



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sigve Husebø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 17.04.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>			
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av utlån til og fordringer på kredittinstitusjone		7 338 000	156 000
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av utlån til og fordringer på kunder		392 444 000	217 872 000
Renteinntekter beregnet etter effektivrentemetoden av rentebærende verdipapirer		21 010 000	6 102 000
<b>Sum renteinntekter og lignende inntekter</b>		<b>420 792 000</b>	<b>224 130 000</b>
<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>			
Rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden på gjeld til kredittinstitusjoner og finansiering		31 487 000	7 864 000
Rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden på utstedte verdipapirer		270 961 000	76 207 000
Andre rentekostnader beregnet etter effektivrentemetoden		3 991 000	1 438 000
Øvrige rentekostnader		2 948 000	1 651 000
<b>Sum rentekostnader og lignende kostnader</b>		<b>309 387 000</b>	<b>87 160 000</b>
<b>Netto renteinntekter</b>		<b>111 405 000</b>	<b>136 970 000</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		546 000	133 000
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		43 097 000	60 115 000
<b>Utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter</b>			
Netto verdiendring og gevinst/tap på utlån og fordringer	4	-103 000	
Netto verdiendring og gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	4	-2 621 000	-1 692 000
Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle forpliktelser (med unntak av finansielle derivater)	4	-1 320 000	-5 791 000
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle derivater	4	0	-1 223 000
<b>Sum netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter</b>		<b>-4 044 000</b>	<b>-8 706 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Lønn og andre personalkostnader	2	7 610 000	9 486 000
<b>Andre driftskostnader</b>	3	<b>3 340 000</b>	<b>3 463 000</b>
<b>Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler</b>			
Avskrivninger	18	396 000	188 000
<b>Sum av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst tap på ikke-finansielle eiendeler</b>		<b>-396 000</b>	<b>-188 000</b>
<b>Kredittap på utlån, garantier mv. og rentebærende verdipapirer</b>			
Kredittap på utlån målt til amortisert kost eller virkelig verdi med verdiendring over andre inntekt	9	226 000	981 000
<b>Sum kredittap på utlån, garantier og rentebærende verdipapirer</b>		<b>226 000</b>	<b>981 000</b>
<b>Resultat før skatt fra videreført virksomhet</b>		<b>53 238 000</b>	<b>54 164 000</b>
Skatt på resultat fra videreført virksomhet	5	10 820 000	11 450 000
<b>Resultat etter skatt fra videreført virksomhet</b>		<b>42 418 000</b>	<b>42 714 000</b>
<b>Resultat før andre inntekter og kostnader</b>		<b>42 418 000</b>	<b>42 714 000</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
Andre inntekter og kostnader knyttet til investeringer i rentebærende verdipapirer		-640 000	-803 000
Skatt på andre inntekter og kostnader som kan bli omklassifisert til resultatet	5	-141 000	-177 000
<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>-499 000</b>	<b>-626 000</b>
<b>Totalresultat for regnskapsåret</b>		<b>41 919 000</b>	<b>42 088 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>			
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak til virkelig verdi	11,15	454 697 000	221 391 000
<b>Sum utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>		<b>454 697 000</b>	<b>221 391 000</b>
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>			
Utlån og fordringer på kunder til virkelig verdi	8,9,10,13	16 809 050 000	11 265 494 000
<b>Sum utlån og fordringer på kunder</b>		<b>16 809 050 000</b>	<b>11 265 494 000</b>
<b>Rentebærende verdipapirer</b>			
Rentebærende verdipapirer til virkelig verdi	14	1 350 102 000	806 326 000
<b>Sum rentebærende verdipapirer</b>		<b>1 350 102 000</b>	<b>806 326 000</b>
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler	18	2 510 000	1 794 000
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre eiendeler</b>			
Eiendeler ved utsatt skatt	5	366 000	210 000
Andre eiendeler		664 000	
<b>Sum andre eiendeler</b>		<b>1 030 000</b>	<b>210 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 617 389 000</b>	<b>12 295 215 000</b>

### BALANSE - GJELD OG EGENKAPITAL

#### GJELD

##### Innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak

Innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak til virkelig verdi	7,12	1 577 500 000	1 131 504 000
--	------	---------------	---------------



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innlån fra kredittinstitusjoner og finansieringsforetak</b>		<b>1 577 500 000</b>	<b>1 131 504 000</b>
<b>Innskudd og andre innlån fra kunder</b>			
Sum innskudd og andre innlån fra kunder		0	0
<b>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>			
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer til amortisert kost	6,7,14	15 498 591 000	10 291 078 000
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>		<b>15 498 591 000</b>	<b>10 291 078 000</b>
<b>Finansielle derivater</b>			
<b>Annen gjeld</b>			
Annen gjeld		22 545 000	17 756 000
<b>Avsetninger</b>			
Forpliktelser ved periodeskatt	5	10 835 000	11 639 000
<b>Sum avsetninger</b>		<b>10 835 000</b>	<b>11 639 000</b>
<b>Ansvarlig lånekapital</b>			
Ansvarlig lånekapital til amortisert kost	7,22	173 352 000	70 132 000
<b>Sum ansvarlig lånekapital</b>		<b>173 352 000</b>	<b>70 132 000</b>
<b>Fondsobligasjonskapital</b>			
Fondsobligasjonskapital til amortisert kost	22	116 347 000	53 183 000
<b>Sum fondsobligasjonskapital</b>		<b>116 347 000</b>	<b>53 183 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 399 170 000</b>	<b>11 575 292 000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital/eierandelskapital	21	1 111 000 000	640 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 111 000 000</b>	<b>640 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		107 217 000	79 924 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>107 217 000</b>	<b>79 924 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 218 217 000</b>	<b>719 924 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>18 617 387 000</b>	<b>12 295 216 000</b>



**verd**  
Boligkreditt



## Årsrapport 2022



## Innhold

Om Verd Boligkreditt AS .....	3
Årsberetning 2022.....	4
Samfunnsansvar .....	5
Redegjørelse for årsregnskapet .....	6
Resultatregnskap.....	11
Balanse .....	12
Kontantstrømoppstilling .....	13
Endringer i egenkapital .....	13
Noter .....	14
Note 1 Regnskapsprinsipper .....	14
Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader .....	18
Note 3 Andre driftskostnader .....	18
Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter .....	19
Note 5 Skatter .....	19
Note 6 Klassifikasjon av finansielle instrumenter .....	20
Note 7 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost .....	21
Note 8 Verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi .....	21
Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold .....	22
Note 10 Utlån .....	24
Note 11 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner .....	25
Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner .....	25
Note 13 Sikkerhetsstillelser .....	25
Note 14 Sertifikater og obligasjoner .....	25
Note 15 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer.....	26
Note 16 Kapitaldekning .....	27
Note 17 Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio).....	28
Note 18 Immaterielle Eiendeler.....	28
Note 19 Likvidetsrisiko/restløpetid .....	29
Note 20 Markedsrisiko.....	29
Note 21 Aksjekapital .....	30
Note 22 Ansvarlig lånekapital og hybridkapital .....	30
Note 23 Kredittisiko.....	31
Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen .....	31
Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5.....	32



## Om Verd Boligkreditt AS

Verd Boligkreditt AS er et felleseid boligkredittforetak for sparebankene Aasen Sparebank, Askim & Spydeberg Sparebank, Drangedal Sparebank, Flekkefjord Sparebank, Haugesund Sparebank, Lillesands Sparebank, Luster Sparebank, Nidaros Sparebank, Selbu Sparebank, Skudenes & Aakra Sparebank, Sparebank 68° Nord, Sparebanken Din, Spareskillingsbanken, Stadsbygd Sparebank, Søgne og Greipstad Sparebank, Tolga-Os Sparebank, Voss Sparebank og Ørland Sparebank. Verd Boligkreditt er etablert for å tilby sparebankenes kunder finansiering av godt sikrede boliglån. Eierne er svært godt kapitaliserte, har høy innskuddsdekning og sterke posisjoner i sine markedsområder. Eierbankene i Verd opererer i markedsområder som kjennetegnes av et yrende og diversifisert næringsliv. Bankene har operert i opptil 175 år i sine markedsområder og har derfor inngående kunnskap om hva som rører seg i sine hjemmemarkeder. Dette gjør at bankene kan vise til lang historikk med lave tap.

Verd Boligkreditt har konsesjon som kredittforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. I motsetning til normal bankfinansiering, hvor man låner inn penger kun sikret i bankenes «gode navn og rykte», kan Verd Boligkreditt finansiere sin utlånsvirksomhet gjennom obligasjoner med sikkerhet i kontantstrømmen fra boliglånene som ligger i foretaket. Disse obligasjonene utgjør en svært liten risiko for tap for investorene, noe som innebærer at Verd Boligkreditt kan låne inn penger til en lavere pris enn sparebanker kan på egenhånd. På denne måten sikrer Verd Boligkreditt at kundene gjennom sine lokale sparebanker fortsatt får konkurransedyktige vilkår på boliglånene sine. Lånekunder som får lån overført til Verd Boligkreditt merker lite til at lånet har skiftet eier annet enn at det sendes ut et notifikasjonsbrev fra eierbanken i forbindelse med overførselen og at årsmeldingen fra ligningsmyndighetene vil inneholde en ekstra linje. Kundene forholder seg til banken sin slik de alltid har gjort og sparebankene forvalter lånet som om det var deres eget. Nettbanken vil også være helt lik som før overførsel.

