



**s Wohnbaubank AG**  
Am Belvedere 1  
1100 Wien  
[www.swohnbaubank.at](http://www.swohnbaubank.at)  
  
T 05 0100 - 29157  
F 05 0100 9 - 29157  
[swohnbaubank@erstebank.at](mailto:swohnbaubank@erstebank.at)

Firmensitz Wien  
Handelsgericht Wien  
FN 81026g  
UID-Nr. ATU 56301326

## **JAHRESABSCHLUSS**

**ZUM**

**31. DEZEMBER 2019**

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### s Wohnbaubank AG

#### Aktiva

- 1. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind**  
a) Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere

**2. Forderungen an Kreditinstitute**

- a) täglich fällig  
b) sonstige Forderungen  
hievon Treuhandvermögen:  
EUR 1.637.396.865,51; Vorjahr TEUR 1.679.723

**3. Beteiligungen**

darunter: an Kreditinstituten

**4. Anteile an verbundenen Unternehmen**

darunter: an Kreditinstituten

**5. Sonstige Vermögensgegenstände**

**6. Rechnungsabgrenzungsposten**

hievon treuhändige Rechnungsabgrenzungsposten:  
EUR 4.286.629,63; Vorjahr TEUR 6.527

**7. Aktive latente Steuern**

**Summe der Aktiva**

	EUR	EUR	TEUR 31.12.2018	TEUR 31.12.2018
		25.449.819,75		25.451
	25.449.819,75		25.451	
		1.648.114.046,19		1.687.869
	10.717.180,68		8.146	
	1.637.396.865,51		1.679.723	
		0,00		0
	0,00		0	
		7,27		0
	0,00		0	
		272.493,93		1.289
		4.359.046,63		6.786
		81.456,84		50
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>1.678.276.870,61</b>		<b>1.721.445</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### s Wohnbaubank AG

#### Passiva

	EUR	EUR	TEUR 31.12.2018	TEUR 31.12.2018
<b>1. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>		1.609.962.561,47		1.654.762
a) begebene Schuldverschreibungen	1.609.962.561,47		1.654.762	
hievon Treuhandverbindlichkeiten:				
EUR 1.609.962.561,47; Vorjahr TEUR 1.654.762				
<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		962.483,15		962
<b>3. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.862.322,56		1.632
hievon treuhändige Rechnungsabgrenzungsposten:				
EUR 1.862.322,56; Vorjahr TEUR 1.632				
<b>4. Rückstellungen</b>		740.937,00		632
a) sonstige	740.937,00		632	
<b>5. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 <sup>1)</sup></b>		29.858.611,11		29.855
hievon treuhändiges Ergänzungskapital				
EUR 29.858.611,11; Vorjahr TEUR 29.855				
<b>6. Gezeichnetes Kapital</b>		20.356.000,00		20.356
<b>7. Gewinnrücklagen</b>		2.035.600,00		2.036
a) gesetzliche Rücklage	2.035.600,00		2.036	
<b>8. Haftrücklage gemäß § 57 Abs. 5 BWG</b>		10.378.045,93		10.378
<b>9. Bilanzgewinn</b>		2.120.309,39		831
<b>Summe der Passiva</b>		<b>1.678.276.870,61</b>		<b>1.721.445</b>

#### Posten unter der Bilanz

- 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
- 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
  - Harte Kernkapitalquote
  - Kernkapitalquote
  - Gesamtkapitalquote

