



Årsregnskap for regnskapsåret 2021

Organisasjonsnr: 993 997 889
Navn/foretaksnavn: SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS
Forretningsadresse: Bragernes torg 2
3017 DRAMMEN

Brønnøysundregistrene

29.03.2023

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



2022 . 100030



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2021



SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS Postboks 67 3301 HOKKSUND	Organisasjonsnr.	AS
	993 997 889	



Registrerte opplysninger per 31.03.2022		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2021	Avslutningsdato 31.12.2021	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/data, Underskrift av representant for enheten

vedlegg

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *Am*

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev



BR-1001-11





Resultatregnskap

(beløp i tusen kroner)	Noter	2021	2020
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost	3,4	341.685	396.140
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi	3,4	3.764	3.302
Rentekostnader	3,4	155.233	225.995
Netto renteinntekter		190.216	173.447
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	3	37	43
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	27.792	23.431
Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter	15	-2.593	-5.185
Administrasjonskostnader	3,6	1.389	1.551
Andre driftskostnader	3,5,7,8	4.677	5.109
RESULTAT FØR TAP		153.802	138.214
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	9	1.404	547
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		152.398	137.667
Skattekostnad	10	33.528	30.287
ÅRSRESULTAT		118.870	107.380

Totalresultat

(beløp i tusen kroner)	Noter	2021	2020
ÅRSRESULTAT		118.870	107.380
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet		0	0
TOTALRESULTAT		118.870	107.380





Balanse

(beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.21	31.12.20
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	3,21,22,23	825.175	864.739
Utlån til og fordringer på kunder	9,11,21,22,23	19.495.527	16.843.903
Sertifikater og obligasjoner mv. til virkelig verdi	20,22,23	316.978	343.805
Finansielle derivater	12,20,22,26	87.069	173.221
Andre eiendeler	3,13,21,22	9.551	8.277
SUM EIENDELER		20.734.300	18.233.945
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,14,16,21,22,23	587.214	452.803
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3,16,18,21,22,23	18.332.573	16.127.220
Betalbar skatt	10	32.181	29.390
Andre forpliktelser	3,17,22,23	69.244	124.296
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		1.066	1.309
Andre avsetninger		397	139
Utsatt skatt forpliktelse		2.749	1.403
SUM GJELD		19.025.424	16.736.560
Innskutt egenkapital	24	1.349.990	1.149.990
Opptjent egenkapital		358.886	347.395
Sum egenkapital	19,24	1.708.876	1.497.385
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		20.734.300	18.233.945

Drammen, 10. februar 2022

Kjell Engen
styreleder

Siren Coward
nestleder

Leif Ove Sørby
styremedlem

Anne Grete Nasset
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Kontantstrømoppstilling

(beløp i tusen kroner)	Noter	2021	2020
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		152.398	137.667
Justert for:			
Endring i netto opptjente renteinntekter og påløpte rentekostnader		8.270	-14.679
Endring i obligasjoner til virkelig verdi		26.658	-192.548
Netto inn-/utbetaling av utlån til kunder		-2.653.735	-1.647.011
Netto inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner		135.974	-60.569
Endring andre eiendeler		-1.273	-2.201
Endring øvrig gjeld		-56.869	49.267
Endring over/underkurs på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		-8.194	240
Ikke-kontante poster inkludert i resultat før skattekostnad		1.404	547
Netto tap/gevinst fra finansieringsaktiviteter		482	4.101
Periodens betalte skatt		-29.389	-24.102
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	-2.424.274	-1.749.288
Finansieringsaktiviteter			
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirer		-2.300.490	-2.804.131
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirer		4.592.580	4.995.075
Innbetalinger ved kapitalforhøyelse		200.000	200.000
Utbetaling av tilleggsutbytte		-107.380	-88.831
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	B	2.384.710	2.302.113
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B	-39.564	552.825
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	3	864.739	311.914
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		825.175	864.739

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 2.412,8 pr. 31.12.21 og MNOK 2.548,8 pr. 31.12.20.

Tilleggsinformasjon til driftsaktiviteter vedrørende renter	2021	2020
Renteinnbetalinger	346.584	407.119
Renteutbetalinger	156.289	246.631





Endring egenkapital

(beløp i tusen kroner)

2021	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.20	1.497.385	426.400	723.590	347.395
Årsresultat	118.870	0	0	118.870
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	118.870	0	0	118.870
Kapitalforhøyelse 02.09.2021	200.000	10.660	189.340	0
Tilleggsutbytte	-107.380	0	0	-107.380
Egenkapital pr. 31.12.21	1.708.876	437.060	912.930	358.885

Det er utbetalt tilleggsutbytte basert på resultatet i 2020 på MNOK 107,4 som utgjør kr. 10,07 pr. aksje. Årets forslag til utbytte basert på resultatet for 2021 er MNOK 0.

2020	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.19	1.278.836	373.100	576.890	328.846
Årsresultat	107.380	0	0	107.380
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	107.380	0	0	107.380
Kapitalforhøyelse 27.08.2020	200.000	53.300	146.700	0
Tilleggsutbytte	-88.831	0	0	-88.831
Egenkapital pr. 31.12.20	1.497.385	426.400	723.590	347.395



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Noter til årsregnskapet

Note 1	Generell informasjon	15
Note 2	Regnskapsprinsipper	15
Note 3	Transaksjoner med morbank	21
Note 4	Netto renteinntekter	21
Note 5	Lønn og andre godtgjørelser	22
Note 6	Administrasjonskostnader	22
Note 7	Andre driftskostnader	22
Note 8	Godtgjørelse revisor	22
Note 9	Tap på utlån og ubenyttede kreditter	23
Note 10	Skatter	26
Note 11	Utlån til kunder	27
Note 12	Finansielle derivater	28
Note 13	Andre eiendeler	28
Note 14	Gjeld til kredittinstitusjoner	28
Note 15	Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	29
Note 16	Langsiktig innlån	29
Note 17	Andre forpliktelser	30
Note 18	Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser	30
Note 19	Kapitaldekning	31
Note 20	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	32
Note 21	Finansielle instrumenter til amortisert kost	33
Note 22	Risiko og risikostyring	33
Note 23	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	38
Note 24	Eierforhold	39
Note 25	Driftssegmenter	39
Note 26	Motregningsrett finansielle derivater	39



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8E062106CEAE7B5B



NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. 2021 er selskapets 13. driftsår. Selskapet ble etablert 14. april 2009, og ble registrert i Foretaksregisteret 27. april 2009. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen.

Formålet med selskapet er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån, lån sikret ved pant i andre realregistrerte formuesgoder eller offentlige lån, og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Årsregnskapet for 2021 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 10. februar 2022.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst, forretningsadresse Stasjonsgata 14, 3300 Hokksund.

I notene er alle beløp angitt i tusen kroner dersom annet ikke er oppgitt.

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

1. GENERELT

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS er utarbeidet i samsvar med gjeldende internasjonale regnskapsstandarder, International Financial Reporting Standard (IFRS) godkjent av EU.

Det legges til grunn prinsippene i et historisk kostregnskap, med unntak av finansielle eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi. Der selskapet benytter sikringsbokføring justeres verdien på sikringsobjektet for verdiendringer knyttet til sikret risiko. Rentebærende balanseposter er inkludert opptjent/påløpt rente.

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Anvendte regnskapsprinsipper er konsistente med prinsippene anvendt i årsrapporten for 2020, med unntak av de endringene i IFRS og fortolkninger som har blitt implementert i 2021. Nedenfor er det listet hvilke endringer i IFRS og fortolkninger som har vært relevant med virkning for regnskapet i 2021, samt effekten dette har hatt på årsregnskapet.

Referanserente-reform (IBOR-reform): IASB har gjort endringer i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16 som følge av den pågående reformen for interbankrenter (IBOR) og andre referanserenter. Endringene ble innført med virkning fra 1. januar 2021. Endringene er gjort for å oppveie potensielle effekter av IBOR-reformen for spesifikke sikringsbokføringskrav. Det er krav om at selskapene gir tilleggsinformasjon til investorene om berørte sikringsforhold og effektene på finansregnskapene når gamle referanserenter erstattes av en alternativ referanserente som følge av reformen. Konsernet anvender sikringsbokføring for fastrenteinnlån i norske kroner. Referanserentereformen har ikke hatt effekt på sikringseffektivitet, markedsverdi av sikringsinstrumentene eller virkelig verdi av sikret renterisiko i sikringsobjektene og sikringsforholdene er videreført.

3. VALUTA

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK), som også er funksjonell valuta for selskapet.

Transaksjoner i utenlandsk valuta er omregnet til funksjonell valuta (NOK) etter kursene på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes etter offisielle middelkursen på balansedagen. Valutatap og -gevinst som oppstår på grunn av ulik kurs på transaksjonstidspunktet og oppgjørstidspunktet, samt omregningsdifferanser på pengeposter i utenlandsk valuta som ikke er gjort opp, resultatføres.

4. INNTEKTSFØRING

4.1 RENTEINNEKTER OG -KOSTNADER

Renteinntekter og -kostnader innregnes i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rentemetode. Den effektive renten fastsettes ved diskontering av kontraktsfestede kontantstrømmer innenfor forventet løpetid.

Dersom en finansiell eiendel eller en gruppe av like eiendeler er nedskrevet som følge av kredittap, resultatføres renteinntektene ved å benytte renten som fremtidige kontantstrømmer diskonteres med for å beregne verditapet.

Inntektsføring av renter etter effektiv rentemetode benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost, og balanseposter som vurderes til virkelig verdi over resultatet.

4.2 PROVISJONSINNEKTER OG -KOSTNADER

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres i takt med at tjenesten blir utført. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende.

ÅRSRAPPORT FOR SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS 2021

15



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.1 INNREGNING OG FRAREGNING

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes når selskapet blir part i instrumentets kontraktmessige bestemmelser.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktmessige rettighetene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når rettighetene til å motta kontantstrømmene er overført og risiko og fortjenestepotensialet i det alt vesentligste er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når den har opphørt, dette når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

5.2 KLASSIFISERING

Selskapets finansielle instrumenter som omfattes av IFRS 9, er ved første gangs regnskapsføring klassifisert i en av følgende kategorier:

Finansielle eiendeler:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

Finansielle forpliktelser:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

5.3 MÅLING

5.3.1 Første gangs regnskapsføring av finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter som vurderes til virkelig verdi over resultatet, måles til virkelig verdi på avtaletidspunktet ved første gangs innregning. Virkelig verdi vil normalt være transaksjonsprisen. Finansielle eiendeler og forpliktelser, som ikke er klassifisert i denne kategorien, måles til virkelig verdi med tillegg/fradrag av direkte henførbare transaksjonskostnader ved første gangs innregning.

5.3.2 Etterfølgende måling

Måling til virkelig verdi

I utgangspunktet skal observerbare markedskurser legges til grunn for finansielle instrumenters virkelige verdi. Der observerbare markedskurser i et aktivt marked ikke finnes og virkelig verdi ikke kan utledes direkte eller indirekte fra observerbar input i markedet, benyttes alternative verdsettelsesteknikker. Dette er teknikker som til en viss grad kan innebære skjønsmessige vurderinger. Slike skjønsmessige vurderinger kan være likviditetsrisiko, kredittisiko og volatilitet. Endringer i holdningen til slike faktorer kan påvirke fastsettelsen av virkelig verdi på et finansielt instrument. Alle endringer i virkelig verdi innregnes direkte i resultatregnskapet.

Måling til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi, verdsettes til amortisert kost. Instrumenter som måles til amortisert kost, består av renter og hovedstol og holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta renter og hovedstol. Inntektene/kostnadene beregnes etter effektiv rentemetode, der den effektive renten fastsettes ved diskontering av kontraktsfestede kontantstrømmer innenfor forventet løpetid. Amortisert kost er nåverdien av kontantstrømmene neddiskontert med den effektive renten.

5.3.3 Sikringsbokføring

Selskapet benytter virkelig verdisikring av fastrenteinnlån og valutainnlån. Ved virkelig verdisikring blir sikringsinstrumentet regnskapsført til virkelig verdi og verdien på sikringsobjektet blir justert for verdiendringen knyttet til sikret risiko. Sikringsbokføring er nærmere omtalt under punkt 5.4.4.

5.4 NÆRMERE OM FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.4.1 Utlån og fordringer

Selskapets utlån og fordringer måles til amortisert kost. Klassifiseringen er basert på selskapets forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentene for å motta kontraktmessige kontantstrømmer. Etableringsgebyr aktiveres og inntektsføres over lånets forventede løpetid. Ved etterfølgende måling vurderes utlån til amortisert kost med anvendelse av effektiv rentemetode. Renteinntekter på utlån og fordringer målt til amortisert kost inngår i «Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost» i resultatregnskapet.

Periodens tapsavsetninger på utlån og fordringer resultatføres under «Tap på utlån og ubenyttede kreditter». Renteinntekter på utlån og fordringer med tapsavsetninger i trinn 3 beregnes etter den effektive rentemetoden basert på nedskrevet verdi av utlån og inngår i «Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost».



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Modellberegnet forventet tap

Det beregnes forventet tap uavhengig av om det foreligger objektive bevis for verdifall på balansedagen. Utlån og fordringer presenteres i balansen netto etter tapsavsetninger. Måling av forventet tap er nærmere omtalt under punkt 5.4.6.