## Årsberetning 2022

Verd Boligkreditt AS (Verd eller foretaket) har kontoradresse i Bergen og eies av 18 sparebanker. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Sikkerhetsmassen består i all hovedsak av pantesikrede boliglån som er bevilget av eierbankene og deretter blir kjøpt av Verd om de oppfyller et utvalg kvalitetskriterier.

Verd er inne i en sterk vekstfase. Integreringen av de ti bankene som sammen utgjør LOKALBANK-alliansen er godt i gang. Over de neste 3-4 årene vil de overføre hele boliglånporteføljen fra deres nåværende boligkredittforetak over til Verd.

### Markedet

OMF er en stor og viktig aktivaklasse i det norske markedet og det viktigste finansieringsinstrumentet for boliglån i Norge. Aktivaklassen har fått en forsterket posisjon etter at finansforetak fikk pålagt nye likviditetskrav (LCR-krav), der OMF i stor grad kan benyttes i oppfyllelsen av disse kravene. Verd har AAA-rating fra Scope Ratings, og utsteder låneserier på 4 milliarder kroner (LCR-kvalifiserte lån). Dette har stor betydning for prisene på OMF-innlånene til Verd og for sikker tilgang til finansiering.

Kredittpåslagene i markedene økte mye i løpet av året, men likviditeten opplevdes stort sett god gjennom hele året.

Verd har fått godkjenning fra Finanstilsynet til å utstede OMF premium, men har ikke utstedt denne typen OMF innen utgangen av 2022.

### Eierstyring og selskapsledelse

Verds prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bygger på Norsk anbefaling

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

Det er generalforsamlingen som velger styret, og styret har i løpet av 2022 avholdt elleve møter. Oppfølging av driften, strategi, risiko- og kapitalstyring, markedsmuligheter og endringer i rammebetingelser har vært styrets fokusområder gjennom året. Styret har en årsplan for sitt arbeid, og legger vekt på å sikre tilstrekkelig kunnskap og kompetanse blant styrets medlemmer. Styremedlemmene har ansvarsforsikring.

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

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



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

I forbindelse med ny OMF-lov, som ble innført 8. juli 22, kan ikke ekstern revisor være overvåker (tidligere gransker) av foretakets sikkerhetsmasse. Foretaket må derfor fra og med 2023 oppnevne ny overvåker. Overvåker skal, som gransker, avgi kvartalsvis rapporter til foretakets styre og en årlig redegjørelse til Finanstilsynet.

## Eierbankene

Verd eies og brukes av 18 sparebanker, fordelt på to grupperinger, De samarbeidende sparebankene (DSS) og LOKALBANK. De åtte eierbankene fra DSS har vært med siden oppstarten i 2009. De ti eierbankene i LOKALBANK signerte en intensjonsavtale med Verd i 2020, og kom inn som eier- og brukerbanker i 2021. DSS-bankene samarbeider gjennom felles innkjøp og standardisering, mens LOKALBANK er en mer helhetlig sparebankallianse. De to grupperingene samarbeider godt, og er også bundet gjennom eierskap i andre produktselskaper som Frende Forsikring og Brage Finans.

Etne Sparebank fusjonerte med Sparebanken Vest i desember 2022, og sa i den forbindelse opp avtalen med Verd. Den nye banken har kjøpt tilbake boliglånsporteføljen fra Verd, og dekket alle kostnadene tilbakekjøpet påførte øvrige eiere. Den nye banken har også solgt alle sine Verdaksjer til øvrige aksjonærer.

## Samfunnsansvar

Samfunnet generelt, og interesseorganisasjoner som Finans Norge, Sparebankforeningen og Næringslivets Hovedorganisasjon, har de senere år hatt et økende fokus på at næringslivet har et ansvar for samfunnet som omfatter mer enn økonomisk verdiskapning. En konsekvens av dette er at større foretak skal informere om sin håndtering av samfunnsansvar, jfr. Regnskapslovens §3-3c. Redegjørelsen skal inkludere en beskrivelse av hva som er gjort for å integrere hensynet til menneskerettigheter, arbeidstakers rettigheter og sosiale forhold, det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon i styringen av virksomheten.

Verd Boligkreditt skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger av eget foretak, leverandører og forretningsforbindelser, i tråd med åpenhetsloven. Aktsomhetsvurderinger kartlegger forhold som blant annet størrelse, art, konteksten foretaket finner sted innen, sannsynlighet og alvorlighetsgrad for negativ påvirkning på miljø, sosiale forhold og etisk forretningsførsel.

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



Verd har etablert en ny retningslinje for innkjøp som gir en metodikk for aktsomhetsvurdering av leverandører etter miljømessige og/eller sosiale påvirkning i verdikjeden. Basert på resultat av aktsomhetsvurderingen vil foretaket i løpet av 2023 legge en plan for oppfølging basert på nevnte forhold. I 2022 var 65 prosent av vesentlige innkjøp i foretaket (over 8 millioner kroner) fra leverandører med ISO 14001- eller miljøfyrtårnsertifisering.

### **Ansatte og arbeidsmiljø**

I 2022 hadde Verd tre heltidsansatte innleid fra Haugesund Sparebank. I løpet av 2023 skal alle innleide ansatte bli direkte ansatt i Verd, og innleieforholdet med Haugesund Sparebank vil opphøre.

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

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

Eksempler på kritikkverdige forhold som kan være grunnlag for bekymringsmelding er korrupsjon, økonomisk kriminalitet, brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold, uetisk aktivitet og brudd på etiske normer. Verd Boligkreditt har ikke mottatt varsler i 2022.

Styret har fem faste medlemmer, hvorav fire er menn og en er kvinne. Styret har

også et varamedlem som skal møte når faste medlemmer melder forfall. Styremedlemmer velges hovedsakelig blant eierbankenes banksjefer, i tillegg til ett eksternt medlem.

### **Antihvitvask og korrupsjon**

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

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

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

### **Grønt rammeverk**

Verd sine eiendeler består i all hovedsak av utlån med pant i bolig. Verd kan kun kjøpe lån gjennom sine eierbanker, som også står for forvaltningen av utlånene. Verd har derfor liten innvirkning i seleksjonen av panteobjektene. Verd og eierbankene jobber sammen mot å få på plass en intern struktur og et rammeverk for utstedelse av grønne OMF, for å på den måten bli med som pådrivere for det grønne skiftet gjennom rimeligere finansiering av lån med pant i energieffektive boliger.

## **Redegjørelse for årsregnskapet**

### **Resultatregnskap**

Verd hadde et driftsresultat før nedskrivninger og skatt på 53,5 millioner kroner for regnskapsåret 2022, mot 55,1 millioner kroner året før. Resultat etter



avsetning for tap og skattekostnad beløp seg til 42,4 millioner kroner i 2022, mot 42,7 millioner kroner i 2021.

Foretakets renteinntekter og lignende inntekter beløp seg i 2022 til 420,8 millioner kroner, mot 224,1 millioner kroner året før. Netto renteinntekter og kredittprovisjonsinntekter utgjorde 111,4 millioner kroner i 2022 mot 137 millioner kroner i 2021. Reduksjonen i netto rente- og kredittprovisjonsinntekter skyldes i all hovedsak at finansieringskostnader fra stigende markedsrenter øker tidligere enn renteinntektene fra utlån til kunder. Nettorenten utgjorde 0,73 prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital i 2022, sammenlignet med 1,19 prosent året før. Netto andre driftsinntekter i 2022 var negative med 46,6 millioner kroner mot 68,7 millioner kroner i 2021. Disse utgiftene relaterer seg i all hovedsak til provisjonsutbetaling til eierbankene, samt kostnader/inntekter knyttet til realiserte verdiendringer på finansielle instrumenter og kostnader ved tilbakekjøp av egne obligasjoner. Samlede provisjoner som tilfaller eierbankene for 2022 utgjorde 43,1 millioner kroner mot 59,9 millioner kroner samme periode i fjor.

Foretakets driftskostnader i 2022 var på 11,3 millioner kroner, mot 13,1 millioner kroner året før. Reduksjonen skyldes hovedsakelig lavere IT-kostnader, og at man har tatt tilbake utkontrakterte tjenester.

Nedskrivinger på utlån for 2022 utgjorde 0,2 millioner kroner mot 1,0 millioner kroner året før. Skattekostnad for 2022 er beregnet til 10,8 millioner kroner og utgjør 20,3 prosent av resultatet før skatt. Netto resultat etter skattekostnad for driftsåret 2022 ble 42,4 millioner kroner, noe som

tilsvarende en avkastning på egenkapitalen etter skatt på 4,4 prosent.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskapet ut fra fortsatt drift er til stede.

## Balanse

Samlede eiendeler i Verd utgjorde ved utgangen av regnskapsåret 2022 18,6 milliarder kroner, en økning på 6,3 milliarder kroner, eller 51,4 prosent de siste 12 måneder. Netto utlån ved utgangen av året var 16,8 milliarder kroner. Netto utlån til kunder i Verd økte med 5,5 milliarder kroner i 2022, tilsvarende 49,2 prosent. Den store veksten skyldes økt overføring fra DSS-bankene og at LOKALBANKene flytter utlån fra Eika Boligkreditt til Verd, ikke at kredittveksten hos eierbankene er særskilt høy.