		32.769.645,93		32.770
0,00			0	
		---		---
	---		---	
	---		---	
	---		---	

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

## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

## s Wohnbaubank AG

	EUR	EUR	TEUR Vorjahr	TEUR Vorjahr
<b>1. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		43.053.015,48		42.546
darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren	893.517,75		907	
<b>2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		- 42.198.058,15		-41.672
<b>I. NETTOZINSERTRAG</b>		<b>854.957,33</b>		<b>874</b>
<b>3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen</b>		23,39		0
a) Erträge aus Anteilen an verbundenen Unternehmen	23,39		0	
<b>4. Provisionserträge</b>		3.323.196,97		3.281
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>		- 502.224,12		-580
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge sowie Erträge aus dem Rückkauf von begebenen Schuldverschreibungen</b>		1.403.453,84		16
<b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>		<b>5.079.407,41</b>		<b>3.591</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		- 861.408,36		-1.292
a) Personalaufwand	- 301.972,15		-313	
darunter:				
aa) Löhne und Gehälter	- 301.972,15		-313	
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	- 559.436,21		-978	
<b>8. Wertberichtigungen auf die in den Aktivposten 7 enthaltenen Vermögensgegenstände</b>		0,00		0
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Aufwendungen aus dem Rückkauf von begebenen Schuldverschreibungen</b>		- 1.405.426,35		-760
<b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		<b>- 2.266.834,71</b>		<b>-2.051</b>
<b>IV. BETRIEBSERGEBNIS</b>		<b>2.812.572,70</b>		<b>1.540</b>
<b>10. Wertberichtigungen auf Forderungen und Zuführungen zu Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken</b>		- 16.728,12		-191
<b>11. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten und für Kreditrisiken</b>		15.596,96		190
<b>12. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet sind, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		0,00		-47
<b>13. Erträge aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden, sowie auf Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		1.197,91		0
<b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>2.812.639,45</b>		<b>1.491</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2019

## s Wohnbaubank AG

	EUR	EUR	TEUR Vorjahr	TEUR Vorjahr
Übertrag (V. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit)		2.812.639,45		1.491
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		- 688.005,16		-245
darunter:				
Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern	31.915,41		41	
<b>15. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 14 auszuweisen</b>		- 53.866,33		-415
<b>VI. JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG</b>		<b>2.070.767,96</b>		<b>831</b>
<b>16. Reinvermögensminderung durch Abspaltung</b>		0,00		-33.425
<b>17. Rücklagenbewegung</b>		0,00		30.925
darunter: Dotierung der Haftrücklage	0,00		0	
Auflösung der Haftrücklage	0,00		0	
<b>VII. JAHRESGEWINN / JAHRESVERLUST</b>		<b>2.070.767,96</b>		<b>-1.669</b>
<b>18. Gewinnvortrag</b>		49.541,43		2.500
<b>VIII. BILANZGEWINN</b>		<b>2.120.309,39</b>		<b>831</b>

## **Anhang zum Jahresabschluss 2019**

### **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 (im Folgenden s Wohnbaubank) wird in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG (im Folgenden Erste Group), 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 verbrieft Forderungen wurden mittels eines sparkassengruppeneinheitlichen Systems berechnet.

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 2005 bis 2019 wurden gemäß § 198 Abs. 5 und 7 UGB als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Die abgegrenzten Beträge werden über die Laufzeit der Schuldverschreibungen verteilt.

Agios in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen der Emissionsjahre 2005 bis 2019 wurden als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Die abgegrenzten Beträge werden über die Laufzeit der Schuldverschreibungen 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. Geschäftsmodell der s Wohnbaubank

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die s Wohnbaubank grundlegend umorganisiert. Das Geschäftsmodell ist seitdem auf die treuhändige Emissionstätigkeit von Wohnbauanleihen fokussiert. Die s Wohnbaubank hat daher mit der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (im Folgenden Erste Bank Oesterreich) Verträge zur treuhändigen Emission und Abwicklung der Wohnbauanleihen abgeschlossen. Hierfür erhält die s Wohnbaubank von der Erste Bank Oesterreich ein Treuhandentgelt. Das Treuhandentgelt ist die wesentlichste Ertragsquelle der s Wohnbaubank.

