



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 322 427
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERD BOLIGKREDITT AS
Forretningsadresse: Jonsvollsgaten 2
5011 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Eikeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Renteinntekter og lignende inntekter			
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		31 809 000	28 327 000
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av utlån til og fordringer på kunder		1 485 673 000	978 366 000
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av rentebærende verdipapirer		130 454 000	93 097 000
Sum renteinntekter og lignende inntekter		1 647 936 000	1 099 790 000
Rentekostnader og lignende kostnader			
Rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden på gjeld til kredittinstitusjoner og finansiering		118 635 000	86 593 000
Rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden på utstedte verdipapirer		1 296 674 000	872 251 000
Andre rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden		18 438 000	10 936 000
Øvrige rentekostnader		4 693 000	3 670 000
Sum rentekostnader og lignende kostnader		1 438 440 000	973 450 000
Netto renteinntekter		209 496 000	126 340 000
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		3 392 000	1 978 000
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		116 197 000	62 866 000
Utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter			
Sum utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter		0	0
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter			
Netto verdiendring og gevinst/tap på utlån og fordringer	4	-609 000	-17 000
Netto verdiendring og gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	4	-1 591 000	-3 380 000
Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle forpliktelser (med 4 unntak av finansielle derivater)		-2 338 000	-2 423 000
Sum netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter		-4 538 000	-5 820 000
Lønn og andre personalkostnader	2	10 575 000	8 526 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Andre driftskostnader	3	7 662 000	3 394 000
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler			
Avskrivninger	18	869 000	484 000
Sum av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst tap på ikke-finansielle eiendeler		-869 000	-484 000
Kredittap på utlån, garantier mv. og rentebærende verdipapirer			
Kredittap på utlån målt til virkelig verdi over resultat		614 000	3 105 000
Sum kredittap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer		614 000	3 105 000
Resultat før skatt fra videreført virksomhet		72 433 000	44 123 000
Skatt på resultat fra videreført virksomhet		14 149 000	8 723 000
Resultat etter skatt fra videreført virksomhet		58 284 000	35 400 000
Resultat før andre inntekter og kostnader		58 284 000	35 400 000
Andre inntekter og kostnader			
Andre inntekter og kostnader knyttet til investeringer i rentebærende verdipapirer		-2 833 000	-555 000
Skatt på andre inntekter og kostnader som kan bli omklassifisert til resultatet	5	-708 000	-139 000
Sum andre inntekter og kostnader		-2 125 000	-416 000
Totalresultat for regnskapsåret		56 159 000	34 984 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak			
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak til amortisert kost	6, 11	244 406 000	700 310 000
Sum utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak	6,11	244 406 000	700 310 000
Utlån til og fordringer på kunder			
Utlån og fordringer på kunder til virkelig verdi	6,8,9,10,13	29 242 303 000	23 140 043 000
Utlån og fordringer på kunder til amortisert kost	6	164 397 000	24 083 000
Sum utlån og fordringer på kunder		29 406 700 000	23 164 126 000
Rentebærende verdipapirer			
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	8,14	2 830 257 000	2 922 681 000
Sum rentebærende verdipapirer		2 830 257 000	2 922 681 000
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	18	2 097 000	2 673 000
Varige driftsmidler			
Eierbenyttet eiendom	18	1 519 000	0
Andre varige driftsmidler		4 642 000	1 057 000
Sum varige driftsmidler		6 161 000	1 057 000
Andre eiendeler			
Eiendeler ved utsatt skatt	5	1 912 000	536 000
Sum andre eiendeler		1 912 000	536 000
SUM EIENDELER		32 491 533 000	26 791 383 000

BALANSE - GJELD OG EGENKAPITAL

GJELD

Innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak



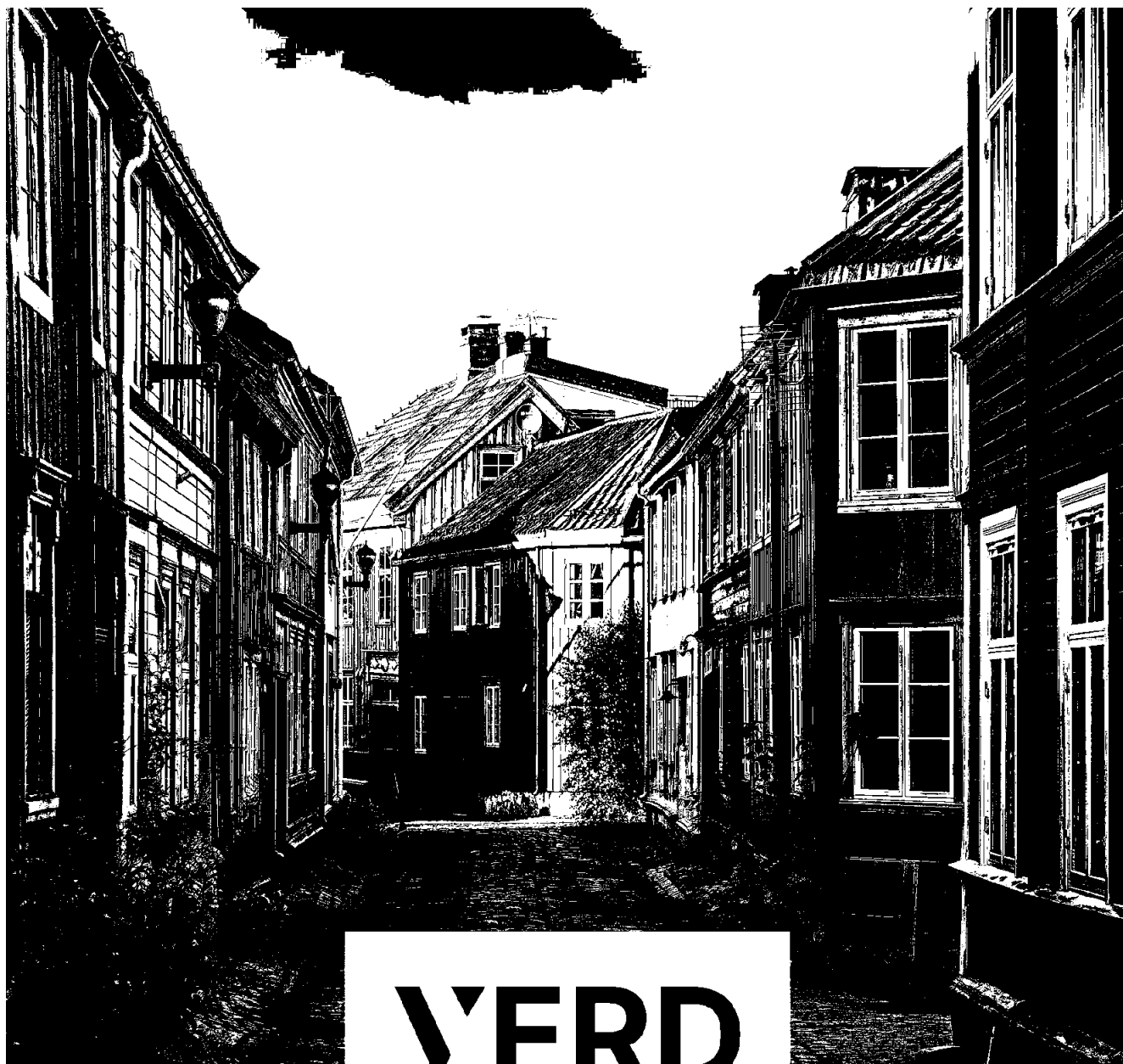
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak til amortisert kost	6,7,12	3 422 000 000	2 059 500 000
Sum innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak		3 422 000 000	2 059 500 000
Innskudd og andre innlån fra kunder			
Sum innskudd og andre innlån fra kunder		0	0
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer			
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer til amortisert kost	6,7,15	26 832 795 000	22 898 605 000
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		26 832 795 000	22 898 605 000
Finansielle derivater			
Annen gjeld			
Annen gjeld		67 601 000	40 527 000
Avsetninger			
Forpliktelser ved periodeskatt	5	14 844 000	8 755 000
Andre avsetninger	18	1 538 000	0
Sum avsetninger		16 382 000	8 755 000
Ansvarlig lånekapital			
Ansvarlig lånekapital til amortisert kost	7,22	265 268 000	160 424 000
Sum ansvarlig lånekapital		265 268 000	160 424 000
Fondsobligasjonskapital			
Fondsobligasjonskapital til amortisert kost	22	200 235 000	110 402 000
Sum fondsobligasjonskapital		200 235 000	110 402 000
Sum gjeld		30 804 281 000	25 278 213 000
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital/eierandelskapital	21	1 550 000 000	1 400 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 550 000 000	1 400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		137 252 000	113 170 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		137 252 000	113 170 000
Sum egenkapital		1 687 252 000	1 513 170 000
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		32 491 533 000	26 791 383 000



VERD

boligkreditt

Årsrapport 2024



Innhold

Om Verd Boligkreditt	4
Årsberetning	7
Resultatregnskap	12
Balanse	13
Kontantstrømoppstilling	14
Note 1 Regnskapsprinsipper	16
Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader	22
Note 3 Andre driftskostnader	23
Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter	23
Note 5 Skatt	24
Note 6 Klassifikasjon av finansielle instrumenter	25
Note 7 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	26
Note 8 Verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi	27
Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold	28
Note 10 Utlån	30
Note 11 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	32
Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner	32
Note 13 Sikkerhetsstillelser	32
Note 14 Sertifikater og obligasjoner	32
Note 15 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	33
Note 16 Kapitaldekning	34
Note 18 Varige driftsmidler, immaterielle eiendeler og leieavtaler	36
Note 19 Likviditetsrisiko/restløpetid	37
Note 20 Markedsrisiko	37
Note 21 Aksjekapital	38
Note 22 Ansvarlig lånekapital og hybridkapital	38
Note 23 Kredittrisiko	39
Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen	39
Erklæring i samsvar med verdipapirhandeloven § 5-5	40



Verd Boligkredittforetak har etablert kredittforetak for sparebankene Aker Sparebank, Alesund Sparebank, Arendal Sparebank, Flekkefjord Sparebank, Haugesund Sparebank, Hordaland Sparebank, Jæren Sparebank, Kviteseid Sparebank, Nidaros Sparebank, Selbu Sparebank, Sør-Trøndelag Sparebank, Sørlandet Sparebank, Sørvestlandet Sparebank, Trøndelag Sparebank 68° Nord, Sparebanken DIN, Sør-Østlandet Sparebank, Stadsbygd Sparebank, Søgne og Greipstad Sparebank, Tolga-Os Sparebank, Voss Sparebank og Ørland Sparebank. Verd Boligkreditt er etablert for å tilby sparebankenes kunder finansiering av godt sikrede boliglån. Eierne er svært godt kapitaliserte, har høy innskuddsdekning og sterke posisjoner i sine markedsområder. Eierbankene i Verd opererer i markedsområder som kjennetegnes av et yrende og diversifisert næringsliv. Bankene har operert i opptil 175 år i sine markedsområder og har derfor inngående kunnskap om hva som rører seg i sine hjemmemarkeder. Dette gjør at bankene kan vise til lang historikk med lave tap.

Verd Boligkreditt har konsepten som kredittforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. I motsetning til normal bankfinansiering, hvor man låner inn penger kun sikret i bankenes «gode navn» og rykte, kan Verd Boligkreditt finansiere sin utlånsvirksomhet gjennom obligasjoner med sikkerhet i kontantstrømmen fra boliglåne som ligger i foretaket. Dette gir lånerne en større sikkerhet, tap for investorene, noe som vil gi høyere avkastning på lånepengene og høyere pris på sikkerhet som kan sikres med boliglåne. Verd Boligkreditt har etablert kredittforetak i mange ulike markeder og har etablert et nettverk av samarbeidspartnere som sikrer at boliglåne som er sikret med verdipapirer og eiendomsrett kan finansieres. Verd Boligkreditt har sikret seg gode samarbeidspartnere og sikret seg gode samarbeidspartnere som sikrer at boliglåne som er sikret med verdipapirer og eiendomsrett kan finansieres. Verd Boligkreditt har sikret seg gode samarbeidspartnere og sikret seg gode samarbeidspartnere som sikrer at boliglåne som er sikret med verdipapirer og eiendomsrett kan finansieres. Verd Boligkreditt har sikret seg gode samarbeidspartnere og sikret seg gode samarbeidspartnere som sikrer at boliglåne som er sikret med verdipapirer og eiendomsrett kan finansieres.