I løpet av 2022 økte foretakets verdipapirgjeld med 5,2 milliarder kroner, og utestående OMF var 15,5 milliarder kroner ved utgangen av 2022. Foretakets gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde ved årets utgang 1,6 milliarder kroner, en økning på 445 millioner kroner sammenlignet med utgangen av 2021. Dette er utelukkende gjeld til eierbankene.

Verd har en samlet ansvarlig kapital på balansetidspunktet på 1,5 milliarder kroner, hvorav aksjekapitalen utgjør 1,1 milliarder kroner. Foretaket har utstedt fondsobligasjoner for 116 millioner kroner og tidsbegrenset ansvarlige lån for 173 millioner kroner.

Foretaket hadde i 2022 en positiv kontantstrøm på 233 millioner kroner.

## Soliditet

Finanstilsynet besluttet i oktober 2018 at Verd skal ha et samlet kapitalbehov i pilar 2



på 0,9 prosentpoeng av beregningsgrunnlaget for pilar 1. Verd skal fra 31.12.2022 operere med et en samlet kapitaldekning på 16,7 prosent, hvorav ren kjernekapital skal utgjøre minst 13,2 prosent av beregningsgrunnlaget. Ved utgangen av 2022 var samlet kapitaldekning i Verd 22,8 prosent og ren kjernekapitaldekning var 18,3 prosent, mot henholdsvis 18,4 prosent og 15,6 prosent i 2021. Uvektet kjernekapitaldekning ultimo 2022 var 6,8 prosent mot 5,8 prosent ved utgangen av året før. Kravet for norske boligkredittforetak er satt til 3 prosent.

I forbindelse med koronakrisen ble motsyklisk kapitalbuffer satt ned fra 2,5 prosent til 1,0 prosent. Denne økte til 2 prosent fra 31.12.2022 og med ytterligere 0,5 prosentpoeng 31.03.2023. Systemrisikobufferen var varslet økt fra 3,0 prosent til 4,5 prosent fra 31.12.2022, men denne økningen er foreløpig utsatt til 31.12.2023. På grunn av utsettelsen av forhøyet systemrisikobuffer har Verd god kapasitet til å kjøpe boliglån fra eierbankene inn i 2023.

### **Risikoforhold**

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

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

### *Kredittrisiko*

Kredittrisiko er definert som risikoen for at en lånekunde eller motpart ikke oppfyller sine forpliktelser overfor Verd. I det

kredittfaglige rammeverket for foretaket er det fastsatt spesifikke krav til boliglån som kan inngå i foretakets utlånsmasse. Det er ikke gjort vesentlige endringer i foretakets risikoprofil gjennom regnskapsåret.

Boliglån som overføres til foretaket skal være sikret innenfor 75 prosent av boligens verdi. Lovkravet er at sikkerheten skal være innenfor 80 prosent for boligens verdi. Fellesgjeld til borettslag skal være sikret innenfor 60 prosent av byggets verdi. Ved årsskiftet var gjennomsnittlig belåningsgrad (LTV) 52,1 prosent. Et eventuelt boligprisfall vil redusere bruttoverdien av foretakets sikkerhetsmasse. Det gjennomføres periodiske stresstester for å beregne effekten av negativ utvikling i boligprisene. Disse viser at foretaket er robust ved boligprisfall. Gjennom forvaltningsavtalen er også eierbankene forpliktet til å opprettholde det avtalte nivået på kvalifiserte utlån. Dette sikrer opprettholdelse av sikkerhetsmassen ved et eventuelt boligprisfall.

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

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

Styret vurderer kvaliteten på utlåns- og investeringsporteføljen som god.

### *Markedsrisiko*

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



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

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

Styret vurderer den samlede markedsrisikoen i foretaket som lav.

#### *Likviditets- og finansieringsrisiko*

Likviditetsrisiko er risiko for at foretaket ikke kan refinansiere seg ved forfall, eller er ute av stand til å finansiere økning i aktiva på markedsvilkår. Norske OMF-foretak skal oppfylle de nye likviditetskravene som gradvis er blitt innført for europeiske banker og finansieringsforetak. Foretaket har gjennom året oppfylt LCR-kravet (100 prosent) med god margin og ved utgangen av 2022 var denne 639 prosent.

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

belastningen på det ordinære forfallstidspunktet.

Styret vurderer foretakets likviditets- og finansieringsrisiko som moderat.

#### *Operasjonell risiko*

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

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

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

#### *Klimarisiko*

Klimarisiko defineres som all risiko relatert til endring i klima og klimapolitikken. Herunder inngår derfor all økonomisk risiko knyttet til fysisk skade på miljøet, overgangsrisiko til et lavutslippssamfunn og ansvarsrisiko. Det er viktig at klimarisiko sees i sammenheng med Verds øvrige risikoer og for å kunne ta beviste valg er det samtidig viktig å dokumentere klimaeksponeringer. Verd Boligkreditt har i 2022 begynt arbeidet med å kartlegge eget klimaavtrykk internt og for utlånporteføljen. Utlånporteføljen består i all hovedsak av lån med pant i bolig og har ingen eksponering mot industrier og bransjer som normalt regnes som de med



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

### Fremtidsutsikter

Verd er inne i en vekstfase. I tillegg til organisk vekst fra de etablerte eierbankene vil Verd vokse gjennom tilvekst fra de ti nyeste eierbankene i LOKALBANK-alliansen. Overflyttingen av boliglånsporteføljen fra deres nåværende boligkredittforetak til Verd forventes å ta 3-4 år. Over de neste årene vil derfor forvaltningskapitalen i Verd trolig dobles. Tilfanget fra LOKALBANK vil sikre foretaket en bedre geografisk diversifisert boliglånsportefølje, som reduserer kredittrisikoen, og muliggjøre utstedelser av LCR 1B OMF-serier, som er mer likvide og kan forventes å gi foretaket noe rimeligere finansiering på sikt.

Styret anser foretaket som godt kapitalisert, med en kapitaldekning på 22,8 prosent. Under gjeldende kapitalkrav har Verd kapasitet til å øke utlånsporteføljen betydelig, og med dette kunne tilby eierbankene langsiktig finansiering. Utlånsporteføljen har også en lav gjennomsnittlig belåningsgrad, høy

overpantsettelse, og det ligger en konservativ kvalifiseringsprosess for lån som skal inngå i sikkerhetsmassen bak. Dette gjør utlånsporteføljen, og derfor finansieringsevnen, motstandsdyktig mot nedgangstider.

Norsk økonomi anses også som robust, selv om inflasjon, rentehevinger og svakere vekstutsikter preger nyhetsbildet. Den norske stats særskilte økonomiske posisjon gir stort handlingsrom til å støtte økonomien om nødvendig.

Styret oppfatter foretakets fremtidsutsikter som gode.

### Disponeringer

Resultat etter skatt for året 2022 utgjorde 42,4 millioner kroner. Herav er 4,0 millioner kroner satt til hybridkapital, 37,9 millioner kroner foreslått utdelt som utbytte og de resterende 0,5 millioner kroner avsatt til annen egenkapital. Eierne anser utbyttets størrelse som forsvarlig da styret legger til grunn at eierne vil øke foretakets kapital ved behov. Aksjonæravtalen som er inngått mellom eierne og Verd tilsier at eierbanker er forpliktet til å delta i kapitalutvidelser i foretaket.

Bergen, 31. desember 2022 / 9. februar 2023

### Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong  
Styreleder  
(Sign.)

Bente Haraldson Syre  
Nestleder  
(Sign.)

Bjørn Riise  
(Sign.)

Svein Ove Sandvik  
(Sign.)

Fredrik Skarsvåg  
(Sign.)

Sigve Husebø  
Adm. direktør  
(Sign.)