Misligholdte engasjementer

Et misligholdt engasjement defineres som betalingsmislighold dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Restanse over 90 dager
- Forfalt beløp er større enn 1.000 kroner for personkunder eller større enn 2.000 kroner for næringskunder
- Restansen overstiger 1 prosent av nåverdien av kundens totale engasjement

Et engasjement skal også ses på som mislighold dersom det oppstår situasjoner som gjør at det kan vurderes som lite sannsynlig at kunden klarer å innfri sine forpliktelser (-unlikeliness to pay--kriterier), herunder:

- Engasjementet er individuelt tapsvurdert og nedskrevet på grunn av svekket kredittverdighet
- Antar at det vil bli åpnet gjeldsforhandling, konkurs, eller offentlig administrasjon hos motparten
- Vilkårene er endret på grunn av betalingsproblemer, og det antas at dette reduserer verdien av kontantstrømmen med et ikke uvesentlig beløp
- Avhender en fordring til underkurs og underkursen ikke er uvesentlig
- Av andre grunner antar at forpliktelsen ikke vil bli oppfylt

Engasjementer rapporteres som misligholdt i en karenperiode på minimum 3 måneder etter at misligholdet har opphørt.

Dersom en kunde med et misligholdt engasjement har flere engasjementer, vil samtlige av kundens engasjementer anses misligholdt. For kunder med felles engasjementer vil et mislighold av det felles engasjementet føre til at alle felles engasjementer mellom samme kunder anses misligholdt.

Misligholdte engasjementer tilordnes trinn 3.

Individuelt vurderte tapsavsetninger

Misligholdte engasjementer nedskrives for kredittap på individuell basis dersom det foreligger objektive bevis på at slikt kredittap har inntruffet. Objektive bevis anses å foreligge ved vesentlige finansielle problemer hos debitor, betalingsmislighold eller andre vesentlige kontraktsbrudd, innvilget utsettelse av betaling eller ny kreditt til betaling av termin, avtalte endringer i rentesatsen eller i andre avtalevilkår som følge av problemer hos debitor, gjeldsforhandling hos debitor, annen finansiell restrukturering eller konkursbehandling.

Estimering av eventuelt kredittap skjer på basis av størrelsen på forventede fremtidige kontantstrømmer fra salg av panteobjekter og lignende, når kontantstrømmene forventes innbetalt samt diskonteringsrentens størrelse. Tapets størrelse er en direkte funksjon av forskjellen mellom balanseført verdi og nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer, neddiskontert med lånets effektive rente. Ved flere sannsynlige utfall legges til grunn den sannsynlighetsvektede nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer.

Konstatering av tap

Konstatering av tap skjer først når et engasjement ikke lenger anses mulig å inndrive, herunder når det er stadfestet akkord eller konkurs hos debitor, når utleggsforretning ikke har ført frem, det foreligger rettskraftig dom eller i tilfeller der selskapet har gitt avkall på utlånet eller deler av det, eller andre tilfeller der det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige. Konstaterte tap som er dekket ved tidligere foretatte nedskrivninger føres mot avsetningene. Konstaterte tap hvor det ikke tidligere er foretatt individuelle nedskrivninger, samt over- eller underdekning i forhold til tidligere nedskrivninger resultatføres.

5.4.2 Sertifikater og obligasjoner

Selskapets beholdning av sertifikater og obligasjoner utgjør selskapets likviditetsportefølje, som styres og måles til virkelig verdi. Selskapets beholdning av sertifikater og obligasjoner er klassifisert til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Renteinntekter på sertifikater og obligasjoner inngår i -Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi- i resultatet. Verdiendring og realisert gevinst og tap inngår i -Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter.

5.4.3 Finansielle derivater

Finansielle derivater er kontrakter som er inngått for å nøytralisere en allerede aktuell rente- og/eller valutarisiko selskapet har påtatt seg. Derivatene omfatter valuta- og renteinstrumenter. Finansielle derivater regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Derivatet regnskapsføres som eiendel dersom virkelig verdi er positiv og som forpliktelse dersom virkelig verdi er negativ. Påløpt rente fra finansielle derivater, hvor sikringsbokføring anvendes, er presentert på samme linje i resultatregnskapet som renter på sikringsobjektet. Verdiendringer og realiserte gevinster/tap på finansielle derivater innregnes i resultatregnskapet under posten -Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter-.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B

5.4.4 Sikringsbokføring

Selskapet benytter seg i hovedsak av finansielle derivater for å redusere rente- og/eller valutarisiko.

Selskapet benytter virkelig verdisikring på fastrenteinnlån og valutainnlån. En virkelig verdisikring er en sikringsrelasjon hvor foretaket ønsker å sikre seg mot eksponeringen for verdiendringer for balanseførte eiendeler eller forpliktelser. Obligasjonsgjeld med fast rente utgjør en renterisiko. Obligasjonsgjeld i utenlandsk valuta representerer både en rente- og valutarisiko. For finansielle derivater som benyttes til sikring av virkelig verdi av balanseførte forpliktelser benyttes sikringsbokføring dersom kriteriene er oppfylt. Endringer i virkelig verdi på finansielle derivater som er klassifisert som, og oppfylder kravene til verdisikring, regnskapsføres over resultatregnskapet sammen med enhver endring i virkelig verdi på den sikrede forpliktelsen som kan tilskrives den sikrede risikoen. Det er renteswapper og kombinerte rente- og valutaswapper (basisswapper) som benyttes som sikringsinstrumenter i selskapet. Verdiendring på sikringsinstrumenter og sikringsobjekter inngår i «Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter». Eventuell ineffektiv del av sikringen blir resultatført. Dersom sikringsforholdet avbrytes eller tilstrekkelig sikringseffektivitet ikke kan verifiseres, amortiseres verdiendringen tilknyttet sikringsobjektet over gjenværende løpetid.

Ved inngåelse av sikringsforholdet dokumenteres formelt forholdet mellom sikringsobjekt og sikringsinstrument, inkludert hvilken risiko som sikres, formålet og strategien for sikringen og metoden som vil bli benyttet for å vurdere sikringseffektiviteten. Sikringen vurderes og dokumenteres kvartalsvis, herunder sikringseffektiviteten. I overveiende grad benytter selskapet seg av en-til-en-sikringer, det vil si at for eksempel nominelle beløp og hovedstol, vilkår, reprisingstidspunkter, tidspunkter for mottak og betaling av renter og hovedstol samt grunnlaget for måling av renter er de samme for sikringsinstrumentet og sikringsobjektet.

5.4.5 Innlån og andre finansielle forpliktelser

Selskapet måler finansielle forpliktelser, bortsett fra derivater, til amortisert kost. Finansiell gjeld måles til amortisert kost hvor forskjeller mellom mottatte beløp fratrukket transaksjonskostnader og innløsningsverdi periodiseres over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetode. Rentekostnader og amortiseringseffekter på instrumentene inngår i «Rentekostnader og lignende kostnader» i resultatregnskapet. Beholdning av egne obligasjoner føres som reduksjon av gjeld. Rentekostnader og amortiseringseffekter på instrumentene inngår i «Rentekostnader» i resultatregnskapet. Ved tilbakekjøp blir forskjellen mellom balanseført verdi og betalt vederlag resultatført og inngår i regnskapstinnen «Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter».

5.4.6 Måling av forventet tap

Forventet tap beregnes på finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter målt til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendring over totalresultatet. Det beregnes forventet tap på engasjementssum bestående av utlån og ubenyttede kreditter. Forventet tap beregnes pr. engasjement. Selskapet fordeler engasjementer i tre trinn ved beregning av forventet tap. Det henvises til note 9 for modellberegnet tapskostnad og tapsavsetninger pr. trinn samt note 22 for engasjementssummer pr. risikoklasse og fordeling pr. trinn.

Trinn 1: Engasjementer som ikke har vesentlig økning i kredittrisiko, etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av sannsynlighet for mislighold (PD), inngår i trinn 1. For engasjementer i trinn 1 beregnes det et forventet 12-måneders tap med utgangspunkt i engasjementets eksponering.

Trinn 2: Engasjementer med vesentlig økning i kredittrisiko etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av sannsynlighet for mislighold (PD) inkludert engasjementer med betalingsforsinkelse over 30 dager, inngår i trinn 2. For engasjementer i trinn 2 beregnes det et forventet livstidstap med utgangspunkt i engasjementets eksponering og forventet løpetid. Engasjementer med betalingslettelse tilordnes trinn 2 dersom de ikke allerede er tilordnet trinn 2 eller trinn 3. Dersom det vurderes å foreligge vesentlig økt kredittrisiko som følge av forhold som har inntruffet, men som ikke er fanget opp av selskapets system for måling av sannsynlighet for mislighold (PD), tilordnes engasjementer trinn 2 dersom de ikke allerede er tilordnet i trinn 2 eller trinn 3.

Trinn 3: Misligholdte engasjementer, det vil si engasjementer med ytterligere økning i kredittrisiko, inngår i trinn 3. Trinnavsetningen består av både individuelt vurderte tapsavsetninger og modellberegnet forventet tap. For engasjementer hvor det ikke foreligger en individuelt vurdert tapsvurdering beregnes det et forventet tap med utgangspunkt i engasjementets eksponering, segmentets parameter for forventet tap og forventet løpetid.

Prinsipp for beregning av forventet tap: Det beregnes tap per engasjement. Tapestimaterne beregnes med utgangspunkt i estimert 12 måneders- og livslang sannsynlighet for mislighold (PD) per kunde. Selskapets engasjementer er videre klassifisert i segmenter ut fra produkt, sikkerhet og andre kriterier, slik at hvert segment inneholder lån med tilnærmet samme risikoprofil. For hvert segment er det fastsatt en forventet tapsgrad gitt mislighold. Det er videre fastsatt en forventet engasjementseksponering. For nedbetalingslån legges det til grunn en forventet nedbetalingsplan. For rammekreditter og garantier legges til grunn en forventet eksponering gitt mislighold. Forventet tap beregnes ved å multiplisere sannsynlighet for mislighold (PD) * forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD) * forventet eksponering ved mislighold (EAD). Ved beregning av forventet tap foretas det en





sannsynlighetsvektet beregning basert på analyse av alternative utfall basert på observerte kredittap, og fremadskuende informasjon, inkludert forventet makroøkonomisk utvikling.

Sannsynlighet for mislighold (PD) ved første gangs innregning: Ved behandling av lånesøknad benyttes scoremodell som estimerer 12 måneders sannsynlighet for kundens mislighold. Denne sannsynligheten danner utgangspunkt for måling av vesentlig økning i kreditt risiko, samt utgjør sannsynlighet for mislighold (PD) ved beregning av forventet tap de første 6 månedene målt fra lånesøknadstidspunktet.

Sannsynlighet for mislighold (PD): Ved etterfølgende måling benyttes scoremodell for porteføljescore hvor estimert 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) legges til grunn. Porteføljen scores på månedlig basis med oppdatert sannsynlighet for mislighold (PD). Forventet sannsynlighet for mislighold over engasjementets løpetid, for beregning av forventet tap i trinn 2, er utledet basert på misligholdssannsynlighet for de første 12 måneder. For risikoklassene J og K, som utgjør risikoklassene for misligholdte engasjementer, er misligholdssannsynlighet 100 %.

Forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD): Tapsgrad skal reflektere graden av udekket tap gitt konstantstrøm fra kunde og eventuell realisasjon av sikkerhet på misligholdte engasjement. Tapsgrad er vurdert samlet pr. segment og pr. produkt. Ved vurderingen av realisasjon av pant gjennomføres betraktninger som gjenspeiler forventninger på kort og mellomlang sikt.

Eksponering ved mislighold (EAD): For nedbetalingslån fastsettes forventet nedbetalingsprofil basert på analyse av snitt løpetid på konsernets boliglånsportefølje. For engasjementer med kreditt ramme fastsettes hvor stor grad av kreditt grensen som forventes å være trukket ved tidspunkt for mislighold.

Regelsett for vesentlig økning i kreditt risiko: Selskapet benytter endring i 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) målt opp mot sannsynlighet for mislighold (PD) ved første gangs innregning som det primære kriteriet for vesentlig økning i kreditt risiko. Som hovedprinsipp innebærer en dobling av 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) vesentlig økning i kreditt risiko og overføring fra trinn 1 til trinn 2 når sannsynligheten har endret seg til mer enn 0,5 prosent. Misligholdte engasjementer tilordnes trinn 3. Selskapet anvender ikke unntaket for lån med lav kreditt risiko.

Tilbakeføring fra trinn 2 og fra trinn 3: Når kriteriene for vesentlig økning i kreditt risiko (trinn 2) ikke lenger er til stede, overføres engasjementet til trinn 1 etter en måned. For misligholdte engasjementer i trinn 3 starter en karanteneperiode på minimum 90 dager etter at årsaken til misligholdet har opphørt. Etter opphør av karanteneperiode skal det foretas vurdering av kundens adferd og økonomiske situasjon før eventuell friskmelding.

Makrosenarioer og sannsynlighetsvektning: Ved beregning av forventet tap er det lagt til grunn modellparametere i det scenarioet som er forventet. Ved vurdering av makrosituasjonen, og mulige makroøkonomiske utviklinger fastsettes to ytterligere scenarioer, ett optimistisk og ett pessimistisk. Med utgangspunkt i det forventede scenarioet settes det en faktor for hvor mye det forventede tapet forventes å endres for henholdsvis det optimistiske og det pessimistiske. De tre scenarioene sannsynlighetsvektes og utgjør modellberegnet forventet tap. Faktor og sannsynlighet for scenarioene settes basert på konsernets interne vurderinger som inkluderer forventet utvikling i sentrale makroøkonomiske indikatorer, herunder økonomisk vekst (BNP), boligpriser, rentenivå og arbeidsledighet samt observerte kredittap. Faktor og sannsynlighet for scenarioene settes individuelt for hvert segment i konsernet.

