



Årsregnskap for regnskapsåret 2020

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

Brønnøysundregistrene

03.04.2022

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret

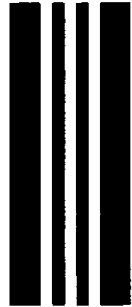
2021 100031



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2020



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



Registrerte opplysninger per 21.04.2021		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2020	31.12.2020		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

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

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

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

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

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

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

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

Se utdelt 97

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

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



BR-1001-11





Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2020

+

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

Registrerte opplysninger per 08.04.2021	Eventuelle endringer dette regnskapsåret
--	--

Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2020	31.12.2020		

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap
---	-------------------	---

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører Ja

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

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

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

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

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 11.02.2021

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Drammen 8/4-21 *Trude Hennings Bløtlien*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

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

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

BR-1001-11



Årsrapport for 2020

12. driftsår



Sak 02 2021 Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Kvamme, Vegard	BANKID_MOBILE	2021-02-15 13:23 GMT+1
Coward, Siren	BANKID_MOBILE	2021-02-15 15:04 GMT+1
Nesset, Anne Grete	BANKID	2021-02-15 17:28 GMT+1
Engen, Kjell	BANKID_MOBILE	2021-02-19 11:20 GMT+1
Sørby, Leif Ove	BANKID_MOBILE	2021-02-19 11:31 GMT+1



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Innhold

Nøkkeltall	3
Styrets årsberetning	4
Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5	8
Resultatregnskap	9
Totalresultat	9
Balanse	10
Kontantstrømpoppstilling	11
Endring egenkapital	12
Noter til årsregnskapet	13
Revisors beretning	38
Kvartalsvis utvikling	42
Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål	43



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Nøkkeltall

	2020	2019	2018	2017	2016
1 Egenkapitalrentabilitet*	7,70	6,83	7,21	7,92	6,97
2 Netto renteinntekter i % av GFK	1,04	0,91	0,91	1,10	1,00
3 Resultat etter skatt i % av GFK	0,64	0,56	0,55	0,67	0,62
4 Kostnader i % av inntekter (før tap)*	17,88	19,78	20,38	17,22	18,06
5 Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	0,01	0,14	0,07	0,03	0,02
7 Kapitaldekning i %	21,37	21,07	23,00	21,67	24,04
8 Kjernekapitaldekning i %	21,37	21,07	23,00	21,67	24,04
9 Utbytte/tilleggsutbytte	88,8	72,9	71,4	70,0	10,0
10 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	16.659,8	15.857,5	13.319,6	11.325,0	10.384,0

*Definert som alternativt resultatmål
For definisjon av nøkkeltall og omtale av alternative resultatmål, se side 43



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Årsberetning

Styret fremlegger herved beretning for selskapets 12. driftsår.

Virksomheten

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009.

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

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

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

Idégrunnlag

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

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

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Totale renteinntekter i 2020 viste 399,4 mill. kroner (436,8 mill. kroner i 2019), hvorav 394,5 mill. kroner (429,9 mill. kroner i 2019) gjelder renteinntekter av utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 173,4 mill. kroner, en oppgang i forhold til 2019 (144,1 mill. kroner). Gjennom det siste året har marginene på utlån til kunder økt mer enn marginen på innlån.

Selskapets driftsresultat før skatt for 2020 utgjorde 137,7 mill. kroner (113,9 mill. kroner i 2019), mens resultat etter skatt viste 107,4 mill. kroner (88,8 mill. kroner i 2019).

Totale driftskostnader i 2020 utgjorde 30,1 mill. kroner (28,2 mill. kroner i 2019) hvorav 23,4 mill. kroner (22,8 mill. kroner i 2019) er forvaltningshonorar betalt til morbanken. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har et formalisert samarbeid med Sparebanken Øst regulert av en omfattende forvalteravtale som sikrer kompetanse innenfor sentrale fagområder tilknyttet virksomheten, samt bidrar til å sørge for en kostnadseffektiv drift. I tråd med forvalteravtalen er honoraret beregnet etter forretningsmessige prinsipper og den til enhver tid forvaltede porteføljen.

Tap på utlån og ubenyttede kreditter utgjorde 0,5 mill. kroner (0,5 mill. kroner i 2019). Det har i 2020 ikke oppstått konstaterte tap eller endringer i individuelle tapsavsetninger, årets tapskostnad utgjør i sin helhet endring i modellberegnete tapsavsetninger.

Skattekostnad utgjorde 30,3 mill. kroner (25,1 mill. kroner i 2019).

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

Balanse

Samlet balanse i Sparebanken Øst Boligkreditt AS viste 18.233,9 mill. kroner ved utgangen av 2020, en økning på 2.443,6 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 16.843,9 mill. kroner, noe som tilsvarer en økning på 1.639,9 mill. kroner fra 2019. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånsportefølje fra Sparebanken Øst eller utlån gjennom Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjongjelden var ved utgangen av året på 16.127,2 mill. kroner, en økning på 2.230,2 mill. kroner fra 2019.





Samlede tapsavsetninger var ved utgangen av året 5,1 mill. kroner, en økning på 0,5 mill. kroner fra 2019. Tapsavsetningene utgjør i sin helhet modellberegnete tapsavsetninger i trinn 1 og trinn 2. Den store økonomiske usikkerheten som oppstod i slutten av 1. kvartal 2020 som følge av covid-19 pandemien og oljeprisfallet vurderes som betydelig redusert ved utgangen av 2020 sammenlignet ved utgangen av 1. kvartal 2020. Til tross for forbedringer i de makroøkonomiske forholdene, hersker det fortsatt usikkerhet om langsiktige virkninger. I 1. kvartal 2020 ble sannsynligheten for pessimistisk scenario økt fra 15 til 30 prosent, hvor forventet scenario ble redusert tilsvarende. Endringen i 1. kvartal 2020 medførte 0,7 mill. kroner i økte tapsavsetninger i trinn 1 og trinn 2. Sannsynlighetsvektningen av makrosenarioer er holdt uendret ved utgangen av 2020.

Det er ved årsskiftet trukket 451,2 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittamme på 3.000 mill. kroner, som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

Netto kontantstrøm var i 2020 positiv med 552,8 mill. kroner. Utlånsvekst er i all hovedsak finansiert med utstedelse av obligasjonslån med fortrinnsrett.

Aksjekapitalen utgjør 426,4 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer pålydende 40 kroner.

Risikoforhold og eierstyring

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

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

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

Overordnet risikostyring

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

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

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

Det er inngått en forvaltningsavtale ("Transfer and Servicing Agreement" - TSA) med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, anti-hvitvask samt finans-, oppgjørs- og regnskapstjenester. Selskapet har ved utgangen av 2020 innleid totalt 1,4 årsverk inkl. daglig leder for å bistå med blant annet oppfølging og kontroll knyttet til de utkontrakterte tjenestene. Struktur og systematikk knyttet til dette er under kontinuerlig utvikling. Daglig leder avgir årlig en rapport om gjennomføring av internkontroll og risikostyring. Styret vurderer den operasjonelle risikoen som lav.

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

Eiendelene består i hovedsak av utlån med pant i fast eiendom innenfor lovens krav til beskaffenhet og belåningsgrad. Belåningsgrad er beregnet i forhold til forsvarlig verdigrunnlag fastsatt i henhold til gjeldende forskrift. Generelle vurderingskriterier knyttet til innvilgelse og vedlikehold av lån følger av retningslinjer



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



fastlagt av Sparebanken Øst. Alle pantobjekter er etablert ved en gjennomført verddivurdering fra en kompetent og uavhengig tredje part. Styret vurderer at kvaliteten i utlånsporteføljen er god. Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av året 12 %.