Om Verd Boligkreditt

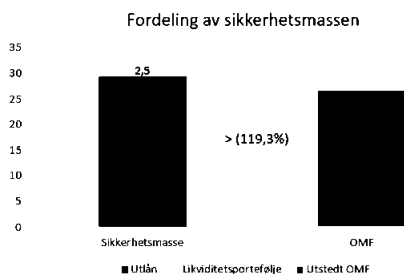
Verd Boligkreditt AS (Verd eller foretaket) har kontoradresse i Bergen og eies av 18 sparebanker. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Formålet til foretaket er å tilby eierbankene finansiering med obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). På denne måten kan Verd tilby konkurransedyktig og langsiktig finansiering til eierbankene.

Eierbankene overfører kvalifiserte boliglån og fellesgjeld til borettslag med en belåningsgrad (LTV) på henholdsvis 75% og 60%. Netto rentemargin etter fradrag for finansierings- og driftskostnader blir utbetalt til eierbankene. Denne netto rentemarginen regnskapsføres som provisjoner til eierbankene. Verd er dermed en integrert del av finansieringsvirksomheten til eierbankene. Kundeoppfølging av lån overført til Verd følges opp av banken som har innvilget lånet.

Sikkerhetsmasse og OMF-gjeld

Sikkerhetsmassen består i all hovedsak av pantesikrede lån som er bevilget av eierbankene og likviditet. Verd kjøper boliglån og fellesgjeld til borettslag etter vedtatte kriterier. Likviditetsporteføljen består hovedsakelig av bankinnskudd, statsobligasjoner og OMF'er i andre boligkredittforetak. Verd har utstedt 26,6 mrd. i OMF og har en sikkerhetsdekning på 19,3%.



Markedet

OMF representerer en betydelig aktivklasse i det norske finansmarkedet, og fungerer som

det primære finansieringsinstrumentet for boliglån i Norge.

Aktivklassen har fått en forsterket posisjon etter innføringen av de nye likviditetskravene (LCR-krav) for finansforetak, der OMF i stor grad benyttes for å oppfylle disse kravene.

OMF er blant annet sikret med pantesikrede boliglån, noe som gir høy sikkerhet for investorer og konkurransedyktig finansiering for bankene. Etter at dagens OMF-regelverk ble implementert i 2007, har OMF utviklet seg til å bli en viktig del av den norske bankenes finansieringsstruktur, og står for omtrent halvparten av markedsfinansieringen.

I 2024 mottok Verd Aaa-rating fra Moody's Ratings. I tillegg til at låneseriene er økt til 6 milliarder kroner (LCR1b-kvalifiserte lån) har tiltakene hatt stor betydning for prisene på OMF-lånene til Verd og sikkert økt tilgang til finansiering.

Kredittpåslaget i OMF-markedet falt litt gjennom 2024. Kredittpåslagene var lavest rundt sommeren, før de økte igjen mot slutten av året. Likviditeten i markedet opplevdes god stort sett hele året.

Eierstyring og selskapsledelse

Verds prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bygger på Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse, utarbeidet av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Foretaket tilpasser seg nevnte rammeverk så langt det passer. Verds styrende prinsipper skal sikre at virksomheten er i tråd med allmenne, anerkjente oppfatninger og standarder, samt lov og forskrift. Videre skal virksomhetsstyringen sikre et godt samspill mellom aksjonærer, långivere, kunder, styrende organer og foretakets ledelse. Det er styrets oppfatning at Verd sin virksomhetsstyring er tilfredsstillende og i god overensstemmelse med prinsipper og policy.

Det er generalforsamlingen som velger styret, og styret har i løpet av 2024 avholdt seks møter. Oppfølging av driften, strategi, risiko-



og kapitalstyring, markedsmuligheter og endringer i rammebetingelser har vært styrets fokusområder gjennom året. Styret har en årsplan for sitt arbeid, og legger vekt på å sikre tilstrekkelig kunnskap og kompetanse blant styrets medlemmer. Styremedlemmene har ansvarsforsikring.

Ledelsen i Verd foretar en årlig vurdering av risiko og internkontroll, og det blir gjort løpende registreringer av eventuelle operasjonelle hendelser som kan medføre driftsavvik og/eller tap. Foretakets kapital- og risikostrategi er behandlet av styret og oppfølging av identifiserte risikoområder og eventuelle vesentlige kontrollavvik vedrørende foretakets regnskapsrapportering er omfattet av foretakets system for risikostyring og internkontroll, herunder rapportering til styret på hvert styremøte.

Verd har eget revisjonsutvalg sammensatt av et samlet styre. Revisjonsutvalget fungerer som en saksforberedende funksjon til styret.

Verd er underlagt tilsyn av Finanstilsynet, og de som arbeider for foretaket er underlagt etiske retningslinjer som også omfatter varslingsplikt ved kritikkverdige forhold, herunder brudd på interne retningslinjer, lover og forskrifter, samt fremgangsmåte for hvordan slik informasjon skal avgis.

Foretaket har oppnevnt RSM Norge som overvåker fra og med 2023. Overvåker skal avgis kvartalsvis rapporter til foretakets styre og en årlig redegjørelse til Finanstilsynet.

Eierbankene

Verd eies og brukes av 18 sparebanker. Haugesund Sparebank og Skudenes & Aakra Sparebank har sagt opp forvaltningsavtalen med Verd Boligkreditt. De har inngått avtale med Eika Alliansen og vil i løpet av en periode på 5-6 år ta tilbake boliglånene finansiert gjennom Verd. De resterende seks sparebankene i DSS besluttet i 2024 å fusjonere med Lokalbankalliansen og danne Lokalbank-samarbeidet («LOKALBANK»). LOKALBANK er et felles initiativ eid av de 16 medlemsbankene

Dette er en helhetlig sparebankallianse, men skiller seg fra andre allianser ved at bankene eier direkte i produktselskapene: Frende Forsikring, Brage Finans, Norne Securities, Balder Betaling og Frende Kapitalforvaltning.

I 2024 har Verd også inngått tiltredelsesavtale med Boligbanken ASA. Boligbanken er etablert til og for boligselskapene med formål om å dekke behovet for finansiell planlegging og finansiering med høy innsikt og forståelse. Boligbanken tilbyr finansielle produkter og tjenester skreddersydd for boligselskap. Det er forventet at de vil komme inn som eier og bruker av Verd i løpet av 1. halvår 2025.

Verd er inne i en sterk vekstfase. Integreringen av de ti bankene som gikk ut av Eika-alliansen er godt i gang. Over de neste 2-3 årene vil de overføre mesteparten av boliglånsporføljen fra deres nåværende boligkredittforetak over til Verd.

Samfunnsansvar

Samfunnet generelt, og interesseorganisasjoner som Finans Norge, Sparebankforeningen og Næringslivets Hovedorganisasjon, har de senere år hatt et økende fokus på at næringslivet har et ansvar for samfunnet som omfatter mer enn økonomisk verdiskapning. Som en del av vårt samfunnsansvar har vi utarbeidet en redegjørelse som inneholder beskrivelse av hva som er gjort for å integrere hensynet til menneskerettigheter, arbeidstakers rettigheter og sosiale forhold, det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon i styringen av virksomheten.

Verd Boligkreditt gjennomfører aktsomhetsvurderinger av eget foretak, leverandører og forretningsforbindelser, i tråd med åpenhetsloven. Aktsomhetsvurderinger kartlegger forhold som blant annet størrelse, art, konteksten foretaket finner sted innen, sannsynlighet og alvorlighetsgrad for negativ påvirkning på miljø, sosiale forhold og etisk forretningsførsel. Aktsomhetsvurderingen er publisert på verdboligkreditt.no.



Forretningsmodellen til Verd er begrenset til kjøp av lån med pant i bolig og fellesgjeld til borettslag som bevilges av eierbankene, og finansiering av disse kjøpene gjennom utstedelse av OMF. Verd har inngått forvaltningsavtaler med eierbankene som håndterer kundekontakt og oppfølging av utlånsporteføljen på vegne av foretaket. Verd sine eierbanker er sparebanker med stort lokalt samfunnsansvar. Eierbankene er underlagt det samme lovverket som Verd, og redegjør for sin håndtering av dette lovverket i sine respektive årsberetninger.

Verd har retningslinjer for innkjøp som gir en metodikk for aktsomhetsvurdering av leverandører etter miljømessige og/eller sosiale påvirkning i verdikjeden.

Ansatte og arbeidsmiljø

Innleide og faste ansatte i Verd er underlagt etiske retningslinjer. I tillegg til etiske retningslinjer har selskapet etablert en egen retningslinje for varsling av kritikkverdige forhold. Med denne rutinen ønsker Verd å legge til rette for en bedriftskultur der kritikkverdige forhold tas opp, blir diskutert og løst. Åpenhet og god kommunikasjon i foretaket fremmer arbeidskulturen.

Formålet med varslingsrutinene, som ivaretar kravene i arbeidsmiljøloven og åpenhetsloven, er å redusere risikoen for interne misligheter, samt å ivareta arbeidstakers rett og plikt til å fremsette bekymringsmelding og varsel om kritikkverdige forhold på arbeidsplassen.

Eksempler på kritikkverdige forhold som kan være grunnlag for bekymringsmelding er korrupsjon, økonomisk kriminalitet, brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold, uetisk aktivitet og brudd på etiske normer. Verd Boligkreditt har ikke mottatt varsler i 2024.

Styret har fem faste medlemmer, hvorav tre er menn og to er kvinner. Styret har også to varamedlemmer som skal møte når faste medlemmer melder forfall. Styremedlemmer velges blant eierbankenes banksjefer.

Antihvitvask og korrupsjon

Verd har forvaltningsavtaler med eierbankene om håndtering av kundekontakt og oppfølging av utlånsporteføljen på vegne av foretaket.

Etterlevelse av hvitvaskingsloven med forskrifter er regulert gjennom forvaltningsavtalen med eierbankene. Selv om forvaltningen av utlånene ligger hos eierbankene, er Verd ansvarlig for å følge opp etterlevelse av lovverket for alle lån kjøpt fra eierbankene. Foretaket følger årlig opp eierbankene med spørreskjema, intervjuer og deltakelse i relevante fagforum.

Alle ansatte i foretaket og eierbankene må gjennom årlig opplæring i tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

Bærekraft

Bærekraftsarbeidet i Verd Boligkreditt bygger på FNs bærekraftsmål. Verd kan påvirke flere av de 17 målene, men har valgt å løfte frem to der vi har størst innflytelse i retning av et mer bærekraftig Norge og verden;

Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Verd kan bidra med å støtte positive økonomiske, sosiale og miljømessige forbindelser mellom byområder og land ved å styrke nasjonale og regionale planer, og sikre at alle har tilgang til trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris.

Mål 13 Stoppe klimaendringene. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

Verd kan bidra til å styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte risikoer og klimækstremmer. Og bidra til å motvirke, tilpasse og redusere konsekvensene av klimaendringer, og øke kunnskap og bevisstgjøring om dette.

Et sentralt fokusområde i Verds bærekraftstrategi er å aktivt redusere finansierte klima-



gassutslipp og å håndtere konsekvensene av klimaendringer. Verd ønsker å redusere karbonavtrykk, både i egen drift og indirekte gjennom boliger som finansieres av Verd eller eierbankene. Dette innebærer målsettinger om å være en pådriver for finansiering av energieffektiviseringstiltak, og for å sikre at eierbankene tar hensyn til klimarisiko i kredittprosessen. Verd ønsker å kartlegge karbonavtrykk i egen og eierbankenes boligportefølje, og videre arbeide systematisk for å overvåke utvikling, og igangsette tiltak som kan redusere porteføljens klimapåvirkning.

