungen und der Rückstellungen für Tilgungsprovisionen nach dem Unternehmens- und nach dem Steuerrecht. Der angewendete Steuersatz beträgt 25 %.

## 2.7. EIGENKAPITAL UND EIGENKAPITALNAHE VERBINDLICHKEITEN

Das Grundkapital beträgt € 20.356.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt. Es ist in 2.800.000 Stück auf Namen lautende Aktien eingeteilt. Sämtliche Aktien sind Stückaktien.

Gemäß Punkt 5.2 der Satzung der s Wohnbaubank AG ist die Gesellschaft zur Ausgabe von Partizipationskapital berechtigt, wobei das Partizipationskapital jeweils dem Nennwert der emittierten Partizipationsscheine entspricht.

Der Vorstand wurde durch Beschlüsse von Hauptversammlungen ermächtigt, Partizipationskapital bis zum Gesamtnennbetrag von € 300.000.000,00 durch Ausgabe von Partizipations-scheinen, die auf Inhaber lauten, zu begeben, soweit die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft treuhändig begeben sind, von einem ihnen gewährten Umtauschrecht in Partizipationsscheine Gebrauch machen. Dabei beträgt das nominale Wandlungsverhältnis zwischen den Wandelschuldverschreibungen und den Partizipations-scheinen den vertraglich festgelegten (und allenfalls auf Basis gesetzlicher Bestimmungen oder Erfordernisse angepassten) Bedingungen. Zum 31. Dezember 2018 befinden sich Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale in Höhe von € 1.669.148.900,00 im Umlauf. Diese berechtigen zur Wandlung in Partizipationsscheine im Gesamtnominale von € 166.914.890,00.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von € 90.600.000,00 ausgegeben.

Im Betrag von € 1.669.148.900,00 ist die Ausgabe von nachrangigen Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen mit dem Nominale von € 9.000.000,00 enthalten, die in der Bilanz als Ergänzungskapital ausgewiesen sind. Ergänzungskapital-Wandelschuldverschreibungen der s Wohnbaubank AG mit einem Volumen in Höhe von € 9.000.000,00 sind mit einem fixen Zinssatz von 4,0 % ausgestattet. Die Tilgung erfolgt am 20.10.2021 zu 100 %.

Im Betrag von € 1.669.148.900,00 ist die Ausgabe von nachrangigen Wandelschuldverschreibungen mit dem Nominale von € 20.000.000,00 enthalten, die in der Bilanz als Ergänzungskapital ausgewiesen sind. Nachrangige Wandelschuldverschreibungen der s Wohnbaubank AG mit einem Volumen in Höhe von € 20.000.000,00 sind mit einem fixen Zinssatz von 4,25 % ausgestattet. Die Tilgung erfolgt am 26.1.2022 zu 100 %.

## 2.8. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In der Position Sonstige Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Abspaltung und Übertragung gemäß Punkt 1.2. in Höhe von € 527.104,00, Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Steuern in Höhe von € 280.347,40 (2017: € 3.221.580,96) und Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen in Höhe von € 96.453,13 (2017: € 17.080,74) enthalten.

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen des Jahres 2018 in Höhe von € 376.800,53 (2017: € 4.446.176,48) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.9. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten der Passivseite setzt sich aus passivierten Agios in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen zusammen.

## 2.10. RÜCKSTELLUNGEN

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken sowie die der Höhe und dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

In den sonstigen Rückstellungen ist im Wesentlichen eine Rückstellung für Provisionen für Tilgungszahlungen der Wohnbauanleihen in Höhe von € 581.656,00 (2017: € 527.104,00) enthalten.

Die Rückstellung für Provisionen für Tilgungszahlungen der Wohnbauanleihen wurde mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst. Im Geschäftsjahr 2018 beträgt dieser Zinssatz 0,59 % (2017: 0,431 %).

## 2.11. AUFGLIEDERUNG DES KERNKAPITALS UND DER ERGÄNZENDEN EIGENMITTEL

Die nachfolgende Aufstellung bezieht sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2017. Informationen zum Geschäftsjahr 2018 in diesem Zusammenhang sind im Punkt 1.2. zu finden.