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

Netto ansvarlig kapital er 1.496,9 mill. kroner ved årsskiftet. Dette tilsvarer en kapitaldekning på 21,37 % og kjernekapitaldekning på 21,37 %. Risikovektet balanse er ved utgangen av 2020 7.005,6 mill. kroner. Selskapet benytter standardmetoden i kapitaldekningsberegningene. Styret vurderer selskapets kapitaldekning som betryggende i forhold til selskapets totale risikonivå, og kapitalstusjonen er med på å posisjonere selskapet for videre vekst.

Resultatdisponering

Årsresultatet for 2020 utgjorde 107,4 mill. kroner (88,8 mill. kroner i 2019). Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet overføres annen egenkapital.

Strategi

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

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

Ansatte og arbeidsmiljø

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

Ytre miljø, samfunnsansvar og forskning/utvikling

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

Likestilling

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

Markedet

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har blitt noe redusert i 2020. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 31 basispunkter (hundredels prosentpoeng) over 3 mnd. nibor for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har totalt sett vært ganske god gjennom hele året. Når den største usikkerheten knyttet til det globale utbruddet av covid-19 rådet, var markedet for en kort periode fraværende, men med raske tiltak fra myndighetene åpnet markedet seg raskt og kredittspreadene var i løpet av sommeren tilbake til nivåene som var før utbruddet av covid-19.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2020 utstedt to nye obligasjonslån med fortrinnsrett hver pålydende NOK 2.500 mill. kroner med forfall i 2025 og i 2026.

I sikkerhetsmassen er det pantsikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Viken og Oslo utgjør 83,7 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2020 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2020 har vært tilpasset konsernets behov for finansiering. Tilgangen til finansiering gjennom obligasjoner med fortrinnsrett har med unntak av en periode i



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



mars og april vært god. Det forventes en litt lavere vekst i boligkreditselskapet kommende år, men gitt normale markedsforhold vil utstedte obligasjoner med fortrinnsrett dekke deler av konsernets fundingbehov med lang løpetid. Utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett har bidratt til at Sparebanken Øst har en robust likviditetssituasjon.

Covid-19 pandemien gjør at 2020 går inn i historien som et av de mest økonomisk volatile årene i moderne tid. I løpet av mars ble norsk og internasjonal økonomi sterkt preget av myndighetenes smittevernstiltak for å begrense skadeomfanget av sykdommen. Gjennom året har den økonomiske aktiviteten variert mye som følge av endringer i smittesituasjonen og dertil tilhørende lettelsener eller innskjerpinger av smittevernstiltakene.

Nedstengningen av økonomiene har i Norge og blant våre handelspartnere gjennomgående blitt møtt med store penge- og finanspolitiske grep for å hindre en langvarig resesjon. Sentralbankenes styringsrenter ble raskt kuttet da likviditeten i finansmarkedene stoppet opp i mars og aksjemarkedene falt brått. I tillegg lanserte sentralbankene i USA, EU og Japan store programmer for støttekjøp av obligasjoner for å sikre kreditttilgangen i økonomiene. Tiltakene fra sentralbankene er signalisert å opprettholdes i flere år fremover og rentene vil trolig ligge nær null prosent i perioden.

Norges Bank kuttet også renten raskt. Styringsrenten ble først redusert fra 1,50 prosent til 1,0 prosent 12. mars. En uke senere ble renten kuttet med ytterligere 0,75 prosentpoeng. I starten av mai satt Norges Bank renten til 0 prosent. Parallelt med rentenedsettelsene og utvidet likviditetstilgang fra Norges Bank, lanserte regjeringen flere straktiltak for å redusere de økonomiske skadevirkningene av pandemien. Kompensasjonsordninger for foretak med omsetningsfall over 30 prosent, utsettelse av skatte- og avgiftsinnbetalinger og lønnskompensasjon for permitterte var noen av ordningene som kom på plass i løpet av våren 2020.

Norsk fastlandsøkonomi anslås å ende med en nedgang på rundt 3,5 prosent i 2020 etter sterke variasjoner i veksten gjennom året. I andre kvartal falt BNP med 6,3, mens økningen var på 5,2 prosent i tredje kvartal. Smittevernstiltakene har rammet den norske økonomien ulikt. Tjeneste- og servicenæringene har sett et stor fall i etterspørselen, mens handel og deler av industrien har klart seg langt bedre. Ledigheten i Norge nådde toppen i mars med 10,6 prosent helt arbeidsledige. Ledigheten falt raskt utover sommeren og hasten i takt med at samfunnet åpnet opp og var i desember på 3,8 prosent. Boligmarkedet utviklet seg uventet sterkt som følge av rentekuttene og prisveksten tiltok gjennom året etter en nedgang i mars. Prisene økte med 8,7 prosent i 2020.

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

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

Drammen, 11. februar 2021

I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Kjell Engen
styreleder

Siren Coward
nestleder

Leif Ove Sorby
styremedlem

Anne Grete Nasset
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

ÅRSRAPPORT FOR SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS 2020

7



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5

Vi bekrefter at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2020, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med IFRS og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og at opplysningene i årsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til selskapet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Drammen, 11. februar 2021

I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Kjell Engen
styreleder

Siren Coward
nestleder

Leif Ove Sørby
styremedlem

Anne Grete Nesset
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder



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

Document ID:
0787483BA09943FBB3D42DC8E8B2B623



Resultatregnskap

(beløp i tusen kroner)	Noter	2020	2019
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost	3,4	396.140	434.200
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi	3,4	3.302	2.627
Rentekostnader	3,4	225.995	292.711
Netto renteinntekter		173.447	144.116
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	3	43	35
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	23.431	22.752
Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter	15	-5.185	-1.497
Administrasjonskostnader	3,6	1.551	1.164
Andre driftskostnader	3,5,7,8	5.109	4.299
RESULTAT FØR TAP		138.214	114.438
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	9	547	506
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		137.667	113.932
Skattekostnad	10	30.287	25.101
ÅRSRESULTAT		107.380	88.831

Totalresultat

(beløp i tusen kroner)	Noter	2020	2019
ÅRSRESULTAT		107.380	88.831
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet		0	0
TOTALRESULTAT		107.380	88.831





Balanse

(beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.20	31.12.19
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	3,21,22,23	864.739	311.914
Utlån til og fordringer på kunder	9,11,21,22,23	16.843.903	15.204.020
Sertifikater og obligasjoner mv. til virkelig verdi	20,22,23	343.805	150.835
Finansielle derivater	12,20,22,26	173.221	117.495
Andre eiendeler	3,13,21,22	8.277	6.076
SUM EIENDELER		18.233.945	15.790.339
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,14,16,21,22,23	452.803	513.388
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3,16,18,21,22,23	16.127.220	13.897.069
Betalbar skatt	10	29.390	24.101
Andre forpliktelser	3,17,22,23	124.296	76.222
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		1.309	115
Andre avsetninger		139	101
Utsatt skatt forpliktelse		1.403	506
SUM GJELD		16.736.560	14.511.503
Innskutt egenkapital	24	1.149.990	949.990
Opptjent egenkapital		347.395	328.846
Sum egenkapital	19,24	1.497.385	1.278.836
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		18.233.945	15.790.339

Drammen, 11. februar 2021

Kjell Engen
styreleder

Siren Coward
nestleder

Leif Ove Sørby
styremedlem

Anne Grete Nesset
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Kontantstrømoppstilling

(beløp i tusen kroner)	Noter	2020	2019
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		137.667	113.932
Justert for:			
Endring i netto opptjente renteinntekter og påløpte rentekostnader		-14.679	1.348
Endring i obligasjoner til virkelig verdi		-192.548	-80
Netto inn-/utbetaling av utlån til kunder		-1.647.011	-1.691.412
Netto inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner		-60.569	66.216
Endring andre eiendeler		-2.201	-5.333
Endring øvrig gjeld		49.267	962
Endring over/underkurs på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		240	583
Ikke-kontante poster inkludert i resultat før skattekostnad		547	507
Netto tap/gevinst fra finansieringsaktiviteter		4.101	1.840
Periodens betalte skatt		-24.102	-21.238
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	-1.749.288	-1.532.675
Finansieringsaktiviteter			
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirer		-2.804.131	-814.510
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirer		4.995.075	2.501.030
Innbetalinger ved kapitalforhøyelse		200.000	0
Utbetaling av tilleggsutbytte		-88.831	-72.904
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	B	2.302.113	1.613.616
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B	552.825	80.941
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	3	311.914	230.973
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		864.739	311.914

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 2.548,8 pr. 31.12.20 og MNOK 2.487,0 pr. 31.12.19.