6 INNTEKTSKATT

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt for inntektsåret, eventuelt for mye/lite avsatt betalbar skatt tidligere år og resultatført utsatt skatt. Disse innregnes som inntekter eller kostnader i resultatregnskapet som skattekostnad med unntak av betalbar skatt og utsatt skatt på transaksjoner som innregnes direkte i totalresultatet eller under egenkapitalen.

Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er differansen mellom balanseført verdi og skattemessig verdi på eiendeler og forpliktelser. Utsatt skatt eiendel beregnes videre på skattevirkninger av underskudd til fremføring.

Utsatt skatt eiendel oppføres som eiendel i balansen i den utstrekning det forventes at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre utsatt skatt eiendelen. Utsatt skatt eiendel og utsatt forpliktelse beregnes etter skattesatsen som forventes å gjelde for midlertidige forskjeller når de blir reversert, basert på gjeldende lover på rapporteringstidspunktet. Utsatt skatt eiendel og utsatt skatt forpliktelse neddiskonteres ikke. Utsatt skatt på transaksjoner innregnet i totalresultatet eller egenkapitalen innregnes med den underliggende transaksjonen enten i totalresultatet eller i egenkapitalen. I totalresultatet vises dette som skatteeffekt. Betalbar skatt er innregnet direkte i balansen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.





7 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG EIENDELER

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det opplyses om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. Betingede eiendeler regnskapsføres dersom de er svært sannsynlige.

8 UTBYTTE

Utbytte på aksjer regnskapsføres som egenkapital i perioden frem til det er vedtatt av selskapets generalforsamling.

9 KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingene viser kontantstrøm gruppert etter type og anvendelsesområde. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, fordringer på sentralbanker og utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner som gjelder rene plasseringer. Det benyttes indirekte metode ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen vil inngå i grunnlaget for vurdering av regnskapsestimater i regnskapet og vil således være hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

11 FREMTIDIGE ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Standarder og fortolkninger som er vedtatt frem til tidspunkt for avleggelse av regnskapet, men hvor ikrafttredelsestidspunkt er frem i tid, unntatt de som er vurdert til ikke å være relevante, er oppgitt under. Selskapets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av regnskapet.

Endringer i IAS 8 - Definisjon av regnskapsmessige estimater: I februar 2021 utstedte IASB endringer i IAS 8 der det ble introdusert en definisjon av -regnskapsestimater-. Endringene tydeliggjør skillet mellom hva som er endringer i regnskapsestimater fra endringer i regnskapsprinsipper og retting av feil. Endringene klargjør også hvordan enheter bruker måleteknikker og input for å utvikle regnskapsestimater. Endringene er ikke EU-godkjent men er planlagt å gjelde for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2023. Tidligere anvendelse er tillatt. Endringene forventes ikke å ha vesentlig innvirkning på selskapet.

Endringer i IAS 1 og IFRS praksisuttalelse 2 - Opplysning av regnskapsprinsipper: Etter tilbakemeldinger om at det var nødvendig med mer veiledning for å hjelpe selskaper til å bestemme hvilke regnskapsprinsippinformasjon som skal opplyses om, har ISAB utstedt endringer i IAS 1 Presentasjon av finansregnskap og IFRS praksisuttalelse 2 i å foreta vesentlighetsvurderinger. Endringene krever at selskaper skal opplyse om vesentlig informasjon om regnskapsprinsipper i stedet for vesentlige regnskapsprinsipper. Endringene gir veiledning i hvordan vesentlighetsbegrepet skal brukes på regnskapsprinsipper. Endringene er ikke EU-godkjent men er planlagt å gjelde for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2023. Tidligere anvendelse er tillatt. Selskapet har til vurdering hvordan endringene vil påvirke opplysningene om regnskapsprinsipper.

12 LEDELSENS VURDERINGER, ANVENDELSE AV ESTIMATER OG FORUTSETNINGER

På grunn av den usikkerhet som er forbundet med forretningsvirksomhet, kan mange regnskapsposter ikke måles nøyaktig, men bare estimeres. Ledelsen har utøvd skjønn ved anvendelse av regnskapsprinsipper, og lagt til grunn antagelser og forventninger om fremtidige hendelser som man anser sannsynlig. Estimater og vurderinger blir jevnlig evaluert og bygges på de seneste pålitelige opplysninger som er tilgjengelig, samt erfaring fra lignende vurderinger. Det vil alltid være en iboende usikkerhet knyttet til regnskapsposter som ikke kan måles nøyaktig og ledelsens vurderinger og beste estimat vil kunne avvike vesentlig fra faktiske utfall.

I selskapets regnskap relaterer bruken av slike estimater seg spesielt til måling av tap på utlån og ubenyttede kreditter.

12.1 MODELLBEREGNET FORVENTET TAP

Anvendelse av modell for beregning av forventet tap krever bruk av skjønn og det eksisterer estimatusikkerhet ved beregning av modellberegnet forventet tap. Ledelsen har anvendt skjønn ved fastsettelse av parametere som inngår ved beregningen. En forventet tapsmodell benytter et betydelig antall parametere. De parametere modellen er mest sensitive for og det er knyttet mest usikkerhet til er; sannsynlighet for mislighold, forventet tap gitt mislighold og sannsynlighetsvekting av scenarioene. Det vises til note 9 for kvantitative opplysninger og sensitivitetsanalyser på modellberegnet forventet tap.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B

12.2 INDIVIDUELT VURDERTE TAPSAVSETNINGER

Utlån nedskrives for kredittap på individuell basis dersom det foreligger objektive bevis for at slikt kredittap har inntruffet. Eksempler på slike objektive bevis er vesentlige finansielle problemer hos debitor, betalingsmislighold eller andre vesentlige kontraktsbrudd, innvilget utsettelse av betaling eller ny kreditt til betaling av termin, avtalte endringer i rentesatsen eller i andre avtalevilkår som følge av problemer hos debitor, sannsynlig at debitor vil inngå gjeldsforhandling, annen finansiell restrukturering eller at debitors bo blir tatt under konkursbehandling. Estimering av eventuelt kredittap skjer på basis av størrelsen på forventede fremtidige kontantstrømmer fra salg av panteobjekter og lignende, når kontantstrømmene forventes innbetalt samt diskonteringsrentens størrelse. Tapets størrelse er en direkte funksjon av forskjellen mellom balanseført verdi og nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer. Ved flere sannsynlige utfall legges til grunn den sannsynlighetsvektede nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer. Hovedusikkerheten i estimatene av størrelsen på kredittap ligger i vurderingene av kontantstrømmenes størrelse og når i tid de forventes mottatt. Individuelt vurderte tapsavsetninger inngår i forventet tap trinn 3. Det henvises til note 9.

NOTE 3 TRANSAKSJONER MED MORBANK

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst og er definert som nærstående part. Selskapet har inngått avtale med Sparebanken Øst om forvaltning, leie av daglig leder, controller compliance, regnskap - analyse og rapportering og kjøp av bolighypoteklån. Transaksjoner mellom selskapet og morbank foretas i samsvar med vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS kjøper med jevne mellomrom boliglån fra morbanken for å fylle opp sikkerhetsmassen i kredittforetaket. Dette enten for å øke sikkerhetsmassen i forbindelse med utstedelse av nye Obligasjoner med Fortrinnrett eller for å kompensere for boliglån som har blitt flyttet til andre banker eller tilbake til morbanken. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2021 kjøpt boliglån fra Sparebanken Øst til en verdi av 10.103 mill. I 2020 var tilsvarende verdi 10.042 mill.

Resultat	2021	2020
Renteinntekter innskudd i morbank	2.547	1.648
Rentekostnader utlån fra morbank	7.008	8.702
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	9.276	9.802
Provisjonskostnader til morbank	27.792	23.431
Administrasjonskostnader til morbank	1.380	1.539
Andre driftskostnader til morbank	1.260	1.260
Balanse	2021	2020
Innskudd i morbank	825.175	864.739
Andre fordringer på morbank	9.551	8.277
Lån fra mor	587.214	452.803
OMF-gjeld til morbank	513.220	778.059
Annen gjeld til morbank	3.422	2.045

NOTE 4 NETTO RENTEINTEKTER

	2021	2020
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	2.547	1.648
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kunder	339.138	394.492
Renteinntekter av sertifikater og obligasjoner til virkelig verdi	3.764	3.302
Renteinntekter	345.449	399.442
Rentekostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	7.045	9.185
Rentekostnader på utstedte verdipapirer	145.917	214.678
Kostnader til krisetiltaksfondet	2.271	2.133
Rentekostnader	155.233	225.995
Netto renteinntekter	190.216	173.447





NOTE 5 LØNN OG ANDRE GODTGJØRELSER

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har inngått avtale med Sparebanken Øst om leie av personell. Daglig leder er innleid i 40 % stilling, kontrollere etterlevelse og risikostyring i 50 % stilling og regnskap - analyse og rapportering i 50 % stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 1.260.000 i 2021. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn på kr. 1.212.621 i 2021.

Verken innleid personell eller styret har avtale om sluttvederlag, tegningsretter, opsjoner eller bonusavtaler. Det gis ikke godtgjørelse for verv i styret som innehas av ansatte i Sparebanken Øst. Godtgjørelse til eksternt styremedlem for 2021 utgjør kr. 77.000. Verken daglig leder, styret eller nærstående parter har lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 6 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2021	2020
IT-kostnader	1.384	1.539
Andre administrasjonskostnader	6	12
Administrasjonskostnader	1.389	1.551

NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2021	2020
Konsulentonorar til Sparebanken Øst	1.260	1.260
Eksterne konsulenter og honorar	2.295	2.820
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	1.043	946
Andre driftskostnader	79	83
Andre driftskostnader	4.677	5.109

NOTE 8 GODTGJØRELSE REVISOR

	2021	2020
Revisjon	217	206
Andre attestasjonstjenester*	166	167
Skatte- og avgiftsrådgivning	39	38
Andre tjenester	0	39
Godtgjørelse revisor	422	450

* Herav utgjør honorar til gransker i henhold til finansforetaksloven § 11-14 TNOK 106 i 2021 og TNOK 136 i 2020. Beløpene er inklusiv merverdiavgift.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



NOTE 9 TAP PÅ UTLÅN OG UBENYTTEDE KREDITTER

Tapkostnad

	31.12.21	31.12.20
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 1	-286	534
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 2	1.649	13
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 3	42	0
Økning i eksisterende individuelle tapsavsetninger	0	0
Nye individuelle tapsavsetninger	0	0
Konstaterte tap dekket av tidligere individuelle tapsavsetninger	0	0
Reversering av tidligere individuelle tapsavsetninger	0	0
Konstaterte tap hvor det tidligere ikke er avsatt for individuelle tapsavsetninger	0	0
Inngang på tidligere konstaterte tap	0	0
Periodens amortiseringskostnad	0	0
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	1.404	547
- Herav tap på ubenyttede kreditter	259	38

Tap

Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.21	4.074	1.026	0	5.099
Overført til trinn 1	398	-398	0	0
Overført til trinn 2	-140	140	0	0
Overført til trinn 3	-1	-310	311	0
Netto endring	-913	1.796	-267	617
Nye tap	1.704	552	0	2.256
Fraregnet tap	-1.176	-240	0	-1.416
Endring i risikomodell/parametere	-159	108	-2	-53
Utgående balanse pr. 31.12.21	3.788	2.674	42	6.504
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	344	53	0	397

* Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.21

Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.20	3.540	1.013	0	4.553
Overført til trinn 1	150	-150	0	0
Overført til trinn 2	-60	60	0	0
Overført til trinn 3	0	0	0	0
Netto endring	-338	171	0	-167
Nye tap	1.694	35	0	1.729
Fraregnet tap	-1.382	-349	0	-1.731
Endring i risikomodell/parametere	470	245	0	715
Utgående balanse pr. 31.12.20	4.074	1.026	0	5.099
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	135	4	0	139

* Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.20



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Brutto utlån

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.21	16.729.664	117.583	1.618	16.848.864
Overført til trinn 1	38.117	-38.117	0	0
Overført til trinn 2	-277.166	277.166	0	0
Overført til trinn 3	-1.760	-23.859	25.618	0
Netto endring	-496.474	-6.634	-158	-503.267
Nye utlån	8.308.925	62.849	1.238	8.373.012
Fraregnet utlån	-5.195.746	-19.613	-1.618	-5.216.977
Utgående balanse pr. 31.12.21	19.105.561	369.374	26.698	19.501.633
- Herav utlån med betalingslettelser	0	95.100	22.268	117.368

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.20	15.070.771	116.658	21.044	15.208.472
Overført til trinn 1	14.066	-13.115	-951	0
Overført til trinn 2	-38.596	40.184	-1.588	0
Overført til trinn 3	0	0	0	0
Netto endring	-348.693	-1.882	122	-350.453
Nye utlån	7.998.961	24.294	0	8.023.255
Fraregnet utlån	-5.966.844	-48.556	-17.010	-6.032.410
Utgående balanse pr. 31.12.20	16.729.664	117.583	1.618	16.848.864
- Herav utlån med betalingslettelser	0	46.311	0	46.311

Engasjementer uten tapsavsetning i trinn 3

Ved individuell vurdering, hvor vurdert nåverdi av sikkerhetsstillelser tilsier at selskapet ikke blir påført tap, foretas det ikke tapsavsetning knyttet til engasjementer. Sum av engasjementer som er misligholdt, men uten tapsavsetning, utgjør 7,5 mill. kroner (1,6 mill. kroner i 2020). Estimert virkelig verdi på sikkerhetene utgjør 18,2 mill. kroner (3,7 mill. kroner i 2020). I tabellen under vises engasjementseksponeringen i forhold til vurdert verdi på sikkerhetene (LTV).