Für sämtliche Treuhandemissionen trägt die Erste Bank Oesterreich die wirtschaftliche Verpflichtung der Zahlung der Zinsen und der Rückzahlung am Laufzeitende, sodass die s Wohnbaubank daraus nur das Gestionsrisiko trägt.

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

Die s Wohnbaubank verfügt über folgende Bankkonzessionen:

- 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 s Wohnbaubank ist sohin ein Finanzinstitut im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR-Verordnung) sowie ein Kreditinstitut im Sinne des § 3 Absatz 6 BWG. Somit gelten zahlreiche Bestimmungen des BWG für die s Wohnbaubank 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 für das Geschäftsjahr 2019 unter sinngemäßer Anwendung und Interpretation der einschlägigen CRR-Bestimmungen folgendermaßen definiert:

### *Gliederung des Eigenkapitals*

	31.12.2019
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 31.12.2019

### 2.1. Darstellung der Fristigkeiten und Fälligkeiten

#### *Gliederung der nicht täglich fälligen Forderungen und Guthaben nach Restlaufzeiten*

31.12.2019	bis 3 Monate	> 3 Monate bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Bilanzwert
Schuldtitel öffentlicher Stellen	0,00	25.449.819,75	0,00	0,00	25.449.819,75
Forderungen an Kreditinstitute b) sonstige Forderungen	144.452.107,69	55.918.204,43	831.679.217,32	605.347.336,07	1.637.396.865,51
	144.452.107,69	81.368.024,18	831.679.217,32	605.347.336,07	1.662.846.685,26
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

Mit dem Berichtsjahr werden die Restlaufzeiten der verbrieften Verbindlichkeiten gemäß den gesetzlichen Anforderungen des § 64 (1) Z4 BWG nicht mehr ausgewiesen.

*Fälligkeiten von Schuldtiteln und begebenen Schuldverschreibungen im Jahr, das auf den Bilanzstichtag folgt*

Bezogen auf den Bilanzposten Schuldtitel öffentlicher Stellen wird im Jahr 2020 der gesamte Betrag von € 25.449.819,75 fällig (2019: € 451.052,00).

Von den verbrieften Verbindlichkeiten wird im Jahr 2020 ein Betrag von € 199.513.661,47 fällig. Vom Ergänzungskapital wird im Jahr 2020 ein Betrag € 858.611,11 fällig.

### 2.2. Wertpapiere

Der Aktivposten Anteile an verbundenen Unternehmen enthält keine zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapiere und auch keine Wertpapiere, die an einer Börse notieren.

Der Aktivposten Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere enthält Schuldverschreibungen in Höhe von € 25.449.819,75 (2018: € 25.451.052,00), 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 führt kein Wertpapier-Handelsbuch.

### 2.3. Beteiligungen und Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

#### *Beteiligungsspiegel*

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Wohnbauinvestitionsbank GmbH in Liqu. liquidiert.

s Wohnbaubank AG

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

Zwischen der Erste Bank Oesterreich und der s Wohnbaubank besteht seit dem 1.1.1996 eine Umsatzsteuerorganschaft.

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

Die Erste Group 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 entrichtet wird. Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage an die Erste Group besteht insofern nicht, als evident gehaltene steuerliche Verluste aus Vorjahren auf Ebene des Gruppenmitglieds verrechnet werden. Ferner verpflichtet sich die Erste Group an ausscheidende Gruppenmitglieder eine Ausgleichszahlung für bisher genutzte steuerliche Verluste zu leisten.