Tilleggsinformasjon til driftsaktiviteter vedrørende renter	2020	2019
Renteinnbetalinger	407.119	430.840
Renteutbetalinger	246.631	284.794



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Endring egenkapital

(beløp i tusen kroner)

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

Det er utbetalt tilleggsutbytte basert på resultatet i 2019 på MNOK 88,8 som utgjør kr. 8,33 pr. aksje. Årets forslag til utbytte basert på resultatet for 2020 er MNOK 0.

2019	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.18	1.262.909	373.100	576.890	312.919
Årsresultat	88.831	0	0	88.831
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	88.831	0	0	88.831
Tilleggsutbytte	-72.904	0	0	-72.904
Egenkapital pr. 31.12.19	1.278.836	373.100	576.890	328.846

Det er utbetalt tilleggsutbytte basert på resultatet i 2018 på MNOK 72,9 som utgjør kr. 6,84 pr. aksje. Årets forslag til utbytte basert på resultatet for 2019 er MNOK 0.



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B823



Noter til årsregnskapet

Note 1	Generell informasjon	14
Note 2	Regnskapsprinsipper	14
Note 3	Mellomregning med morbank	20
Note 4	Netto renteinntekter	20
Note 5	Lønn og andre godtgjørelser	20
Note 6	Administrasjonskostnader	20
Note 7	Andre driftskostnader	21
Note 8	Godtgjørelse revisor	21
Note 9	Tap på utlån og ubenyttede kreditter	21
Note 10	Skatter	24
Note 11	Utlån til kunder	24
Note 12	Finansielle derivater	26
Note 13	Andre eiendeler	26
Note 14	Gjeld til kredittinstitusjoner	26
Note 15	Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	27
Note 16	Langsiktig innlån	27
Note 17	Andre forpliktelser	28
Note 18	Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser	29
Note 19	Kapitaldekning	29
Note 20	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	30
Note 21	Finansielle instrumenter til amortisert kost	31
Note 22	Risiko og risikostyring	31
Note 23	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	36
Note 24	Eierforhold	36
Note 25	Driftssegmenter	36
Note 26	Motregningsrett finansielle derivater	37



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B26623



NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. 2020 er selskapets 12. driftsår. Selskapet ble etablert 14. april 2009, og ble registrert i Foretaksregisteret 27. april 2009. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen.

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

Regnskapet for 2020 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 11. februar 2021.

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

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

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

1. GENERELT

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

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

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Anvendte regnskapsprinsipper er konsistente med prinsippene anvendt i årsrapporten for 2019, med unntak av de endringene i IFRS og fortolkninger som har blitt implementert i 2020. Nedenfor er det listet hvilke endringer i IFRS og fortolkninger som har vært relevant med virkning for regnskapet i 2020, samt effekten dette har hatt på årsregnskapet.

Endringer i IAS 1 og IAS 8: IASB har utgitt endringer til definisjonen av vesentlighet for å gjøre det enklere å foreta vesentlighetsvurderinger av hvilken informasjon som skal inngå i regnskapet. Den nye definisjonen førte til endringer i IAS 1 og IAS 8 og sørget også for at begrepet vesentlighet er konsistent i hele IFRS rammeverket. Endringene har virkning fra 1. januar 2020. Endringene har ikke medført vesentlig endring i informasjonen som presenteres i regnskapet.

3. VALUTA

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

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

4. INNTEKTSFØRING

4.1 RENTEINNETEKTER OG -KOSTNADER

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

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

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

4.2 PROVISJONSINNETEKTER OG -KOSTNADER

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





5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.1 INNREGNING OG FRAREGNING

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

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

5.2 KLASSIFISERING

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

Finansielle eiendeler:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

Finansielle forpliktelser:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

5.3 MÅLING

5.3.1 Første gangs regnskapsføring av finansielle instrumenter

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

5.3.2 Etterfølgende måling

Måling til virkelig verdi

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

Måling til amortisert kost

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

5.3.3 Sikringsbokføring

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

5.4 NÆRMERE OM FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.4.1 Utlån og fordringer

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

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Modellberegnet forventet tap

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

Misligholdte engasjementer

Et misligholdt engasjement defineres som betalingsmislighold over 90 dager og hvor forfalt beløp er større enn 1.000 kroner.

Et engasjement skal også ses på som mislighold dersom det:

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

Misligholdte engasjementer tilordnes trinn 3.

Individuelt vurderte tapsavsetninger

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

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

Konstatering av tap

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

5.4.2 Certifikater og obligasjoner

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

5.4.3 Finansielle derivater

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

5.4.4 Sikringsbokføring

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

Selskapet benytter virkelig verdisikring på fastrenteinnlån og valutainnlån. En virkelig verdisikring er en sikringsrelasjon hvor foretaket ønsker å sikre seg mot eksponeringen for verdiendringer for balanseførte eiendeler eller forpliktelser. Obligasjonsgjeld med fast rente utgjør en renterisiko. Obligasjonsgjeld i utenlandsk valuta representerer både en rente- og valutarisiko. For finansielle derivater som benyttes til sikring av virkelig verdi av balanseførte forpliktelser benyttes sikringsbokføring dersom kriteriene er oppfylt. Endringer i virkelig verdi på finansielle derivater som er klassifisert som, og oppfylder kravene til verdisikring, regnskapsføres over resultatregnskapet sammen med enhver endring i virkelig verdi på den sikrede forpliktelsen som kan tilskrives



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623

den sikrede risikoen. Det er renteswapper og kombinerte rente- og valutaswapper (basisswapper) som benyttes som sikringsinstrumenter i selskapet. Verdiendring på sikringsinstrumenter og sikringsobjekter inngår i «Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter». Eventuell ineffektiv del av sikringen blir resultatført. Dersom sikringsforholdet avbrytes eller tilstrekkelig sikringseffektivitet ikke kan verifiseres, amortiseres verdiendringen tilknyttet sikringsobjektet over gjenværende løpetid.

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

5.4.5 Innlån og andre finansielle forpliktelser

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

5.4.6 Måling av forventet tap

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

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

Trinn 2: Engasjementer med vesentlig økning i kredittrisiko, etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av risikoklasse inkludert engasjementer med et betalingsmislighold over 30 dager inngår i trinn 2. For engasjementer i trinn 2 beregnes det forventet livstidstap med utgangspunkt i engasjementets eksponering og forventet løpetid. Engasjementer med betalingslettelse tilordnes trinn 2 dersom de ikke allerede er tilordnet trinn 2 eller trinn 3.