	31.12.2017
Eingezahltes Kapital	20.356.000,00
Kapitalrücklage	454.834,85
Gewinnrücklage	32.505.747,28
Hafrücklage	10.378.045,93
Risikovorsorge-Fehlbeträge für IRB-Positionen	-256.283,72
Übergangsanpassungen am harten Kernkapital	25.628,37
Zwischensumme hartes Kernkapital = Tier I	63.463.972,71
Anrechenbares Ergänzungskapital	20.805.476,45
Übergangsanpassungen	-25.628,37
Anrechenbare ergänzende Eigenmittel = Tier II	20.779.848,08
Anrechenbare Eigenmittel	84.243.820,79
Eigenmittelanforderungen für das harte Kernkapital	13.249.735,04
Eigenmittelüberschuss bezüglich hartes Kernkapital	50.214.237,68
Harte Kernkapitalquote	21,6%
Eigenmittelanforderungen für das Gesamtkapital	23.555.084,51
Eigenmittelüberschuss bezüglich Gesamtkapital	60.688.736,28
Gesamtkapitalquote	28,6%

## 2.12. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Zum 31. Dezember 2018 sind keine Eventualverbindlichkeiten vorhanden. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2017. Die Geschäfte mit Eventualverbindlichkeiten wurden zur Gänze von der s Wohnbaubank AG abgespalten und an die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG übertragen (siehe auch Punkt 1.2.).

Die s Wohnbaubank AG hat zum 31. Dezember 2017 Forderungen an Kunden in Höhe von € 825.503.504,82 als Sicherheit für Verbindlichkeiten der Erste Group Bank AG und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG bestellt.

Die s Wohnbaubank AG hat zum 31. Dezember 2017 Schuldverschreibungen in Höhe von € 25.000.000,00 und hypothekarisch besicherte Kreditforderungen an Kunden in der Höhe von € 38.802.701,33 als Sicherheit für fundierte Schuldverschreibungen, die die s Wohnbaubank AG begeben hat, bestellt.

## 2.13. WERTPAPIERLEIHE

Zum 31. Dezember 2018 sind keine Wertpapierleihe-Geschäfte vorhanden. Die s Wohnbaubank AG hat zum 31. Dezember 2017 Wertpapiere (Anleihen der Republik Österreich) von der Erste Group Bank entliehen. Das Volumen betrug € 150.000.000,00.

## 3. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Im Geschäftsjahr 2018 hat die s Wohnbaubank AG keine Geschäfte mit Finanzinstrumenten durchgeführt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Geschäftsjahr 2017. Die Geschäfte mit Finanzinstrumenten wurden zur Gänze von der s Wohnbaubank AG abgespalten und an die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG übertragen (siehe auch Punkt 1.2.).

### 3.1. DERIVATIVE FINANZSTRUMENTE

31.12.2017 Angaben in Euro	Nominalwert Kauf	Nominalwert Verkauf	Buchwert aktiv+/passiv-	Zeitwert positiv	Zeitwert negativ
Zinssatzverträge OTC-Produkte					
Zinssatzoptionen	137.750.000,00	181.165.700,00	3.648.153,64	11.301.183,80	8.726.438,66
Zinsenswaps	1.289.653.971,60	1.289.653.971,60	6.219.270,90	99.331.351,10	10.170.364,53
Gesamtsummen	1.427.403.971,60	1.470.819.671,60	9.867.424,54	110.632.534,90	18.896.803,19

Die Buchwerte sind in folgenden Bilanzposten enthalten	Angaben in Euro
Sonstige Vermögensgegenstände	16.216.689,65
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	541.086,41
Sonstige Verbindlichkeiten	999.687,32
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5.890.664,20
Gesamtsumme	9.867.424,54

Die obige Darstellung berücksichtigt keinen eventuellen Hedgezusammenhang mit aktiven und passiven Posten.

Der Zeitwert (Fair Value) ist derjenige Betrag, der in einem aktiven Markt aus dem Verkauf eines Finanzinstruments erzielt werden könnte oder der für einen entsprechenden Erwerb zu zahlen wäre. Sofern Marktpreise verfügbar waren, werden diese zur Bewertung herangezogen. Bei fehlenden Marktpreisen wurden Bewertungsmodelle verwendet.

### 3.2. CVA/DVA

Bewertungsanpassungen von OTC-Derivaten durch Credit Value Adjustments (CVA) für das Kontrahentenausfallsrisiko wurden für alle Derivate, die mit Modellpreisen bewertet werden, durchgeführt.

CVA wird durch den erwarteten Risikobetrag („Expected positive Exposure“) und durch die Kreditqualität des Geschäftspartners bestimmt.

Die Exposure-Berechnung basiert auf einem Marktwert plus Aufschlag.