Grønt rammeverk

Verd sine eiendeler består i all hovedsak av utlån med pant i bolig. Verd kan kun kjøpe lån gjennom sine eierbanker, som også står for forvaltningen av utlånene. Verd og eierbankene har etablert en intern struktur og grønt rammeverk for utstedelse av grønne OMF. Det kan dermed tilbys rimeligere finansiering av lån med pant i energieffektive boliger, noe som pådriver det grønne skiftet. Rammeverket tar utgangspunkt i The International Capital Market Association (ICMA) sine prinsipper, og skal sikre at våre lån tar pant i energieffektive boliger. S&P Global har verifisert rammeverket via en Second-Party Opinion (SPO). Verd har også nedsatt en Green Bond Committee (GBC) som står direkte ansvarlig for å sørge for at kriteriene fra rammeverket oppfylles i forbindelse med nye investeringer.

Årsberetning

Resultatregnskap

Verd hadde et driftsresultat før nedskrivninger og skatt på 73,0 millioner kroner for regnskapsåret 2024, mot 47,2 millioner kroner året før. Resultat etter avsetning for tap og skattekostnad beløp seg til 58,2 millioner kroner i 2024, mot 35,4 millioner kroner i 2023.

Foretakets renteinntekter og lignende inntekter beløp seg i 2024 til 1.648 millioner kroner, mot 1.100 millioner kroner året før. Netto

renteinntekter og kredittprovisjonsinntekter utgjorde 209,5 millioner kroner i 2024 mot 126,3 millioner kroner i 2023. Økt netto rente- og kredittprovisjonsinntekter skyldes en kombinasjon av økt utlånsvolum og bedre utlånsmargin. Netto renteinntekter utgjorde 0,66 prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital i 2024, sammenlignet med 0,52 prosent året før. Netto andre driftsinntekter i 2024 var -117,3 millioner kroner mot -66,7 millioner kroner i 2023. Disse utgiftene relaterer seg i all hovedsak til provisjonsutbetaling til eierbankene, samt kostnader/inntekter knyttet til realiserte verdiendringer på finansielle instrumenter og kostnader ved tilbakekjøp av egne obligasjoner. Samlede provisjoner som tilfaller eierbankene for 2024 utgjorde 116,2 millioner kroner mot 62,9 millioner kroner samme periode i fjor. Økningen skyldes en kombinasjon av økt rentenetto og endret provisjonsmodell, ved at større andel av rentenetto utbetales i provisjon.

Foretakets driftskostnader i 2024 var på 19,1 millioner kroner, mot 12,4 millioner kroner året før.

Nedskrivninger på utlån for 2024 utgjorde 0,6 millioner kroner mot 3,1 millioner kroner året før. Skattekostnad for 2024 er beregnet til 14,1 millioner kroner og utgjør 19,5 prosent av resultatet før skatt. Netto resultat etter skattekostnad for driftsåret 2024 ble 58,3 millioner kroner.

I samsvar med regnskapsloven § 4-5 bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskapet ut fra fortsatt drift er til stede.

Balanse

Samlede eiendeler i Verd utgjorde ved utgangen av regnskapsåret 2024 32,5 milliarder kroner, en økning på 5,7 milliarder kroner, eller 21,3 prosent de siste 12 måneder. Netto utlån ved utgangen av året var 29,4 milliarder kroner. Netto utlån til kunder i Verd økte med 6,2 milliarder kroner i 2024, tilsvarende 27 prosent. Den store veksten skyldes økt overføring fra eierbankene og at de



opprinnelige ti LOKALBANKene flytter utlån fra Eika Boligkreditt til Verd.

I løpet av 2024 økte foretakets verdipapirgjeld med 3,9 milliarder kroner, og utestående OMF var 26,8 milliarder kroner ved utgangen av 2024 med gjennomsnitt løpetid på 2,6 år. Totalt utstedte Verd 6,8 mrd. i nye OMF'er i 2024 med gjennomsnittets løpetid på 3,9 år.

Foretakets gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde ved årets utgang 3,4 milliarder kroner, en økning på 1,4 milliarder kroner sammenlignet med utgangen av 2023. Dette er hovedsakelig gjeld til eierbankene og repoavtaler. Verd har en samlet ansvarlig kapital på balansetidspunktet på 2,1 milliarder kroner, hvorav aksjekapitalen utgjør 1,6 milliarder kroner. Foretaket har i 2024 utstedt fondsobligasjoner for 125 millioner kroner og tidsbegrenset ansvarlige lån for 150 millioner kroner. I tillegg har Verd innfridd 35 millioner kroner i fondsobligasjoner og 45 millioner kroner i ansvarlig lån i 2024.

Soliditet

Finanstilsynet besluttet i oktober 2018 at Verd skal ha et samlet kapitalbehov i pilar 2 på 0,9 prosentpoeng av beregningsgrunnlaget for pilar 1. Med dagens bufferkrav skal Verd operere med en samlet kapitaldekning på 18,7 prosent, hvorav ren kjernekapital skal utgjøre minst 14,7 prosent av beregningsgrunnlaget. Ved utgangen av 2024 var samlet kapitaldekning i Verd 19,2 prosent og ren kjernekapitaldekning var 15,0 prosent, mot henholdsvis 19,7 prosent og 16,7 prosent i 2023.

Kapitaldekning (faktisk og styringsmål) (beløp i millioner NOK)	31.12.2024		31.12.2023	
	Faktisk	Mål	Faktisk	Mål
Ren Kjernekapital	15,0 %	14,7 %	16,7 %	15,2 %
Kjernekapital	16,8 %	16,4 %	17,9 %	16,7 %
Ansvarlig kapital	19,2 %	18,7 %	19,7 %	18,7 %
Vektet beregningsgrunnlag*	10 955		8 879	

*kredittrisiko er beregnet etter standardmetoden i forordning (EU) 575/2013 (CRR)

Uvektet kjernekapitaldekning ultimo 2024 var 5,6 prosent mot 5,8 prosent ved utgangen av året før. Kravet for norske boligkredittforetak er satt til 3 prosent.

Risikoforhold

Lover og forskrifter for foretak med konsesjon til å utstede OMF sier at risikonivået skal holdes på et lavt nivå. Styret legger vekt på at de ulike typer risiko blir identifisert og målt. Verd har etablert rammer og retningslinjer for styring og kontroll av ulike risikoformer. Dette skal sikre at foretaket har tillit i markedet og drives innenfor akseptable risikorammer.

Det er styrets oppfatning at den samlede risikoeksponeringen i foretaket er lav.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er definert som risikoen for at en lånekunde eller motpart ikke oppfyller sine forpliktelser overfor Verd. I det kredittfaglige rammeverket for foretaket er det fastsatt spesifikke krav til boliglån som kan inngå i foretakets utlånsmasse. Det er ikke gjort vesentlige endringer i foretakets risikoprofil gjennom regnskapsåret.

Boliglån som overføres til foretaket skal være sikret innenfor 75 prosent av boligens verdi. Lovkravet er at sikkerheten skal være innenfor 80 prosent for boligens verdi. Fellesgjeld til borettslag skal være sikret innenfor 60 prosent av byggets verdi. Ved årsskiftet var gjennomsnittlig belåningsgrad (LTV) 51,4 prosent. Et eventuelt boligprisfall vil redusere bruttoverdien av foretakets sikkerhetsmasse. Det gjennomføres periodiske stresstester for å beregne effekten av negativ utvikling i boligprisene. Disse viser at foretaket er robust ved boligprisfall. Gjennom forvaltningsavtalen er også eierbankene forpliktet til å opprettholde det avtalte nivået på kvalifiserte utlån. Dette sikrer opprettholdelse av sikkerhetsmassen ved et eventuelt boligprisfall.

Foretakets investeringer i rentebærende verdipapirer er av høy kvalitet, og er hovedsakelig plassert i norske OMF-foretak.

Foretakets fordringer på kredittinstitusjoner er plassert hos motparter med rating som tilsier høy kredittverdighet.



Styret vurderer kvaliteten på utlåns- og investeringsporteføljen som god.

Verd har inngått Credit Support Annex (CSA) i tilknytning til ISDA-avtaler med derivatmotparter. Dette begrenser motpartsrisikoen til foretaket ved av det motparten stiller sikkerhet ved endringer i markedsverdi.

Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risiko for økonomiske tap som følge av endringer i observerbare markedsvariabler som renter, valutakurser og priser på finansielle instrumenter. Verd skal ha lav markedsrisiko, og det er etablert rammer for maksimal eksponering mot svingninger i rentemarkedet.

Når Verd utsteder obligasjoner som løper til fast rente blir renterisikoen eliminert ved inngåelse av rentebytteavtaler samtidig som obligasjonene utstedes. Utlån med fastrente skal også sikres innenfor konservative rammer. Slike rentebytteavtaler blir inngått med motparter som har god rating, og er basert på avtaler som er gunstige for foretaket. Verd har ingen valutaeksponering og følgelig heller ingen valutarisiko.

Alle foretakets boliglån som løper med variabel rente, kan justeres med åtte ukers varslingsfrist til kundene. Foretakets plasseringer i rentebærende verdipapirer løper i norske kroner, og avkastningen er knyttet til 3 mnd. NIBOR. Slike investeringer medfører derfor lav markedsrisiko.

Styret vurderer den samlede markedsrisikoen i foretaket som lav.

Likviditets- og finansieringsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at foretaket ikke kan refinansiere seg ved forfall, eller er ute av stand til å finansiere økning i aktiva på markedsvilkår. Norske OMF-foretak skal oppfylle de nye likviditetskravene som gradvis er blitt innført for europeiske banker og finansieringsforetak. Foretaket har gjennom året oppfylt LCR-kravet (100 prosent) med god margin og ved utgangen av 2024 var denne 877 prosent.

Alle obligasjonene som er emittert av Verd innehar en mulighet til å forlenge løpetiden på obligasjonene med inntil tolv måneder (soft bullet). Forlengelsen vil kun være aktuell dersom foretaket skulle være ute av stand til å refinansiere seg ved ordinære forfall. Verd kjøper opp utestående obligasjoner som har kort tid til ordinært forfall, for slik å redusere likviditetsbelastningen på det ordinære forfallstidspunktet.

Styret vurderer foretakets likviditets- og finansieringsrisiko som moderat.

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er faren for tap som følge av feil og uregelmessigheter ved håndteringen av transaksjoner, manglende internkontroll eller uregelmessigheter i de systemer som foretaket benytter.

Risikoidentifikasjon for operasjonell risiko foretas gjennom risikovurderinger som inngår som del av internkontrollen i foretaket, og i samråd med Internrevisor (PWC). Ledelsen vurderer foretakets IT-systemer som helt sentrale for drift, regnskapsføring og rapporteringen av gjennomførte transaksjoner, samt fremskaffing av grunnlag for viktige estimater og beregninger. Den operasjonelle risikoen vurderes løpende.

Styret vurderer den operasjonelle risikoen i foretaket som moderat, herunder risikoen knyttet til regnskapsrapporteringsprosessen.

Klimarisiko

Klimarisiko defineres som all risiko relatert til endring i klima og klimapolitikken. Herunder inngår derfor all økonomisk risiko knyttet til fysisk skade på miljøet, overgangsrisiko til et lavutslippssamfunn og ansvarsrisiko. Det er viktig at klimarisiko sees i sammenheng med Verds øvrige risikoer og for å kunne ta beviste valg er det samtidig viktig å dokumentere klimaeksponeringer. Verd Boligkreditt har begynt arbeidet med å kartlegge eget klimaavtrykk internt og for utlånsporteføljen. Utlånsporteføljen består i all hovedsak av lån med pant i bolig og har ingen eksponering mot



industrier og bransjer som normalt regnes som de med størst utfordringer knyttet til klima og overgangsrisiko. Alle byggene som er sikkerhet for lånene til Verd er forsikret gjennom Norsk Naturskadepool. Det er derfor begrenset fysisk klimarisiko i porteføljen.

Fremtidsutsikter

Verd ser frem til det kommende året, og forventer at den høye veksten fra eierbankene forsetter tilfanget av de ti bankene som etablerte LOKALBANK, har sikret Verd en geografisk diversifisert boliglånsportefølje. Dette reduserer kredittrisikoen, og legger grunnlaget for utstedelse av LCR 1B OMF-serier. Disse likvide seriene forventes å gi Verd mer kostnadseffektiv finansiering på lengre sikt.

Styret anser foretaket som godt kapitalisert. Vekst utover dagens kapasitet, er eierbankene forpliktet til å stille med nødvendig kapital. Utlånsporteføljen har også en lav gjennomsnittlig belåningsgrad, høy overpantsettelse, og det ligger en konservativ kvalifiseringsprosess for lån som skal inngå i sikkerhetsmassen bak. Dette gjør utlånsporteføljen, og derfor finansierings- evnen, motstandsdyktig mot nedgangstider.