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

Prinsipp for beregning av forventet tap: Med utgangspunkt i selskapets risikoklassifiseringssystem er det per risikoklasse tilordnet en sannsynlighetsgrad for mislighold med formål å kunne beregne et forventet tap. Selskapets engasjementer har tilnærmet samme risikoprofil og er klassifisert i ett og samme segment. Det er fastsatt en forventet tapsgrad gitt mislighold i segmentet. Det er videre fastsatt en forventet engasjementseksponering. For nedbetalingslån legges det til grunn en forventet nedbetalingsplan. For rammekreditter legges til grunn en forventet eksponering ved mislighold. Forventet tap beregnes ved å multiplisere sannsynlighetsgrad for mislighold (PD) * forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD) * forventet eksponering ved mislighold (EAD). Ved beregning av forventet tap foretas det en sannsynlighetsvektet beregning basert på analyse av alternative utfall basert på observert kredittap og fremadskuende informasjon, inkludert forventet makroøkonomisk utvikling.

Opprinnelig risikoklasse: Risikoklassen et engasjement får ved behandling av lånesøknad danner utgangspunkt for måling av vesentlig økning i kredittrisiko.

Sannsynlighetsgrad for mislighold: Selskapet har en risikoklassifisering basert på 11 kategorier fra A til K. For hver risikoklasse er det tilordnet en forventet sannsynlighet for mislighold de første 12 måneder for beregning av forventet tap i trinn 1. Forventet sannsynlighet for mislighold over engasjementets løpetid, for beregning av forventet tap i trinn 2, er utledet basert på misligholdssannsynlighet for de første 12 måneder. For risikoklassene J og K, som utgjør risikoklassene for misligholdte engasjementer, er misligholds sannsynligheten 100 %.





Forventet tapsgrad gitt mislighold: Tapsgrad skal reflektere graden av udekket tap gitt kontantstrøm fra kunde og eventuell realisasjon av sikkerhet på misligholdte lån. Tapsgrad er vurdert samlet for utlånsporteføljen. Ved vurderingen av realisasjon av pant gjennomføres betraktninger som gjenspeiler forventninger på kort og mellomlang sikt.

Eksposering ved mislighold: For nedbetalingslån fastsettes forventet nedbetalingsprofil basert på analyse av snitt løpetid på konsernets boliglånsportefølje. For engasjementer med kreditttramme fastsettes hvor stor grad av kredittgrensen som forventes å være trukket ved tidspunkt for mislighold.

Regelsett for vesentlig økning i kreditt risiko: Regelsett for vesentlig økning i kreditt risiko baseres på risikoklasse og endringer i risikoklassifisering. Regelsettet er satt opp i matrise med utgangspunkt i opprinnelig risikoklasse og nåværende risikoklasse. Som hovedprinsipp innebærer en økning med to risikoklasser vesentlig økning i kreditt risiko og overføring fra trinn 1 til trinn 2. For engasjementer med de laveste risikoklasser utgjør vesentlig økning i kreditt risiko og overføring til trinn 2 når endring i risikoklasse øker til minst risikoklasse E. Misligholdte engasjementer tilordnes trinn 3. Selskapet anvender ikke unntaket for lån med lav kreditt risiko.

Tilbakeføring fra trinn 2 og fra trinn 3: Når kriteriene for vesentlig økning i kreditt risiko (trinn 2) ikke lenger er til stede, overføres engasjementet til trinn 1 etter en måned. For misligholdte engasjementer i trinn 3 kan det unntaksvis foretas friskmelding. Ved en eventuell friskmelding skal årsaken til misligholdet være opphørt og den økonomiske situasjonen være bedret, og det foretas ny vurdering og risikoklassifisering av kunden.

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

6 INNTEKTSSKATT

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

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

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

7 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG EIENDELER

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

8 UTBYTTE

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

9 KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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





10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

11 FREMTIDIGE ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Det er ingen standarder og fortolkninger som er vedtatt frem til tidspunkt for avleggelse av regnskapet, men hvor ikrafttredelsestidspunkt er frem i tid, som forventes å medføre vesentlig betydning for selskapets resultat, balanse og/eller opplysninger.

12 LEDELSENS VURDERINGER, ANVENDELSE AV ESTIMATER OG FORUTSETNINGER

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

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

12.1 MODELLBEREGNET FORVENTET TAP

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

12.2 INDIVIDUELT VURDERTE TAPSAVSETNINGER

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DC6E8B2B623



NOTE 3 MELLOMREGNING MED MORBANK

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

Resultat	2020	2019
Renteinntekter innskudd i morbank	1.648	4.298
Rentekostnader utlån fra morbank	8.702	9.466
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	9.802	13.773
Provisjonskostnader til morbank	23.431	22.752
Administrasjonskostnader til morbank	1.539	1.146
Andre driftskostnader til morbank	1.260	1.260
Balanse	2020	2019
Innskudd i morbank	864.739	311.914
Andre fordringer på morbank	8.277	6.076
Lån fra mor	452.803	513.388
OMF-gjeld til morbank	778.059	599.932
Annen gjeld til morbank	2.045	1.922

NOTE 4 NETTO RENTEINTEKTER

	2020	2019
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1.648	4.298
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kunder	394.492	429.902
Renteinntekter av sertifikater og obligasjoner til virkelig verdi	3.302	2.627
Renteinntekter	399.442	436.827
Rentekostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	9.185	10.569
Rentekostnader på utstedte verdipapirer	214.678	280.794
Kostnader til krisetiltaksfondet	2.133	1.347
Rentekostnader	225.995	292.711
Netto renteinntekter	173.447	144.116

NOTE 5 LØNN OG ANDRE GODTGJØRELSER

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har inngått avtale med Sparebanken Øst om leie av personell. Daglig leder er innleid i 40 % stilling, controller compliance i 50 % stilling og regnskap - analyse og rapportering i 50 % stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 1.260.000 i 2020. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn på kr. 1.028.398 i 2020.

Verken innleid personell eller styret har avtale om sluttvederlag, tegningsretter, opsjoner eller bonusavtaler. Det gis ikke godtgjørelse for verv i styret som innehas av ansatte i Sparebanken Øst. Godtgjørelse til eksternt styremedlem for 2020 utgjør kr. 77.000. Verken daglig leder, styret eller nærstående parter har lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 6 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2020	2019
IT-kostnader	1.539	1.146
Andre administrasjonskostnader	12	18
Administrasjonskostnader	1.551	1.164



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Konsulentonorar til Sparebanken Øst	1.260	1.260
Eksterne konsulenter og honorar	2.820	2.040
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	946	935
Andre driftskostnader	83	63
Andre driftskostnader	5.109	4.299

NOTE 8 GODTGJØRELSE REVISOR

	2020	2019
Revisjon	206	200
Andre attestasjonstjenester*	167	136
Skatte- og avgiftsrådgivning	38	38
Andre tjenester	39	29
Godtgjørelse revisor	450	402

* Herav utgjør honorar til gransker i henhold til finansforetaksloven § 11-14 TNOK 136 i 2020 og TNOK 136 i 2019. Beløpene er inklusiv merverdiavgift.