Die Derivatgeschäfte wurden ausschließlich mit der Erste Group Bank AG abgeschlossen. Für die Erste Group Bank als Counterparty wurden die Ausfallswahrscheinlichkeiten aus den Rückkaufsniveaus für Erste-Group-Anleihen abgeleitet. Bei der Ermittlung wurden keine Nettingeffekte berücksichtigt.

Dadurch wurden in das Bewertungsverfahren marktbasierende Informationen integriert.

Der CVA, der in den Zeitwerten des Abschnittes 3.1. enthalten ist, betrug 2017 € 762.741.

### 3.3. ANGABEN IN ZUSAMMENHANG MIT SICHERUNGSGESCHÄFTEN

Die s Wohnbaubank AG verwendete Zinsswaps und Zinssatzoptionen, um das Zinsänderungsrisiko aus Verbindlichkeiten (begebene Wohnbauanleihen), im geringen Ausmaß auch aus Vermögensgegenständen, einzeln (Mikrohedge) abzusichern. Portfoliohedge-Absicherungen lagen nicht vor.

Entsprechend der Absicherungsstrategie wurden Derivate eingesetzt, um den beizulegenden Wert von Grundgeschäften (hauptsächlich durch Tausch von fixen gegen variable Zinszahlungsströme) bis zum Jahr 2032 abzusichern.

Angaben in Euro	31.12.2017
Positiver Zeitwert Fair Value Hedge	
Microhedge	94.715.603,97
Negativer Zeitwert Fair Value Hedge	
Microhedge	11.706.753,43

Die negativen Zeitwerte (ohne Berücksichtigung von Stückzinsen) von Derivaten zur Absicherung von Zahlungsströmen wurden nicht im Jahresabschluss erfasst, weil diesen Zahlungsströmen gegenläufige erfolgswirksame Zahlungsströme aus den Grundgeschäften mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gegenüberstehen. Die Effektivitätsmessung erfolgte mittels Critical Terms Matching.

## **4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **4.1. RÜCKLAGENZUFÜHRUNG**

Aus dem Jahresüberschuss von € 831.333,10 (2017: € 4.967.757,82) wurde der Betrag von € 0,00 (2017: € 2.467.747,72) den Rücklagen zugeführt.

### **4.2. AUFWENDUNGEN FÜR ABSCHLUSSPRÜFER**

Die s Wohnbaubank AG ist in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG einbezogen, daher sind die Aufwendungen für den Abschlussprüfer im Konzernanhang der Erste Group Bank AG enthalten.

### **4.3. NEGATIVZINSEN**

Infolge der Niedrigzinssituation sind zum Teil Zinsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten angefallen. Es werden Negativzinsen, die auf Forderungen erhoben wurden, in Höhe von € 31.653,76 (2017: € 2.467.747,72) unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten sind keine entstanden.

### **4.5. GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG**

Die Gewinnverteilung ist vom Vorstand wie folgt vorgesehen: Vom ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 831.333,10 werden € 781.791,67 auf das dividendenberechtigte Grundkapital ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2017 wurde der ausgewiesene Bilanzgewinn von € 2.500.000,00 zur Gänze ausgeschüttet.

## **5. SONSTIGE ANGABEN**

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 keine Angestellten und keine Arbeiter (Vorjahr: keine Angestellten und keine Arbeiter). Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2018 waren vier Mitarbeiter (Vorjahr: drei Mitarbeiter) von den Konzerngesellschaften der Erste Group Bank AG an die s Wohnbaubank AG dienstüberlassen.

Der Vorstand der s Wohnbaubank AG besteht aus 2 Mitgliedern. Mit den Mitgliedern des Vorstandes besteht kein Dienstverhältnis. Sie erhalten von der s Wohnbaubank AG keine

Vergütung. Die Unternehmen, die die Vorstandsmitglieder entsenden, erhalten von der s Wohnbaubank AG eine Vergütungspauschale. Diese betrug im Geschäftsjahr 2018 € 80.179,66 (2017: € 86.923,87).

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2017 erfolgte am 19. April 2018 in der Wiener Zeitung.

Die s Wohnbaubank AG ist ausschließlich in Österreich tätig.

Die s Wohnbaubank AG hat keine öffentlichen Beihilfen erhalten.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag) beträgt 0,05 % (2017: 0,26 %).