Misligholdte engasjementer uten tapsavsetning i prosent av markedsverdi på sikkerhetene	2021 Tusen kr	2021 Prosent	2020 Tusen kr	2020 Prosent
Under 50 %	5.834	78,0 %	1.618	100,0 %
50 % til 70 %	1.647	22,0 %	0	0,0 %
70 % til 85 %	0	0,0 %	0	0,0 %
85 % til 100 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Over 100 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Usikret	0	0,0 %	0	0,0 %
Totalt	7.481	100,0 %	1.618	100,0 %

Modellberegnet forventet tap

De økonomiske utsiktene vurderes forbedret ved utgangen av 2021 sammenlignet med det som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2020, men det vurderes fortsatt å eksistere usikkerhet om de langsiktige virkningene som følge av covid-19 pandemien.

Sannsynlighetsvektingen av makrosenarioer ved beregning av modellberegnet forventet tap er endret ved utgangen av 2021 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2020. Sannsynligheten for et pessimistisk scenario er redusert til 25 prosent fra tidligere 30 prosent, hvor forventet scenario tilsvarende er økt til 75 prosent fra 70 prosent. Effekten av endringen utgjør MNOK 0,2 i reduserte samlet i trinn 1 og trinn 2. Faktorene for de ulike scenarioene, som uttrykker størrelsen på forventet tap i optimistisk og pessimistisk scenario sammenlignet med forventet tap i forventet scenario, er uendret sammenlignet med per 31.12.2020.

Modellberegnet forventet tap beregnes fra og med 4. kvartal 2021 basert på kundespesifikk sannsynlighet for mislighold (PD) fra scoremodell og endringer i denne. Dette mot tidligere fastsatt sannsynlighetsgrad for mislighold per risikoklasse (basert på kundens risikoklasse). Denne endringen forklarer i hovedsak årets økning i tapsavsetningene samt økt omfang av engasjementer i trinn 2.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Sensitivitetsanalyser på modellberegnet forventet tap

Makrosenarioer og sannsynlighetsvektning

Engasjementene i selskapet utgjør et segment ved modellberegnet forventet tap. Ved måling av modellberegnet forventet tap gjøres det blant annet vurdering av makrosituasjonen og forventet makroøkonomisk utvikling, oppståtte hendelser, utvikling i mislighold og tap, utvikling i porteføljens kredittkvalitet samt boligprisutvikling. Vurderingene krever stor grad av skjønn. Forventet tap i forventet scenario er utledet basert på en normalkonjunktur-situasjon over tid og faktor er satt til 100. I optimistisk og pessimistisk scenario er det gjort vurderinger med utgangspunkt i forventet scenario. Forventet tap i disse scenarioene sammenlignet med forventet scenario er uttrykt gjennom en estimert faktor. I pessimistisk scenario er faktor estimert til 200. Ved vurdering av det pessimistiske scenarioet er det gjort vurderinger som reflekterer en realistisk streng og negativ makroøkonomisk utvikling, hvor mislighold øker og sikkerhetsverdier reduseres, slik at tapene vil øke og nedbetalingsplaner påvirkes ved at refinansiering blir vanskeligere. Ved vurdering av optimistisk scenario er faktor estimert til 80.

I tabellene under vises forventet tap i de forskjellige scenarioene samt sannsynlighetsvektningen av disse. Individuelt vurderte tapsavsetninger er uendret i de forskjellige scenarioene.

31.12.21	Faktor	Sannsynlighetsvektet	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	2.424	1.711	27	4.162
Forventet scenario	100	75 %	3.030	2.139	33	5.503
Pessimistisk scenario	200	25 %	6.060	4.279	67	10.406
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	3.788	2.674	42	6.504

31.12.20	Faktor	Sannsynlighetsvektet	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	2.507	631	0	3.138
Forventet scenario	100	70 %	3.134	789	0	3.923
Pessimistisk scenario	200	30 %	6.267	1.578	0	7.845
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	4.074	1.026	0	5.099

Sensitivitet på modellparametere

Det er foretatt sensitivitetsanalyse på de forutsetninger modellberegnet forventet tap er mest sensitive for, som er sannsynlighetsgrad for mislighold, forventet tap gitt mislighold og sannsynlighetsvektning av pessimistisk scenario. Sensitivitetsanalysene er foretatt på det modellberegnete forventede tapet og inkluderer ikke engasjementer som er individuelt tapsvurdert.

For økning i sannsynlighet for mislighold er det lagt til grunn en dobling av estimert 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD). For forventet tap gitt mislighold er det lagt til grunn en økning med 50 %. Ved sannsynlighetsvektning av pessimistisk scenario er det lagt til grunn at sannsynligheten økes med 50 % og at forventet scenario reduseres tilsvarende.

Sensitivitet på modellparametere	Dobling av misligholds-sannsynlighet (PD)*	50 % økning av forventet tap (LGD)	50 % økning i sannsynlighetsvekt for pessimistisk scenario
31.12.21	8.231	3.252	650
31.12.20	5.099	2.550	588

*Per 31.12.20 er det benyttet en tilnærming for å estimere effekten av dobling av misligholds-sannsynlighet (PD) som tilsvarer en dobling av modellberegnet tap.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8E062106CEAE7B5B



NOTE 10 SKATTER

	2021	2020		
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik				
Betalbar skatt på årets resultat	32.181	29.390		
Resultatført utsatt skatt	1.346	897		
Resultatført utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0		
Årets totale skattekostnad	33.528	30.287		
Endring i netto utsatt skatt				
Innregnet utsatt skatt i resultatregnskapet	1.346	897		
Endring utsatt skatt ført direkte i balansen	0	0		
Sum endring i netto utsatt skatt	1.346	897		
Avstemming av årets skattekostnad				
Resultat før skatt	152.398	137.667		
Skatt etter nominell sats på 22%	33.528	30.287		
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0		
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0		
Skattekostnad	33.528	30.287		
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik				
Betalbar skatt på årets resultat	32.181	29.390		
Betalbar skatt	32.181	29.390		
Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel				
	2021	2020	Endr. 2021	Endr. 2020
Midlertidige forskjeller				
Finansielle derivater	87.069	164.724	77.655	-62.044
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-73.808	-158.279	-84.470	56.500
Verdipapirer	-765	-70	695	1.470
Sum midlertidige forskjeller	12.496	6.375	-6.120	-4.075
Utsatt skatt forpliktelse (+)/utsatt skatt eiendel (-)	2.749	1.403	-1.346	-897

Skattesats for betalbar skatt er 22% både i 2021 og 2020. Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel er innregnet basert på fremtidig skattesats 22%.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



NOTE 11 UTLÅN TIL KUNDER

	2021	2020
Rammelån med pant i bolig	6.068.711	2.552.989
Nedbetalingslån med pant i bolig	13.432.922	14.295.875
Sum brutto utlån	19.501.633	16.848.864
Tapsavsetning på utlån	6.106	4.961
Sum netto utlån	19.495.527	16.843.903

Det vises til note 9 for nærmere omtale av tapsavsetninger på misligholdte engasjementer (trinn 3)

Geografisk fordeling av utlån til kunder	2021	2020
Drammen	3.003.969	3.661.748
Øvre Eiker	720.087	931.331
Asker/Bærum	3.010.518	2.615.654
Viken for øvrig	3.915.959	3.445.958
Oslo	5.140.073	3.442.456
Vestfold og Telemark	1.359.495	1.513.013
Resten av landet	2.351.533	1.238.704
Sum brutto utlån	19.501.633	16.848.864
Tapsavsetning på utlån	6.106	4.961
Sum netto utlån	19.495.527	16.843.903

Utlån fordelt på kundegrupper	2021	2020
Lønnstagere	19.375.191	16.666.129
Selvstendig næringsdrivende	126.442	182.735
Sum brutto utlån	19.501.633	16.848.864
Tapsavsetning på utlån	6.106	4.961
Sum netto utlån	19.495.527	16.843.903

Misligholdte engasjementer	2021	2020
Betalingsmislighold over 90 dager		
Næring	0	0
Person	2.642	1.618
Brutto betalingsmislighold	2.642	1.618
Tapsavsetninger*	0	0
Netto betalingsmislighold	2.642	1.618
Avsetningsgrad	0,0 %	0,0 %

Øvrige misligholdte engasjementer		
Næring	2.458	0
Person	21.598	0
Brutto øvrige misligholdte engasjementer	24.056	0
Tapsavsetninger	42	0
Netto øvrige misligholdte engasjementer	24.015	0
Avsetningsgrad	0,2 %	0,0 %

Misligholdte engasjementer		
Næring	2.458	0
Person	24.240	1.618
Brutto misligholdte engasjementer	26.698	1.618
Tapsavsetninger	42	0
Netto misligholdte engasjementer	26.657	1.618
Avsetningsgrad	0,2 %	0,0 %

*Det vises til note 9 for nærmere omtale engasjementer uten tapsavsetninger i trinn 3.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62108CEAE7B5B



Sparebanken Øst Boligkreditt AS har med virkning fra og med 2021 endret misligholdsdefinisjonen i tråd med EBAs retningslinje som trådte i kraft fra 01.01.2021. Endringen har medført at engasjementer rapporteres som misligholdt i en karenperiode på minimum 3 måneder etter at misligholdet har opphørt. Omfanget av engasjementer i karenperiode inngår i netto øvrige misligholdte engasjementer i tabellen over og utgjør netto MNOK 3,2 pr. 31.12.2021.

NOTE 12 FINANSIELLE DERIVATER

For selskapets obligasjonslån med fastrente er det inngått rentederivater for å redusere renterisiko. Sikringsforholdet er 1:1 og sikringsbokføring benyttes. Selskapet har utelukkende gjeld i norske kroner.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 2021

	Kontraktssummer	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Eiendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.150.000		87.069	0	
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		1.240.086			80.822
Sum derivater			87.069	0	80.822

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2021. Forskjell mellom virkelig verdi på sikringsinstrumenter og verdijustering på sikringsobjekt forklares med påløpte renter. I balanseført verdi på sikringsobjektet inngår verdijustering og påløpte renter. Se note 15.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 2020

	Kontraktssummer	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Eiendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.450.000		173.221	0	
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		1.625.902			158.364
Sum derivater			173.221	0	158.364

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2020. Forskjell mellom virkelig verdi på sikringsinstrumenter og verdijustering på sikringsobjekt forklares med påløpte renter. I balanseført verdi på sikringsobjektet inngår verdijustering og påløpte renter. Se note 15.

NOTE 13 ANDRE EIENDELER

	2021	2020
Mellomværende morbank	9.551	8.277
Andre eiendeler	9.551	8.277

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2021	2020
Lån fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	587.214	452.803
Gjeld til kredittinstitusjoner	587.214	452.803



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8E062106CEAE7B5B



NOTE 15 NETTO VERDIENDRING OG GEVINST/TAP FRA FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2021	2020
Verdiendring på sertifikater og obligasjoner - holdt for omsetning	-2.111	-1.084
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	-2.111	-1.084
Finansielle derivater - sikringsbokføring	-77.542	59.012
Finansiell gjeld - sikret	77.542	-59.012
Netto sikrede poster*	0	0
Realisert gev/tap på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer - amortisert kost	-482	-4.101
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter amortisert kost	-482	-4.101
Sum verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-2.593	-5.185

* For finansiell gjeld som er sikret vurderes den sikrede risiko til virkelig verdi, mens resten av instrumentet vurderes til amortisert kost. Sikringsderivater vurderes til virkelig verdi. Selskapet benytter sikringsbokføring på obligasjoner med fast rente og obligasjoner i utenlandsk valuta. Innlån sikres en-til-en.

NOTE 16 LANGSIKTIG INNLÅN

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.21	31.12.20
OMF, pålydende NOK	18.150.000	15.950.000
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	161.505	154.668
Påløpt rente	21.068	22.553
Sum verdipapirgjeld	18.332.573	16.127.220

Endring verdipapirgjeld	31.12.21	Emittert	Forfalt/ Innløst	Øvrige endringer inkl. valuta	31.12.20
OMF, pålydende NOK	18.150.000	4.500.000	2.300.000	0	15.950.000
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	161.505	0	0	6.838	154.668
Påløpt rente	21.068	0	0	-1.485	22.553
Sum verdipapirgjeld	18.332.573	4.500.000	2.300.000	5.353	16.127.220

2021	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veld effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	18.311.505	17.466.395	0,84
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	18.311.505	17.466.395	0,84

* Målt til amortisert kost, verdijustert for sikret risiko, ekskl. påløpte renter på balansedagen.

