

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 08.03 2018

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer	3
2. Ansvarlige	4
3. Definisjoner	5
4. Revisorer	6
5. Opplysninger om utsteder	7
6. Ledelse og styre	9
7. Marked og fremtidsutsikter	10
8. Aksjekapital og aksjeeiere	10
9. Finansiell informasjon	12
10. Dokumentasjonsmateriale	13
11. Kryssreferanseliste	14

1. Risikofaktorer

Sparebanken Øst Boligkreditt AS søker å holde en lav risikoprofil, i tråd med myndighetenes krav til boligkredittselskaper.

Selskapet er eksponert for følgende risikoer:

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

OPERASJONELL RISIKO

Operasjonell risiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS oppstår i hovedsak i tilknytning til innvilgelse av lån her under etablering av pantesikkerhet, i bruken av IT-systemer, utstedelse av OMF-gjeld og manglende etterlevelse av lover og regler. Innvilgelse av lån foregår i Sparebanken Øst etter avtale mellom selskapene.

FORRETNINGSMESSIG RISIKO

Forretningsmessige risikoer i Selskapet omfatter:

- kredittrisiko
- renterisiko
- likviditetsrisiko

Selskapet skal ikke ha valutarisiko. Gjeld utstedt i annen valuta enn NOK skal swappes til NOK.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser og at den eventuelt stilte sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet. Utlån gitt av eller overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS har pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 70 % av boligens markedsverdi.

Renterisiko

Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisikoen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset. Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivasisden avviker for tidspunkt for reprising av passivasiden. Utlån til kunder reprises med minimum 6 ukers frist. Majoriteten av innlåne til Sparebanken Øst Boligkreditt er flytende lån med 3 måneders renteperioder. I de tilfeller der kredittforetaket låner inn til fast rente, skal lånet swappes til flytende rente.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ved forfall av gjeld eller andre fordringer ikke klarer å møte disse forpliktelsene. Et kredittforetak er et selskap med relativt sett høy gearing, der det er avtaler med lange kontraktsfestede løpetider på aktivasisden og finansieringskontrakter på passivasiden med korte og mellomlange løpetider.

Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2017 – note 22.

2. Ansvarlige

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bekrefter at opplysningene i registreringsdokumentet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at det kan endre betydningsinnholdet, og at de ansvarlige har truffet alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Drammen, 08.03.2018



Vegard Kvamme
Daglig leder

Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Bragernes Torg 2
3017 Drammen

3. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet har følgende betydning:

Banken / Morbanken	-	Sparebanken Øst
Konsernet	-	Sparebanken Øst med datterselskaper
OMF	-	Obligasjoner med fortrinnsrett
Sparebanken Øst Boligkreditt / Utsteder / Selskapet	-	Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Registreringsdokument	-	Dette dokumentet

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært Ernst & Young AS.

Statsautorisert revisor Atle Terum, Postboks 560 Brakerøya, 3002 Drammen, har vært ansvarlig for revisjonsberetningen for 2017.

Ernst & Young AS er 27.05 2009 oppnevnt av Finanstilsynet som uavhengig gransker for Selskapet i henhold til finansforetakslovens § 11-14.

Ernst & Young AS er medlem av Den norske Revisorforening.

5. Opplysninger om utsteder

Selskapets registrerte navn er Sparebanken Øst Boligkreditt AS, det kommersielle navnet er Sparebanken Øst Boligkreditt. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 997 889. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge. Postadresse er Postboks 67, 3301 Hokksund, Norge. Telefon +47 03220. Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009. Selskapet er underlagt norsk lov, herunder finansforetaksloven.

Selskapet har konsesjon fra Finanstilsynet til å drive virksomhet som kredittforetak og utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

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

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har siden 1. kvartal 2011 blitt ratet AAA av Moody's Investors Service.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er heleid av Sparebanken Øst, og Selskapet inngår dermed i Sparebanken Øst konsern som et datterselskap. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har innleid personell fra Sparebanken Øst med 1,4 årsverk. Det er også inngått en forvaltningsavtale med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, økonomi- og regnskapstjenester. Selskapet er således avhengig av Sparebanken Øst.

Konsernet Sparebanken Øst utgjøres av Sparebanken Øst og 5 datterselskaper, samtlige eiet 100 %. Disse datterselskapene er foruten Sparebanken Øst Boligkreditt AS, AS Finansiering, Sparebanken Øst Eiendom AS, Øst prosjekt AS og Øst Inkasso AS.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sitt samarbeid med Morbanken bidra til å skaffe Konsernet konkurransedyktige innlån i en nisje i markedet Banken selv ikke direkte kan ta del i. Virksomheten i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er derfor med på å begrense Konsernets likviditetsrisiko, og gjennom dette bidra til at Konsernet oppnår sine langsiktige strategimål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sin virksomhet bidra til at Sparebanken Øst kan tilby boliglån til konkurransedyktige priser. Nye boliglån blir solgt via Bankens distribusjonskanaler og i henhold til Bankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvar for all kunderelasjon, markedsføring, produktutvikling med mer ligger i Banken.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilegner seg utlån med pant i fast eiendom gjennom to kanaler. Hoveddelen stammer fra overføringer av utlån fra Morbanken. Lån kan også bli gitt direkte fra Selskapet gjennom boligkreditt.no. Dette er også slik ledelsen har organisert Selskapet for drifts- og styringsformål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr kun bolighypoteklån innenfor 70 % av forsvarlig takst.