NOTE 9 TAP PÅ UTLÅN OG UBENYTTETE KREDITTER

Tapskostnad

	31.12.20	31.12.19
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 1	534	122
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 2	13	413
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 3	0	-28
Økning i eksisterende individuelle tapsavsetninger	0	0
Nye individuelle tapsavsetninger	0	0
Konstaterte tap dekket av tidligere individuelle tapsavsetninger	0	0
Reversering av tidligere individuelle tapsavsetninger	0	0
Konstaterte tap hvor det tidligere ikke er avsatt for individuelle tapsavsetninger	0	0
Inngang på tidligere konstaterte tap	0	0
Periodens amortiseringskostnad	0	0
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	547	506
- Herav tap på ubenyttede kreditter	38	31

Tap

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

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.19	3.418	600	28	4.046
Overført til trinn 1	79	-79	0	0
Overført til trinn 2	-23	36	-13	0
Overført til trinn 3	0	-16	16	0
Netto endring	-174	565	-31	360
Nye tap	1.256	65	0	1.322
Fraregnet tap	-1.016	-159	0	-1.175
Endring i risikomodell/parametere	0	0	0	0
Utgående balanse pr. 31.12.19	3.540	1.013	0	4.553
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	100	1	0	101

* Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.19

Brutto utlån

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

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.19	13.400.520	91.553	19.041	13.511.114
Overført til trinn 1	20.572	-16.524	-4.048	0
Overført til trinn 2	-30.505	41.419	-10.914	0
Overført til trinn 3	-991	-2.249	3.240	0
Netto endring	-488.369	-1.690	296	-489.763
Nye utlån	6.691.817	35.895	14.303	6.742.016
Fraregnet utlån	-4.522.274	-31.746	-874	-4.554.895
Utgående balanse pr. 31.12.19	15.070.771	116.658	21.044	15.208.472
- Herav utlån med betalingslettelser	0	25.896	0	25.896

Engasjementer uten tapsavsetning i trinn 3

Ved Individuell vurdering, hvor vurdert nåverdi av sikkerhetsstillelser tilsier at selskapet ikke blir påført tap, foretas det ikke tapsavsetning knyttet til engasjementer. Sum av engasjementer som er misligholdt, men uten tapsavsetning, utgjør 1,6 mill. kroner (21,0 mill. kroner i 2019). Estimert virkelig verdi på sikkerhetene utgjør 3,7 mill. kroner (39,6 mill. kroner i 2019). I tabellen under vises engasjementseksponeringen i forhold til vurdert verdi på sikkerhetene (LTV).

Misligholdte engasjementer uten tapsavsetning i prosent av markedsverdi på sikkerhetene	2020 Tusen kr	2020 Prosent	2019 Tusen kr	2019 Prosent
Under 50 %	1.618	100,0 %	4.671	22,2 %
50 % til 70 %	0	0,0 %	5.199	24,7 %
70 % til 85 %	0	0,0 %	11.174	53,1 %
85 % til 100 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Over 100 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Usikret	0	0,0 %	0	0,0 %
Totalt	1.618	100,0 %	21.044	100,0 %



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

Document ID:
D787483BA09943FB83D42DCBE8B2B623



Modellberegnet forventet tap

Den store økonomiske usikkerheten som oppstod i slutten av 1. kvartal 2020 som følge av covid-19-situasjonen og oljeprisfallet vurderes som betydelig redusert ved utgangen av 2020. Til tross for forbedringer i de makroøkonomiske forholdene hersker det fortsatt usikkerhet om langsiktige virkninger.

Som en del av konsernets vurderinger er det i forbindelse med covid-19 pandemien foretatt særskilte evalueringer og vurderinger av selskapets utlånsportefølje med oppdaterte vurderinger gjennom 2020. Dette med formål å identifisere eventuell vesentlig økt kreditt- og tapsrisiko i enkeltengasjementer eller i porteføljen som følge av covid-19. I gjennomgangene er det vurdert om det har oppstått økt kreditt- og tapsrisiko over engasjementenes løpetid. Det er sett forbi den oppståtte og antatt midlertidige situasjonen med nedstengning av samfunnet. Det er også sett hen til myndighetenes tiltak og hjelpepakker. Tiltak for å avhjelpe umiddelbare likviditetsutfordringer blant selskapets kunder, er som i resten av finansbransjen, iverksatt ved bruk av midlertidige avdragslettelser. Omfanget av midlertidige betalingslettelser som følge av covid-19 er begrenset og utgjør om lag 0,3 % av utlånsporteføljen per 31.12.20

Sensitivitetsanalyser på modellberegnet forventet tap

Makrosenarioer og sannsynlighetsvektning

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

Med fortsatt usikkerhet om de økonomiske langsiktige virkninger er det økt estimatusikkerhet sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved utgangen av 2019. Sannsynlighetsvektningen av det pessimistiske scenarioet er i 2020 økt fra 15 til 30 prosent, hvor det forventede scenarioet er redusert tilsvarende. Endringen medførte MNOK 0,7 i økte tapsavsetninger i trinn 1 og trinn 2 i 1. kvartal 2020. I tabellene under vises forventet tap i de forskjellige scenarioene samt sannsynlighetsvektningen av disse. Individuelt vurderte tapsavsetninger er uendret i de forskjellige scenarioene.

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

31.12.19	Faktor	Sannsynlighetsvektet	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	2.462	705	0	3.167
Forventet scenario	100	85 %	3.078	881	0	3.959
Pessimistisk scenario	200	15 %	6.156	1.762	0	7.918
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	3.540	1.013	0	4.553

Sensitivitet på modellparametere

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

For økning i sannsynlighet for mislighold er det lagt til grunn forverring i risikoklasse pr. engasjement som tilsvarer en tilnærmet dobling av tilordnet misligholdsansynlighet. For forventet tap gitt mislighold er det lagt til grunn en økning med 50 %. Ved sannsynlighetsvektning av pessimistisk scenario er det lagt til grunn at sannsynligheten økes med 50 % og at forventet scenario reduseres tilsvarende.





Sensitivitet på modellparametere	Tilnærmet dobling av misligholds-sannsynlighet (PD)	50 % økning av forventet tap (LGD)	50 % økning i sannsynlighetsvekt for pessimistisk scenario
31.12.20	407	2.550	588
31.12.19	317	2.276	594

NOTE 10 SKATTER

	2020	2019
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	29.390	24.101
Resultatført utsatt skatt	897	999
Resultatført utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0
Årets totale skattekostnad	30.287	25.101
Endring i netto utsatt skatt		
Innregnet utsatt skatt i resultatregnskapet	897	999
Endring utsatt skatt ført direkte i balansen	0	0
Sum endring i netto utsatt skatt	897	999
Avstemming av årets skattekostnad		
Resultat før skatt	137.667	113.932
Skatt etter nominell sats på 22%	30.287	25.103
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-2
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0
Skattekostnad	30.287	25.101
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	29.390	24.101
Betalbar skatt	29.390	24.101

Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel	2020	2019	Endr. 2020	Endr. 2019
Midlertidige forskjeller				
Finansielle derivater	164.724	102.679	-62.044	8.878
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-158.279	-101.779	56.500	-8.339
Verdipapirer	-70	1.400	1.470	-1.200
Tapsavsetninger IFRS 9 01.01.18	0	0	0	-3.711
Sum midlertidige forskjeller	6.375	2.300	-4.075	-4.372
Utsatt skatt forpliktelse (+)/utsatt skatt eiendel (-)	1.403	506	-897	-962

Skattesats for betalbar skatt er 22% både i 2020 og 2019. Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel er innregnet basert på fremtidig skattesats 22%.