2020	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veld effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	16.104.668	14.209.686	1,52
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16.104.668	14.209.686	1,52

* Målt til amortisert kost, verdijustert for sikret risiko, ekskl. påløpte renter på balansedagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Langsiktig innlån fordelt på forfallstidspunkt

31.12.21	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2022	0	2.500.000	2.500.000
2023	195.729	2.500.000	2.695.729
2024	195.729	2.500.000	2.695.729
2025	195.729	2.500.000	2.695.729
2026	0	4.750.000	4.750.000
2027	0	3.000.000	3.000.000
2028	0	0	0
2029	0	0	0
2030 og senere	0	400.000	400.000
Uten løpetid	0	0	0
Brutto innlån	587.188	18.150.000	18.737.188
Påløpte renter	25	21.068	21.093
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	80.683	80.683
Verdijusteringer	0	80.822	80.822
Netto innlån	587.214	18.322.573	18.919.787

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

31.12.20	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2021	0	2.300.000	2.300.000
2022	452.789	2.500.000	2.952.789
2023	0	2.500.000	2.500.000
2024	0	2.500.000	2.500.000
2025	0	2.500.000	2.500.000
2026	0	3.250.000	3.250.000
2027	0	0	0
2028	0	0	0
2029 og senere	0	400.000	400.000
Uten løpetid	0	0	0
Brutto innlån	452.789	15.950.000	16.402.789
Påløpte renter	14	22.553	22.567
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	-3.696	-3.696
Verdijusteringer	0	158.364	158.364
Netto innlån	452.803	16.127.220	16.580.023

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

NOTE 17 ANDRE FORPLIKTELSE

	2021	2020
Påløpt forvaltningshonorar	2.462	2.045
Utvekslet sikkerhetsstillelse CSA	65.200	122.200
Øvrige forpliktelser	1.582	51
Andre forpliktelser	69.244	124.296

NOTE 18 OBLIGASJONER MED FORTRINNSRETT OG SIKKERHETSSTILLELSER

	2021	2020
Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15	18.332.573	16.127.220

Sikkerhetsmassen	2021	2020
Kvalifiserte utlån med pant i bolig*	19.466.986	16.841.201
Finansielle derivater (netto)	21.869	51.021
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	825.175	1.106.852
Sum sikkerhetsmasse	20.314.030	17.999.074
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	111 %	112 %

*MNOK 34,6 av brutto utlån i selskapet kvalifiserer ikke til sikkerhetsmassen per 31.12.21 (MNOK 7,7 pr. 31.12.20).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



NOTE 19 KAPITALDEKNING

	2021	2020
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	1.708.876	1.497.385
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-404	-517
Sum ren kjernekapital	1.708.472	1.496.868
Øvrig kjernekapital	0	0
Sum kjernekapital	1.708.472	1.496.868
Netto ansvarlig kapital	1.708.472	1.496.868
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	7.638.478	6.746.860
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	265.402	228.097
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	23.223	30.614
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0
Sum beregningsgrunnlag	7.927.102	7.005.572
Ren kjernekapitaldekning	21,55 %	21,37 %
Kjernekapitaldekning	21,55 %	21,37 %
Kapitaldekning	21,55 %	21,37 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	198.178	175.139
Motsyklisk buffer	79.271	70.056
Systemrisikobuffer	237.813	210.167
Sum bufferkrav	515.262	455.362
Tilgjengelig bufferkapital	1.074.303	936.423
Uvektet kjernekapitalandel	7,97 %	8,02 %

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter standardmetoden ved beregning av minimumskrav til ansvarlig kapital for kredittisiko. Beregningen knyttet til operasjonell risiko beregnes ut fra basismetoden. CVA-tillegget beregnes etter standardmetoden. Engasjementsbeløp for derivater beregnes etter markedsverdimetoden.

Kredittforetakets ansvarlige kapital skal til enhver tid oppfylle minstekravene til kapitaldekning med tillegg av en buffer som samsvarer med selskapets aksepterte risikotoleranse.

Det henvises for øvrig til konsernets Pilar III-dokument, som ligger tilgjengelig på Sparebanken Øst sin nettside.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B

NOTE 20 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine finansielle instrumenter i kategorien til virkelig verdi består av derivater, sertifikater og obligasjoner.

Verdsettelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi

Generelt

Sparebanken Øst Boligkreditt AS klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke hierarki med følgende nivåer:

Nivå 1: Observerbare omsetningskurser i aktive markeder.

Nivå 2: Observerbare omsetningskurser i mindre aktive markeder eller bruk av input som er observerbar, enten direkte eller indirekte.

Nivå 3: Verdsettelsesteknikker som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Sertifikater og obligasjoner

Selskapets portefølje av sertifikater og obligasjoner er verdivurdert på grunnlag av kurser mottatt fra Nordic Bond Pricing. Kursen fra Nordic Bond Pricing baseres på innmeldte spreader fra de meglarhus som er aktive i det norske markedet.

Det gjøres vurderinger på om kursene fra Nordic Bond Pricing virker riktige.

Selskapet mener at benyttede verdianslag ligger innenfor rimelige intervaller for virkelig verdi, og at kreditt- og likviditetsrisikoutviklingen er hensyntatt i verdifastsettelsen. De benyttede prisene representerer etter bankens oppfatning beste estimat på verdipapirenes virkelige verdi. Hele selskapets sertifikat- og obligasjonsbeholdning er plassert i prisingshierarkiets nivå 2. Dette begrunnes med at det ikke er stor nok omsetning i noen av de børsnoterte instrumentene slik at man til enhver tid kan lese av en markedspris.

Derivater

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har kun derivater der virkelig verdi er basert på observerbare rentekurver og valutakurser, og er følgelig plassert i prisingshierarkiets nivå 2.

31.12.21	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Elendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0	316.978	0	316.978
Finansielle derivater	0	87.069	0	87.069
Sum elendeler til virkelig verdi	0	404.047	0	404.047

Finansielle derivater	0	0	0	0
Sum gjeld til virkelig verdi	0	0	0	0

31.12.20	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Elendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0	343.805	0	343.805
Finansielle derivater	0	173.221	0	173.221
Sum elendeler til virkelig verdi	0	517.026	0	517.026

Finansielle derivater	0	0	0	0
Sum gjeld til virkelig verdi	0	0	0	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B

NOTE 21 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL AMORTISERT KOST

Utlån

Selskapet har kun utlån til flytende rente. Virkelig verdi av utlån med flytende rente er gjenstand for påvirkning av endret rentenivå og kredittmargin, men vil kunne reprints løpende med kort sikt. Finansavtaleloven gir adgang til reprising med 6 ukers frist (mindre ved store endringer i selskapets innlånsrente). Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin vurdering av beste estimat for utlånsporteføljen, eksklusiv tapsavsetninger i trinn 1, gir en god tilnærming til virkelig verdi.

Verdipapirgjeld

Selskapets verdipapirgjeld er plassert i prisingshierarkiets nivå 2, begrunnet med at det ikke er stor nok omsetning i noen av lånene for til enhver tid å kunne lese av en markedspris. Selskapet bruker kursestimater og kredittspredvurderinger fra Nordic Bond Pricing.

31.12.21	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	825.175	825.175
Utlån til og fordringer på kunder	19.498.971	19.495.527
Sum eiendeler til amortisert kost	20.324.145	20.320.702
Gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	587.214	587.214
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	18.418.092	18.332.573
Sum gjeld til amortisert kost	19.005.306	18.919.787
31.12.20		
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	864.739	864.739
Utlån til og fordringer på kunder	16.847.842	16.843.903
Sum eiendeler til amortisert kost	17.712.581	17.708.642
Gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	452.803	452.803
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16.221.852	16.127.220
Sum gjeld til amortisert kost	16.674.655	16.580.023

NOTE 22 RISIKO OG RISIKOSTYRING

Sparebanken Øst Boligkreditt AS søker å holde en lav risikoprofil, som skal sikre at selskapets utstedte verdipapirer er attraktive papirer for eksterne investorer. Selskapets styre har vedtatt en strategi for finansiell risiko, hvor selskapets policy og rammer for risikotagning i de ulike risikoområdene er nedfelt. Strategien revideres minst årlig av selskapets styre.

Rammeutnyttelsen nedfelt i strategien måles minst kvartalsvis og rapporteres til styret. I den årlige vurderingen av kapitaldekningsbehov (ICAAP) måles og vurderes Sparebanken Øst Boligkreditt AS sammen med resten av konsernet. Det utarbeides månedlige regnskapsrapporter til styret, daglig leder og bankens administrasjon.

Rapporter fra eksterne og intern revisor forelegges og behandles av styret. Daglig leder avlegger årlig rapport om den samlede vurdering av risikosituasjonen og internkontrollene. Avdelingene etterlevelse rapporterer løpende kontroller til daglig leder, og avlegger årlig en statusrapport til styret.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eksponert for følgende risikoer:

- operasjonell risiko knyttet til virksomhetens interne driftsopplegg
- forretningsmessig risiko knyttet til eksponering mot eksterne parter og generelle markedsforhold

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risikoen for tap som skyldes utilstrekkelig eller sviktende interne prosesser, svikt hos mennesker og i systemer eller eksterne hendelser.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B

Operasjonell risiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS oppstår i hovedsak i tilknytning til innvilgelse av lån, i bruken av IT-systemer, utstedelse av OMF-gjeld og etterlevelse av lover og regler. Innvilgelse av lån foregår i Sparebanken Øst etter avtale mellom selskapene. Kredittprosessen er underlagt strenge rutiner med tilhørende kontrollrutiner. IT-systemene er underlagt de samme kontrollrutiner som gjelder i Sparebanken Øst, og drift og vedlikehold gjennomføres av banken etter avtale mellom selskapene. Tilsvarende gjelder også for utstedelse av OMF-gjeld/likviditetsstyring som gjennomføres av banken etter avtale. Etterlevelseskontroll gjennomføres av Sparebanken Øst Boligkreditt AS selv. Gransker (Ernst & Young AS) gjennomfører selvstendige kvartalsvise kontroller. KPMG utfører interrevisjon for Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Forretningsmessige risikoer

De viktigste forretningsmessige risikoer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS omfatter:

- kredittisiko
- markedsrisiko

Kredittisiko

Kredittisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser til avtalt tid og at den eventuelt stilte sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet. Konsentrasjonsrisiko på geografiske områder og enkeltkunder inngår også her.

Utlån overført til eller gitt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS er innvilget med pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 75 % av boligens markedsverdi. Lånene er innvilget i tråd med konservative kredittrutiner for å minimere risikoen for tap. Kredittpolicy på utlån til kunder ivaretas i det daglige gjennom kreditt håndbøker, rammer og fullmakter håndtert av bankens kredittavdeling. Utviklingen i kreditt risikoen knyttet til bankens utlån overvåkes løpende med rammekontroll, periodiske analyser og rapporter, samt ved bruk av stikkprøver ned på kundenivå. Belåningsgraden i sikkerhetsmassen (LTV) var ved utgangen av 2021 45,4 % mot 48,3 % ved utgangen av 2020.

Morbanks internettkonsepter i form av Nybygger.no, DinBank.no og Boligkreditt.no, sammen med morbanks eksisterende filialnett i det sentrale Østlandsområdet, er med på å redusere geografisk konsentrasjon i utlånsporteføljen. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er juridisk og reell eier av alle lån overført til sikkerhetsmassen, og skal ha første prioritet der samme pant sikrer lån både i morbank og selskapet.

Maksimal kreditteksponering utover balanseførte beløp	2021	2020
Forpliktelser		
Lånetilsagn	1.116	7.900
Trekkfasiliteter	2.373.718	1.173.929
Sum forpliktelser	2.374.834	1.181.829

Sparebanken Øst Boligkreditt AS' portefølje er basert på kredittvurderinger foretatt av Sparebanken Øst og er underlagt dennes organisering av beslutningsprosessen. Beslutningsprosessen innenfor personmarkedet er basert på en sentralisert behandlingsenhet. Gjennomførte kontrolltiltak i banken viser at det er begrenset operasjonell risiko innenfor dette fagfeltet. Det antas derfor at fremtidige tap i all hovedsak vil være knyttet opp til, og være betinget av, hvordan markedet generelt vil utvikle seg fremover.

Risikoklassifisering for boliglånskunder er en integrert del av kredittprosessen for innvilgelse og overordnet styring av porteføljen. Kundene klassifiseres i tråd med regler beskrevet i Sparebanken Østs kreditt håndbok PM, og er basert på en automatisk scoremodell som estimerer sannsynlighet for mislighold (PD) basert på informasjon om kundens økonomi og adferd. Risikoklassifisering skjer ved nye lånesaks vurderinger og deretter månedlig reklassifisering på bakgrunn av tilgjengelig informasjon om endring i kundens økonomi og adferd.