## Resultatregnskap

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Noter	2022	2021
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		7 338	156
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder		392 444	217 872
Renteinntekter og lignende inntekter av sertifikater/obligasjoner		21 010	6 102
<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>		<b>420 791</b>	<b>224 130</b>
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		31 487	7 864
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		270 961	76 207
Renter og lignende på ansvarlig lånekapital		3 991	1 438
Bidrag til krisetiltaksfondet/andre rentekostnader		2 948	1 650
<b>Rentekostnader og lignende kostnader</b>		<b>309 387</b>	<b>87 160</b>
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>111 404</b>	<b>136 970</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		546	133
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		43 097	60 115
Netto gevinst/-tap på finansielle instrumenter	4	-4 045	-8 706
<b>Netto andre driftsinntekter</b>		<b>-46 595</b>	<b>-68 688</b>
<b>Netto driftsinntekter</b>		<b>64 809</b>	<b>68 282</b>
Lønn og generelle administrasjonskostnader	2	7 610	9 486
Avskrivninger	18	396	188
Andre driftskostnader	3	3 340	3 463
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 346</b>	<b>13 137</b>
<b>Resultat før nedskrivninger og skatt</b>		<b>53 463</b>	<b>55 145</b>
Nedskrivninger og tap på utlån	9	226	981
<b>Resultat før skatt</b>		<b>53 237</b>	<b>54 164</b>
Skattekostnad	5	10 820	11 450
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>42 417</b>	<b>42 714</b>
<b>Disponeringer</b>			
Overført til annen EK		38 356	40 596
Overført til hybridkapital		4 061	2 118
<b>Sum disponeringer</b>		<b>42 417</b>	<b>42 714</b>
Resultat/utvannet resultat per aksje (kroner)		51,3	75,9

## Utvidet resultatregnskap

		2022	2021
Resultat for perioden		42 417	42 714
Verdiendringer på finansielle instrumenter ført over utvidet resultatregnskap		-640	-803
Skatt på poster i utvidet resultatregnskap som vil bli reklassifisert over resultat	5	141	177
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>41 917</b>	<b>42 087</b>



## Balanse

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Noter	31/12-2022	31/12-2021
<b>Eiendeler</b>			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	11,15	454 697	221 391
Netto utlån til kunder	8,9,10,13	16 809 050	11 265 494
Sertifikater og obligasjoner	14	1 350 102	806 326
Utsatt skattefordel	5	366	210
Øvrige immaterielle eiendeler	18	2 510	1 794
Forskuddsbetalte kostnader		664	0
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 617 388</b>	<b>12 295 215</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,12	1 577 500	1 131 504
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6,7,14	15 498 591	10 291 078
Annen gjeld		1 848	294
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter		20 697	17 462
Ansvarlig lånekapital	7,22	173 352	70 132
Betalbar skatt	5	10 835	11 639
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 282 824</b>	<b>11 522 108</b>
Aksjekapital	21	1 111 000	640 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 111 000</b>	<b>640 000</b>
Annen egenkapital		107 217	79 924
Hybridkapital	22	116 347	53 183
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 334 564</b>	<b>773 107</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>18 617 388</b>	<b>12 295 215</b>

Bergen, 31. desember 2022 / 9. februar 2023

### Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong  
Styreleder  
(Sign.)

Bente Haraldson Syre  
Nestleder  
(Sign.)

Bjørn Riise  
(Sign.)

Svein Ove Sandvik  
(Sign.)

Fredrik Skarsvåg  
(Sign.)

Sigve Husebø  
Adm. direktør  
(Sign.)



## Kontantstrømoppstilling

<i>(Beløp angitt i hele 1.000 nok)</i>	2022	2021
<b>Kontantstrømmer vedrørende driften</b>		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	372 814	216 400
Renteinnbetalinger fra kredittinstitusjoner	7 338	156
Renteutbetalinger til obligasjonseiere og kredittinstitusjoner	-237 367	-83 548
Provisjonsutbetalinger og gebyrer	-52 673	-61 728
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-10 619	-13 000
Utbetalinger til tillitsvalgte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-665	-592
Utbetaling av skatt	-11 856	-8 773
<b>Netto kontantstrøm vedrørende driften</b>	<b>66 971</b>	<b>48 916</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende investeringsaktivitet</b>		
Netto økning av lån til kunder	-5 076 857	-988 683
Innbetalinger knyttet til investeringer i verdipapirer	15 522	5 733
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler mv.	-1 113	-1 634
<b>Netto kontantstrøm vedrørende investeringsaktivitet</b>	<b>-5 062 448</b>	<b>-984 584</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet</b>		
Netto kontantstrøm ved kjøp/salg av andre verdipapirer med kort løpetid	-541 045	-225 102
Innbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	5 930 519	3 608 130
Utbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	-787 129	-2 478 541
Innbetaling ved utstedelse av fondsobligasjon	63 000	-
Innbetaling ved utstedelse av ansvarlig lånekapital	103 000	-
Innbetaling ved utstedelse av nye aksjer	500 405	122 179
Utbetaling ved utbytte	-39 968	-31 001
<b>Netto kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet</b>	<b>5 228 782</b>	<b>995 665</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>233 306</b>	<b>59 997</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>233 306</b>	<b>59 997</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	221 391	161 394
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	454 697	221 391

## Endringer i egenkapital

<i>(Beløp angitt i hele 1.000 nok)</i>	Aksjekapital	Annen egenkapital	Hybridkapital	Sum
<b>Egenkapital 31. desember 2020</b>	<b>525 000</b>	<b>63 777</b>	<b>53 164</b>	<b>641 941</b>
Årsresultat 2021		40 596	2 118	42 714
Poster i utvidet resultat		-627		-627
Utbytte		-31 001		-31 001
Utbetaling av rente hybridkapital			-2 099	-2 099
Utvidelse av aksjekapital	115 000	7 179		122 179
<b>Egenkapital 31. desember 2021</b>	<b>640 000</b>	<b>79 924</b>	<b>53 183</b>	<b>773 107</b>
Årsresultat 2022		38 356	4 061	42 417
Poster i utvidet resultat		-499		-499
Utbytte		-39 968		-39 968
Nyutstedelse av hybridkapital			75 000	75 000
Innløsning av hybridkapital			-12 000	-12 000
Utbetaling av rente hybridkapital			-3 896	-3 896
Utvidelse av aksjekapital	471 000	29 404		500 404
<b>Egenkapital 31. desember 2022</b>	<b>1 111 000</b>	<b>107 218</b>	<b>116 347</b>	<b>1 334 564</b>

Foreslått utbytte for regnskapsåret 2022 er 37,9 MNOK.



## Noter

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### GENERELT

Verd Boligkreditt AS ble stiftet 3. juli 2009 er i dag eid av 19 uavhengige sparebanker. Selskapet har hovedkontor i Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak og kan utstede obligasjoner der investorene får fortrinnsrett til dekning i foretakets sikkerhetsmasse.

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

#### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

Selskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap.

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

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

Virkelig verdi er definert som den prisen som ville blitt mottatt for å selge en eiendel eller betalt for å overføre en forpliktelse mellom uavhengige markedsaktører på måletidspunktet.

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

#### ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Det er ingen nye standarder av særskilt betydning for regnskapet til Verd som har tredd i kraft med virkning for regnskapsåret 2022. Det er gjort enkelte endringer i noen av de gjeldende standarder (IAS 8), og IAS 4 er erstattet av IAS 17. Endringene har ubetydelig effekt for regnskapet til Verd.

#### SEGMENTINFORMASJON

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

#### INNTEKTSFØRING AV RENTER

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemetode på brutto balanseført eiendel. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige

kontantstrøm, gjennom forventet levetid på det finansielle instrument, til instrumentets brutto bokførte verdi på innregningstidspunktet. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrukket direkte etableringskostnader og andre merbetalinger eller rabatter.

#### KOSTNADSFØRING AV RENTER

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

#### FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

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

#### Innregning og fraregning

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

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

Verd Boligkreditt har inngått forvaltningsavtaler med alle sine eierbanker som omhandler juridisk salg av utlån og forvaltningen av disse. I henhold til forvaltningsavtalen forestår bankene forvaltningen av utlånene og opprettholder kundekontakten etter salget. For dette arbeidet mottar bankene et vederlag i form av kvartalsvis provisjonsutbetalinger. Det foreligger imidlertid en begrenset fortsatt involvering (continuing involvement under IFRS) gjennom en mulighet for avregning av tap mot provisjonene. For ytterligere informasjon vises det til note 22 Kredittisiko. Kjøpene blir behandlet som rene kjøp for Verd, og rene salg fra bankenes side. Utlånene er derfor fraregnet fra bankenes balanse og innregnet i balansen til Verd Boligkreditt.

#### Målekategorier

IFRS 9 har følgende prinsipper for klassifisering og måling:

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

Målekategori besluttes ved førstegangs regnskapsføring av eiendelen.

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

#### Gjeldsinstrumenter

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



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

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

- Gjeldsinstrumenter skal måles til amortisert kost dersom instrumentene holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentet for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer.
- Instrumenter med kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol som *både* holdes for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, skal måles til virkelig verdi med verdiendringer ført over utvidet resultatregnskap (OCI) med renteinntekt og eventuell nedskrivning ført i det ordinære resultatet. Dvs. at instrumentet balanseføres til virkelig verdi, renter og nedskrivning for kreditt-tap føres i det ordinære resultatet tilsvarende som om instrumentet hadde vært målt til amortisert kost-måling, mens øvrige verdiendringer føres over utvidet resultatregnskap.
- Øvrige gjeldsinstrumenter skal måles til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Dette vil typisk være instrumenter som inngår i trading-porteføljer, porteføljer som styres, måles og rapporteres til ledelsen i henhold til virkelig verdi og porteføljer med for stort omfang av salg til å falle inn i en av de to øvrige forretningsmodellene.
- Instrumenter som etter disse testene skal måles til amortisert kost eller virkelig verdi med verdiendringer over OCI kan likevel utpekes til måling til virkelig verdi over resultat dersom dette tar vekk eller vesentlig reduserer et regnskapsmessig misforhold («accounting mismatch»).

#### Derivater

Alle derivater skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi med verdiendring i resultat, men derivater som er utpekt som sikringsinstrumenter skal regnskapsføres i tråd med prinsippene for sikringsbokføring.

#### Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost

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

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

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

#### Virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat (FVOCI)

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

#### Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat

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

#### Finansielle instrumenter utpekt til sikringsbokføring

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

Verd Boligkreditt AS har etablert sikringsbokføring for å oppnå en regnskapsmessig behandling som reflekterer hvordan renterisiko styres for langsiktige innlån. Dette medfører en resultatmessig sammenstilling av gevinster og tap på utstedte obligasjoner med fast rente (sikringsobjekt), med gevinster og tap på tilhørende inngåtte renteswapper (sikringsinstrument). Dette regnskapsføres som virkelig verdisikringer.

Ved inngåelse av sikringen skjer det en formell øremerking og dokumentasjon av sikringsforholdet. Det eksisterer en entydig, direkte og dokumentert sammenheng mellom verdisvingninger på sikringsobjektet som skyldes den sikrede risikoen, og verdisvingninger for de finansielle derivatene. Sikringen er dokumentert med henvisning til selskapets risikostyringsstrategi, entydig identifikasjon av sikringsobjekt og sikringsinstrument, entydig beskrivelse av den sikrede risikoen, samt en beskrivelse av hvorfor sikringen forventes å være effektiv.

Sikringsineffektivitet, definert som forskjell mellom verdiregulering av sikringsinstrumenter sammenlignet med verdiregulering av de sikrede risikoer i objektene, resultatføres løpende i resultatregnskapet.

Sikringsinstrumentene og verdiendringer på sikrede elementer i sikringsobjektene vurderes til virkelig verdi og verdiendringer inngår i «Netto gevinst/(tap) på finansielle instrumenter» i resultatet.

#### TAPSNEDSKRIVING AV UTLÅN VURDERT TIL AMORTISERT KOST

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

Måling av avsetning for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden opprinnelig innregning. Ved førstegangsinnregning og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, skal det avsettes for 12-måneders



forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.

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

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

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

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

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

**Steg 2:** I steg 2 klassifiseres eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kredittisiko siden førstegangsinnregning, og hvor det ikke er objektive bevis på tap. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. I denne gruppen finner vi utlån med vesentlig økt kredittisiko og som ikke er i mislighold (dvs ikke i steg 3, se nedenfor). Når det gjelder avgrensning mot steg 1 definerer Verd Boligkreditt AS selv hva som er vesentlig økning i kredittisiko. IFRS 9 beskriver imidlertid at det vil ha vært en vesentlig økning i kredittisiko, med mindre dette kan tilbakevises, dersom betaling er forsinket med 30 dager eller mer (opptil 90 dager som er definert som et faktisk mislighold).

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

**Steg 3:** I steg 3 i tapsmodellen er eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kredittisiko siden innvilgelse, og hvor det er objektive bevis på tap på balansedato. For disse eiendelene

skal det avsettes for forventet tap over levetiden. Her anvendes 90 dagers mislighold som et viktig kriterium for mislighold.

#### Migrering fra steg 3 til steg 2 samt migrering fra steg 2 til steg 1

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

#### Anvendelse av makrodata

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

#### Modellberegning

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

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

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

Beregning og forutsetninger er gjenstand for uavhengig validering.

#### IMATERIELLE EIENDELER

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

#### SKATT

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er beregnet med 22 % av netto midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ut fra forventninger om skattepliktig inntekt gjennom inntjening i fremtidige år.

Skatteeffekt av renter på hybridkapital føres over resultat.



Betalbar skatt i balansen er periodens betalbare skatt knyttet til årets resultat.

#### **FORPLIKTELSER/AVSETNINGER**

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

#### **HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

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

#### **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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

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

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

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

#### **EGENKAPITAL**

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

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

Hybridkapital består av fondsobligasjoner som ikke tilfredsstillende definisjonen av finansiell gjeld etter IAS 32. Påløpte renter på hybridkapitalen føres direkte mot egenkapitalen. Rentene presenteres brutto i oppstillingen over endring i egenkapital.

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

#### **REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER**

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

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

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



## Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader

	2022	2021
Honorarer til eier <sup>1)</sup>	4 023	3 556
Honorarer til Sparebanken Vest <sup>1)</sup>	788	3 250
Styrehonorar	447	473
Andre personalrelaterte kostnader	106	83
Administrasjonskostnader	2 247	2 124
<b>Lønn og generelle adm.kostnader</b>	<b>7 610</b>	<b>9 486</b>

<sup>1)</sup> Selskapet har ingen ansatte og kjøper tjenester av Sparebanken Vest samt Haugesund Sparebank.

Ytelse til ledende ansatte	Lønn <sup>1</sup>	Annet <sup>2</sup>	Pensjon
Sigve Husebø - administrerende direktør	1 187	38	155

<sup>1</sup> Omfatter utbetalt lønn og feriepenger i 2022

<sup>2</sup> Naturalytelser og andre ytelse

Ytelse til styrende organer	2022	2021
<b>Styret</b>		
Jørund Rong	100	80
Bente Haraldson Syre	80	80
Bjørn Riise	80	53
Svein Ove Sandvik	80	53
Fredrik Skarsvåg	80	80
Kenneth Engedal	17	100
Rune Ramsvik	-	27
<b>Valgkomité</b>		
Heidi Nag Flikka	4	-
Vidar Skaaland	3	-
Ola Setsaas	3	-
<b>Totalt</b>	<b>447</b>	<b>473</b>

## Note 3 Andre driftskostnader

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	293	334
Honorar til ekstern revisor som gransker iht. finansieringsvirksomhetsloven	78	161
Attestasjonstjenester - ekstern revisor	-	-
Andre tjenester - ekstern revisor	120	41
Øvrige driftskostnader	2 849	2 927
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>3 340</b>	<b>3 463</b>

Beløpene er inkl. MVA



## Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter

	2022	2021
Netto gevinster (tap) på finansiell gjeld	-1 320	-5 791
Netto gevinster (tap) på finansielle eiendeler	-2 621	-1 692
Netto gevinster (tap) knyttet til sikringsbokføring av finansiell gjeld	-	-1 223
Netto gevinster (tap) på utlån og fordringer	-103	-
<b>Netto gevinster (tap)</b>	<b>-4 045</b>	<b>-8 706</b>

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	10 835	11 639
Endring utsatt skatt	-155	-365
Skatt knyttet til poster i utvidet resultat	141	177
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>10 820</b>	<b>11 450</b>

Resultat før skattekostnad	53 244	54 164
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	11 714	11 916
Permanente forskjeller mellom regnskap og skatt		
Skatt på hybridrenter direkte mot egenkapitalen	-893	-466
<b>Skattekostnad</b>	<b>10 820</b>	<b>11 450</b>

Effektiv skattesats er på **20 %** i 2022 og **21 %** i 2021.

Endring i balanseført utsatt skatt/skattefordel	2022	2021
Balanseført verdi 1/1	-210	155
Resultatført i perioden	-155	-365
Balanseført verdi 31/12	-366	-210

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

### Utsatt skatt i balansen:

Midlertidige forskjeller	31/12-22	31/12-21	Endring
Finansielle instrumenter	-1 958	-1 165	-793
Øvrige midlertidige forskjeller	295	209	87
Sum midlertidige forskjeller	-1 662	-957	-706
<b>Netto utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-366</b>	<b>-210</b>	<b>-155</b>



## Note 6 Klassifikasjon av finansielle instrumenter

31/12-2022	Virkelig verdi over resultatregnskap	Virkelig verdi over utvidet resultatregnskap	Amortisert kost	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	454 697	454 697
Utlån til og fordringer på kunder	10 176	-	16 798 875	16 809 050
Sertifikater og obligasjoner	-	1 350 102		1 350 102
<b>Totalt</b>	<b>10 176</b>	<b>1 350 102</b>	<b>17 253 571</b>	<b>18 613 849</b>

<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 577 500	1 577 500
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer			15 498 591	15 498 591
Ansvarlig lånekapital			173 352	173 352
<b>Totalt</b>			<b>17 249 444</b>	<b>17 249 444</b>

31/12-2021	Virkelig verdi over resultatregnskap	Virkelig verdi over utvidet resultatregnskap	Amortisert kost	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner			221 391	221 391
Utlån til og fordringer på kunder			11 265 494	11 265 494
Sertifikater og obligasjoner	-	806 326	-	806 326
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>806 326</b>	<b>11 486 885</b>	<b>12 293 211</b>

<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 131 504	1 131 504
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer			10 291 078	10 291 078
Ansvarlig lånekapital			70 132	70 132
<b>Totalt</b>			<b>11 492 714</b>	<b>11 492 714</b>



## Note 7 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost

	31/12-22		31/12-21	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	454 697	454 697	221 391	221 391
Utlån til kunder	16 809 050	16 812 447	11 265 494	11 268 665
<b>Totalt</b>	<b>17 263 747</b>	<b>17 267 144</b>	<b>11 486 885</b>	<b>11 490 056</b>
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 577 500	1 577 500	1 131 504	1 131 504
Verdipapirgjeld, amortisert kost	15 498 591	15 500 854	10 291 078	10 329 888
Ansvarlig lån	173 352	173 749	70 132	71 038
<b>Totalt</b>	<b>17 249 444</b>	<b>17 252 103</b>	<b>11 492 714</b>	<b>11 532 430</b>

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

Utlån til fastrente er vurdert til virkelig verdi.