NOTE 11 UTLÅN TIL KUNDER

	2020	2019
Rammelån med pant i bolig	2.552.989	1.742.333
Nedbetalingslån med pant i bolig	14.295.875	13.466.139
Sum brutto utlån	16.848.864	15.208.472
Tapsavsetning på utlån	4.961	4.452
Sum netto utlån	16.843.903	15.204.020

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Geografisk fordeling av utlån til kunder	2020	2019
Drammen	3.661.748	3.125.681
Øvre Eiker	931.331	790.216
Asker/Bærum	2.615.654	2.250.338
Viken for øvrig	3.445.958	3.281.361
Oslo	3.442.456	3.241.221
Vestfold og Telemark	1.513.013	1.261.708
Resten av landet	1.238.704	1.257.947
Sum brutto utlån	16.848.864	15.208.472
Tapsavsetning på utlån	4.961	4.452
Sum netto utlån	16.843.903	15.204.020

Utlån fordelt på kundegrupper	2020	2019
Lønnstagere	16.666.129	15.184.453
Selvstendig næringsdrivende	182.735	24.019
Sum brutto utlån	16.848.864	15.208.472
Tapsavsetning på utlån	4.961	4.452
Sum netto utlån	16.843.903	15.204.020

Misligholdte engasjementer	2020	2019
Betalingsmislighold over 90 dager		
Næring	0	0
Person	1.618	21.044
Brutto betalingsmislighold	1.618	21.044
Tapsavsetninger*	0	0
Netto betalingsmislighold	1.618	21.044
Avsetningsgrad	0,0 %	0,0 %
Øvrige misligholdte engasjementer		
Næring	0	0
Person	0	0
Brutto øvrige misligholdte engasjementer	0	0
Tapsavsetninger	0	0
Netto øvrige misligholdte engasjementer	0	0
Avsetningsgrad	0,0 %	0,0 %
Misligholdte engasjementer		
Næring	0	0
Person	1.618	21.044
Brutto misligholdte engasjementer	1.618	21.044
Tapsavsetninger	0	0
Netto misligholdte engasjementer	1.618	21.044
Avsetningsgrad	0,0 %	0,0 %

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 12 FINANSIELLE DERIVATER

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

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 2020

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

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

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 2019

	Kontraktssum	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Elendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.750.000		117.495	0	
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		1.875.135			99.351
Sum derivater			117.495	0	99.351

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2019. Forskjell mellom virkelig verdi på sikringsinstrumenter og verdijustering på sikringsobjekt forklares med påløpte renter. I balanseført verdi på sikringsobjektet inngår verdijustering og påløpte renter. Se note 15.

NOTE 13 ANDRE EIENDELER

	2020	2019
Mellomværende morbank	8.277	6.076
Andre eiendeler	8.277	6.076

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2020	2019
Lån fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	452.803	513.388
Gjeld til kredittinstitusjoner	452.803	513.388



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

Document ID:
D787483BA08943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 15 NETTO VERDIENDRING OG GEVINST/TAP FRA FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2020	2019
Verdiendring på sertifikater og obligasjoner - holdt for omsetning	-1.084	343
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	-1.084	343
Finansielle derivater - sikringsbokføring	59.012	-22.193
Finansiell gjeld - sikret	-59.012	22.193
Netto sikrede poster*	0	0
Realisert gev/tap på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer - amortisert kost	-4.101	-1.840
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter amortisert kost	-4.101	-1.840
Sum verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-5.185	-1.497

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

NOTE 16 LANGSIKTIG INNLÅN

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.20	31.12.19
OMF, pålydende NOK	15.950.000	13.750.000
Verdjustering (inkl. o/u-kurs)	154.668	100.371
Påløpt rente	22.553	46.698
Sum verdipapirgjeld	16.127.220	13.897.069

Endring verdipapirgjeld	31.12.20	Emittert	Forfalt/ Innløst	Øvrige endringer inkl. valuta	31.12.19
OMF, pålydende NOK	15.950.000	5.000.000	2.800.000	0	13.750.000
Verdjustering (inkl. o/u-kurs)	154.668	0	0	54.297	100.371
Påløpt rente	22.553	0	0	-24.145	46.698
Sum verdipapirgjeld	16.127.220	5.000.000	2.800.000	30.151	13.897.069

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

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

2019	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	13.850.371	13.760.653	2,03
Obligasjoner med fortrinnsrett VAL	0	42.881	2,33
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	13.850.371	13.803.534	2,03

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Langsiktig innlån fordelt på forfallstidspunkt

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

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

31.12.19	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2020	0	2.000.000	2.000.000
2021	0	3.100.000	3.100.000
2022	0	2.500.000	2.500.000
2023	0	2.500.000	2.500.000
2024	0	2.500.000	2.500.000
2025	0	0	0
2026	0	750.000	750.000
2027	0	0	0
2028 og senere	0	400.000	400.000
Uten løpetid	513.357	0	513.357
Brutto innlån	513.357	13.750.000	14.263.357
Påløpte renter	31	46.698	46.729
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	1.019	1.019
Verdijusteringer	0	99.351	99.351
Netto innlån	513.388	13.897.069	14.410.457

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

NOTE 17 ANDRE FORPLIKTELSER

	2020	2019
Påløpt forvaltningshonorar	2.045	1.922
Utvekslet sikkerhetsstillelse CSA	122.200	74.300
Øvrige forpliktelser	51	0
Andre forpliktelser	124.296	76.222



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 18 OBLIGASJONER MED FORTRINNSRETT OG SIKKERHETSSTILLELSER

	2020	2019
Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15	16.127.220	13.897.069
Sikkerhetsmassen	2020	2019
Kvalifiserte utlån med pant i bolig*	16.841.201	15.171.768
Finansielle derivater (netto)	51.021	43.195
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	1.106.852	311.914
Sum sikkerhetsmasse	17.999.074	15.526.876
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	112 %	112 %

*MNOK 7,7 av brutto utlån i selskapet kvalifiserer ikke til sikkerhetsmassen per 31.12.20 (MNOK 36,7 pr. 31.12.19).

NOTE 19 KAPITALDEKNING

	2020	2019
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	1.497.385	1.278.836
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-517	-268
Sum ren kjernekapital	1.496.868	1.278.568
Øvrig kjernekapital	0	0
Sum kjernekapital	1.496.868	1.278.568
Netto ansvarlig kapital	1.496.868	1.278.568
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	6.746.860	5.831.904
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	228.097	203.135
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	30.614	31.970
Frdrag i beregningsgrunnlaget	0	0
Sum beregningsgrunnlag	7.005.572	6.067.009
Ren kjernekapitaldekning	21,37 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	21,37 %	21,07 %
Kapitaldekning	21,37 %	21,07 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	175.139	151.675
Motsyklisk buffer	70.056	151.675
Systemrisikobuffer	210.167	182.010
Sum bufferkrav	455.362	485.361
Tilgjengelig bufferkapital	936.423	793.207
Uvektet kjernekapitalandel	8,02 %	7,88 %

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

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

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 20 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi

Generelt

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

Nivå 1: Observerbare omsetningskurser i aktive markeder.

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

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

Sertifikater og obligasjoner

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

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

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

Derivater

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

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

31.12.19	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0	150.835	0	150.835
Finansielle derivater	0	117.495	0	117.495
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	268.330	0	268.330
Finansielle derivater	0	0	0	0
Sum gjeld til virkelig verdi	0	0	0	0



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 21 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL AMORTISERT KOST

Utlån

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

Verdipapirgjeld

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

31.12.20	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	864.739	864.739
Utlån til og fordringer på kunder	16.834.899	16.843.903
Sum eiendeler til amortisert kost	17.699.638	17.695.699
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16.221.852	16.127.220
Sum gjeld til amortisert kost	16.674.655	16.580.023

31.12.19	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	311.914	311.914
Utlån til og fordringer på kunder	15.207.459	15.204.020
Sum eiendeler til amortisert kost	15.519.373	15.515.934
Gjeld til kredittinstitusjoner		
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	14.002.336	13.897.069
Sum gjeld til amortisert kost	14.515.724	14.410.457

NOTE 22 RISIKO OG RISIKOSTYRING

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

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

Rapporter fra ekstern og intern revisor forelegges og behandles av styret. Daglig leder avlegger årlig rapport om den samlede vurdering av risikosituasjonen og Internkontrollene. Avdeling for risikostyring og compliance rapporterer løpende risikokontroll til daglig leder, og avlegger årlig en statusrapport til styret.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eksponert for følgende risikoer:

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

Operasjonell risiko

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



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

Forretningsmessige risikoer

De viktigste forretningsmessige risikoer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS omfatter:

- kreditt risiko
- markedsrisiko

Kreditt risiko

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

Utlån overført til eller gitt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS er innvilget med pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 75 % av boligens markedsverdi. Lånene er innvilget i tråd med konservative kredittrutiner for å minimere risikoen for tap. Kredittpolicy på utlån til kunder ivaretas i det daglige gjennom kreditthåndbøker, rammer og fullmakter håndtert av bankens kredittavdeling. Utviklingen i kreditt risikoen knyttet til bankens utlån overvåkes løpende med rammekontroll, periodiske analyser og rapporter, samt ved bruk av stikkprøver ned på kundenivå. Belåningsgraden i sikkerhetsmassen (LTV) var ved utgangen av 2020 48,3 % mot 48,5 % ved utgangen av 2019.

