

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 16.02 2017

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 aktivasiden avviker for tidspunkt for reprising av passivasiden. Utlån til kunder reprises med minimum 6 ukers frist. Majoriteten av innlånene 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 aktivasiden og finansieringskontrakter på passivasiden med korte og mellomlange løpetider.

Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2016 – 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, 16.02.2017



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 2016.

Ernst & Young AS er 27.05 2009 oppnevnt av Finanstilsynet som uavhengig gransker for Selskapet i henhold til finansieringsvirksomhetslovens § 2-34.

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 lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansieringsvirksomhetsloven) 1988/ 40.

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)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Drammen	982.077	1.030.953	1.072.138
Øvre Eiker	360.443	423.967	435.879
Nedre Eiker	512.316	585.406	646.642
Buskerud for øvrig	484.124	460.470	406.279
Akershus	2.014.326	1.915.079	1.731.810
Oslo	2.283.587	1.914.202	1.893.486
Vestfold	568.629	584.825	561.699
Østfold	344.628	307.822	276.172
Resten av landet	1.502.361	1.547.125	1.425.384
Totalt	9.052.491	8.769.849	8.449.489

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)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Brutto utlån med pant i bolig	9.030.579	8.750.128	8.427.143
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	378.555	267.061	250.187
Sum sikkerhetsmasse	9.409.134	9.017.189	8.677.330
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	115 %	121 %	125 %

Utlån fordelt på kundegrupper:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Lønnstagere	9.022.217	8.745.777	8.416.970
Selvstendig næringsdrivende	30.274	24.072	32.519
Sum sikkerhetsmasse	9.052.491	8.769.849	8.449.489

Verdipapirgjeld:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
OMF, pålydende NOK	7.879.000	7.423.000	6.655.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	285.360	0	287.910
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	159.858	186.829	187.318
Påløpt rente	38.480	43.250	44.034
Sum sikkerhetsmasse	8.362.698	7.653.079	7.174.262

Kapitaldekning:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Ren kjernekapital			
Bokført egenkapital	958.108	903.236	822.730
Fradragposter i ren kjernekapital			
Verdijusteringer som følge av krav om forsvarlig verds	-354	-212	0
Sum ren kjernekapital	957.754	903.024	822.730
Øvrig kjernekapital	0	0	0
Sum kjernekapital	957.754	903.024	822.730
Netto ansvarlig kapital	957.754	903.024	822.730
Beregningsgrunnlag			
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartisiko	3.558.059	3.484.985	3.380.791
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	221.984	192.958	120.273
Beregningsgrunnlag CVA	204.171	241.961	325.463
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0	0
Sum beregningsgrunnlag	3.984.214	3.919.904	3.826.527
Ren kjernekapital	24,04 %	23,04 %	21,50 %
Kjernekapitaldekning	24,04 %	23,04 %	21,50 %
Kapitaldekning	24,04 %	23,04 %	21,50 %
Buffere			
Bevaringsbuffer	99.605	97.998	95.663
Motsyklisk buffer	59.763	39.199	0
Systemrisikobuffer	119.526	117.597	114.796
Sum bufferkrav	278.894	254.794	210.459
Tilgjengelig bufferkapital	639.017	589.432	516.608
Uvektet kjernekapitalandel	9,62 %	9,40 %	8,90 %

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 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 gått noe ned i 2016. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 58-60 basispunkter (hundredels prosentpoeng) for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har vært tilfredsstillende, og kredittpåslagene har vært relativt stabile med et svakt fallende påslag i årets første 3 kvartaler og ganske uendret i 4. kvartal.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2016 utstedt et nytt obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende NOK 2.500 mill. kroner med forfall i 2021. Selskapet har utvidet et eksisterende lån med forfall i 2020 med NOK 500 mill. kroner. Det er i tillegg utstedt ett lån pålydende 300 mill. svenske kroner med forfall i 2019.

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 2016 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2016 har vært tilpasset konsernets behov for finansiering. Tilgangen til finansiering gjennom obligasjoner med fortrinnsrett har vært god i 2016. 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.

Det kraftige oljeprisfallet som startet høsten 2014 har gitt betydelig svakere vekst i norsk økonomi i 2016 enn tidligere år, og arbeidsledigheten har økt i oljerelaterte virksomheter og regioner. Norges Bank har senket styringsrenten til historisk lave 0,5 %. Det er likevel signaler om at den økonomiske nedturen kan ha snudd, oljeprisen har stabilisert seg på et høyere nivå og arbeidsledigheten ser ut til å ha stabilisert seg. Statsbudsjettet for 2017 er i likhet med 2016-budsjettet ekspansivt, og kontantstrømmen mot oljefondet (SPU) har snudd. Utviklingen i boligprisene og gjeldsveksten i husholdningene er særdeles viktig for norsk økonomi og selvfølgelig også for Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Boligprisveksten har vært meget høy i 2016, spesielt på Østlandet, og gjeldsveksten har ikke gått vesentlig ned det siste året. Realrenten er på et lavt nivå. Boliglånsrentene har vært lave i 2016 og marginen har vært under press da spesielt en økning i pengemarkedsrenter har bidratt til høyere innlånskostnad enn forventet.

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 godt ratede obligasjoner med fortrinnsrett 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 2016 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 2016	Årsrapport 2015	Årsrapport 2014
Resultatregnskap	Side 8	Side 8	Side 7
Balanse	Side 9	Side 9	Side 8
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 10	Side 9
Noter	Side 11-32	Side 11-31	Side 10-29
Regnskapsprinsipper	Side 12-17	Side 12-16	Side 11-15
Revisjonsberetning	Side 34-36	Side 33-34	Side 32-33

<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 2016.

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 2016 – note 22.

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Årsrapport 2016	Årsrapport 2015	Årsrapport 2014
Resultatregnskap	Side 8	Side 8	Side 7
Balanse	Side 9	Side 9	Side 8
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 10	Side 9
Noter	Side 11-32	Side 11-31	Side 10-29
Regnskapsprinsipper	Side 12-17	Side 12-16	Side 11-15
Revisjonsberetning	Side 34-36	Side 33-34	Side 32-33

- 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
- Informasjon om 2014 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2014

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