Im Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag ist ein Aufwandssaldo in Höhe von € 719.920,57 (2018: € 387.311,12) 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 Beteiligungsverhältnis besteht, sowie Vermögensgegenstände nachrangiger Art*

31.12.2019	Bilanzwert	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	1.648.114.046,19	1.648.114.046,19	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	272.493,93	272.493,93	0,00
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.609.962.561,47	41.979.500,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	962.483,15	962.483,15	0,00
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

## 2.4. Entwicklung des Anlagevermögens 2019

### Verzeichnis des Anlagevermögens

	Stand 01.01.2019	Anschaffungskosten		Stand 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen Stand 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen Stand 01.01.2019	Buchwert 31.12.2018	Abschrei- bungen 2019
		Zugänge	Abgänge						
Schuldtitle öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere <sup>1</sup>	25.000.000,00	0,00	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00	0,00
Beteiligungen	85.812,64	0,00	85.812,64	0,00	0,00	0,00	85.811,64	1,00	0,00
Anteile an verbundenen Unter- nehmen	7,27	0,00	0,00	7,27	0,00	7,27	0,00	7,27	0,00
Immaterielle Vermögensgegen- stände	248.639,00	0,00	0,00	248.639,00	248.639,00	0,00	248.639,00	0,00	0,00
Summe	25.334.458,91	0,00	85.812,64	25.248.646,27	248.639,00	25.000.007,27	334.450,64	25.000.008,27	0,00

<sup>1</sup> ohne Zinsabgrenzungen

## 2.5. Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände setzt sich hauptsächlich aus offenen Zahlungen in Höhe von € 272.483,15 (2018: € 1.289.148,20) zusammen, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von € 4.359.046,63 (2018: € 6.785.982,09) setzt sich aus aktivierten Disagios € 4.286.629,63 (2018: € 6.526.625,09) und Emissionskosten € 72.417,00 (2018: € 259.357,00) in Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldverschreibungen zusammen.

## 2.6. Aktive latente Steuern

Der Bilanzposten Aktive latente Steuern beträgt € 81.456,84 (2018: € 49.541,43). Die Aktiven latenten Steuern ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungen 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 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 Partizipationsscheinen den vertraglich festgelegten (und allenfalls auf Basis gesetzlicher Bestimmungen oder Erfordernisse angepassten) Bedingungen. Zum 31. Dezember 2019 befinden sich Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale in Höhe von € 1.624.698.900,00 im Umlauf. Diese berechtigen zur Wandlung in Partizipationsscheine im Gesamtnominale von € 214.964.603,70.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von € 20.150.000,00 ausgegeben.

Im Betrag von € 1.624.698.900,00 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 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 € 1.624.698.900,00 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 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

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Steuern in Höhe von € 778.326,81 (2018: € 280.347,40) und Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen in Höhe von € 160.320,33 (2018: € 96.453,13) enthalten.

Im Posten Sonstige Verbindlichkeiten sind Aufwendungen des Jahres 2019 in Höhe von € 938.647,14 (2018: € 376.800,53) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.9. Rechnungsabgrenzungsposten

Der 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 € 650.862,00 (2018: € 581.656,00) enthalten.

Die Rückstellung für Provisionen für Tilgungszahlungen der Wohnbauanleihen wurde mit einem marktüblichen Zinssatz abgezinst. Im Geschäftsjahr 2019 beträgt dieser Zinssatz 0,08 % (2018: 0,59 %).

## 2.11. Aufgliederung des Kernkapitals und der ergänzenden Eigenmittel

Informationen zur Aufgliederung sind im Punkt 1.2. zu finden.

## 2.12. Eventualverbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2019 sind keine Eventualverbindlichkeiten vorhanden (2018: € 0,00).

## 2.13. Wertpapierleihe

Zum 31. Dezember 2019 sind keine Wertpapierleihe-Geschäfte vorhanden (2018: € 0,00).

## 2.14. Finanzinstrumente

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine Geschäfte mit Finanzinstrumenten (2018: € 0,00).

# 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## 3.1. Umgliederungen

Allfällige Differenzen zwischen dem Buchwert und dem bezahlten Rückkaufs- bzw. Tilgungspreis werden bei begebenen Wertpapieren des Passivpostens 1 lit. a seit dem Geschäftsjahr 2019 in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Vor dem Geschäftsjahr 2019 erfolgte der Ausweis unter den Posten 10 oder 11 der Gewinn- und Verlustrechnung.