## Note 8 Verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi

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

**De forskjellige nivåene blir definert som følger:**

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

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

**Nivå 3.** Dersom en eller flere vesentlige data ikke er basert på observerbare markedsdata vil instrumentet blir plassert i nivå 3. I kategorien inngår utlån til kunder som ikke omsettes i et aktivt marked. Virkelig verdi for fastrenteutlån til kunder verdsettes til nåverdien av avtalte kontantstrømmer diskontert med en observerbar rentekurve med et tillegg for et beregnet markedsplåslag. Det har ikke vært overføringer av finansielle instrumenter fra et nivå til et annet i perioden

31/12-2022				
Finansielle eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	10 176	10 176
Sertifikater og obligasjoner	-	1 350 102	-	1 350 102
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>1 350 102</b>	<b>10 176</b>	<b>1 360 278</b>

31/12-2021				
Finansielle eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	-	-
Sertifikater og obligasjoner	-	806 326	-	806 326
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>806 326</b>	<b>-</b>	<b>806 326</b>



## Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold

### Tap på utlån/risikoklassifisering

I det tidligere avtaleverket mellom bankene som overfører lån og Verd Boligkreditt AS, fremkom at tap på utlån kunne motregnes mot provisjoner til bankene innenfor det enkelte regnskapsår. Denne avtalen er endret ved utgangen av 2020 og forventet tap etter tapsmodellen er derfor innregnet i regnskapet. Misligholdet i porteføljen er svært begrenset og risikoprofilen er lav.

	Steg 1	Steg 2	Steg 3	SUM
Tapsnedskrivning 31.12.2021	3 083	88	-	3 171
Tapsnedskrivning 31.12.2022	1 626	1 680	91	3 397
<b>Endring i tapsnedskrivning (tapskostnad)</b>	<b>-1 457</b>	<b>1 591</b>	<b>91</b>	<b>226</b>

Samtlige tap består av modellberegnet forventet tap.

### Fordeling av utlån til kunder ihht steg definert i IFRS

	ECL				Utlån			
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
<b>Inngående balanse 01.01.22</b>	<b>3 083</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>3 171</b>	<b>11 064 339</b>	<b>204 326</b>	<b>-</b>	<b>11 268 666</b>
Migrert fra steg 1 til steg 2	-38	502		464	-284 359	271 655		-12 704
Migrert fra steg 2 til steg 1	78	-34		44	85 894	-90 519		-4 625
Tilgang	1 114	993	91	2 198	10 060 942	202 777	3 816	10 267 534
Avgang	-899	-46		-945	-3 656 869	-73 500		-3 730 369
Endret tapsavsetning for lån som ikke har migrert	-1 712	176		-1 536	-973 564	-2 490		-976 054
<b>Utgående balanse 31.12.22</b>	<b>1 626</b>	<b>1 680</b>	<b>91</b>	<b>3 397</b>	<b>16 296 383</b>	<b>512 250</b>	<b>3 816</b>	<b>16 812 447</b>

	ECL				Utlån			
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
<b>Inngående balanse 01.01.21</b>	<b>1 097</b>	<b>928</b>	<b>165</b>	<b>2 190</b>	<b>9 922 106</b>	<b>216 423</b>	<b>5 126</b>	<b>10 143 654</b>
Migrert fra steg 1 til steg 2	-23	11		-12	-57 603	56 162		-1 440
Migrert fra steg 2 til steg 1	12	-339		-327	73 530	-76 082		-2 551
Tilgang	811	16		827	3 963 530	86 594		4 050 124
Avgang	-291	-344	-165	-801	-2 436 396	-76 373	-5 126	-2 517 894
Endret tapsavsetning for lån som ikke har migrert	1 477	-182		1 295	-400 829	-2 399		-403 228
<b>Utgående balanse 31.12.21</b>	<b>3 083</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>3 171</b>	<b>11 064 339</b>	<b>204 326</b>	<b>-</b>	<b>11 268 665</b>



## Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold (forts.)

Verd Boligkreditt AS klassifiserer utlånsmassen i ulike kategorier avhengig av sannsynligheten for mislighold. Klassifikasjonen bygger på historikk over konto- og kundedata for hele utlånsporteføljen. Alle kunder i klasse G eller med høyere risiko vil få lån plassert i steg 2 (viser til note 1). I tillegg vil lån med 30 dagers betalingsforsinkelse eller mer plasseres i steg 2 om disse ikke fanges opp i risikoklasse G eller høyere (se tabell nedenfor).

Risiko- klassifisering av utlånsmassen:	Mislighold- sannsynlighet		Saldo 31/12-22	Herav i steg 2 pr 31/12-22	Herav i steg 3 pr 31/12-22	Saldo 31/12-21	Herav i steg 2 pr 31/12-21	Herav i steg 3 pr 31/12-21
	Fra og med	Til						
A	0,00 %	0,06 %	1 967 524	-	-	1 969 160	617	-
B	0,06 %	0,17 %	6 856 893	-	-	3 844 344	1 605	-
C	0,17 %	0,35 %	4 449 073	-	-	2 960 726	-	-
D	0,35 %	0,60 %	1 597 686	57 011	-	1 143 993	6 675	-
E	0,60 %	0,95 %	1 184 461	190 381	-	946 515	-	-
F	0,95 %	1,56 %	289 463	67 924	-	196 129	7 046	-
G	1,56 %	2,49 %	97 924	31 770	-	41 380	37 514	-
H	2,49 %	3,77 %	219 435	74 474	-	73 354	66 502	-
I	3,77 %	6,47 %	29 428	22 195	-	58 268	52 825	-
J	6,47 %	18,90 %	116 080	68 495	-	30 500	27 651	-
K	18,90 %	100,00 %	4 481	-	3 816	4 294	3 893	-
<b>Totalt</b>			<b>16 812 447</b>	<b>512 250</b>	<b>3 816</b>	<b>11 268 665</b>	<b>204 326</b>	-

### Mislighold

Tabellen nedenfor viser betalingsmislighold eldre enn 30 dager.

	31/12-22	31/12-21
31-60 dager	13 521	3 033
61-90 dager	5 306	-
Mer enn 90 dager	3 816	-
<b>Sum misligholdte engasjement</b>	<b>22 642</b>	<b>3 033</b>



## Note 10 Utlån

31/12-2022

Utlån og garantier fordelt på næring og personmarked	Utlån	Ubenyttet kreditter	Sum engasjement
<b>Utlån fordelt på markeder</b>			
Personkunder	16 335 620	775 771	17 111 391
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	385 574	13 857	399 431
Borettslag	91 252	-	91 252
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>16 812 447</b>	<b>789 628</b>	<b>17 602 075</b>
Fleksible boliglån	1 891 803		
Nedbetalingslån	14 920 644		
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>16 812 447</b>		
Nedskrivninger utlån	-3 397		
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>16 809 050</b>		

31/12-2021

Utlån og garantier fordelt på næring og personmarked	Utlån	Ubenyttet kreditter	Sum engasjement
<b>Utlån fordelt på markeder</b>			
Personkunder	11 002 662	654 822	11 657 485
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	266 003	12 729	278 732
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>11 268 665</b>	<b>667 552</b>	<b>11 936 217</b>
Fleksible boliglån	1 594 651		
Nedbetalingslån	9 674 014		
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>11 268 665</b>		
Nedskrivninger utlån	-3 171		
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>11 265 494</b>		

### Kreditrisiko/tap på utlån

Kreditrisiko er risiko for tap dersom foretakets kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån, kreditter, garantier og lignende. Fra 3. kvartal 2022 ble kravene for å inkludere utlån til kunder i sikkerhetsmasse endre til å gjelde sikkerhet i boligeiendom innenfor 80 % og for fritidseiendommer 60 % av markedsverdi. Foretaket har valgt å beholde sikkerhet i boligeiendom innenfor 75 % av markedsverdi. Selskapet anser kredittrisikoen for å være lav. Det er ikke registrert betydelig mislighold i porteføljen.

31/12-2022

Brutto utlån fordelt på geografiske områder	Andel i %	Utlån
Agder	34,5	5 806 808
Rogaland	29,7	4 999 960
Trøndelag	11,3	1 898 265
Vestland	7,4	1 240 875
Vestfold og Telemark	6,1	1 030 719
Viken	5,8	971 345
Øvrige	5,1	864 476
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>100,0</b>	<b>16 812 447</b>

31/12-2021

Brutto utlån fordelt på geografiske områder	Andel i %	Utlån
Agder	36,2	4 083 605
Rogaland	37,9	4 266 173
Trøndelag	1,6	179 383
Vestland	13,5	1 521 499
Vestfold og Telemark	0,7	78 489
Viken	5,7	637 438
Øvrige	4,5	502 078
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>100,0</b>	<b>11 268 665</b>



## Note 11 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner

	31/12-22	31/12-21
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	454 697	221 391
<b>Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</b>	<b>454 697</b>	<b>221 391</b>

## Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31/12-22	31/12-21
Med avtalt løpetid	1 577 500	1 131 504
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>1 577 500</b>	<b>1 131 504</b>

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

## Note 13 Sikkerhetsstillelser

Brutto utlån er sikret ved pantstillelser. Sikringsobjektene består av fast eiendom.

Tabellen nedenfor viser den prosentvise fordelingen av engasjement knyttet til ulike nivåer for sikkerhetsstillelse. Eksempelvis betyr linjen 0-50 % at engasjementene er lavere enn 50 % av verdien av sikringsobjektet.