Utlån til kunder fordelt etter geografisk plassering av sikkerhetene:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Drammen	1.133.227	982.077	1.030.953
Øvre Eiker	447.523	360.443	423.967
Nedre Eiker	596.227	512.316	585.406
Buskerud for øvrig	699.763	484.124	460.470
Akershus	2.400.184	2.014.326	1.915.079
Oslo	2.534.149	2.283.587	1.914.202
Vestfold	830.066	568.629	584.825
Østfold	438.897	344.628	307.822
Resten av landet	1.518.975	1.502.361	1.547.125
Totalt	10.599.011	9.052.491	8.769.849

Registreringsdokument

Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for Selskapet enn andre ut fra størrelse og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer en 10 % av samlede utlån.

Sikkerhetsmassen:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Brutto utlån med pant i bolig	10.574.255	9.030.579	8.750.128
Andre fyllingsikkerheter (bankinnskudd)	322.075	378.555	267.061
Sum sikkerhetsmasse	10.896.330	9.409.134	9.017.189
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	113 %	115 %	121 %

Utlån fordelt på kundegrupper:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Lønnstagere	10.562.924	9.022.217	8.745.777
Selvstendig næringsdrivende	36.087	30.274	24.072
Sum sikkerhetsmasse	10.599.011	9.052.491	8.769.849

Verdipapirgjeld:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
OMF, pålydende NOK	9.381.000	7.879.000	7.423.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	299.218	285.360	0
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	146.687	159.858	186.829
Påløpt rente	35.945	38.480	43.250
Sum sikkerhetsmasse	9.862.850	8.362.698	7.653.079

Kapitaldekning:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Ren kjernekapital			
Bokført egenkapital	964.264	958.108	903.236
Fradragposter i ren kjernekapital			
Verdijusteringer som følge av krav om forsvarlig verds	-306	-354	-212
Sum ren kjernekapital	963.958	957.754	903.024
Øvrig kjernekapital	0	0	0
Sum kjernekapital	963.958	957.754	903.024
Netto ansvarlig kapital	963.958	957.754	903.024
Beregningsgrunnlag			
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartrisiko	4.076.003	3.558.059	3.484.985
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	205.607	221.984	192.958
Beregningsgrunnlag CVA	166.882	204.171	241.961
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0	0
Sum beregningsgrunnlag	4.448.492	3.984.214	3.919.904
Ren kjernekapital	21,67 %	24,04 %	23,04 %
Kjernekapitaldekning	21,67 %	24,04 %	23,04 %
Kapitaldekning	21,67 %	24,04 %	23,04 %
Buffere			
Bevaringsbuffer	111.212	99.605	97.998
Motsyklisk buffer	88.970	59.763	39.199
Systemrisikobuffer	133.455	119.526	117.597
Sum bufferkrav	333.637	278.894	254.794
Tilgjengelig bufferkapital	608.079	639.017	589.432
Uvektet kjernekapitalandel	8,40 %	9,62 %	9,40 %

6. Ledelse og styre

SELSKAPETS STYRE

Styreleder - Kjell Engen

Stilling – Viseadministrerende direktør Sparebanken Øst

Nestleder – Pål Strand

Stilling – Administrerende direktør Sparebanken Øst

Styremedlem – Per Øyvind Mørk

Stilling – Direktør samfunnsansvar og kommunikasjon Sparebanken Øst

Styremedlem – Lars Runar Groven

Stilling – Direktør bedriftsmarked og kreditt

SELSKAPETS LEDELSE

Daglig leder – Vegard Kvamme

Stilling – Finanssjef Sparebanken Øst

Styrets medlemmer og selskapets ledelse kan nås på adressen til Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

Det foreligger ingen mulige interessekonflikter mellom de forpliktelser medlemmer av styret og selskapets ledelse har overfor Selskapet, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

7. Marked og framtidsutsikter

Marked

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har vært fallende i 2017. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 42 basispunkter (hundredels prosentpoeng) for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har vært god, og kredittpåslagene har blitt redusert med i overkant av 15 basispunkter hittil i år.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2017 utstedt et nytt obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende NOK 2.500 mill. kroner med forfall i 2022

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Buskerud, Oslo og Akershus utgjør 73,3 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Framtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2017 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2017 har vært tilpasset konsernets behov for finansiering. Tilgangen til finansiering gjennom obligasjoner med fortrinnsrett har vært god i 2017. Det forventes fortsatt vekst i boligkredittselskapet kommende år og gitt normale markedsforhold vil utstedte obligasjoner med fortrinnsrett dekke deler av konsernets fundingbehov med lang løpetid. Utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett har bidratt til at Sparebanken Øst har en robust likviditetssituasjon.