Risikoklassifiseringen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS består av 11 kategorier fra A til K, hvor risikoklasse A representerer lavest kredittisiko og risikoklasse I representerer høyeste risiko for ikke misligholdte kunder. Risikoklasse J og K består av engasjementer hvor det foreligger objektive bevis på mislighold og engasjementene er under spesiell oppfølging.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Sannsynlighet for mislighold (PD) per risikoklasse

Risikoklasse	Fra og med	Til
A	0,00 %	0,10 %
B	0,10 %	0,25 %
C	0,25 %	0,50 %
D	0,50 %	0,75 %
E	0,75 %	1,50 %
F	1,50 %	2,75 %
G	2,75 %	5,00 %
H	5,00 %	10,00 %
I	10,00 %	99,99 %
J og K	99,99 %	100 %

Utlån fordelt på risikoklasser 2021

	Brutto utlån	Brutto trekk-fasiliteter	Engasjement	%	Engasjement trinn 1	Taps-avs. trinn 1	Engasjement trinn 2	Taps-avs. trinn 2	Engasjement trinn 3	Taps-avs. trinn 3
A	5.627.010	701.554	6.328.564	29	6.320.061	334	8.503	1	0	0
B	10.882.510	1.535.499	12.418.010	57	12.377.251	2.113	40.759	24	0	0
C	2.234.943	118.042	2.352.985	11	2.320.936	786	32.049	34	0	0
D	426.588	15.606	442.194	2	340.807	216	101.387	197	0	0
E	166.241	1.587	167.828	1	90.980	91	76.848	281	0	0
F	70.470	929	71.399	0	14.347	34	57.042	382	0	0
G	17.593	231	17.824	0	0	0	17.824	169	0	0
H	13.754	0	13.754	0	0	0	13.754	191	0	0
I	35.826	668	36.494	0	6.908	214	29.586	1.396	0	0
J	26.698	0	26.698	0	0	0	0	0	26.698	42
K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	19.501.633	2.374.116	21.875.749	100	21.471.289	3.788	377.761	2.674	26.698	42

Utlån fordelt på risikoklasser 2020

	Brutto utlån	Brutto trekk-fasiliteter	Engasjement	%	Engasjement trinn 1	Taps-avs. trinn 1	Engasjement trinn 2	Taps-avs. trinn 2	Engasjement trinn 3	Taps-avs. trinn 3
A	9.145.979	899.866	10.045.845	56	10.035.423	511	10.422	2	0	0
B	3.280.257	140.910	3.421.167	19	3.408.252	608	12.914	7	0	0
C	2.432.728	85.362	2.518.089	14	2.504.082	957	14.007	16	0	0
D	1.583.602	43.989	1.627.591	9	1.618.821	1.029	8.770	17	0	0
E	185.467	2.557	188.024	1	166.907	169	21.117	64	0	0
F	126.202	1.378	127.580	1	97.171	158	30.409	148	0	0
G	59.796	2	59.798	0	54.129	274	5.669	85	0	0
H	21.493	3	21.496	0	13.522	205	7.974	225	0	0
I	11.724	0	11.724	0	4.567	162	7.157	462	0	0
J	1.618	0	1.618	0	0	0	0	0	1.618	0
K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	16.848.864	1.174.068	18.022.932	100	17.902.874	4.074	118.441	1.026	1.618	0

Fra og med 4. kvartal 2021 er risikoklassifiseringen basert på automatisk scoremodell som estimerer sannsynlighet for mislighold (PD) med etterfølgende månedlig reklassifisering. Denne endringen forklarer i hovedsak endringene risikoklassifisert portefølje per 31.12.21 sett opp mot per 31.12.20.

Prising av utlån til personkunder baseres i hovedsak på sikkerhetsmessig dekning (belåningsgrad) og lånets størrelse. Prisingen gjennom året vil likevel preges av utviklingen i det generelle rentemarkedet, morbankens overordnede vekstmål og den generelle konkurransesituasjonen.

Hovedparameteren i forhold til kredittvurderingen er låntakernes økonomi og belåningsgrad. Lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er sikret med pant i fast eiendom, eiendom på festet grunn eller borettslagsleiligheter innenfor de lovbestemte grensene for belåningsgrader. Belåningsgrad er beregnet ut fra lånesum i forhold til en forsiktig



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8E62106CEAE7B5B



vurdert verdi på pantobjektet. For lån som er overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS sikres grunnlag for verdifastsettelsen også fra en verdivurdering foretatt av en godkjent uavhengig tredje part.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for tap i markedsverdi på finansielle eiendeler og forpliktelse ved endring i finansielle markedspriser. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eksponert for markedsrisiko primært gjennom endringer i rentenivå og endringer i kredittpåløst på obligasjoner.

Renterisiko

Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivsiden avviker for tidspunkt for reprising av passivsiden. Selskapet har ikke fastrenteutlån. For selskapets obligasjonslån med fastrente og obligasjonslån i utenlandsk valuta vil det være inngått rente- og valutaderivat for å redusere rente- og valutarisiko. Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset.

Nedenfor vises resultatets sensitivitet for et parallelt skift i rentekurven på 1 prosentpoeng. Effekten er beregnet ut fra at et varig skift i rentekurven inntreffer på måletidspunktet 31.12.21 og utgjør ett års resultat effekt. Tabellen viser at en umiddelbar økning i rentene på 1 prosentpoeng vil gi netto økning i resultatet. Tilsvarende vil en umiddelbar reduksjon i rentene gi redusert resultat.

Rentesensitivitet

Valuta	Økning i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2021	Sensitivitet på resultatet 2020	Sensitivitet på egenkapitalen 2021	Sensitivitet på egenkapitalen 2020
NOK	+100	24.762	22.333	0	0
Sum		24.762	22.333	0	0

Valuta	Reduksjon i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2021	Sensitivitet på resultatet 2020	Sensitivitet på egenkapitalen 2021	Sensitivitet på egenkapitalen 2020
NOK	-100	-24.762	-22.333	0	0
Sum		-24.762	-22.333	0	0

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.21

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Eiendeler							
Netto utlån til kredittinstitusjoner	824.655					519	825.175
Netto utlån til kunder	126.269	19.357.281					19.483.550
Sertifikater og obligasjoner	111.818	204.732					316.550
Finansielle derivater						80.822	80.822
Opptjente ikke forfalte renter						18.653	18.653
Øvrige aktivposter						9.551	9.551
Totalt	1.062.743	19.562.012	0	0	0	109.545	20.734.300
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	587.188						587.188
Gjeld stiftet ved utst. av verdipapirer	756.674	17.554.832					18.311.505
Påløpte renter						21.093	21.093
Øvrig gjeld	1.582					65.597	67.179
Totalt	1.345.444	17.554.832	0	0	0	86.691	18.986.966
Netto eksponering	-282.701	2.007.180	0	0	0	22.854	



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.20

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Eiendeler							
Netto utlån til kredittinstitusjoner	864.341					398	864.739
Netto utlån til kunder	182.489	16.648.471					16.830.960
Sertifikater og obligasjoner	51.033	292.175					343.208
Finansielle derivater						158.364	158.364
Opptjente ikke forfalte renter						28.397	28.397
Øvrige aktivposter						8.277	8.277
Totalt	1.097.863	16.940.646	0	0	0	195.436	18.233.945
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	452.789						452.789
Gjeld stiftet ved utst. av verdipapirer	757.273	15.347.395					16.104.668
Påløpte renter						22.567	22.567
Øvrig gjeld						122.339	122.339
Totalt	1.210.062	15.347.395	0	0	0	144.905	16.702.362
Netto eksponering	-112.198	1.593.251	0	0	0	50.530	

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ved forfall av gjeld eller andre fordringer ikke klarer å møte disse forpliktelsene eller må betale en betydelig høyere pris. Kontantstrømmen fra utlån i sikkerhetsmassen skal til enhver tid overstige betalingsforpliktelsene til obligasjonseiere med fortrinnsrett og derivatmotparter.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS dekker sine innlansbehov fra to kilder; selskapet kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett og/eller trekke på en trekkfasilitet i Sparebanken Øst. Ved et akutt finansieringsbehov som har oppstått ved forfall av tidligere utstedte OMF-innlån, kan nye OMF-innlån utstedes og selges til Sparebanken Øst. Deler av lånet kan stilles som sikkerhet for D og eller F-lån i Norges Bank. Alle selskapets inngåtte avtaler om OMF-innlån har en «soft-bullet», hvor boligkredittselskapet kan utsette innfrielsen med ett år.

Finansielle forpliktelser

Nedenfor vises boligkredittforetakets finansielle forpliktelser til nominell verdi. Alle forpliktelser er lagt til kategorien for første mulige utbetaling der kontraktsmessig betalingsdato er gitt. Det er forpliktelsenes hovedstol inklusiv fremtidige rentebetalinger som er oppgitt. Rentesatser og valutakurser er pr. 31.12.21. Forpliktelser relatert til derivater er vist på egen linje, samt at relaterte innstrømmer fra derivatene er vist under hver tabell.

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.21

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Gjeld til kredittinstitusjoner			9.161	605.535			614.635
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.		53.265	2.750.225	13.347.011	3.505.776		19.656.277
Andre forpliktelser			105.637				105.637
Ubenyttet kreditt	2.373.718						2.373.718
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	2.373.718	53.265	2.865.022	13.952.545	3.505.776	0	22.750.327
Finansielle derivater (utstrømmer)	2.651	1.325	11.928	63.615	21.193		100.712
Finansielle forpliktelser	2.376.370	54.589	2.876.950	14.016.160	3.526.969	0	22.851.039
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	0	45.245	180.980	44.480	0	270.705



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.20

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Gjeld til kredittinstitusjoner			456.643				456.643
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.		339.068	2.138.256	10.568.381	3.761.786		16.807.491
Andre forpliktelser			158.111				158.111
Ubenyttet kreditt	1.174.068						1.174.068
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	1.174.068	339.068	2.753.010	10.568.381	3.761.786	0	18.596.313
Finansielle derivater (utstrømmer)	2.000	1.494	8.522	45.450	24.817		82.282
Finansielle forpliktelser	1.176.068	340.562	2.761.532	10.613.831	3.786.602	0	18.678.595
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	9.150	45.245	180.980	89.725	0	325.100

Valutarisiko

Valutarisiko er risiko for tap av verdier på grunn av endring i markedskursen på utenlandsk valuta. Slik risiko reduseres ved å balansere aktiva- og passivoposisjoner i balansen mot hverandre eller ved bruk av valutaderivater.

Selskapet har ingen poster i utenlandsk valuta pr. 31.12.21 eller 31.12.20.

NOTE 23 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Målt til virkelig verdi	Målt til amortisert kost	Totalt
31.12.21				
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	825.175	825.175
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	19.495.527	19.495.527
Sertifikater og obligasjoner	0	316.978	0	316.978
Finansielle derivater	87.069	0	0	87.069
Sum finansielle eiendeler	87.069	316.978	20.320.702	20.724.749
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	587.214	587.214
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	0	18.332.573	18.332.573
Sum finansiell gjeld	0	0	18.919.787	18.919.787

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Målt til virkelig verdi	Målt til amortisert kost	Totalt
31.12.20				
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	864.739	864.739
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	16.843.903	16.843.903
Sertifikater og obligasjoner	0	343.805	0	343.805
Finansielle derivater	173.221	0	0	173.221
Sum finansielle eiendeler	173.221	343.805	17.708.642	18.225.668
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	452.803	452.803
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	0	16.127.220	16.127.220
Sum finansiell gjeld	0	0	16.580.023	16.580.023



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



NOTE 24 EIERFORHOLD

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 437,1 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer hver med pålydende 41 kroner. Samtlige aksjer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eid av Sparebanken Øst.

NOTE 25 DRIFTSSEGMENTER

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har kun ett segment ut mot kundene. Dette er også slik ledelsen har organisert selskapet for drifts- og styringsformål.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr gjennom Boligkreditt.no kun bolighypoteklån innenfor 75 % av forsvarlig vurdert verdi. Opplysning om geografisk fordeling av utlånsporteføljen er gitt i note 11. Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for selskapet enn andre ut fra størrelse og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer enn 10 %.

NOTE 26 MOTREGNINGSRETT FINANSIELLE DERIVATER

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin motregningsadgang følger alminnelige regler i norsk lov.

Mot finansielle institusjoner har Sparebanken Øst Boligkreditt AS inngått standardiserte og hovedsakelig bilaterale ISDA-avtaler som gir partene motregningsrett ved eventuelt mislighold. Det er også inngått tilleggsavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) mot de samme motpartene.

Pr. 31.12.21 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Utvekslet sikkerhets- stillelse	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	87.069	0	87.069	0	-65.200	21.869
Finansielle derivater gjeld	0	0	0	0		0

Pr. 31.12.20 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Utvekslet sikkerhets- stillelse	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	173.221	0	173.221	0	-122.200	51.021
Finansielle derivater gjeld	0	0	0	0		0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8E062106CEAE7B5B



Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2021

+

SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS Postboks 67 3301 HOKKSUND	Organisasjonsnr.	AS
	993 997 889	

Registrerte opplysninger per 31.03.2022		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2021	Avslutningsdato 31.12.2021	Startdato	Avslutningsdato
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	
Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon			
Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres		<input type="checkbox"/> Ja	
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører		<input type="checkbox"/> Ja	
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet		<input type="checkbox"/> Ja	

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger [FLII] som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern
Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ. Dato 10.02.2022
Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Drammen, 31. mars 2022 *[Signature]* 31/3-22 *[Signature]*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant,s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	lk-fv	konst	lfrs	fr-rev					funk	u.off	brev	

BR-1001-11

+

+



Årsrapport for 2021

13. driftsår




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

 **Arsregnskap 2021 til signering.pdf**

Name	Method	Signed at
Engen, Kjell	BANKID_MOBILE	2022-02-10 18:46 GMT+01
Nesset, Anne Grete	BANKID	2022-02-10 13:45 GMT+01
Coward, Siren	BANKID_MOBILE	2022-02-10 13:13 GMT+01
Sørby, Leif Ove	BANKID_MOBILE	2022-02-10 13:09 GMT+01
Kvamme, Vegard	BANKID_MOBILE	2022-02-10 13:01 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Innhold

Nøkkeltall	3
Styrets årsberetning	4
Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5	9
Resultatregnskap	10
Totalresultat	10
Balanse	11
Kontantstrømoppstilling	12
Endring egenkapital	13
Noter til årsregnskapet	14
Revisors beretning	40
Kvartalsvis utvikling	44
Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål	45



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Nøkkeltall

	2021	2020	2019	2018	2017
1 Egenkapitalrentabilitet*	7,37	7,70	6,83	7,21	7,92
2 Netto renteinntekter i % av GFK	0,95	1,04	0,91	0,91	1,10
3 Resultat etter skatt i % av GFK	0,59	0,64	0,56	0,55	0,67
4 Kostnader i % av inntekter (før tap)*	18,04	17,88	19,78	20,38	17,22
5 Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	0,14	0,01	0,14	0,07	0,03
7 Kapitaldekning i %	21,55	21,37	21,07	23,00	21,67
8 Kjernekapitaldekning i %	21,55	21,37	21,07	23,00	21,67
9 Utbytte/tilleggsutbytte	107,4	88,8	72,9	71,4	70,0
10 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	20.050,2	16.659,8	15.857,5	13.319,6	11.325,0

*Definert som alternativt resultatmål
For definisjon av nøkkeltall og omtale av alternative resultatmål, se side 44



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Årsberetning

Styret fremlegger herved beretning for selskapets 13. driftsår.