Organe der Gesellschaft:

Im Geschäftsjahr setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Herr Mag. Franz-Nikolaus Hörmann, geb. 27.02.1976

Frau Dr. Astrid Kratschmann, geb. 04.11.1960

Im Geschäftsjahr waren folgende Mitglieder als Aufsichtsräte tätig:

Frau Claudia Höller, MBA, geb. 04.02.1968 (Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Herr Alexander Langer, geb. 24.02.1971 (Stellvertreter der Vorsitzenden des Aufsichtsrates)

Frau Mag. Elisabeth Palatin-Reiss, geb. 06.10.1974

Herr Michael Priebisch, geb. 02.10.1970, bis 11.4.2018

Herr Mag. Rupert Rieder, geb. 10.06.1956

Herr Dipl.-Ing. Dr. Bernd Rießland, geb. 25.04.1955, bis 10.1.2018

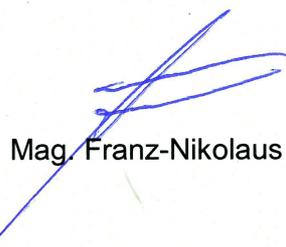
Frau Mag. Gertrude Schwebisch, MBA, geb. 22.01.1966, bis 11.4.2018

Frau Mag. Dr. Claudia Süssenbacher, geb. 06.05.1977

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden Vergütungen in Höhe von € 0,00 (2017: € 12.460,00) aufgewendet.

Wien, 15. Februar 2019

s Wohnbaubank AG



Mag. Franz-Nikolaus Hörmann



Dr. Astrid Kratschmann

## Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2018	Buchwert 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2018
	Stand 31.12.2017	Abgänge durch Umgründung	Stand 01.01.2018	Abgänge	Stand 31.12.2018					
Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere <sup>1</sup>	108.402.000,00	83.402.000,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	0,00
Beteiligungen	4.702.259,04	3.052.259,04	1.650.000,00	1.564.187,36	85.812,64	85.811,64	1,00	39.000,00	1.611.000,00	46.811,64
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.204.435,70	2.204.421,16	14,54	7,27	7,27	0,00	7,27	0,00	14,54	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	248.639,00	0,00	248.639,00	0,00	248.639,00	248.639,00	0,00	248.639,00	0,00	0,00
Sachanlagen	496,81	496,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	115.557.830,55	88.659.177,01	26.898.653,54	1.564.194,63	25.334.458,91	334.450,64	25.000.008,27	287.639,00	26.611.014,54	46.811,64

<sup>1</sup> ohne Zinsabgrenzungen

## **6 BESTÄTIGUNGSVERMERK**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der s Wohnbaubank AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der s Wohnbaubank AG, Wien, für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der s Wohnbaubank AG, Wien, unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Nach unserem pflichtgemäßen Ermessen haben wir bei der Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte identifiziert.

## **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter der s Wohnbaubank AG, Wien, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der s Wohnbaubank AG, Wien, vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der s Wohnbaubank AG, Wien, zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die s Wohnbaubank AG, Wien, zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der s Wohnbaubank AG, Wien.

## **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir

während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der s Wohnbaubank AG, Wien, abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der s Wohnbaubank AG, Wien, zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der s Wohnbaubank AG, Wien, von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

## **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die s Wohnbaubank AG, Wien, und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

## **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 EU-VO**

Die Prüfung des Jahresabschlusses erfolgte auf Grund des § 24 Sparkassengesetz (SpG) und nach den Bestimmungen der Prüfungsordnung für Sparkassen (Anlage zu § 24 SpG-PrüfO) durch die Prüfungsstelle des Sparkassen-Prüfungsverbandes als gesetzlichen Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

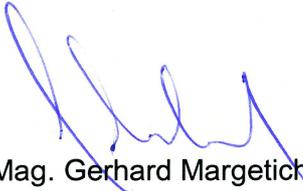
Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der s Wohnbaubank AG, Wien, gewahrt haben.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die s Wohnbaubank AG, Wien, und für die von dieser beherrschten Unternehmen erbracht:

Prüfung der Eigenkapitalveränderungs- und Cashflow-Rechnung 2017 der s Wohnbaubank AG, Prüfung der Pro-Forma Bilanz zum 30.06.2018 der s Wohnbaubank AG, prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses der s Wohnbaubank AG zum 30.06.2018

Jahresabschluss 2018  
s Wohnbaubank AG, Wien

Wien, den 15. Februar 2019  
Sparkassen-Prüfungsverband<sup>1</sup>  
Prüfungsstelle



Mag. Gerhard Margetich  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Walter Benes  
Wirtschaftsprüfer