Det forventes en nedgang i det norske rentenivået fremover. Markedet forventer første nedsettelse av styringsrenten i mars, og at det kan komme ytterligere nedsettelser i løpet av 2025. Fallende prisstigning i Norge legger grunn for rentenedsettelse. Generelt sett er det god utvikling i norsk økonomi. Den norske stats særskilte økonomiske posisjon gir stort handlingsrom til å støtte økonomien om nødvendig. Styret oppfatter foretakets fremtidsutsikter som gode.

Disponeringer

Resultat etter skatt for året 2024 utgjorde 58,3 millioner kroner. Herav er 15,7 millioner kroner satt til hybridkapital, 40,47 millioner kroner foreslått utdelt som utbytte og de resterende 0,1 millioner kroner avsatt til annen egenkapital. Eierne anser utbyttets størrelse som forsvarlig da styret legger til grunn at eierne vil øke foretakets kapital ved behov. Aksjonærvtalen som er inngått mellom eierne og Verd tilsier at eierbanker er forpliktet til å delta i kapitalutvidelser i foretaket.

Bergen, 31. desember 2024 / 13. februar 2025

Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong
Styreleder
(Sign.)

Heidi Nag Flikka
(Sign.)

Hugo Thode Hansen
(Sign.)

Anne-Grethe Knudsen
(Sign.)

Joar Dyrendahl
Varamedlem
(Sign.)

Sigvø Husebø
Adm. direktør
(Sign.)





Resultatregnskap

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Noter	2024	2023
Renteinntekter og lign. inntekter av utlån til og fordringer på kredittinst.		31 809	28 327
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder		1 485 672	978 367
Renteinntekter og lignende inntekter av sertifikater/obligasjoner		130 454	93 097
Renteinntekter og lignende inntekter		1 647 936	1 099 790
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		118 635	86 593
Renter og lignede kostnader på utstedte verdipapirer		1 296 674	872 251
Renter og lignende på ansvarlig lånekapital		18 438	10 936
Bidrag til krisetiltaksfondet/andre rentekostnader		4 693	3 670
Rentekostnader og lignende kostnader		1 438 440	973 450
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		209 496	126 340
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		3 392	1 978
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		116 197	62 866
Netto gevinst/-tap på finansielle instrumenter	4	-4 538	-5 820
Netto andre driftsinntekter		-117 343	-66 708
Netto driftsinntekter		92 152	59 633
Lønn og generelle administrasjonskostnader	2	10 575	8 526
Avskrivninger	18	869	484
Andre driftskostnader	3	7 662	3 394
Sum driftskostnader		19 106	12 404
Resultat før nedskrivninger og skatt		73 046	47 228
Nedskrivninger og tap på utlån	9	613	3 105
Resultat før skatt		72 433	44 123
Skattekostnad	5	14 149	8 723
Resultat etter skatt		58 284	35 400
Disponeringer			
Overført til annen EK		42 603	26 178
Overført til hybridkapital		15 682	9 222
Sum disponeringer		58 284	35 400
Resultat/utvannet resultat per aksje (kroner)		28,9	22,5

Utvidet resultatregnskap

		2024	2023
Resultat for perioden		58 284	35 400
Verdiendringer på finansielle instrumenter ført over utvidet resultatregnskap		-2 833	-555
Skatt på poster i utvidet resultatregnskap som vil bli reklassifisert over resultat	5	708	139
Totalresultat for perioden		56 159	34 984



Balanse

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Noter	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	11	244 406	700 310
Netto utlån til kunder	8,9,10,13	29 406 700	23 164 126
Sertifikater og obligasjoner	8,14	2 830 257	2 922 681
Utsatt skattefordel	5	1 912	536
Immaterielle eiendeler	18	2 097	2 673
Bruksretteeiendeler	18	1 519	-
Forskuddsbetalte kostnader		4 642	1 058
Sum eiendeler		32 491 533	26 791 383
Gjeld og egenkapital			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,12	3 422 000	2 059 500
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6,7,15	26 832 795	22 898 603
Annen gjeld		813	1 425
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter		66 788	39 102
Ansvarlig lånekapital	7,22	265 268	160 424
Leieforpliktelser	18	1 538	-
Betalbar skatt	5	14 844	8 755
Sum gjeld		30 604 046	25 167 810
Aksjekapital	21	1 550 000	1 400 000
Sum innskutt egenkapital		1 550 000	1 400 000
Annen egenkapital		137 252	113 170
Hybridkapital	22	200 235	110 402
Sum egenkapital		1 887 487	1 623 572
Sum gjeld og egenkapital		32 491 533	26 791 383

Bergen, 31. desember 2024/ 13. februar 2025

Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong
Styreleder
(Sign.)

Heidi Nag Flikka
(Sign.)

Hugo Thode Hansen
(Sign.)

Anne-Grethe Knudsen
(Sign.)

Joar Dyrendahl
Varamedlem
(Sign.)

Sigve Husebø
Adm. direktør
(Sign.)



Kontantstrømoppstilling

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)	2024	2023
Kontantstrømmer vedrørende driften		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	1 475 037	949 237
Renteinnbetalinger fra kredittinstitusjoner	31 809	28 327
Renteutbetalinger til obligasjonseiere og kredittinstitusjoner	-1 403 316	-852 456
Provisjonsutbetalinger og gebyrer	-97 917	-55 097
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-15 656	-14 337
Utbetalinger til tillitsvalgte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-5 878	-2 866
Utbetaling av skatt	-8 682	-10 826
Netto kontantstrøm vedrørende driften	-24 602	41 981
Kontantstrømmer vedrørende investeringsaktivitet		
Netto økning av lån til kunder	-4 870 920	-5 846 655
Innbetalinger knyttet til investeringer i verdipapirer	134 257	78 007
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler mv.	-185	-647
Netto kontantstrøm vedrørende investeringsaktivitet	-4 736 848	-5 769 295
Kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet		
Utbetaling leieforpliktelse	-89	-
Utbetaling rentedel leieforpliktelse	-27	-
Netto kontantstrøm ved kjøp/salg av andre verdipapirer med kort løpetid	84 196	-1 561 443
Innbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	6 768 086	9 486 502
Utbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	-2 875 224	-2 202 323
Innbetaling ved utstedelse av fondsobligasjon	90 000	-6 000
Innbetaling ved utstedelse av ansvarlig lånekapital	105 000	-13 000
Innbetaling ved utstedelse av nye aksjer	159 365	307 042
Utbetaling ved utbytte	-25 760	-37 852
Netto kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet	4 305 547	5 972 927
Netto kontantstrøm for perioden	-455 904	245 613
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-455 904	245 613
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	700 310	454 697
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	244 406	700 310



Endringer i egenkapital

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Hybridkapital	Sum
Egenkapital 31. desember 2022	1 111 000	107 218	116 348	1 334 564
Årsresultat 2023	-	26 178	9 222	35 400
Poster i utvidet resultat	-	-416	-	-416
Utbytte	-	-37 852	-	-37 852
Nyutstedelse av hybridkapital	-	-	-	-
Innløsning av hybridkapital	-	-	-6 000	-6 000
Utbetaling av rente hybridkapital	-	-	-9 166	-9 166
Utvidelse av aksjekapital	289 000	18 042	-	307 042
Egenkapital 31. desember 2023	1 400 000	113 170	110 403	1 623 572
Årsresultat 2024	-	42 603	15 682	58 284
Poster i utvidet resultat	-	-2 125	-	-2 125
Utbytte	-	-25 760	-	-25 760
Nyutstedelse av hybridkapital	-	-	90 000	90 000
Utbetaling av rente hybridkapital	-	-	-15 849	-15 849
Utvidelse av aksjekapital	150 000	9 365	-	159 365
Egenkapital 31. desember 2024	1 550 000	137 252	200 236	1 887 487

Foreslått utbytte for regnskapsåret 2024 er 40,47 MNOK.



Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

GENERELT

Verd Boligkreditt AS ble stiftet 3. juli 2009 er i dag eid av 18 uavhengige sparebanker. Selskapet har hovedkontor i Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak og kan utstede obligasjoner der investorene får fortrinnsrett til dekning i foretakets sikkerhetsmasse.

Alle beløp i regnskap og noter er oppgitt i tusen kroner dersom ikke annet er angitt spesifikt. Norske kroner er selskapets presentasjons- og funksjonelle valuta.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Regnskapet til Verd Boligkreditt AS er avlagt i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, herunder forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter Forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak § 1-4, 2. ledd b. Ved bruk av forenklet IFRS legges de samme prinsipper til grunn for innregning og måling som for IFRS.

Selskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap.

For finansielle eiendeler og gjeld benyttes amortisert kost, med unntak av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultat, virkelig verdi over utvidet resultat, eller finansielle instrumenter underlagt sikringsbokføring.

Amortisert kost beregnes ved hjelp av effektiv rentes metode og er definert som det beløp som instrumentet ble målt til ved første gangs regnskapsføring (kostpris) med fradrag for betalte avdrag på hovedstol, med tillegg eller fradrag for akkumulert amortisering av enhver forskjell mellom kostpris og pålydende og med fradrag for enhver nedskrivning.

Virkelig verdi er definert som den prisen som ville blitt mottatt for å selge en eiendel eller

betalt for å overføre en forpliktelse mellom uavhengige markedsaktører på måletidspunktet.

For finansielle instrumenter underlagt sikringsbokføring, bokføres sikringsinstrumentene til virkelig verdi og sikringsobjektene til virkelig verdi for de risikoer som sikres.

ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Det er ingen nye standarder av særskilt betydning for regnskapet til Verd som har tredd i kraft med virkning for regnskapsåret 2024.

SEGMENTINFORMASJON

Selskapets virksomhet blir styrt som ett segment, da låneporteføljen i all vesentlighet er relatert til privatmarkedet.

INNETKTSFØRING AV RENTER

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemetode på brutto balanseført eiendel. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm, gjennom forventet levetid på det finansielle instrument, til instrumentets brutto bokførte verdi på innregningstidspunktet. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrukket direkte etableringskostnader og andre merbetalinger eller rabatter.

KOSTNADSFØRING AV RENTER

Rentekostnaden for finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost følger analogisk som beskrevet om inntektsføring av renter for eiendeler. Kostnaden er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm på instrumentet inklusive eventuell amortisering av kostnader på etableringstidspunktet.

FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Finansielle eiendeler og gjeld er verdsatt og klassifisert i samsvar med IFRS 9, og noteopplysninger er utarbeidet i samsvar med IFRS 7 – Finansielle instrumenter – opplysninger.



INNREGNING OG FRAREGNING

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunkt selskapet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt henholdsvis fordelen eller forpliktelsen som følger av kontraktsmessige betingelser er innfridd, kansellert eller utløpt.

En finansiell eiendel kan også fraregnes og innregnes på nytt dersom denne har vært gjenstand for større endringer. I slike tilfeller blir endring i kontraktsvilkår, vesentlighet, samt andre kommersielle vilkår vurdert.

Verd Boligkreditt har inngått forvaltningsavtaler med alle sine eierbanker som omhandler juridisk salg av utlån og forvaltningen av disse. I henhold til forvaltningsavtalen forestår bankene forvaltningen av utlånene og opprettholder kundekontakten etter salget. For dette arbeidet mottar bankene et vederlag i form av kvartalsvis provisjonsutbetalinger. Det foreligger imidlertid en begrenset fortsatt involvering (continuing involvement under IFRS). Verd har rett til å stoppe provisjoner på misligholdte utlån, og tap som oppstår i foretaket må dekkes av eierne enten gjennom redusert resultat eller gjennom plikten til å tilføre ny egenkapital for at Verd alltid skal møte gjeldende kapitalkrav. Verd har aldri hatt tap på utlån. For ytterligere informasjon vises det til note 23 Kredittrisiko.

Kjøpene blir behandlet som rene kjøp for Verd, og rene salg fra bankenes side. Utlånene er derfor fraregnet fra bankenes balanse og innregnet i balansen til Verd Boligkreditt.