Virksomheten

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst og har konsesjon som kredittforetak med rett til utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Selskapet har forretningsadresse i Drammen. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har gjennom deltakelse i markedet vært en viktig aktør for å sikre konsernet en langsiktig og gunstig finansiering.

Selskapet har en Aaa kredittrating foretatt av Moody's Investor Service på alle sine obligasjonsutstedelser. Dette reflekterer laveste risiko, og er viktig for å sikre markedstilgang og oppnå gode lånevilkår.

I 2012 lanserte Sparebanken Øst sammen med Sparebanken Øst Boligkreditt AS "Boligkreditt.no", et markedskonsept over nett som kun yter lån med pant i bolig som kan godkjennes i sikkerhetsmassen for obligasjoner med fortrinnsrett, uten innskuddskonto eller andre bankprodukter.

Idégrunnlag

Sparebanken Øst Boligkreditt AS' formål er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån, lån sikret med pant i andre realregistrerte formuesgoder eller offentlig lån, og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal være et lønnsomt foretak, drevet etter forretningsmessige prinsipper, og med høye etiske krav.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Totale renteinntekter i 2021 viste 345,5 mill. kroner (399,4 mill. kroner i 2020), hvorav 341,7 mill. kroner (394,5 mill. kroner i 2020) gjelder renteinntekter av utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 190,2 mill. kroner, en oppgang i forhold til 2020 (173,4 mill. kroner). Gjennom det siste året har marginene mot 3 mnd nibor på utlån til kunder blitt redusert sammenlignet med marginene på innlån.

Selskapets driftsresultat før skatt for 2021 utgjorde 152,4 mill. kroner (137,7 mill. kroner i 2020), mens resultat etter skatt viste 118,9 mill. kroner (107,4 mill. kroner i 2020).

Totale driftskostnader i 2021 utgjorde 33,9 mill. kroner (30,1 mill. kroner i 2020) hvorav 27,8 mill. kroner (23,4 mill. kroner i 2020) er forvaltningshonorar betalt til morbanken. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har et formalisert samarbeid med Sparebanken Øst regulert av en omfattende forvalteravtale som sikrer kompetanse innenfor sentrale fagområder tilknyttet virksomheten, samt bidrar til å sørge for en kostnadseffektiv drift. I tråd med forvalteravtalen er honoraret beregnet etter forretningsmessige prinsipper og den til enhver tid forvaltede porteføljen.

Tap på utlån og ubenyttede kreditter utgjorde 1,4 mill. kroner (0,5 mill. kroner i 2020). Det har i 2021 ikke oppstått konstaterte tap eller endringer i individuelle tapsavsetninger, årets tapskostnad utgjør i sin helhet endring i modellberegnete tapsavsetninger.

Skattekostnad utgjorde 33,5 mill. kroner (30,3 mill. kroner i 2020).

Ved utarbeidelsen av regnskapet er fortsatt drift lagt til grunn og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Balanse

Samlet balanse i Sparebanken Øst Boligkreditt AS viste 20.734,3 mill. kroner ved utgangen av 2021, en økning på 2.500,4 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 19.495,5 mill. kroner, noe som tilsvarer en økning på 2.651,6 mill. kroner fra 2020. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånportefølje fra Sparebanken Øst eller utlån gjennom Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjonsgjelden var ved utgangen av året på 18.332,6 mill. kroner, en økning på 2.205,4 mill. kroner fra 2020.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Samlede tapsavsetninger var ved utgangen av året 6,5 mill. kroner, en økning på 1,4 mill. kroner fra 2020. Tapsavsetningene utgjør i sin helhet modellberegnete tapsavsetninger i trinn 1 og trinn 2. De økonomiske utsiktene vurderes forbedret ved utgangen av 2021 sammenlignet med det som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2020, men det vurderes fortsatt å eksistere estimatusikkerhet om de langsiktige virkningene som følge av covid-19 pandemien.

Det er ved årsskiftet trukket 587,2 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittramme på 3.000 mill. kroner, som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

Netto kontantstrøm var i 2021 negativ med 39,6 mill. kroner. Uttånsvekst er i all hovedsak finansiert med utstedelse av obligasjonslån med fortrinnsrett.

Aksjekapitalen utgjør 437,1 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer pålydende 41 kroner.

Risikoforhold og eierstyring

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ønsker å holde en lav risikoprofil i tråd med myndighetenes krav, som samtidig skal sikre at selskapet har tillit i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett. Virksomheten forutsetter en viss grad av risikotagning, men Sparebanken Øst Boligkreditt AS ønsker å ha et bevisst og mest mulig målbart forhold til dette. Spesielt gjelder dette innen kredittisiko, renterisiko, likviditetsrisiko og operasjonell risiko (herunder også IKT-risiko).

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal over tid nå sine økonomiske målsetninger; egenkapitalrentabilitet tilsvarende minimum risikofri rente over tid, kapitaldekning på det høyeste av myndighetenes krav og egne vurderinger, og likviditetsstyring som reduserer risikoen knyttet til fremtidige likviditetsbehov.

Sparebanken Øst og dens datterselskap har styreansvarsforsikring som dekker styremedlemmenes, daglig leder, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i banken, samt enhver tidligere eller nåværende eller fremtidig ansatt i banken som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar. Forsikringen dekker ansvar for formuesskade, herunder personlig ansvar for konsernets gjeld, som skyldes krav fremsatt mot banken i forsikringsperioden som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlattelse i forsikrede egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i banken. Med formuesskade menes i denne sammenheng økonomisk tap som ikke direkte er oppstått som følge av fysisk skade på person eller gjenstand. Styreansvarsforsikringen har beløpsbegrensninger.

For redegjørelse om prinsipper for foretaksstyring i henhold til regnskapsloven § 3-3b henvises det til «Eierstyring og selskapsledelse» i årsrapport for Sparebanken Øst. Denne dekker også Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Overordnet risikostyring

Styret og ledelsen har det endelige ansvaret for risikostyring og internkontroll. Styret vedtar den overordnede risikostrategien og godkjenner prinsipper for oppfølging, kontroll og risikorammer. Styret vurderer jevnlig strategier og retningslinjer for risikostyring og kontroll.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS følger opp risikoutviklingen gjennom systematiske, kvartalsvise målinger og rapporteringer av risiko innenfor de vesentligste områder, herunder faktisk risikonivå mot fastsatte rammer.

Daglig leder er ansvarlig for iverksettelse og gjennomføring av tilfredsstillende internkontroll og risikostyring. Selskapet leier inn ressurser fra morbankens avdeling for etterlevelse, som utarbeider kvartalsvise risikoreporter der det på stikkprøvebasis tas utgangspunkt i eksisterende portefølje og sjekkes mot kredittisiko og legitimasjonsbestemmelser. Videre gjennomføres det kontroller og utarbeides rapporter på hver porteføljeoverdragelse fra morbank til Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Styret blir forelagt en kvartalsvis styre- og ledelsesrapport som gir et bilde av løpende risiko og utvikling. Selskapet har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikoformer. Valuta-, rente- og likviditetsrisiko styres i samsvar med lover og forskrifter for obligasjoner med fortrinnsrett samt rammer fastlagt av selskapets styre. Daglig leder avholder kvartalsvise møter med morbanken med utgangspunkt i utarbeidet finansrapport med den hensikt å gjennomgå status, utvikling og utsikter. Det lages en egen protokoll etter disse oppfølgingsmøtene. Finansrapport med protokoll fremlegges styret kvartalsvis. Styret vurderer den samlede finansielle risiko som lav.

Det er inngått en forvaltningsavtale ("Transfer and Servicing Agreement" - TSA) med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, anti-hvitvask samt finans-, oppgjørs- og regnskapstjenester. Selskapet har ved utgangen av 2021 innleid totalt 1,4 årsverk inkl. daglig leder for å bistå med blant annet oppfølging og kontroll knyttet til de utkontrakterte tjenestene. Struktur og systematikk knyttet til dette er under kontinuerlig utvikling. Daglig leder avgir årlig en rapport om gjennomføring av internkontroll og risikostyring. Styret vurderer den operasjonelle risikoen som lav.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



I forbindelse med rating av obligasjonsutstedelser fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS har Sparebanken Øst utstedt en garanti for OMF-forpliktelse i boligkredittforetaket. I tillegg har Sparebanken Øst Boligkreditt AS en trekkrettighet i Sparebanken Øst.

Eiendelene består i hovedsak av utlån med pant i fast eiendom innenfor lovens krav til beskaffenhet og belåningsgrad. Belåningsgrad er beregnet i forhold til forsvarlig verdigrunnlag fastsatt i henhold til gjeldende forskrift. Generelle vurderingskriterier knyttet til innvilgelse og vedlikehold av lån følger av retningslinjer fastlagt av Sparebanken Øst. Alle pantobjekter er etablert ved en gjennomført verddivurdering fra en kompetent og uavhengig tredje part. Styret vurderer at kvaliteten i utlånsporteføljen er god. Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av året 11 %.

Styret er av den mening at den samlede risikoeksponering i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er svært lav.

Netto ansvarlig kapital er 1.708,5 mill. kroner ved årsskiftet. Dette tilsvarer en kapitaldekning på 21,55 % og kjernekapitaldekning på 21,55 %. Risikovektet balanse er ved utgangen av 2021 7.927,1 mill. kroner. Selskapet benytter standardmetoden i kapitaldekningsberegningene. Styret vurderer selskapets kapitaldekning som betryggende i forhold til selskapets totale risikonivå, og kapitalstusjonen er med på å posisjonere selskapet for videre vekst.

Resultatdisponering

Årsresultatet for 2021 utgjorde 118,9 mill. kroner (107,4 mill. kroner i 2020). Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet overføres annen egenkapital.

Strategi

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sitt samarbeid med morbanken bidra til å skaffe konsernet konkurransedyktige innlån i en nisje i markedet banken selv ikke direkte kan ta del i. Virksomheten i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er derfor med på å begrense konsernets likviditetsrisiko, og gjennom dette bidra til at konsernet oppnår sine langsiktige strategimål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sin virksomhet bidra til at Sparebanken Øst kan tilby boliglån til konkurransedyktige priser. Nye boliglån blir solgt via bankens distribusjonskanaler og i henhold til bankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvarer for all kunderelasjon, markedsføring, produktutvikling med mer ligger i banken. Veksten i selskapet vil være betinget av morbankens behov for innlånsmidler og kapitalstruktur.

Målgruppen for de utstedte obligasjoner med fortrinnsrett er i hovedsak nasjonale aktører, men utstedelser i utenlandsk valuta kan forekomme.

Ansatte og arbeidsmiljø

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ved utgangen av året en bemanning på totalt 1,4 årsverk. Daglig leder er innleid i 40 % stilling, regnskapsavdelingen bidrar med ressurser tilsvarende 50 % stilling og avdelingene for risikostyring og ettertevelse bidrar til sammen tilsvarende 50 % stilling. Arbeidsmiljøet i selskapet anses å være godt. Styret består av 4 personer.

Ytre miljø, samfunnsansvar og forskning/utvikling

Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Det vises til morbankens årsberetning for redegjørelse om samfunnsansvar i henhold til regnskapsloven § 3-3c. Denne er tilgjengelig på bankens og selskapets nettsider www.oest.no. Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Likestilling

Sparebanken Øst-konsernets overordnede strategi innehar mål for organisasjons- og medarbeiderutvikling og stadfester at det skal arbeides for likestilling på alle områder i konsernet. Styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS består for tiden av 2 menn og 2 kvinner.

Markedet

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har blitt noe redusert i 2021. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 25 basispunkter (hundredels prosentpoeng) over 3 mnd. nibor for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har totalt sett vært ganske god gjennom hele året. Covid-19 pandemien henger fortsatt over samfunnet, men markedet virker ikke å være spesielt bekymret for at den skal medføre større tilbakeslag i økonomien.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2021 utstedt ett nytt obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende NOK 3.000 mill. kroner med forfall i 2027 og utvidet et eksisterende lån med forfall i 2026 med NOK 1.500 mill. kroner slik at utestående i det lånet er NOK 4.000 mill. kroner.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



I sikkerhetsmassen er det pantsikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Viken og Oslo utgjør 81,0 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Makroforhold og fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2021 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2021 har vært tilpasset konsernets behov for finansiering. Tilgangen til finansiering gjennom obligasjoner med fortrinnsrett har vært god. Det forventes en litt lavere vekst i boligkreditselskapet kommende år, men gitt normale markedsforhold vil utstedte obligasjoner med fortrinnsrett dekke deler av konsernets fundingbehov med lang løpetid. Utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett har bidratt til at Sparebanken Øst har en robust likviditetssituasjon.

Veksten i fastlands-BNP var negativ i første kvartal 2021 på grunn av omfattende smittevernstiltak. Fra starten av andre kvartal har veksten vært høy og prognosene tilsier at veksten for 2021 blir rundt fire prosent til tross for restriksjonene som ble innført igjen i desember. En normalisering av husholdningenes adferd med høyere forbruk spesielt av tjenester og lavere sparing er en viktig forklaring på veksten. Den sterke veksten må også sees i lys av nedgangen i fastlands-BNP på 2,3 prosent i 2020.

Arbeidsledigheten falt mye i 2021. Nedgangen i ledighet skjøt fart i takt med at samfunnet åpnet opp fra slutten av første kvartal. Ved utgangen av året var antallet helt arbeidsledige 2,3 prosent, en nedgang på 1,7 prosentpoeng fra desember 2020. Antallet ledige stillinger er på et rekordnivå ved slutten av året og etterspørselen etter arbeidskraft er stor i de fleste næringer og regioner.