Norsk økonomi har i 2017 vært preget av økt vekst og kapasitetsutnyttelse. Rentene er fortsatt lave og bedret konkurranseevne og en ekspansiv pengepolitikk har bidratt til veksten. Arbeidsmarkedet har også sett bedre ut og oljeprisen avslutter året tett opp mot 70 USD. Det er utsikter til at veksten vil fortsette inn i 2018. Høye boligpriser og økt gjeld i husholdningene har hatt stort fokus i 2017. Boligprisene økte kraftig gjennom 2016 og frem til nye boliglånsretningslinjer ble lansert tidlig i 2017. Innstrammingen i boliglånsretningslinjene fikk tidlig effekt og boligprisveksten stoppet raskt. Oslo fikk særlige innstramminger, noe som førte til et sterkere fall i boligprisene her. Ved utgangen av 2017 er det antydning til at den største korreksjonen er over og at vi etter hvert vil se en stabilisering i Oslo. I landet for øvrig har veksten vært flatere gjennom 2017.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har god kontroll over kostnadene, og det er ikke forventet noen vesentlige kostnader ut over det som naturlig vil følge av en økt portefølje.

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

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

8. Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen utgjør kr 319 800 000,- fordelt på 10 660 000 aksjer pålydende kr 30,-. Aksjene eies i sin helhet av Sparebanken Øst.

9. Finansiell informasjon

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for 2017 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Årsrapport 2017	Årsrapport 2016	Årsrapport 2015
Resultatregnskap	Side 8	Side 8	Side 8
Balanse	Side 9	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 10	Side 10
Noter	Side 11-34	Side 11-32	Side 11-31
Regnskapsprinsipper	Side 12-18	Side 12-17	Side 12-16
Revisjonsberetning	Side 36-38	Side 34-36	Side 33-34

<https://oest.no/spob/>

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert. Øvrige opplysninger i Registreringsdokumentet er ikke revidert av Utsteders revisor.

Siste reviderte finansielle informasjon er årsregnskapet for regnskapsåret 2017.

Det foreligger ingen vesentlige endringer i konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode.

Det har ikke inntruffet forhold som i vesentlig grad forverrer betalingsdyktigheten til Selskapet siden datoen for de siste offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det har ikke skjedd en vesentlig forverring i utsteders framtidsutsikter siden datoen for de siste offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det foreligger ingen forvaltningssaker, retterganger eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapet og/eller konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

Utover kontrakter som er inngått som en del av Selskapets normale drift, er det per dato for Registreringsdokumentet ikke noen kontrakter av vesentlig betydning for Selskapets drift, og Selskapet har heller ikke hatt slike avtaler de siste to år.

10. Dokumentasjonsmateriale

Følgende dokumenter (eller kopier av dem) er tilgjengelige for eventuelt innsyn i løpet av registreringsdokumentets gyldighetstid:

- a) utsteders stiftelsesdokument og vedtekter;
- b) alle rapporter, brev og andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra utsteder, som helt eller delvis inngår i Registreringsdokumentet, eller som det vises til i Registreringsdokumentet;
- c) historisk finansiell informasjon om utsteder for alle de tre regnskapsårene forut for offentliggjøringen av registreringsdokumentet.

Disse kan ses hos Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

Historisk finansiell informasjon for Selskapet er også gjort tilgjengelig på Bankens nettsider, https://www.oest.no/spob_regnskapsrapporter/

11. Kryssreferanseliste

I kapittel 1 av Registreringsdokumentet er informasjon om risikohåndtering inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2017 – note 22.

I kapittel 9 av Registreringsdokumentet er finansiell informasjon inkorporert ved henvisning som følger:

Sporebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Årsrapport 2017	Årsrapport 2016	Årsrapport 2015
Resultatregnskap	Side 8	Side 8	Side 8
Balanse	Side 9	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 10	Side 10
Noter	Side 11-34	Side 11-32	Side 11-31
Regnskapsprinsipper	Side 12-18	Side 12-17	Side 12-16
Revisjonsberetning	Side 36-38	Side 34-36	Side 33-34

- Informasjon om 2017 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2017
- Informasjon om 2016 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2016
- Informasjon om 2015 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2015

Regnskapsrapportene finnes her: https://www.oest.no/spob_regnskapsrapporter/