Sikkerhetsnivå	2022	2021
0% - 50%	40,8 %	44,6 %
50% - 55%	10,0 %	10,2 %
55% - 60%	11,7 %	11,8 %
60% - 70%	23,2 %	22,8 %
70% - 80%	13,9 %	10,5 %
80% - 100%	0,5 %	0,2 %
<b>Totalt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 14 Sertifikater og obligasjoner

	31/12-2022		31/12-2021	
	Ansk. kost	Virkelig verdi	Ansk. kost	Virkelig verdi
Stat/SSA	52 473	52 238	57 121	56 643
OMF	1 063 012	1 065 605	657 554	657 792
Obl./sert. utstedt av norske kommuner	230 074	232 260	91 753	91 891
<b>SUM</b>	<b>1 345 558</b>	<b>1 350 102</b>	<b>806 428</b>	<b>806 326</b>

Sertifikater og obligasjoner regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat. Disse verdsettes basert på verdsettelsesmetoder som maksimerer bruken av observerbare data.

For verdipapirer som ikke er børsnotert og der det ikke er et aktivt marked, benytter Verd priser fra Bloomberg for sertifikater og obligasjoner.



## Note 15 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

### Obligasjoner med fortrinnsrett:

ISIN kode	Vilkår	Opptak	Forfall <sup>1)</sup>	Netto utestående	
				31.12.2022	31.12.2021
NO0010799315	Flytende 3M Nibor + 0,50 %	2017	2022	-	386 000
NO0010831662	Flytende 3M Nibor + 0,40 %	2018	2023	2 200 000	2 500 000
NO0010864937	Flytende 3M Nibor + 0,36 %	2019	2024	2 500 000	2 500 000
NO0010878309	Flytende 3M Nibor + 0,44 %	2020	2022	-	100 000
NO0010893696	Flytende 3M Nibor + 0,32 %	2020	2025	3 000 000	2 500 000
NO0011151151	Flytende 3M Nibor + 0,24 %	2021	2026	3 750 000	2 300 000
NO0012548900	Flytende 3M Nibor + 0,53 %	2022	2027	4 000 000	-
Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen				<b>15 450 000</b>	<b>10 286 000</b>
Egenbeholdning				550 000	200 000
<b>Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen, inkl. egenbeholdning</b>				<b>16 000 000</b>	<b>10 486 000</b>
<b>Sikkerhetsmasse</b>					
Utlån sikret med pant i bolig <sup>2)</sup>				16 758 252	11 263 057
Sertifikater/Obligasjoner				1 341 000	799 733
Fordringer som utgjør fyllingssikkerhet				367 912	221 391
<b>Sum sikkerhetsmasse</b>				<b>18 467 164</b>	<b>12 284 181</b>
Overpantsettelse for ratingformål				3 017 164	1 998 181
<i>Overpantsettelse for regulatoriske formål<sup>3)</sup></i>				<i>2 467 164</i>	<i>1 798 181</i>
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad (rating)				120 %	119 %
<i>Sikkerhetsmassens fyllingsgrad (regulatorisk)<sup>3)</sup></i>				<i>115 %</i>	<i>117 %</i>
Krav for opprettholdelse av rating (AAA)				106 %	105 %
<i>Regulatorisk krav<sup>3)</sup></i>				<i>105 %</i>	<i>102 %</i>

Sikkerhetsmassens sammensetning er definert i finansforetaksloven § 11-8.

Sikkerhetsmassen representerer eiendeler i balansen som er utpekt til sikring av forpliktelser med fortrinnsrett.

Sikkerhetsmassens fyllingsgrad angir forholdet mellom sikkerhetsmassen og bokførte forpliktelser med fortrinnsrett.

<sup>1)</sup> Med rett til forlengelse ett år.

<sup>2)</sup> MNOK 26 av totale brutto utlån er ikke kvalifisert til den tellende sikkerhetsmassen, enten som følge av at engasjementet er mislighold eller andeler av lån over 80% LTV

<sup>3)</sup> I den regulatoriske beregningen er beholdning av egne OMF medregnet under finansielle forpliktelser, og uten verdi i likviditetsreserven



## Note 16 Kapitaldekning

Minimumskrav til kapitaldekning er 8 %, bestående av 4,5 % ren kjernekapital, 1,5 % hybridkapital og 2 % tilleggskapital. I tillegg er det bufferkrav til ren kjernekapital tilsvarende bevaringsbuffer på 2,5 %, systemrisikobuffer på 3 % og en motsyklisk kapitalbuffer på 2 %. Totalt utgjør dette et krav til ren kjernekapitaldekning på 12 % og kapitaldekning på 15,5 %. Motsyklisk kapitalbuffer er varslet økt til 2,5% fra 31.03.2023.

Finanstilsynet har i vedtak 30.10.2018 fastsatt et pilar 2-krav utover minstekrav og bufferkrav for Verd som utgjør 0,9 prosent av beregningsgrunnlaget, og minimum 27 millioner kroner. Verd må avvente ny pilar 2-vurdering før deler av kravet kan møtes med ansvarlig lån og fondsobligasjonskapital.

<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>31/12-22</b>	<b>31/12-21</b>
Aksjekapital	1 111 000	640 000
Annen egenkapital	107 217	79 924
<b>Sum balanseført egenkapital eksklusiv hybridkapital</b>	<b>1 218 217</b>	<b>719 924</b>
Frdrag for forsvarlig verdsettelse	-1 350	-806
Andre regulatoriske frdrag	-2 510	-1 794
Foreslått utbytte	-37 852	-39 968
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>1 176 505</b>	<b>677 356</b>
Fondsobligasjon	116 000	53 000
<b>Kjernekapital</b>	<b>1 292 505</b>	<b>730 356</b>
Ansvarlig lån	173 000	70 000
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>1 465 505</b>	<b>800 356</b>
<b>Vektet beregningsgrunnlag</b>	<b>31/12-22</b>	<b>31/12-21</b>
Kreditrisiko etter standardmetoden	6 277 612	4 191 062
CVA- tillegg	-	-
Operasjonell risiko	145 253	161 414
<b>Risikovektet beregningsgrunnlag</b>	<b>6 422 865</b>	<b>4 352 476</b>
<b>Kapitaldekning</b>	<b>31/12-22</b>	<b>31/12-21</b>
<b>Ren Kjernekapitaldekning (%)</b>	<b>18,3 %</b>	<b>15,6 %</b>
Fondsobligasjon (%)	1,8 %	1,2 %
<b>Kjernekapitaldekning (%)</b>	<b>20,1 %</b>	<b>16,8 %</b>
Tilleggskapital (%)	2,7 %	1,6 %
<b>Kapitaldekning</b>	<b>22,8 %</b>	<b>18,4 %</b>
<b>Minimumskrav</b>	<b>31/12-22</b>	<b>31/12-21</b>
Minimumskrav ansvarlig kapital; 8%	513 829	348 198
Overskudd ansvarlig kapital	951 676	452 158
herav overskudd ren kjernekapital til å dekke bufferkrav	887 478	452 158
<b>Bufferkrav</b>		
Bevaringsbuffer; 2,5%	160 572	108 812
Systemrisikobuffer; 3%	192 686	130 574
Motsyklisk buffer; 2% / 1%	64 229	43 525
Sum bufferkrav ren kjernekapital	417 486	282 911
Overskudd ren kjernekapital	469 992	169 247



## Note 17 Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)

	31/12-22	31/12-21
Sum eiendeler i balansen	18 617 388	12 295 215
Poster utenom balansen	394 814	333 776
Øvrige justeringer i beregningsgrunnlaget	2 047	2 365
Beregningsgrunnlag for uvektet kjernekapitalandel	19 014 249	12 631 356
Kjernekapital	1 292 505	730 356
<b>Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)</b>	<b>6,80 %</b>	<b>5,78 %</b>

## Note 18 Immaterielle Eiendeler

2021	Software	Sum
Anskaffelseskost 1. januar 2021	347	347
Tilgang	1 634	1 634
Avgang	-	-
<b>Anskaffelseskost 31. desember 2021</b>	<b>1 981</b>	<b>1 981</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.januar 2021	-	-
Akkumulerte avskrivninger 31.desember 2021	188	188
<b>Bokført verdi 31.desember 2021</b>	<b>1 794</b>	<b>1 794</b>
<b>Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler</b>	<b>188</b>	<b>188</b>

2022	Software	Sum
Anskaffelseskost 1. januar 2022	1 981	1 981
Tilgang	1 113	1 113
Avgang	-	-
<b>Anskaffelseskost 31. desember 2022</b>	<b>3 094</b>	<b>3 094</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.januar 2022	188	188
Akkumulerte avskrivninger 31.desember 2022	396	396
<b>Bokført verdi 31.desember 2022</b>	<b>2 510</b>	<b>2 510</b>
<b>Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler</b>	<b>396</b>	<b>396</b>

Avskrivningsplan                      Lineær  
Økonomisk levetid                      5år