### 3.2. Rücklagenzuführung

Aus dem Jahresüberschuss von € 2.070.767,96 (2018: € 831.333,10) wurde der Betrag von € 0,00 (2018: € 0,00) den Rücklagen zugeführt.

### 3.3. Aufwendungen für Abschlussprüfer

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

### 3.4. Negativzinsen

Infolge der Niedrigzinssituation sind zum Teil Zinsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten angefallen. Es werden Negativzinsen, die auf Forderungen erhoben wurden, in Höhe von € 38.560,42 (2018: € 31.653,76) unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten sind keine entstanden.

### 3.5. Gewinnverteilungsvorschlag

Die Gewinnverteilung ist vom Vorstand wie folgt vorgesehen: Vom ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 2.120.309,39 werden € 2.038.852,55 auf das dividendenberechtigte Grundkapital ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2018 wurde vom ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 831.333,10 ein Betrag von € 781.791,67 ausgeschüttet.

## 4. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. Jänner 2020 wurde der Beschluss gefasst, das Grundkapital der s Wohnbaubank von EUR 20.356.000,00 auf EUR 5.000.000,00 durch Rückzahlung des Herabsetzungsbetrags von EUR 15.356.000,00 an die Alleinaktionärin herabzusetzen.

## 5. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 keine Angestellten und keine Arbeiter (Vorjahr: keine Angestellten und keine Arbeiter). Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2019 waren zwei Mitarbeiter (Vorjahr: vier Mitarbeiter) von den Konzerngesellschaften der Erste Group an die s Wohnbaubank dienstüberlassen.

Der Vorstand der s Wohnbaubank besteht aus zwei Mitgliedern. Mit den Mitgliedern des Vorstandes besteht kein Dienstverhältnis. Sie erhalten von der s Wohnbaubank keine Vergütung. Die Unternehmen, die die Vorstandsmitglieder entsenden, erhalten von der s Wohnbaubank eine Vergütungspauschale. Diese betrug im Geschäftsjahr 2019 € 57.146,71 (2018: € 80.179,66).

Die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2018 erfolgte am 19. April 2019 in der Wiener Zeitung.

Die s Wohnbaubank ist ausschließlich in Österreich tätig.

Die s Wohnbaubank hat keine öffentlichen Beihilfen erhalten.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag) beträgt 0,12 % (2018: 0,05 %).

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 bis 26.02.2019

Frau Mag. Elisabeth Palatin-Reiss, geb. 06.10.1974 seit 26.02.2019

Im Geschäftsjahr waren folgende Mitglieder als Aufsichtsräte tätig:

Frau Claudia Höller, MBA, geb. 04.02.1968 bis 28.06.2019 (Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Herr Willibald Cernko, geb. 07.07.1956 seit 28.06.2019 (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

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

Frau Mag. Elisabeth Palatin-Reiss, geb. 06.10.1974 bis 25.02.2019

Herr Mag. Rupert Rieder, geb. 10.06.1956

Frau Mag. Dr. Claudia Süssenbacher, geb. 06.05.1977

Herr Mag. Gregor Deix, geb. 15.4.1972 seit 28.06.2019

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden keine Vergütungen aufgewendet (2018: € 0,00).

Wien, 20. Februar 2020

s Wohnbaubank AG

Mag. Franz-Nikolaus Hörmann

Mag. Elisabeth Palatin-Reiss

## **6 BESTÄTIGUNGSVERMERK**

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der s Wohnbaubank AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 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.

## **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 2018 der s Wohnbaubank AG

Jahresabschluss 2019  
s Wohnbaubank AG, Wien

Wien, den 20. Februar 2020  
Sparkassen-Prüfungsverband  
Prüfungsstelle



Mag. Gerhard Margetich  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Walter Benes  
Wirtschaftsprüfer