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

Maksimal kreditteksponering utover balanseførte beløp	2020	2019
Forpliktelser		
Lånetilsagn	7.900	20.631
Trekkfasiliteter	1.173.929	961.323
Sum forpliktelser	1.181.829	981.954

Risikoklassifisering er for personkunder en integrert del av kredittprosessen for innvilgelse og overordnet styring av porteføljen. Personkunder klassifiseres i tråd med gjeldende regler beskrevet i Sparebanken Østs kreditthåndbok PM. Metoden for å risikoklassifisere kunder følger vedlagte beskrivelse: Den akkumulerte risikoklassen blir beregnet på grunnlag av forholdet mellom total gjeld og total lønnsinntekt (Gjeldsgrad), kundens/husholdets generelle økonomiske evne til å betjene sin totale gjeld gitt ett påslag på 5 %-poeng på dagens rentenivå (likviditetsindikator), husholdets kredittscore og betalingsferfaring. De ovennevnte faktorene vektet i henhold til følgende fordeling: Gjeldsgrad (15 %), likviditetsindikator (35 %), Kredittscore (25 %) og Betalingsferfaring (25 %).

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin portefølje er basert på risikoklassifisering bestående av 11 kategorier fra A til K. Risikoklasse A representerer laveste risikoklasse og risikoklasse I representerer høyeste risiko for ikke mistilholdte kunder. I Sparebanken Øst Boligkreditt AS består risikoklasse J og K av engasjement der det foreligger objektive bevis på mistilhold og engasjementene er under spesiell oppfølging.

Risikoklassifisering av personkunder skjer ved nye lånesaksvurderinger eller som følge av en reklassifisering med bakgrunn i betjeningshistorikk.



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Utlån fordelt på risikoklasser 2020

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

Utlån fordelt på risikoklasser 2019

	Brutto utlån	Brutto trekk-fasiliteter	Engasje-ment	%	Engasje-ment trinn 1	Taps-avs. trinn 1	Engasje-ment trinn 2	Taps-avs. trinn 2	Engasje-ment trinn 3	Taps-avs. trinn 3
A	7.706.576	734.410	8.440.985	52	8.433.116	376	7.869	1	0	0
B	2.998.408	110.190	3.108.599	19	3.106.340	485	2.259	1	0	0
C	2.378.152	72.126	2.450.279	15	2.443.667	817	6.611	5	0	0
D	1.664.342	40.885	1.705.227	11	1.684.987	937	20.240	25	0	0
E	207.637	2.707	210.344	1	194.532	173	15.812	32	0	0
F	127.075	1.106	128.180	1	86.429	123	41.752	133	0	0
G	70.069	0	70.069	0	68.055	302	2.014	20	0	0
H	21.498	0	21.498	0	7.276	96	14.222	424	0	0
I	13.671	0	13.672	0	7.489	232	6.183	372	0	0
J	21.044	0	21.044	0	0	0	0	0	21.044	0
K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	15.208.472	961.424	16.169.896	100	16.031.891	3.540	116.962	1.013	21.044	0

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

Hovedparameteren i forhold til kredittvurderingen er låntakernes økonomi og belåningsgrad. Lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er sikret med pant i fast eiendom, eiendom på festet grunn eller borettslagsleiligheter innenfor de lovbestemte grensene for belåningsgrader. Belåningsgrad er beregnet ut fra lånesum i forhold til en forsiktig vurdert verdi på pantobjektet. For lån som er overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS sikres grunnlag for verdifastsettelsen også fra en verddivurdering foretatt av en godkjent uavhengig tredje part.

Markedsrisiko

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

Renterisiko

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

Nedenfor vises resultatets sensitivitet for et parallelt skift i rentekurven på 1 prosentpoeng. Effekten er beregnet ut fra at et varig skift i rentekurven inntreffer på måletidspunktet 31.12.20 og utgjør ett års resultat effekt.



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Tabellen viser at en umiddelbar økning i rentene på 1 prosentpoeng vil gi netto økning i resultatet. Tilsvarende vil en umiddelbar reduksjon i rentene gi redusert resultat.

Rentesensitivitet

Valuta	Økning i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2020	Sensitivitet på resultatet 2019	Sensitivitet på egenkapitalen 2020	Sensitivitet på egenkapitalen 2019
NOK	+100	22.333	15.779	0	0
Sum		22.333	15.779	0	0

Valuta	Reduksjon i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2020	Sensitivitet på resultatet 2019	Sensitivitet på egenkapitalen 2020	Sensitivitet på egenkapitalen 2019
NOK	-100	-22.333	-15.779	0	0
Sum		-22.333	-15.779	0	0

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.20

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

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.19

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Eiendeler							
Netto utlån til kredittinstitusjoner	311.638					276	311.914
Netto utlån til kunder	23.972	15.160.486					15.184.458
Sertifikater og obligasjoner		150.660					150.660
Finansielle derivater						99.351	99.351
Opptjente ikke forfalte renter						37.880	37.880
Øvrige aktivposter						6.076	6.076
Totalt	335.610	15.311.146	0	0	0	143.584	15.790.339
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	513.358						513.358
Gjeld stiftet ved utst. av verdipapirer	2.770.074	11.080.297					13.850.371
Pålepte renter						46.728	46.728
Øvrig gjeld						74.401	74.401
Totalt	3.283.432	11.080.297	0	0	0	121.129	14.484.858
Netto eksponering	-2.947.822	4.230.849	0	0	0	22.454	



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B28623



Likviditetsrisiko

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

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

Finansielle forpliktelser

Nedenfor vises boligkredittforetakets finansielle forpliktelser til nominell verdi. Alle forpliktelser er tagt til kategorien for første mulige utbetaling der kontraktsmessig betalingsdato er gitt. Det er forpliktelsesens hovedstol inklusiv fremtidige rentebetalinger som er oppgitt. Rentesatser og valutakurser er pr. 31.12.20. Forpliktelser relatert til derivater er vist på egen linje, samt at relaterte innstrømmer fra derivatene er vist under hver tabell.

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.20

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

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.19

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Gjeld til kredittinstitusjoner			524.017				524.017
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	11.040	78.588	2.241.581	11.283.968	1.284.970		14.900.147
Andre forpliktelser			101.446				101.446
Ubenyttet kreditt	961.323						961.323
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	972.363	78.588	2.867.045	11.283.968	1.284.970	0	16.486.934
Finansielle derivater (utstrømmer)	4.860	5.888	32.243	119.676	96.531		259.197
Finansielle forpliktelser	977.223	84.475	2.899.288	11.403.644	1.381.501	0	16.746.131
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	18.300	45.307	199.527	135.341	0	398.475

Valutarisiko

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

Selskapet har ingen poster i utenlandsk valuta pr. 31.12.20 eller 31.12.19.