## Note 19 Likviditetsrisiko/restløpetid

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

<b>Restløpetid på balanseposter pr. 31/12-22</b>	<b>Inntil 1 måned</b>	<b>Fra 1 - 3 måneder</b>	<b>Fra 3 mnd. til 1 år</b>	<b>Fra 1 - 5 år</b>	<b>Over 5 år</b>	<b>Totalt</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner				1 577 500		1 577 500
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (inklusive renter)	69 434	68 268	2 591 887	14 373 267		17 102 856
Ansvarlig lån (inklusive renter)		2 494	7 279	28 476	173 000	211 248
<b>Sum gjeld</b>	<b>69 434</b>	<b>70 762</b>	<b>2 599 166</b>	<b>15 979 243</b>	<b>173 000</b>	<b>18 891 604</b>

<b>Restløpetid på balanseposter pr. 31/12-21</b>	<b>Inntil 1 måned</b>	<b>Fra 1 - 3 måneder</b>	<b>Fra 3 mnd. til 1 år</b>	<b>Fra 1 - 5 år</b>	<b>Over 5 år</b>	<b>Totalt</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner				1 131 504		1 131 504
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (inklusive renter)	3 663	23 581	607 998	10 290 014		10 925 257
Ansvarlig lån (inklusive renter)		434	1 545	2 823	70 000	74 802
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 663</b>	<b>24 015</b>	<b>609 543</b>	<b>11 424 341</b>	<b>70 000</b>	<b>12 131 562</b>

## Note 20 Markedsrisiko

Markedsrisiko oppstår som følge av åpne posisjoner i valuta, rente- og egenkapitalinstrumenter. Risikoen er knyttet til tap i inntjening som følge av svingninger i markedspriser og kurser. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko eller risiko knyttet til egenkapitalinstrumenter.

Renterisiko er risikoen knyttet til negative resultateffekter som følge av svingninger i rentesatser. Balansen til Verd Boligkreditt pr. 31.12.2022 bestod av utlån til privatmarkedet med flytende og fast rente og innlån ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett til flytende rente. Utlån til privatmarkedet med fast rente sikres med renteswapavtaler. Hvis det utstedes obligasjoner med fast rente inngås det renteswapavtaler samtidig som obligasjonene avtales. Selskapet regner derfor renterisikoen som svært lav.

Likviditetsbeholdningen til Verd Boligkreditt AS består utelukkende av sertifikater og obligasjoner med flytende rente.



## Note 21 Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 1.111.000 aksjer pålydende kr. 1000,-.

Oversikt over aksjeeiere pr. 31/12-2022	Ant. aksjer	Eierandel
Flekkefjord Sparebank	200 852	18,08 %
Haugesund Sparebank	147 834	13,31 %
Skudenes & Aakra Sparebank	145 050	13,06 %
Spareskillingsbanken	125 523	11,30 %
Søgne og Greipstad Sparebank	73 913	6,65 %
Lillesands Sparebank	56 338	5,07 %
Askim & Spydeberg Sparebank	55 792	5,02 %
Drangedal Sparebank	49 643	4,47 %
Aasen Sparebank	47 412	4,27 %
Luster Sparebank	44 639	4,02 %
Selbu Sparebank	33 464	3,01 %
Stadsbygd Sparebank	30 677	2,76 %
Nidaros Sparebank	27 894	2,51 %
Ørland Sparebank	26 767	2,41 %
Sparebanken Din	15 896	1,43 %
Voss Sparebank	13 949	1,26 %
Sparebank 68° Nord	8 389	0,76 %
Tolga - Os Sparebank	6 968	0,63 %
<b>Totalt</b>	<b>1 111 000</b>	<b>100,00 %</b>

## Note 22 Ansvarlig lånekapital og hybridkapital

Opptaksår	Pålydende	Rente	Innløsningsrett	Balanseverdi		
				31/12-22	31/12-21	
<i>Ansvarlig lånekapital</i>						
2018	Ansvarlig lån	NOK 6 mill	3 mnd Nibor +1,65%	Call 22/06-23	13 018	25 017
2019	Ansvarlig lån	NOK 45 mill	3 mnd Nibor +1,60%	Call 24/06-24	45 237	45 115
2022	Ansvarlig lån	NOK 115 mill	3 mnd Nibor +2,90%	Call 26/12-27	115 098	-
<b>Balanseført ansvarlig lånekapital</b>					<b>173 352</b>	<b>70 132</b>
<i>Fondsobligasjon klassifisert som hybridkapital</i>						
2018	Fondsobligasjonslån	NOK 13 mill	3 mnd Nibor +3,50%	Call 22/06-23	6 011	18 022
2019	Fondsobligasjonslån	NOK 35 mill	3 mnd Nibor +3,55%	Call 24/06-24	35 256	35 161
2022	Fondsobligasjonslån	NOK 75 mill	3 mnd Nibor +4,40%	Call 26/12-27	75 079	-
<b>Balanseført hybridkapital under egenkapital</b>					<b>116 347</b>	<b>53 183</b>



## Note 23 Kredittrisiko

Verd Boligkreditt har inngått forvaltningsavtaler med alle sine eierbanker som omhandler juridisk salg av utlån og forvaltningen av disse. I henhold til forvaltningsavtalen forestår bankene forvaltningen av utlånene og opprettholder kundekontakten etter salget. For dette arbeidet mottar bankene et vederlag i form av kvartalsvis provisjonsutbetalinger.

I henhold til forvaltningsavtalen inngått med hver enkelt eierbank har Verd Boligkreditt en rett til å motregne kredittap på utlån mot de løpende provisjonsutbetalingene til bankene. Det foreligger dermed en begrenset fortsatt involvering knyttet til kjøpte utlån ved mulig begrenset avregning av tap mot provisjon inneværende år. Denne motregningsadgangen anses imidlertid ikke å være av en slik karakter at den endrer på konklusjonen om at det vesentligste av risiko og fordeler ved eierskap er overført. Dette skyldes først og fremst at tapene skal motregnes pro rata i henhold til bankenes eierandel i foretaket, og uavhengig av hvilken bank som i utgangspunktet formidlet utlånene som forårsaket de eventuelle tapene. Verd Boligkreditt har i tillegg aldri måtte benytte seg av retten til motregning mot provisjoner så lenge forvaltningsavtalene har løpt. Dette skyldes den iverboende lave kredittrisikoen i utlånene foretaket kjøper. Det er heller ingen indikasjoner på at denne retten skal være nødvendig å benytte i tiden fremover. Samlet ansees derfor den fortsatte involveringen knyttet til de kjøpte lånene som så svak at foretaket, og bankene på sin side, velger å behandle transaksjonene som henholdsvis rene kjøp og salg, og utlånene blir i sin helhet fraregnet i bankenes balanser og innregnet i balansen til Verd Boligkreditt.

Eierbankene har også inngått en aksjonæravtale seg imellom. Denne innebærer blant annet at bankene skal bidra til at Verd Boligkreditt til enhver tid har en ren kjernekapitaldekning (Core Tier 1) som tilsvarer de krav som myndigheter fastsetter (inkludert krav til bufferkapital og Pilar 2 beregninger), og eventuelt å tilføre kjernekapital om den faller til et lavere nivå.

## Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen

<i><b>Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital</b></i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Rentenetto som fremkommer av resultatregnskapet	111 404	136 970	
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen	-4 061	-2 118	
Rentenetto benyttet i aktuelt nøkkeltall	Teller	107 344	134 852
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (kvartalssnitt)	Nevner	15 011 824	11 313 620
<b>Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital</b>	<b>0,72 %</b>	<b>1,19 %</b>	

<i><b>Egenkapitalavkastning</b></i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat etter skatt som fremkommer av resultatregnskapet	42 417	42 714	
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen (etter skatt)	-4 061	-2 118	
Resultat etter skatt korrigeret for renter på hybridkapitalen	Teller	38 356	40 596
Gjennomsnittlig egenkapital eksklusive hybridkapital (kvartalssnitt)	Nevner	869 531	615 505
<b>Egenkapitalavkastning</b>	<b>4,4 %</b>	<b>6,6 %</b>	

Gjennomsnitt antall aksjer	747 942	534 583
Resultat per aksjer	51,3	75,9



## Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5

Vi erklærer herved at årsregnskapet for 2022, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultater og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer foretaket står overfor.

Bergen, 31. desember 2022 / 9. februar 2023

### Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong  
Styreleder  
(Sign.)

Bente Haraldson Syre  
Nestleder  
(Sign.)

Bjørn Riise  
(Sign.)

Svein Ove Sandvik  
(Sign.)

Fredrik Skarsvåg  
(Sign.)

Sigve Husebø  
Adm. direktør  
(Sign.)



# Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Verd Boligkreditt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Verd Boligkreditt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

## Grunnlag for konklusjonen

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

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

Vi har vært Verd Boligkreditt AS' revisor sammenhengende i 11 år fra valget på generalforsamlingen den 19. juni 2012 for regnskapsåret 2012 med gjenvalg på generalforsamlingen den 9. mai 2019.

## Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Verd Boligkreditt AS

### IT systemer og kontroller relevant for finansiell rapportering

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

### Øvrig informasjon

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

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



## Deloitte.

side 3  
Uavhengig revisors beretning -  
Verd Boligkreditt AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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



**Deloitte.**

side 4  
Uavhengig revisors beretning -  
Verd Boligkreditt AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir revisjonsutvalget en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere 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 sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Bergen, 9. februar 2023  
Deloitte AS

**Jon-Osvald Harila**  
statsautorisert revisor