MÅLEKATEGORIER

IFRS 9 har følgende prinsipper for klassifisering og måling:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (FVOCI)
- Virkelig verdi med verdiendring over resultat (FVPL)

Målekategori besluttes ved førstegangs regnskapsføring av eiendelen.

Note 6 spesifiserer volum for hver hovedgruppe finansielle instrumenter klassifisert i de forskjellige målekategoriene.

Gjeldsinstrumenter

Gjeldsinstrumenter, definert som alle finansielle eiendeler som ikke er derivater eller egenkapitalinstrumenter, må gjennom to tester for å avgjøre klassifisering og måling etter IFRS 9.

Den første testen gjøres på instrumentnivå, og er en vurdering av instrumentets *kontraktsmessige vilkår*. Denne testen omtales som SPPI-testen (SPPI=solely payment of principal and interest). Det er kun instrumenter med kontraktsmessige kontantstrømmer som bare består av betaling av «normal» rente og hovedstol på gitte datoer som kvalifiserer for amortisert kostmåling. Alle andre finansielle instrumenter skal måles til virkelig verdi. Dette kan omfatte instrumenter med kontraktsmessig vilkår som er urelatert til enkle gjeldsinstrumenter, som for eksempel instrumenter med gearing eller «innebygde derivater». «Normal» rente omfatter godtgjørelse for tidsverdien av penger (risikofri rente), kredittrisiko, andre enkle («basic») utlånsrisikoer (for eksempel likviditetsrisiko) og -kostnader (for eksempel administrative kostnader) samt fortjenestemargin.

Instrumenter som i utgangspunktet kvalifiserer for amortisert kost-måling må deretter gjennom en *forretningsmodell-test*. Denne gjøres på porteføljenivå:

- Gjeldsinstrumenter skal måles til amortisert kost dersom instrumentene holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentet for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer.
- Instrumenter med kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol som *både* holdes for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, skal måles til virkelig verdi med verdiendringer ført over utvidet resultatregnskap (OCI) med renteinntekt og eventuell nedskrivning ført i det ordinære resultatet. Dvs. at instrumentet balanseføres til virkelig verdi, renter og nedskrivning for kreditt-tap føres

i det ordinære resultatet tilsvarende som om instrumentet hadde vært målt til amortisert kost-måling, mens øvrige verdiendringer føres over utvidet resultatregnskap.

- Øvrige gjeldsinstrumenter skal måles til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Dette vil typisk være instrumenter som inngår i trading-porteføljer, porteføljer som styres, måles og rapporteres til ledelsen i henhold til virkelig verdi og porteføljer med for stort omfang av salg til å falle inn i en av de to øvrige forretningsmodellene.
- Instrumenter som etter disse testene skal måles til amortisert kost eller virkelig verdi med verdiendringer over OCI kan likevel utpekes til måling til virkelig verdi over resultat dersom dette tar vekk eller vesentlig reduserer et regnskapsmessig misforhold («accounting mismatch»).

Derivater

Alle derivater skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi med verdiendring i resultat, men derivater som er utpekt som sikringsinstrumenter skal regnskapsføres i tråd med prinsippene for sikringsbokføring. Gjenkjøpsavtaler (repo) og omvendte gjenkjøpsavtaler (omvendt repo) brukes av Verd som en del av finansierings- og likviditetsstyringsaktiviteter. Repo-avtaler behandles som gjeld til kredittinstitusjoner i balansen og registreres til beløpet av mottatt kontantbeløp pluss påløpte renter. Verdipapirene som selges under repo-avtaler, beholdes på balansen til virkelig verdi.

FINANSIELLE INSTRUMENTER VURDERT TIL AMORTISERT KOST

Gjeldsinstrumenter som går gjennom SPPI-testen og som er omfattet av en forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentet for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer blir vurdert til amortisert kost. I regnskapet er følgende hovedposter målt til amortisert kost:

- *Utlån til kunder*
- *Fordringer på kredittinstitusjoner*
- *Finansiell gjeld med flytende rente*

Finansielle eiendeler og finansiell gjeld vurdert til amortisert kost er ved førstegangs måling vurdert til virkelig verdi justert for direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes eiendelene/gjelden til amortisert kost etter effektiv rentemetode.

VIRKELIG VERDI MED VERDIENDRINGER OVER UTVIDET RESULTAT (FVOCI)

Sertifikater og obligasjoner (likviditetsbeholdningen) inngår i en portefølje som både holdes for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg. Porteføljen vurderes derfor til virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat.

FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. For ytterligere informasjon om selskapets omfang og bruk av derivater, se note 15.

TAPSNEDSKRIVING AV UTLÅN VURDERT TIL AMORTISERT KOST

Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kredittap (ECL). Nedskrivningene skal være forventningsrette og fremadskuende. I tillegg er lånetilsagn, ubenyttede kreditter og garantiforpliktelser omfattet av nedskrivingsmodellen.

Måling av avsetning for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kreditt-risikoen har økt vesentlig siden opprinnelig innregning. Ved førstegangsinnregning og når kreditt-risikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kreditt-risikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.



Verd Boligkreditt AS har laget en rutine for kvartalsvis beregning av tap som bygger på historikk over konto- og kundedata for hele utlånsporteføljen.

Målet for modellen er å beregne forventet kreditttap som er fremadskuende og forventningsrette.

Tapsestimatene beregnes basert på 12 måneders og livslang sannsynlighet for kundens mislighold (probability of default – PD), tap gitt mislighold (loss given default – LGD) og eksponering ved mislighold (exposure at default – EAD). Datavarehuset inneholder historikk for observert misligholdsrate (PD) og observert tapsgrad (LGD). Dette vil danne grunnlag for å lage gode estimater på fremtidige verdier for PD og LGD. Verd Boligkreditt AS vurderer fremtidsrettet informasjon som makroøkonomiske faktorer som for eksempel arbeidsledighet, renter, boligpriser og andre økonomiske prognoser for å kunne gi fremtidsrettede estimater for PD og LGD. Fremadskuende EAD baseres på avtalt nedbetalingsplan og observerte nivåer på faktiske nedbetalinger og innfrielser for boliglån. Alle estimater settes mest mulig forventningsrette basert på historiske observasjoner av mislighold i porteføljen og fremadskuende makroinformasjon.

I tråd med IFRS 9 grupperer Verd Boligkreditt AS sine utlån i tre steg basert på risikoklassifisering av engasjement og avdrag som er mer enn 30 dager etter forfall.

Steg 1: Dette er startpunkt for alle finansielle eiendeler omfattet av den generelle tapsmodellen. Alle eiendeler som ikke har vesentlig høyere kredittrisiko enn ved førstegangsinnregning får en avsetning til tap som tilsvarer 12 måneders forventet tap, det vil si tap knyttet til potensielle hendelser i løpet av 12 måneder etter rapporteringsdato. I denne kategorien ligger alle eiendeler som ikke er overført til steg 2 eller 3.

Steg 2: I steg 2 klassifiseres eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning, og hvor det ikke er objektive bevis på tap. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. I denne gruppen finner vi utlån med

vesentlig økt kredittrisiko og som ikke er i mislighold (dvs ikke i steg 3, se nedenfor). Når det gjelder avgrensning mot steg 1 definerer Verd Boligkreditt AS selv hva som er vesentlig økning i kredittrisiko. IFRS 9 beskriver imidlertid at det vil ha vært en vesentlig økning i kredittrisiko, med mindre dette kan tilbakevises, dersom betaling er forsinket med 30 dager eller mer (opptil 90 dager som er definert som et faktisk mislighold).

Alle kunder i klasse G eller med høyere risiko vil få lån plassert i steg 2. I tillegg vil lån med 30 dagers betalingsforsinkelse eller mer plasseres i steg 2 om disse ikke fanges opp i risikoklasse G eller høyere.

Steg 3: I steg 3 i tapsmodellen er eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kredittrisiko siden innvilgelse, og hvor det er objektive bevis på tap på balansedato. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. Her anvendes 90 dagers mislighold som et viktig kriterium for mislighold.

MIGRERING FRA STEG 3 TIL STEG 2 SAMT MIGRERING FRA STEG 2 TIL STEG 1

Engasjement vil migrere fra steg 3 til steg 2 på tidspunkt for at misligholdet opphører. Engasjement i steg 2 vil migrere til steg 1 på det tidspunkt et engasjement ikke har en vesentlig økning i kredittrisiko siden innregningstidspunktet etter definisjonene referert ovenfor. Unntaket er engasjement registrert med forbearance som har karantenetid dersom det først har kommet i denne kategori.

ANVENDELSE AV MAKRODATA

Makroframskrivninger knyttet til blant annet rente, arbeidsledighet og boligpriser benyttes for framskrivning av lånenes PD- og LGD-nivåer. Tre ulike scenarier legges til grunn og sannsynlighetsvektes.

MODELLBEREGNING

Basert på inndeling av engasjement i ulike steg, anvendelse av fremadskuende misligholdssansynligheter (PD-baner) og panteverdier, beregnes forventet tap i Verd Boligkreditt AS sin tapsavsetningsmodell.



For LGD anvendes referanse-modell til Finanstilsynet der sikkerhetsdekning, tilfrisknings sannsynlighet og gjenvinning av usikret del er de viktigste elementer. Sikkerhetsdekning beregnes konkret for hvert lån mens de andre elementene baseres på historisk observerte gjennomsnittsverdier for boliglån.

Tap per år beregnes ved modellert eksponering \times PD \times LGD for hvert år. Tapene diskonteres tilbake til rapporteringstidspunkt og summeres. Videre beregnes en vektet sum av beregningen per scenario.

Beregning og forutsetninger er gjenstand for uavhengig validering.

IMMATERIELLE EIENDELER

Immaterielle eiendeler består av software og vurderes til anskaffelseskostnad redusert med akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Regnskapsmessige avskrivninger klassifiseres som ordinære avskrivninger med en lineær avskrivningsplan over en økonomisk levetid på 5 år.

SKATT

Utsatt skatt og utsatt skattefordel balanseføres i samsvar med IAS 12 Inntektsskatt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er beregnet med 25% av netto midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres ut fra forventninger om skattepliktig inntekt gjennom inntjening i fremtidige år. Skatteeffekt av renter på hybridkapital føres over resultat. Betalbar skatt i balansen er periodens betalbare skatt knyttet til årets resultat.

FORPLIKTELSE/AVSETNINGER

Avsetning for forpliktelser er foretatt i samsvar med IAS 37. Krav til avsetning er at det

eksisterer en forpliktelse som følge av tidligere hendelser, og at det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Foreslått utbytte er ikke formelt vedtatt på balansedato, og tilfredsstillende ikke kriterier for hva som er en forpliktelse i henhold til IAS 37.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Dersom aktuelt, opplyses om hendelser etter balansedagen i samsvar med IAS 10. Opplysningene omfatter hendelser som ikke innregnes i finansregnskapet, men som er av en slik art at de er vesentlige for vurdering av virksomheten.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømsoppstillingen er inndelt i kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter er definert som løpende renter, gebyrer og provisjoner knyttet til utlån- og innlånsvirksomheten, renter knyttet til likviditetsbeholdningen, utbetalte driftskostnader samt betalte skatter og avgifter.

Investeringsaktiviteter er definert som kontantstrømmer knyttet til endringer i nominelt utlånsvolum, kontantstrømmer fra verdipapirtransaksjoner samt investeringer i varige driftsmidler.

Kontantstrømmer knyttet til opptak og nedbetaling av ansvarlige lån og obligasjonsgjeld samt egenkapital er definert som finansieringsaktiviteter.

EGENKAPITAL

Egenkapital består av aksjekapital, annen egenkapital, fond for urealiserte gevinster og hybridkapital.

Fond for urealiserte gevinster oppstår av verdiøkning på finansielle instrumenter der prinsipp for verdifastsettelse etter IFRS avviker fra prinsipp etter Norsk God Regnskapsskikk.

Hybridkapital består av fondsobligasjoner som ikke tilfredsstillende definisjonen av finansiell gjeld



etter IAS 32. Påløpte renter på hybridkapitalen føres direkte mot egenkapitalen. Rentene presenteres brutto i oppstillingen over endring i egenkapital.

Foreslått utbytte presenteres som egenkapital i balansen inntil endelig beslutning tas på generalforsamling.

REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Ved utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til forenklet IFRS har selskapets ledelse benyttet estimater og forutsetninger, som påvirker regnskapsført beløp for eiendeler, forpliktelser, egenkapital og resultat. Benyttede estimater er basert på beste skjønn og forutsetninger som er vurdert å være realistiske på balansetidspunktet.

Ny informasjon og fremtidige hendelser kan medføre vesentlig endrede estimater med tilhørende endring i regnskapsførte størrelser. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over innværende og fremtidige perioder.

For Verd Boligkreditt AS vil blant annet vurdering av tap innbefatte bruk av skjønn. Framtidsrettet makroinformasjon i ulike scenarier krever bruk av skjønn. Det legges imidlertid til grunn at denne skjønnsanvendelsen skal være konsistent med øvrige agering i forhold til makrosyn. Makrobildet er preget av høy inflasjon, en pågående krig i Europa og utfordringer knyttet til klimarisiko. Alle disse faktorene er forsøkt inkludert i Verd sine estimater og vurderinger, så langt det lar seg gjøre. Det jobbes fortløpende med å kartlegge hvordan klimaendringene vil kunne påvirke verdien av Verd sine panteobjekter, gjennom eksempelvis fare for flom, skred og stigende havnivå. Foreløpig ser vi ingen tegn til at porteføljeverdien er forrin



Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader

	2024	2023
Lønn, Honorar ol inkl. Aga og finansskatt ¹⁾	4 938	3 863
Pensjonskostnader ²⁾	413	224
Styrehonorar	515	528
Andre personalrelaterte kostnader	349	143
Administrasjonskostnader	4 361	3 767
Lønn og generelle adm.kostnader	10 575	8 526

¹⁾ Selskapet hadde frem til 30.06.2023 ingen ansatte og kjøper tjenester fra Haugesund Sparebank. Fra 01.07.2023 har selskapet egne ansatte.

²⁾ Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning hvor selskapet yter et tilskudd på 7 % av lønn fra 0-7,1 G og 25,1% av lønn mellom 7,1G og 12G. Totalt er 4 ansatte dekket av innskuddspensjonsordningen.

Ytelse til ledende ansatte	Lønn ¹	Annet ²	Pensjon
Sigve Husebø - administrerende direktør	1 411	81	187

¹ Omfatter utbetalt lønn og feriepenger i 2024

² Naturalytelser og andre ytelse

Ytelse til styrende organer	2024	2023
Styret		
Jørund Rong	150	150
Bjørn Rfise	90	90
Anne-Grethe Knudsen	75	8
Heidi Nag Filikka	75	-
Hugo Thode Hansen	75	-
Fredrik Skarsvåg	15	90
Emil Inversini	15	75
Joar Dyrendal	8	-
Bente Haraldson Syre	-	90
Svein Ove Sandvik	-	15
Valgkomité		
Heidi Nag Filikka	5	4
Vidar Skaaland	4	3
Ola Setsaas	4	3
Totalt	515	528



Note 3 Andre driftskostnader

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	478	361
Honorar til overvåker iht. finansieringsvirksomhetsloven	444	398
Andre tjenester – ekstern revisor	161	110
Øvrige driftskostnader	6 579	2 526
Andre driftskostnader	7 662	3 394

Beløpene er inkl. MVA

Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter

	2024	2023
Netto gevinster (tap) på finansiell gjeld	-2 339	-2 424
Netto gevinster (tap) på finansielle eiendeler	-1 591	-3 380
Netto gevinster (tap) på utlån og fordringer	-609	-17
Netto gevinster (tap)	-4 538	-5 820



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt	14 844	8 755
For mye/lite avsatt skatt i fjor	-28	-
Endring utsatt skatt	-1 375	-171
Skatt knyttet til poster i utvidet resultat	708	139
Årets skattekostnad	14 149	8 723
Resultat før skattekostnad	72 388	44 115
25% av regnskapsmessig resultat før skatt	18 097	11 029
For mye/lite avsatt skatt i fjor	-28	-
Skatt på hybridrenter direkte mot egenkapitalen	-3 920	-2 305
Skattekostnad	14 149	8 723
Effektiv skattesats	20 %	20 %

Endring i balanseført utsatt skatt/skattefordel	2024	2023
Balanseført verdi 1/1	-536	-366
Endret skattesats fra 1/1	0	-50
Resultatført i perioden	-1 375	-120
Balanseført verdi 31/12	-1 912	-536

Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Utsatt skatt i balansen:

Midlertidige forskjeller	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Finansielle instrumenter	-7 628	-2 529	-5 099
Balanseført leieavtale	-19	-	-19
Øvrige midlertidige forskjeller	-	384	-384
Sum midlertidige forskjeller	-7 647	-2 146	-5 483
Netto utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	-1 912	-536	-1 375



Note 6 Klassifikasjon av finansielle instrumenter

31.12.2024	Virkelig verdi over resultat- regnskap	Virkelig verdi over utvidet resultatregnskap	Amortisert kost	Totalt
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	244 406	244 406
Utlån til og fordringer på kunder	164 397	-	29 242 303	29 406 700
Sertifikater og obligasjoner	-	2 830 257	-	2 830 257
Totalt	164 397	2 830 257	29 486 709	32 481 363
Gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	3 422 000	3 422 000
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	26 832 795	26 832 795
Ansvarlig lånekapital	-	-	265 268	265 268
Totalt	-	-	30 520 063	30 520 063

31.12.2023	Virkelig verdi over resultat- regnskap	Virkelig verdi over utvidet resultatregnskap	Amortisert kost	Totalt
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	700 310	700 310
Utlån til og fordringer på kunder	24 083	-	23 140 043	23 164 126
Sertifikater og obligasjoner	-	2 922 681	-	2 922 681
Totalt	24 083	2 922 681	23 840 352	26 787 116
Gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	2 059 500	2 059 500
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	22 898 603	22 898 603
Ansvarlig lånekapital	-	-	160 424	160 424
Totalt	-	-	25 118 527	25 118 527



Note 7 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost

	31.12.2024		31.12.2023	
	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinst.	244 406	244 406	700 310	700 310
Utlån til kunder	29 406 700	29 413 815	23 164 126	23 170 627
Totalt	29 651 106	29 658 221	23 864 435	23 870 937
Gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 422 000	3 422 000	2 059 500	2 059 500
Verdipapirgjeld, amortisert kost	26 832 795	26 842 242	22 898 603	22 956 437
Ansvarlig lån	265 268	271 046	160 424	160 547
Totalt	30 520 063	30 535 289	25 118 527	25 176 485

Utlån, gjeld til kredittinstitusjoner og verdipapirgjeld med flytende rente er vurdert til amortisert kost, og virkelig verdi er tilnærmet lik bokført verdi. Utlån til fastrente er vurdert til virkelig verdi.



Note 8 Verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi

Tabellen nedenfor analyserer finansielle instrumenter balanseført til virkelig verdi etter verdsettelsesmetode.

De forskjellige nivåene blir definert som følger:

Nivå 1: Virkelig verdi måles ved bruk av kvoterte priser fra aktive markeder for identiske finansielle instrumenter. I et aktivt marked vil transaksjoner for eiendeler eller forpliktelser finne sted med tilstrekkelig hyppighet og volum til å gi løpende prisinformasjon på armlengdes avstand. Verd har ingen finansielle eiendeler i denne kategorien.

Nivå 2: Virkelig verdi måles med bruk av andre observerbare markedsdata enn det som benyttes på nivå 1, enten direkte priser eller indirekte utledet av priser som er observerbare i markedet. I kategorien inngår sertifikater og obligasjoner som ikke omsettes i et aktivt marked.

Nivå 3: Dersom en eller flere vesentlige data ikke er basert på observerbare markedsdata vil instrumentet bli plassert i nivå 3. I kategorien inngår utlån til kunder som ikke omsettes i et aktivt marked. Virkelig verdi for fastrenteutlån til kunder verdsettes til nåverdien av avtalte kontantstrømmer diskontert med en observerbar rentekurve med et tillegg for et beregnet markedspåslag.

Det har ikke vært overføringer av finansielle instrumenter fra et nivå til et annet i perioden

31.12.2024

Finansielle eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	164 397	164 397
Sertifikater og obligasjoner	-	2 830 257	-	2 830 257
Sum	-	2 830 257	164 397	2 994 655

31.12.2023

Finansielle eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	24 083	24 083
Sertifikater og obligasjoner	-	2 922 681	-	2 922 681
Sum	-	2 922 681	24 083	2 946 764



Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold

Tap på utlån/risikoklassifisering

	Steg 1	Steg 2	Steg 3	SUM
Tapsnedskrivning 31.12.2024	2 351	4 102	49	6 502
Tapsnedskrivning 31.12.2024	2 586	4 449	80	7 115
Endring i tapsnedskrivning (tapskostnad)	235	347	31	613

Samtlige tapsavsetninger består av modellberegnet forventet tap.

Fordeling av utlån til kunder ihht. steg definert i IFRS 9

	ECL				Utlån			
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
Inngående balanse								
01.01.24	2 351	4 102	49	6 502	22 227 688	939 652	3 287	23 170 627
Migrert fra steg 1 til steg 2	-107	2 132	-	2 024	-843 208	824 164	-	-19 045
Migrert fra steg 1 til steg 3	-	-2	20	18	-	-4 295	4 260	-35
Migrert fra steg 2 til steg 3	-	-58	60	2	-	-3 228	3 218	-11
Migrert fra steg 2 til steg 1	51	-1 269	-	-1 218	348 477	-361 456	-	-12 978
Tilgang	1 576	1 825	-	3 402	12 031 518	404 787	-	12 436 305
Avgang	-687	-1 650	-49	-2 387	-5 206 341	-297 637	-3 287	-5 507 265
Endret tapsavsetning ikke-migrert	-598	-630	-	-1 229	-646 743	-7 041	-	-653 784
Utgående balanse								
31.12.24	2 586	4 449	80	7 115	27 911 391	1 494 945	7 478	29 413 815
Inngående balanse								
01.01.23	1 626	1 680	91	3 397	16 296 383	512 250	3 816	16 812 447
Migrert fra steg 1 til steg 2	-62	1 695	-	1 633	-398 704	389 849	-	-8 854
Migrert fra steg 2 til steg 1	22	-650	-	-628	161 338	-166 364	-	-5 025
Tilgang	1 380	1 925	49	3 354	10 717 316	358 165	3 287	11 078 768
Avgang	-522	-492	-91	-1 105	-4 024 112	-149 148	-3 816	-4 177 076
Endret tapsavsetning ikke-migrert	-94	-56	-	-150	-524 532	-5 101	-	-529 633
Utgående balanse								
31.12.23	2 351	4 102	49	6 502	22 227 689	939 652	3 287	23 170 627



Note 9 (forts.)

Verd Boligkreditt AS klassifiserer utlånsmassen i ulike kategorier avhengig av sannsynligheten for mislighold. Klassifikasjonen bygger på historikk over konto- og kundedata for hele utlånsporteføljen.

Risikoklassifisering av utlånsmassen:	Misligholds sannsynlighet		31.12.2024			31.12.2023		
	Fra og med	Til	Saldo	Herav i steg 2	Herav i steg 3	Saldo	Herav i steg 2	Herav i steg 3
A	0,00 %	0,06 %	2 369 092	-	-	2 217 786	-	-
B	0,06 %	0,17 %	12 699 943	-	7 478	9 985 870	-	-
C	0,17 %	0,35 %	7 835 884	-	-	6 097 637	-	-
D	0,35 %	0,60 %	2 907 265	207 335	-	2 180 753	95 681	-
E	0,60 %	0,95 %	2 001 696	520 438	-	1 507 798	312 652	-
F	0,95 %	1,56 %	523 241	199 460	-	412 115	121 834	-
G	1,56 %	2,49 %	192 248	100 713	-	121 516	48 508	-
H	2,49 %	3,77 %	550 749	229 243	-	374 577	150 451	213
I	3,77 %	6,47 %	31 236	21 255	-	37 968	31 793	-
J	6,47 %	18,90 %	301 203	215 270	-	227 769	176 177	3 074
K	18,90 %	100,00 %	1 257	1 230	-	6 840	2 556	-
Totalt			29 413 815	1 494 945	7 478	23 170 627	939 652	3 287

Mislighold

Tabellen nedenfor viser betalingsmislighold eldre enn 30 dager.