Norges Bank var tidlig ute i 2021 sammenlignet med de fleste andre vestlige sentralbankene og signalisert at rentene sannsynligvis ville økes i løpet av året. I september hevet Norges Bank styringsrenten til 0,25 prosent og økte renten videre til 0,50 prosent i desember. Sentralbanken har lagt vekt på høy kapasitetsutnyttelse i norsk økonomi og tegn på økt inflasjon som årsak til at de ønsker å normalisere rentenivået.

Pengemarkedsrentene beveget seg relativt mye sammenlignet med styringsrenten i løpet av 2020. Avstanden mellom 3m Nibor og styringsrenten var høy gjennom første kvartal og falt deretter frem til slutten av juni. Fra juli økte 3m Nibor i forkant av de forventede renteøkningene fra Norges Bank.

Inflasjonen i Norge var på 3,5 prosent i 2021. En økning i elektrisitetsprisene på over 70 prosent sammenlignet med 2020 var en viktig årsak til høyere inflasjon.

Boligprisene i Norge økte med i overkant av fem prosent i 2021. Prisveksten i starten av året var meget høy, men veksttakten falt fra sommeren. Prisveksten i bankens lokalk marked har vært høyere enn for landet som helhet. Utsiktene til økte renter, og at prisnivået i mange områder nå er høyt, kan virke dempende på boligprisene. Omsetningen av boliger holdt seg oppe gjennom hele 2021 og antallet solgte boliger i Norge passerte for første gang 100 000 enheter i løpet av året.

Veksten i norsk økonomi forventes å bli høy i 2022 selv om aktivitetsnivået i første kvartal blir dempet av smittevernstiltakene. Prognosene for BNP for fastlands-Norge tilsier en vekst på vel fire prosent i år, klart over trendveksten i økonomien. Myndighetene og bedriftene har fått mye erfaring med å takle nye smitteutbrudd, og faren for tiltak som svekker veksten i norsk økonomi på lang sikt vurderes som liten.

Arbeidsmarkedet preges av et høyt aktivitetsnivå og antallet arbeidsledige personer sammenlignet med antallet ledige stillinger er rekordlavt. Knappheten på arbeidskraft gjelder stort sett alle næringer og landsdeler. Ledigheten vil trolig falle ytterligere gjennom 2022 selv om det kan bli en forbigående økning på starten av året.

Forventningene til lønnsveksten de neste årene har steget som følge av knapphet på arbeidskraft og økende inflasjon. Det er stor usikkerhet rundt inflasjonsutviklingen. Dersom inflasjonen fører til økte lønninger, vil det igjen kunne føre til at prisveksten blir mer langvarig.

Norges Bank har signalisert at de mest sannsynlig vil heve styringsrenten på nytt i mars. Markedet priser nå inn til sammen fire renteøkninger i løpet av 2022 og at styringsrenten vil være 1,50 prosent ved utgangen av året.

Selskapet forventer vekst i boliglån fremover, og legger opp til å bidra til fortsatt utlansvekst i konsernet. Selskapet har god kontroll over kostnadene, og det er ikke forventet noen vesentlige kostnader ut over det som naturlig vil følge av en økt portefølje. Styret forventer derfor at selskapet vil oppnå det vedtatte målet om tilfredsstillende egenkapitalrentabilitet.

Styret er også av den formening om at selskapets kapitalgrunnlag er tilstrekkelig for å sikre handlingsrom fremover. Vi forventer at markedet for obligasjoner med fortrinnsrett med god rating vil oppfylle de behov selskapet har for ny finansiering og refinansiering av eksisterende obligasjonslån.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Drammen, 10. februar 2022

I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Kjell Engen
styreleder

Siren Coward
nestleder

Leif Ove Sørby
styremedlem

Anne Grete Nasset
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

ÅRSRAPPORT FOR SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS 2021

8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5

Vi bekrefter at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2021, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med IFRS og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og at opplysningene i årsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til selskapet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Drammen, 10. februar 2022

I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Kjell Engen
styreleder

Siren Coward
nestleder

Leif Ove Sørby
styremedlem

Anne Grete Nasset
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



KVARTALSVIS UTVIKLING

Resultatutvikling (beløp i 1.000 kroner)	4.kv.21	3.kv.21	2.kv.21	1.kv.21	4.kv.20
Renteinntekter	90.886	87.033	84.455	83.095	83.598
Rentekostnader	46.720	32.917	38.933	36.663	30.706
Netto renteinntekter	44.146	54.116	45.522	46.432	52.892
Prov.inntekter og innt. fra banktjenester	10	10	9	8	10
Prov.kostnader og kostn. ved banktjenester	7.224	7.370	6.933	6.266	5.783
Netto verdilendr. og gev./tap på fin. Instrumenter	-1.199	-140	-1.015	-239	-2.266
Administrasjonskostnader	347	347	351	345	774
Andre driftskostnader	715	1.261	1.125	1.575	1.333
RESULTAT FØR TAP	34.672	45.008	36.108	38.015	42.746
Tap på utlån og garantier mv.	1.141	-279	97	445	247
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	33.531	45.287	36.010	37.570	42.499
Skattekostnad (beregnet ved delårsregnskap)	7.377	9.963	7.923	8.265	9.351
PERIODERESULTAT	26.154	35.324	28.088	29.305	33.148
Balansutvikling (beløp i 1.000 kroner)	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21	31.12.20
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	825.175	1.074.171	920.572	1.060.401	864.739
Utlån til og fordringer på kunder	19.495.527	19.372.236	19.485.991	18.527.812	16.843.903
Sertifikater og obligasjoner mv. til virk.verdi	316.978	318.083	286.072	306.967	342.805
Finansielle derivater	87.069	134.003	140.055	127.273	173.221
Andre eiendeler	9.551	34.099	43.227	34.810	8.277
Forsk.bet. ikke pål.kostn. og opptj.ikke mottatte innt.	0	765	1.883	987	0
SUM EIENDELER	20.734.300	20.933.357	20.877.799	20.058.252	18.233.945
Gjeld til kredittinstitusjoner	587.214	625.258	807.791	1.123.635	452.803
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	18.332.573	18.378.962	18.385.833	17.287.425	16.127.220
Andre forpliktelser	101.425	136.363	127.107	117.888	153.687
Pål.kostn. og mottatte ikke opptj.innt.	1.066	1.000	655	1.015	1.309
Andre avsetninger	397	269	242	196	139
Utsatt skatt forpliktelse	2.749	1.403	1.403	1.403	1.402
Sum gjeld	19.025.424	19.142.255	19.323.022	18.531.562	16.736.560
Innskutt egenkapital	1.349.990	1.349.990	1.149.990	1.149.990	1.149.990
Opptjent egenkapital	358.886	347.395	347.395	347.395	347.395
Udisponert overskudd	0	92.717	57.393	29.304	0
Sum egenkapital	1.708.876	1.790.102	1.554.778	1.526.689	1.497.385
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	20.734.300	20.933.357	20.877.799	20.058.252	18.233.945



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål

1 Egenkapitalrentabilitet*	Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig egenkapital. Nøkkeltallet gir relevant informasjon om selskapets lønnsomhet ved å måle evne til å generere lønnsomhet på egenkapitalen.
2 Netto renteinntekter i % av GFK	Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
3 Resultat etter skatt i % av GFK	Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
4 Kostnader i % av inntekter (før tap)*	Prov.kostn., adm.kostn. og andre driftskostn. i % av rentenetto, prov.innt. og gev/tap på finansielle instrumenter. Nøkkeltallet benyttes for å gi informasjon om forholdet mellom inntekter og kostnader.
5 Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	Tap i % av IB netto utlån til kunder for perioden. Nøkkeltallet angir resultatført tapskostnad i forhold til netto utlån ved regnskapsperiodens begynnelse og gir relevant informasjon om hvor store tapskostnader konsernet har i forhold til utlånsvolumet.
6 Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån. Dette nøkkeltallet gir relevant informasjon om kredittrisiko og vurderes som nyttig tilleggsinformasjon utover det som følger av tapsnotene.
7 Kapitaldekning i %	Sum ansvarlig kapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
8 Kjernekapitaldekning i %	Kjernekapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
9 Utbytte/tilleggsutbytte	Utbytte/tilleggsutbytte i kroner.
10 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	Gjennomsnittlig forvaltningskapital basert på daglige balansetall.

*Definert som alternativt resultatmål



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
969A22D9A04E4DDE8ED62106CEAE7B5B



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, totalresultat, endring i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Sparebanken Øst Boligkreditt ASs revisor sammenhengende i 13 år fra valget på generalforsamlingen i 2009 for regnskapsåret 2009.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2021. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene. Vår beskrivelse av hvordan vi revisjonsmessig håndterte hvert forhold omtalt nedenfor, er gitt på den bakgrunnen.

Vi har også oppfylt våre forpliktelser beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet* når det gjelder disse forholdene. Vår revisjon omfattet følgende handlinger utformet for å håndtere vår vurdering av risiko for vesentlige feil i årsregnskapet. Resultatet av våre revisjonshandlinger, inkludert handlingene rettet mot forholdene omtalt nedenfor, utgjør grunnlaget for vår konklusjon på revisjonen av årsregnskapet.



Building a better
working world

2

Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett - overholdelse av lov og forskrift

Grunnlag for det sentrale forholdet

Sparebanken Øst Boligkreditt AS utsteder obligasjoner med fortrinnsrett som sin hovedfinansieringskilde. Som boligkredittforetak og utsteder av obligasjoner med fortrinnsrett, må selskapet overholde detaljerte krav etter Finansforetaksloven og Finansforetaksforskriften («lov og forskrift»). Obligasjonene med fortrinnsrett utgjør totale forpliktelser på NOK 18 333 millioner, målt etter amortisert kost. Fortrinnsrettsobligasjonene er sikret med pant i en sikkerhetsmasse. Sikkerhetsmassen består av eiendeler ledelsen anser som kvalifiserte etter krav i lov og forskrift. I all vesentlighet gjelder dette boliglån innenfor visse belåningsgrader og andre eksplisitte grenser. I tillegg kan sikkerhetsmassen inneholde andre fyllingssikkerheter, også innenfor de grenser som er definert i lov og forskrift. Etterlevelse og tilpasning av virksomheten til gjeldende lov og forskrift er av vesentlig betydning for selskapet og vi vurderte det av den grunn som et sentralt forhold ved revisjonen.

Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser er omtalt i note 16 og 18 i årsregnskapet.

Våre revisjonshandlinger

Vi vurderte og testet kontroller rundt amortisert kost-målingen av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett presentert som gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer i balansen. Som angitt i lov og forskrift testet vi videre sikkerhetsmassen med hensyn til belåningsgrader samt verdsettelse av andre fyllingssikkerheter. Vi etterregnet beregningen av sikkerhetsmassens fyllingsgrad i prosent.

IT-miljø som understøtter finansiell rapportering

Grunnlag for det sentrale forholdet

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter komplekse IT-systemer i et automatisert IT-miljø og er avhengig av IT-systemene i den finansielle rapporteringen. Kjernebanksystemene styres og driftes av en eksternt tjenesteleverandør. For å sikre fullstendig og nøyaktig presentasjon av den finansielle informasjonen, er det viktig at kontroller over transaksjonsprosessering og måling er utformet og fungerer målrettet og effektivt. Tilsvarende må kontroller for å sikre hensiktsmessig tilgangsstyring og systemendringer også utformes og fungere målrettet og effektivt både hos Sparebanken Øst Boligkreditt AS og tjenesteleverandøren. IT-miljø som understøtter finansiell rapportering er av den grunn betraktet som et sentralt forhold ved revisjonen.

Våre revisjonshandlinger

Vi etablerte en forståelse for Sparebanken Øst Boligkreditt AS sitt IT-miljø og IT-systemer av betydning for den finansielle rapporteringen. Vi involverte IT-spesialister for å bistå med evaluering og testing av effektivitet og målrettethet av Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine IT-generelle kontroller som dekker tilgangs- og endringshåndtering for de relevante systemene i rapporteringsperioden. Videre innhentet og evaluerte vi en tredjepartsbekræftelse (ISAE 3402-rapport) som dekker de relevante kjernebanksystemene og tilhørende infrastruktur som understøtter den finansielle rapporteringen. Vi vurderte målrettethet og effektivitet av IT-generelle kontroller over tilgangsstyring, systemendringer og IT-drift hos tjenesteleverandøren innenfor områder som understøtter den finansielle rapporteringen til

Uavhengig revisors beretning - Sparebanken Øst Boligkreditt AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennec Dokumentnøkkel: M2M68-84CW1-00MDV-08VL3-XQVTK-JWEDW



selskapet. Videre vurderte vi også målrettethet og effektivitet av relevante kontroller hos Sparebanken Øst.

Våre revisjonsprosedyrer inkluderte videre en evaluering og test av automatiserte kontroller innen kjernebanksystemet, blant annet beregning av effektiv rente, amortisering og beregning av forventet kredittap, så vel som etterfølgende bokføring. Som en del av våre prosedyrer innhentet og evaluerte vi en tredjepartsrapport som dekker relevante automatisert kontroller og rapporter i kjernebanksystemene.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Uavhengig revisors beretning - Sparebanken Øst Boligkreditt AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better
working world

4

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Drammen, 10. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Johan-Herman Stene
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Sparebanken Øst Boligkreditt AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: M2M68-84CWF1-00MDV-Q8V13-XQVTK-JWEDW