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 23 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

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

31.12.19	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Målt til virkelig verdi	Målt til amortisert kost	Totalt
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	311.914	311.914
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	15.204.020	15.204.020
Sertifikater og obligasjoner	0	150.835	0	150.835
Finanstette derivater	117.495	0	0	117.495
Sum finansielle eiendeler	117.495	150.835	15.515.934	15.784.264
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	513.388	513.388
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	0	13.897.069	13.897.069
Sum finansiell gjeld	0	0	14.410.457	14.410.457

NOTE 24 EIERFORHOLD

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 426,4 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer hver med pålydende 40 kroner. Samtlige aksjer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eid av Sparebanken Øst.

NOTE 25 DRIFTSSEGMENTER

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

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



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



NOTE 26 MOTREGNINGSRETT FINANSIELLE DERIVATER

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

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

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

Pr. 31.12.19 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Utvekslet sikkerhets- stillelse	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	117.495	0	117.495	0	-74.300	43.195
Finansielle derivater gjeld	0	0	0	0	0	0



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

Document ID:
0787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, totalresultat, kontantstrømoppstilling og endring egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2020. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene. Vår beskrivelse av hvordan vi revisjonsmessig håndterte hvert forhold omtalt nedenfor, er gitt på den bakgrunnen.

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

Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett - overholdelse av lov og forskrift

Sparebanken Øst Boligkreditt AS utsteder obligasjoner med fortrinnsrett som sin hovedfinansieringskilde. Som boligkredittforetak og utsteder av obligasjoner med fortrinnsrett, må selskapet overholde detaljerte krav etter Finansforetaksloven og Finansforetaksforskriften («lov og forskrift»). Obligasjonene med fortrinnsrett utgjør totale forpliktelser på 16 127 millioner kroner, målt etter amortisert kost. Fortrinnsrettsobligasjonene er sikret med pant i en sikkerhetsmasse. Sikkerhetsmassen består av eiendeler ledelsen anser som kvalifiserte etter krav i lov og forskrift. I all vesentlighet gjelder dette boliglån innenfor visse belåningsgrader og andre eksplisitte grenser. I tillegg kan sikkerhetsmassen inneholde andre fyllingssikkerheter, også innenfor de grenser som er definert i lov og forskrift. Etterlevelse og tilpasning av virksomheten til gjeldende lov og forskrift er av vesentlig betydning for selskapet og er av den grunn betraktet som et sentralt forhold ved revisjonen.



Vi testet kontroller rundt amortisert kost-målingen av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett presentert som gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer i balansen. Som angitt i lov og forskrift testet vi videre sikkerhetsmassen med hensyn til belåningsgrader samt verdsettelse av andre fyllingssikkerheter. Vi etterregnet beregningen av sikkerhetsmassens fyllingsgrad i prosent, som beskrevet i note 18 i årsregnskapet.

Se note 16 og 18 i regnskapet for ytterligere informasjon.

IT systemer som understøtter finansiell rapportering

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

Vi etablerte en forståelse for Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine IT-systemer og IT-miljø av betydning for den finansielle rapporteringen. Vi involverte IT-spesialister for å bistå med evaluering og testing av effektivitet og målrettethet av Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine IT-generelle kontroller som dekker tilgangs- og endringshåndtering for de relevante systemene i rapporteringsperioden. Videre innhentet og evaluerte vi ISAE 3402-rapporten utstedt av den uavhengige revisoren til tjenesteleverandøren og som dekker de relevante kjernebanksystemene og tilhørende infrastruktur. Vi vurderte målrettethet og effektivitet av internkontrollen hos tjenesteleverandøren innenfor områder som understøtter den finansielle rapporteringen til selskapet.

Våre revisjonsprosedyrer inkluderte videre en evaluering og test av automatiserte kontroller innen kjernebanksystemet, blant annet beregning av effektiv rente, amortisering og beregning av forventet kredittap, så vel som etterfølgende bokføring.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for

Uavhengig revisors beretning - Sparebanken Øst Boligkreditt AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pernéo Dokumentnummer: 1QEBV-KP8-4K-IAYZM-64FV7-8ENN4-JHW8Z



årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

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

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

Vi avgir en uttalelse til styret 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 regnskapet 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 beretningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Uavhengig revisors beretning - Sparebanken Øst Boligkreditt AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennto Dokumentnøkkel: TQEBV-KP84K-IAVZM-64F7-8ENN4-JHWBZ



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 11. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Johan-Herman Stene
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnr/kei: 1QE8V-KP84K-1VZM-64FV7-8ENN4-JHW8Z



KVARTALSVIS UTVIKLING

Resultatutvikling (beløp i 1.000 kroner)	4.kv.20	3.kv.20	2.kv.20	1.kv.20	4.kv.19
Renteinntekter	83.598	88.905	103.647	123.292	119.399
Rentekostnader	30.706	34.037	74.553	86.699	80.671
Netto renteinntekter	52.892	54.868	29.094	36.593	38.728
Prov.inntekter og innt. fra banktjenester	10	12	12	9	9
Prov.kostnader og kostn. ved banktjenester	5.783	5.914	5.989	5.745	5.638
Netto verdiendr. og gev./tap på fin. instrumenter	-2.266	-656	-220	-2.043	45
Administrasjonskostnader	774	255	255	267	380
Andre driftskostnader	1.333	1.082	1.165	1.529	672
RESULTAT FØR TAP	42.747	46.972	21.477	27.017	32.091
Tap på utlån og garantier mv.	247	-470	-84	854	-21
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	42.501	47.442	21.561	26.163	32.112
Skattekostnad (beregnet ved delårsregnskap)	9.350	10.437	4.743	5.756	7.101
PERIODERESULTAT	33.150	37.005	16.817	20.407	25.011
Balanseutvikling (beløp i 1.000 kroner)	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20	31.12.19
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	864.739	594.275	432.793	408.369	311.914
Utlån til og fordringer på kunder	16.843.903	15.362.998	15.854.214	16.050.863	15.204.020
Sertifikater og obligasjoner mv. til virk.verdi	343.805	202.022	202.077	201.745	150.835
Finansielle derivater	173.221	246.950	233.783	213.148	117.495
Andre eiendeler	8.277	27.584	60.294	51.442	6.076
Forsk.bet. ikke pål.kostn. og opptj.ikke mottatte innt.	0	814	1.897	0	0
SUM EIENDELER	18.233.945	16.434.643	16.785.059	16.925.567	15.790.339
Gjeld til kredittinstitusjoner	452.803	569.386	1.090.141	592.260	513.388
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16.127.220	14.106.723	14.190.360	14.853.912	13.897.069
Andre forpliktelser	153.687	204.288	187.486	178.281	100.323
Pål.kostn. og mottatte ikke opptj.innt.	1.309	551	382	1.246	115
Andre avsetninger	139	123	123	119	101
Utsatt skatt forpliktelse	1.402	506	506	506	506
Sum gjeld	16.736.560	14.881.577	15.468.998	15.626.324	14.511.503
Innskutt egenkapital	1.149.990	1.149.990	949.990	949.990	949.990
Opptjent egenkapital	347.395	328.846	328.846	328.846	328.846
Udisponert overskudd	0	74.230	37.225	20.407	0
Sum egenkapital	1.497.385	1.553.066	1.316.061	1.299.243	1.278.836
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	18.233.945	16.434.643	16.785.059	16.925.567	15.790.339



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623



Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål

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

*Definert som alternativt resultatmål



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

Document ID:
D787483BA09943FBB3D42DCBE8B2B623