	31.12.2024	31.12.2023
31-60 dager	33 760	26 021
61-90 dager	5 140	2 252
Mer enn 90 dager	7 478	3 287
Sum misligholdte engasjement	46 378	31 560



Note 10 Utlån

31.12.2024

Utlån og garantier fordelt på næring og personmarked	Utlån	Ubenyttet kreditter	Sum engasjement
Utlån fordelt på markeder			
Personkunder	28 588 928	1 132 062	29 720 989
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	586 570	31 536	618 106
Borettslag	238 318	-	238 318
Brutto utlån og fordringer	29 413 815	1 163 598	30 577 413
Fleksible boliglån	2 992 465		
Nedbetalingslån	26 421 350		
Brutto utlån og fordringer	29 413 815		
Nedskrivninger utlån	-7 115		
Utlån til og fordringer på kunder	29 406 700		

31.12.2023

Utlån og garantier fordelt på næring og personmarked	Utlån	Ubenyttet kreditter	Sum engasjement
Utlån fordelt på markeder			
Personkunder	22 458 390	969 959	23 428 349
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	487 547	29 639	517 186
Borettslag	224 690	-	224 690
Brutto utlån og fordringer	23 170 627	999 598	24 170 225
Fleksible boliglån	2 421 688		
Nedbetalingslån	20 748 939		
Brutto utlån og fordringer	23 170 627		
Nedskrivninger utlån	-6 502		
Utlån til og fordringer på kunder	23 164 126		

Kredittrisiko/tap på utlån

Kredittrisiko er risiko for tap dersom selskapets kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån, kreditter, garantier og lignende. Utlån til kunder er gitt med sikkerhet i boligeiendom innenfor 75% av markedsverdi og selskapet anser kredittrisikoen for å være lav. Det er ikke registrert betydelig mislighold i porteføljen.



Note 10 (forts.)

31.12.24

Brutto utlån fordelt på geografiske områder	Andel i %	Utlån
Agder	29,1	8 549 854
Rogaland	21,2	6 226 729
Trøndelag	19,1	5 629 791
Vestland	5,0	1 459 551
Telemark	7,3	2 137 523
Akershus	4,9	1 448 801
Oslo	4,9	1 435 917
Østfold	3,1	915 229
Innlandet	2,1	614 603
Nordland	1,1	323 162
Troms	0,9	258 022
Buskerud	0,7	194 591
Vestfold	0,5	161 664
Øvrige	0,2	58 378
Sum geografiske områder	100 %	29 413 815

31.12.2023

Brutto utlån fordelt på geografiske områder	Andel i %	Utlån
Agder	32,1	7 434 560
Rogaland	25,2	5 840 662
Trøndelag	16,5	3 814 444
Vestland	5,8	1 340 951
Vestfold og Telemark	7,4	1 707 944
Viken	6,4	1 485 777
Oslo	3,4	793 829
Øvrige	3,2	752 460
Sum geografiske områder	100 %	23 170 627



Note 11 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner

	31.12.2024	31.12.2023
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	244 406	700 310
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	244 406	700 310

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld fra eierbankene med avtalt løpetid ¹⁾	2 922 000	2 059 500
Repo ²⁾	500 000	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 422 000	2 059 500

¹⁾ Det eksisterer et finansieringsprogram hvor deltakerbankene plikter å finansiere minst 10 % av det lånebeløp de har overført til Verd Boligkreditt AS og inntil 100 % de første 30 dager.

²⁾ ISIN NO0010885353 stilt som sikkerhet for repo med bokført beløp 500.000.000

Note 13 Sikkerhetsstillelser

Brutto utlån er sikret ved pantstillelser. Sikringsobjektene består av fast eiendom. Tabellen nedenfor viser den prosentvise fordelingen av engasjement knyttet til ulike nivåer for sikkerhetsstillelse. Eksempelvis betyr linjen 0–50 % at engasjementene er lavere enn 50 % av verdien av sikringsobjektet.

Sikkerhetsnivå	31.12.2024	31.12.2023
0% - 50%	42,1 %	40,2 %
50% - 55%	10,1 %	9,6 %
55% - 60%	10,4 %	11,1 %
60% - 70%	22,9 %	23,1 %
70% - 80%	13,5 %	15,5 %
80% - 100%	0,9 %	0,5 %
Totalt	100 %	100 %

Note 14 Certifikater og obligasjoner

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ansk.kost	Virkelig verdi	Ansk.kost	Virkelig verdi
Stat/SSA	165 985	167 382	168 527	169 005
OMF	2 441 867	2 449 847	2 343 416	2 351 992
Obl./sert. utstedt av norske kommuner	209 963	213 028	391 659	401 683
SUM	2 817 815	2 830 257	2 903 602	2 922 681

Sertifikater og obligasjoner regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat. Disse verdsettes basert på verdsettelsesmetoder som maksimerer bruken av observerbare data. For verdipapirer som ikke er børsnotert og der det ikke er et aktivt marked, benytter Verd priser fra Bloomberg for sertifikater og obligasjoner.



Note 15 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Obligasjoner med fortrinnsrett:

ISIN kode	Vilkår	Opptak	Forfall	Netto utestående	
				31.12.2024	31.12.2023
NO0010864937	Flytende 3M Nibor + 0,36 %	2019	2024	-	2 500 000
NO0010893696	Flytende 3M Nibor + 0,32 %	2020	2025	2 627 000	3 000 000
NO0011151151	Flytende 3M Nibor + 0,24 %	2021	2026	6 000 000	4 250 000
NO0012548900	Flytende 3M Nibor + 0,53 %	2022	2027	6 000 000	4 000 000
NO0012832791	Flytende 3M Nibor + 0,53 %	2023	2028	6 000 000	6 000 000
NO0013048694 ESG	Flytende 3M Nibor + 0,64 %	2023	2028	3 000 000	3 000 000
NO0013329276	Flytende 3M Nibor + 0,64 %	2024	2029	3 000 000	-
Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen				26 627 000	22 750 000
Egenbeholdning				373 000	1 750 000
Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen, inkl. egenbeholdning				27 000 000	24 500 000
Sikkerhetsmasse					
Utlån sikret med pant i bolig ¹⁾				29 305 070	23 079 188
Sertifikater/Obligasjoner				2 306 000	2 891 255
Fordringer som utgjør fyllingssikkerhet				154 737	639 249
Sum sikkerhetsmasse				31 765 807	26 609 692
Overpantsettelse for ratingformål				5 138 807	3 859 692
Overpantsettelse for regulatoriske formål ²⁾				4 765 807	2 109 692
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad (rating)				119 %	117 %
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad (regulatorisk) ²⁾				118 %	109 %
Krav for opprettholdelse av rating (AAA)				104 %	106 %
Regulatorisk krav ²⁾				105 %	105 %

Sikkerhetsmassens sammensetning er definert i finansforetaksloven § 11-8. Sikkerhetsmassens fyllingsgrad angir forholdet mellom sikkerhetsmassen og bokførte forpliktelser med fortrinnsrett.

¹⁾ MNOK 45,7 av totale brutto utlån er ikke kvalifisert til den tellende sikkerhetsmassen, enten som følge av at engasjementet er mislighold, andeler av lån over 80% LTV og lignende

²⁾ I den regulatoriske beregningen er beholdning av egne OMF medregnet under finansielle forpliktelser, og uten verdi i likviditetsreserven



Note 16 Kapitaldekning

Minimumskrav til kapitaldekning er 8 %, bestående av 4,5 % ren kjernekapital, 1,5 % hybridkapital og 2 % tilleggskapital. I tillegg er det bufferkrav til ren kjernekapital tilsvarende bevaringsbuffer på 2,5 %, systemrisikobuffer på 4,5 % og en motsyklisk kapitalbuffer på 2,5 %. Totalt utgjør dette et krav til ren kjernekapitaldekning på 14 % og kapitaldekning på 17,5 %. Finanstilsynet har i vedtak 30.10.2018 fastsatt et pilar 2-krav utover minstekrav og bufferkrav for Verd som utgjør 0,9 prosent av beregningsgrunnlaget, og minimum 27 millioner kroner. Foretaksspesifikt vektet kapitalkrav (pilar 2-krav) skal oppfylles med minst tre fjerdedeler kjernekapital, og minst tre fjerdedeler av kjernekapitalen skal oppfylles med ren kjernekapital

Ansvarlig kapital	31.12.2024	31.12.2023
Aksjekapital	1 550 000	1 400 000
Annen egenkapital	137 252	113 170
Sum balanseført egenkapital eksklusiv hybridkapital	1 687 252	1 513 170
Fradrag for forsvarlig verdsettelse	-2 780	-2 923
Andre regulatoriske fradrag	-1 925	-2 673
Foreslått utbytte	-40 478	-25 762
Ren kjernekapital	1 642 070	1 481 812
Fondsobligasjon	200 000	110 000
Kjernekapital	1 842 070	1 591 812
Ansvarlig lån	265 000	160 000
Sum ansvarlig kapital	2 107 070	1 751 812
Vektet beregningsgrunnlag	31.12.2024	31.12.2023
Kreditrisiko etter standardmetoden	10 862 977	8 758 315
CVA- tillegg	-	-
Operasjonell risiko	92 469	120 959
Risikovektet beregningsgrunnlag	10 955 447	8 879 274
Kapitaldekning	31.12.2024	31.12.2023
Ren Kjernekapitaldekning (%)	15,0 %	16,7 %
Fondsobligasjon (%)	1,8 %	1,2 %
Kjernekapitaldekning (%)	16,8 %	17,9 %
Tilleggskapital (%)	2,4 %	1,8 %
Kapitaldekning	19,2 %	19,7 %
Minimumskrav	31.12.2024	31.12.2023
Minimumskrav ansvarlig kapital; 8%	876 436	710 342
Overskudd ansvarlig kapital	1 230 634	1 041 470
herav overskudd ren kjernekapital til å dekke bufferkrav	1 149 075	1 041 470
Bufferkrav		
Bevaringsbuffer; 2,5%	273 886	221 982
Systemrisikobuffer; 4,5%	492 995	399 567
Motsyklisk buffer; 2,5% / 2%	273 886	177 585
Sum bufferkrav ren kjernekapital	1 040 767	799 135
Overskudd ren kjernekapital	108 308	242 336

Innføring av CRR3 og ny standardmetode for fastsettelse av risikovekter, vil etter vårt skjønn, medføre en betydelig kapitallettelse for Verd Boligkreditt, gjennom lavere risikovekter for boliglån. Det er fortsatt usikkerhet rundt innføringstidspunktet for CRR3 i norsk lovgiving.



Note 17 Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)

	31.12.2024	31.12.2023
Sum eiendeler i balansen	32 491 533	26 791 383
Poster utenom balansen	581 799	499 799
Øvrige justeringer i beregningsgrunnlaget	4 335	3 579
Beregningsgrunnlag for uvektet kjernekapitalandel	33 077 668	27 294 761
Kjernekapital	1 842 070	1 591 812
Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)	5,57 %	5,83 %



Note 18 Varige driftsmidler, immaterielle eiendeler og leieavtaler

31.12.2023	Inventar mv.	Software	Sum
Anskaffelseskost 1. januar 2023	-	3 094	3 094
Tilgang	-	647	647
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31. desember 2023	-	3 741	3 741
Akkumulerte avskrivninger 1. januar 2023	-	584	584
Akkumulerte avskrivninger 31. desember 2023	-	484	484
Bokført verdi 31. desember 2023	-	2 673	2 673
Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler	-	484	484

31.12.2024	Inventar mv.	Software	Sum
Anskaffelseskost 1. januar 2024	-	3 741	3 741
Tilgang	185	-	185
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31. desember 2024	185	3 741	3 926
Akkumulerte avskrivninger 1. januar 2024	-	1 068	1 068
Akkumulerte avskrivninger 31. desember 2024	12	748	761
Bokført verdi 31. desember 2024	172	1 924	2 097
Årets avskrivninger av varige og immaterielle eiendeler	12	748	761

Avskrivningsplan
Økonomisk levetid

Lineær
5 år

Avskrivninger bokført over resultat	31.12.2024	31.12.2023
Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler	761	484
Årets avskrivninger av bruksretteeiendeler (IFRS 16)	109	-
Sum	869	484

IFRS 16 – Leieavtaler	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Bruksretteeiendeler	1 519	-
Leieforpliktelser	1 539	-
Resultatregnskap		
Avskrivning	109	-
Rentekostnader	27	-
Sum	135	-

Leieavtalen er knyttet til leie av lokaler i Baneveien 16 i Bergen. Nåverdien er målt til nåverdi av utestående leiebetalinger, neddiskontert med marginal lånerente på 5%. Avskrivninger er basert på avtalt leieperiode på 5 år.



Note 19 Likviditetsrisiko/restløpetid

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke evner å refinansiere seg ved forfall eller er ute av stand til å finansiere sine aktiva til markedsvilkår. Verd Boligkreditt AS har som intensjon å legge ut obligasjoner der selskapet har anledning til å forlenge løpetiden på sine innlån med inntil tolv måneder dersom selskapet skulle få problemer med å refinansiere seg ved ordinært forfall. Selskapets kortsiktige finansiering er også gitt av banker som overfører lån til Verd. Likviditetsrisikoen vurderes som begrenset.

Restløpetid på balanseposter pr. 31.12.2024	Inntil 1 måned	Fra 1 – 3 måneder	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1 – 5 år	Over 5 år	Totalt
Gjeld til kredittinstitusjoner	500 000	-	-	2 922 000	-	3 422 000
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdip. (inkl. renter)	196 300	151 031	3 565 687	26 174 533	-	30 087 551
Ansvarlig lån (inkl. renter)	-	8 997	25 971	93 685	465 000	593 653
Sum gjeld	696 300	160 028	3 591 658	29 190 218	465 000	34 103 204

Restløpetid på balanseposter pr. 31.12.2023	Inntil 1 måned	Fra 1 – 3 måneder	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1 – 5 år	Over 5 år	Totalt
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 059 500	-	2 059 500
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdip. (inkl. renter)	150 075	150 283	3 310 252	22 144 296	-	25 754 906
Ansvarlig lån (inkl. renter)	-	5 465	12 431	34 602	270 000	322 498
Sum gjeld	150 075	155 748	3 322 683	24 238 398	270 000	28 136 904

Note 20 Markedsrisiko

Markedsrisiko oppstår som følge av åpne posisjoner i valuta, rente- og egenkapitalinstrumenter. Risikoen er knyttet til tap i inntjening som følge av svingninger i markedspriser og kursar. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko eller risiko knyttet til egenkapitalinstrumenter. Renterisiko er risikoen knyttet til negative resultateffekter som følge av svingninger i rentesatser. Balansen til Verd Boligkreditt pr. 31.12.2024 bestod av utlån til privatmarkedet med flytende og fast rente og innlån ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett til flytende rente. Utlån til privatmarkedet med fast rente sikres med renteswapavtaler. Hvis det utstedes obligasjoner med fast rente inngås det renteswapavtaler samtidig som obligasjonene avtales. Selskapet regner derfor renterisikoen som svært lav. Likviditetsbeholdningen til Verd Boligkreditt AS består utelukkende av sertifikater og obligasjoner med flytende rente.



Note 21 Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 1.550.000 aksjer pålydende kr. 1000,-.

Oversikt over aksjeeiere pr. 31.12.2024	Ant. aksjer	Eierandel
Flekkfjord Sparebank	245 879	15,86 %
Haugesund Sparebank	173 830	11,21 %
Skudenes & Aakra Sparebank	156 454	10,09 %
Spareskillingsbanken	132 316	8,54 %
Søgne og Greipstad Sparebank	118 710	7,66 %
Drangedal Sparebank	84 352	5,44 %
Lillesands Sparebank	83 285	5,37 %
Askim & Spydeberg Sparebank	82 066	5,29 %
Selbu Sparebank	71 636	4,62 %
Stadsbygd Sparebank	71 163	4,59 %
Aasen Sparebank	65 403	4,22 %
Nidaros Sparebank	56 835	3,67 %
Luster Sparebank	45 627	2,94 %
Sparebanken DIN	45 543	2,94 %
Ørland Sparebank	41 934	2,71 %
Tolga-Os Sparebank	34 325	2,21 %
Voss Sparebank	26 137	1,69 %
Sparebank 68° Nord	14 505	0,94 %
Totalt	1 550 000	100,00 %

Note 22 Ansvarlig lånekapital og hybridkapital

Opptaksår	Pålydende	Rente	Innløsningsrett	Balanseverdi		
				31.12.2024	31.12.2023	
<i>Ansvarlig lånekapital</i>						
2019	Ansvarlig låan	NOK 45mill.	3m Nibor+1,60%	Call 24/06-24	-	45 302
2022	Ansvarlig låan	NOK 115mill.	3m Nibor+2,90%	Call 26/12-27	115 121	115 122
2024	Ansvarlig låan	NOK 150mill.	3m Nibor+3,50%	Call 25/06-29	150 147	-
Balanseført ansvarlig lånekapital					265 268	160 424
<i>Fondsobligasjon klassifisert som hybridkapital</i>						
2019	Fondsobl.låan	NOK 35 mill.	3m Nibor +3,55%	Call 24/06-24	-	35 307
2022	Fondsobl.låan	NOK 75mill.	3m Nibor +4,40%	Call 26/12-27	75 095	75 095
2024	Fondsobl.låan	NOK 125mill.	3m Nibor +3,40%	Call 25/06-29	125 140	-
Balanseført hybridkapital under egenkapital					200 235	110 402



Note 23 Kredittrisiko

Verd Boligkreditt har inngått forvaltningsavtaler med alle sine eierbanker som omhandler juridisk salg av utlån og forvaltningen av disse. I henhold til forvaltningsavtalen forestår bankene forvaltningen av utlånene og opprettholder kundekontakten etter salget. For dette arbeidet mottar bankene et vederlag i form av kvartalsvis provisjonsutbetalinger. I henhold til forvaltningsavtalen inngått med hver enkelt eierbank har Verd Boligkreditt en rett til å motregne kredittap på utlån mot de løpende provisjonsutbetalingene til bankene. Det foreligger dermed en begrenset fortsatt involvering knyttet til kjøpte utlån ved mulig begrenset avregning av tap mot provisjon innværende år. Denne motregningsadgangen anses imidlertid ikke å være av en slik karakter at den endrer på konklusjonen om at det vesentligste av risiko og fordeler ved eierskap er overført. Dette skyldes først og fremst at tapene skal motregnes pro rata i henhold til bankenes eierandel i foretaket, og uavhengig av hvilken bank som i utgangspunktet formidlet utlånene som forårsaket de eventuelle tapene. Verd Boligkreditt har i tillegg aldri måtte benytte seg av retten til motregning mot provisjoner så lenge forvaltningsavtalene har løpt. Dette skyldes den iboende lave kredittrisikoen i utlånene foretaket kjøper. Det er heller ingen indikasjoner på at denne retten skal være nødvendig å benytte i tiden fremover. Samlet ansees derfor den fortsatte involveringen knyttet til de kjøpte lånene som så svak at foretaket, og bankene på sin side, velger å behandle transaksjonene som henholdsvis rene kjøp og salg, og utlånene blir i sin helhet fraregnet i bankenes balanser og innregnet i balansen til Verd Boligkreditt. Eierbankene har også inngått en aksjonæravtale seg imellom. Denne innebærer blant annet at bankene skal bidra til at Verd Boligkreditt til enhver tid har en ren kjernekapitaldekning (Core Tier 1) som tilsvarer de krav som myndigheter fastsetter (inkludert krav til bufferkapital og Pilar 2 beregninger), og eventuelt å tilføre kjernekapital om den faller til et lavere nivå.

Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen

Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital		2024	2023
Rentenetto som fremkommer av resultatregnskapet		209 496	126 340
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen		-15 682	-9 222
Rentenetto benyttet i aktuelt nøkkeltall	Teller	193 814	117 119
			22 584
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (kvartalssnitt)	Nevner	29 515 619	828
Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital		0,66 %	0,52 %

Egenkapitalavkastning		2024	2023
Resultat etter skatt som fremkommer av resultatregnskapet		58 284	35 400
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen (etter skatt)		-15 682	-9 222
Resultat etter skatt korrigert for renter på hybridkapitalen	Teller	42 603	26 178
Gjennomsnittlig egenkapital eksklusiv hybridkapital (kvartalssnitt)	Nevner	1 608 656	1 291 540
Egenkapitalavkastning		2,6 %	2,0 %

Gjennomsnitt antall aksjer	1 476 639	1 163 984
Resultat per aksjer	28,9	22,5



Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5

Vi erklærer at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2024 etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Vi erklærer også at årsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultater og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer foretaket står overfor.

Bergen, 13. februar 2024

Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong
Styreleder
(Sign.)

Heidi Nag Flikka
(Sign.)

Hugo Thode Hansen
(Sign.)

Anne-Grethe Knudsen
(Sign.)

Joar Dyrendahl
Varamedlem
(Sign.)

Sigve Husebø
Adm. direktør
(Sign.)



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Verd Boligkreditt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Verd Boligkreditt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapsloven og forskriften om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak §1-4, første ledd b.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

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 Verd Boligkreditt AS' revisor sammenhengende i 13 år fra valget på generalforsamlingen den 19. juni 2012 for regnskapsåret 2012 (med gjenvalg på generalforsamlingen den 9. mai 2019).

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2024. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorførning
Organisasjonsnummer: 980 211 282



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Verd Boligkreditt AS

IT-systemer og kontroller relevant for finansiell rapportering

Beskrivelse av det sentrale forhold	Hvordan vår revisjon adresserte det sentrale forholdet
<p>Verd Boligkreditt AS sine IT-systemer er helt sentrale for regnskapsføringen og rapporteringen av gjennomførte transaksjoner, for å fremskaffe grunnlag for viktige estimater og beregninger, og for å fremskaffe relevant tilleggsinformasjon.</p> <p>IT-systemene er i stor grad standardiserte, og forvaltningen og driften er i stor grad utkontraktert til tjenesteleverandører.</p> <p>God styring og kontroll med IT-systemene både i Verd Boligkreditt AS og hos tjenesteleverandørene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering og er derfor et sentralt forhold i revisjonen.</p>	<p>Verd Boligkreditt AS har etablert en overordnet styringsmodell og kontrollaktiviteter knyttet til sine IT-systemer. Vi har opparbeidet oss en forståelse for Verd Boligkreditt AS sin overordnede styringsmodell for IT-systemene som er relevant for den finansielle rapporteringen.</p> <p>Vi har vurdert og testet utformingen av utvalgte kontrollaktiviteter tilknyttet kjernebanksystemene som er relevante for den finansielle rapporteringen som er knyttet til IT-drift, endringshåndtering og informasjonssikkerhet. For et utvalg av disse kontrollaktivitetene testet vi om de hadde fungert i perioden.</p> <p>Vi vurderte tredjepartsbekreftelsene (ISAE 3402-rapport) fra Verd Boligkreditt AS sine tjenesteleverandører av kjernebanksystemer med hensyn til om disse hadde tilfredsstillende internkontroll på IT-områder som kan ha betydning for Verd Boligkreditt AS sin finansielle rapportering.</p> <p>Vi vurderte også tredjepartsbekreftelsene (ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger) knyttet til tjenesteleverandørene av kjernebanksystemene med hensyn til om utvalgte automatiserte kontrollaktiviteter i IT-systemene, herunder blant annet knyttet til beregning av renter og gebyrer og utvalgte systemgenererte rapporter, var tilfredsstillende utformet og om de hadde fungert i perioden.</p> <p>Vi benyttet egne IT-spesialister i arbeidet med å forstå den overordnede styringsmodellen for IT-systemer og i vurderingen og testingen av kontrollaktiviteter.</p>

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Verd Boligkreditt AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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, i samsvar med regnskapsloven og forskriften om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å ansesom 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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- er hensiktsmessig og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsettedriften.
- 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekket gjennom revisjonen.



Deloitte.

side 4
Uavhengig revisors beretning -
Verd Boligkreditt AS

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.

Bergen, 13. februar 2025
Deloitte AS

Jon-Osvold Harika
statsautorisert revisor



til sign Uavhengig revisors beretning Verd BK

Name

Harila, Jon-Osvald

Date

2025-02-13

Identifier

 Harila, Jon-Osvald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



boligkreditt

Jonsvollsgaten 2
5011 Bergen

Verdboligkreditt.no
post@verdboligkreditt.no
Org. nr: 994 322 427