



3. driftsår

Årsrapport 2011



Innhold

Nøkkeltall	3
Styrets årsberetning.....	4
Resultatregnskap	8
Totalresultat	8
Balanse	9
Kontantstrømoppstilling.....	10
Endring egenkapital	10
Noter til årsregnskapet	11
Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5	29
Kontrollkomitéens beretning.....	30
Revisors beretning.....	31
Representantskapets uttalelse.....	32

Nøkkeltall

	2011	2010	2009
Egenkapitalrentabilitet (%)	1,46	1,08	3,78
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,31	0,49	0,92
Kostnader/inntekter (%)	73,49	83,96	52,41
Tap i % av netto utlån	0,00	0,00	0,00
Avsetningsprosent misligholdte utlån	0,00	0,00	0,00
Misligholdte lån i % av netto utlån	0,00	0,00	0,00
Kapitaldekning i %	12,06	19,70	10,91
Kjernekapitaldekning i %	10,43	15,84	10,91
Utbytte (mill. kroner)	0,0	0,0	0,0
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (mill. kroner)	4.887,2	2.319,8	1.537,4

Styrets årsberetning

Styret fremlegger herved beretning for selskapets 3. driftsår.

Innledning

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst og er et finansieringsforetak etablert med tanke på utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Planene om etablering ble aktualisert som en konsekvens av situasjonen i finansmarkedet i perioden 2008/2009. De siste års utvikling i det norske og det internasjonale kapitalmarkedet har vist at etableringen av et selvstendig heleid datterselskap av Sparebanken Øst var en riktig beslutning. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har gjennom deltakelse i markedet vært en viktig aktør for å sikre konsernet en langsiktig og gunstig finansiering, og vil også være det i årene som kommer.

Totale utlån med pant i bolig utgjorde 6.715,5 mill. kroner og verdipapirgjelden i form av obligasjoner med fortrinnsrett var på 5.666,5 mill. kroner ved årsskiftet.

Idégrunnlag

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

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

Markedet

På grunn av mangelen på likviditet som oppsto gjennom finanskrisen lanserte norske myndigheter og Norges Bank en ordning der bankene kunne motta statskasseveksler i bytte mot obligasjoner med fortrinnsrett. Dette tiltaket fra myndighetene bidro til at det norske markedet for obligasjoner med fortrinnsrett fremstår som ganske særegent, med over 20 kredittforetak som utstedere.

I mars 2011 fikk Sparebanken Øst Boligkreditt AS tildelt AAA rating fra Moody's på sine utstedte obligasjoner. Bakgrunnen for ratingen var et ønske om en billigere innlånskostnad og mer stabil tilgang på lengre innlån. Etter dette har kredittforetaket utstedt obligasjoner med fortrinnsrett pålydende 3,2 mrd. kroner. Løpetiden på disse har vært mellom 4,5 og 15 år. Kredittpåslaget holdt seg ganske stabilt frem til august, mens det fra slutten av august og frem til nyttår har økt kraftig. De urolige tidene i finansmarkedet gjorde også noe med løpetiden på utstedte obligasjoner med fortrinnsrett. Der man tidligere på året så flest utstedelser med løpetid rundt 5 år, ble det gjort flere store utstedelser i desember med løpetid rundt 3 år.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av objektene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Buskerud, Oslo og Akershus utgjør 77,4 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har god sikkerhet. Sparebanken Øst Boligkreditt AS stiller krav om at utestående lånesaldo ikke skal overstige 70 % av markedsverdien på sikkerhetsobjektet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Totale renteinntekter i 2011 viste 180,8 mill. kroner (79,9 mill. kroner i 2010), hvorav 179,5 mill. kroner (79 mill. kroner i 2010) gjelder renteinntekter av utlån til kunder. Netto rente- og provisjonsinntekter utgjorde totalt 14,9 mill. kroner noe som er en økning med ca. 32 % i forhold til 2010 (11,3 mill. kroner). 2011 har vært et år hvor det har vært vanskelig å ta ut ønskede marginer på utlån til kunder grunnet konkurransesituasjonen samtidig som fundingskostnadene knyttet til OMF markedet har økt.

Selskapets driftsresultat før skatt for 2011 utgjorde 4,0 mill. kroner (1,8 mill. kroner i 2010), mens resultat etter skatt viste 2,9 mill. kroner (1,3 mill. kroner i 2010).

Totale driftskostnader i 2011 utgjorde 11,0 mill. kroner (9,5 mill. kroner i 2010) hvorav 7,2 mill. kroner (8,6 mill. kroner i 2010) er relatert til forvaltningshonoraret som er betalt til morbanken. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har et formalisert samarbeid med Sparebanken Øst regulert av en omfattende forvalteravtale som sikrer kompetanse innenfor sentrale fagområder tilknyttet virksomheten, samt bidrar til å sørge for en samlet kostnadseffektiv drift. I tråd med forvalteravtalen er honoraret beregnet etter den til enhver tid forvaltede porteføljen. Fra og med 2011 har Sparebanken Øst Boligkreditt AS betalt en vesentlig lavere sats knyttet til forvaltningstjenestene enn foregående år.

Det er i 2011 ikke ført tap på utlån i selskapets portefølje. Det har heller ikke vært grunnlag for å foreta verken individuelle eller gruppevis nedskrivninger.

Skattekostnad utgjorde 1,1 mill. kroner (0,5 mill. kroner i 2010).

I henhold til norsk regnskapslovgivning bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskapet ut fra fortsatt drift er til stede.

Balanse

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin balanse viste en total kapital på 6.803,6 mill. kroner ved utgangen av 2011, noe som er en økning med 3.938,6 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 6.715,5 mill. kroner, noe som tilsvarer en økning på 3.885,2 mill. kroner (137,3%) fra 2010. Det forvaltede volum stammer utelukkende fra erverv av boliglånsportefølje fra Sparebanken Øst. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjonsgjelden var ved utgangen av året på 5.666,5 mill. kroner, noe som gir en økning med 3.220,4 mill. kroner fra 2010. Som følge av den internasjonale uroen i finansmarkedet, og den markante økningen i fundingkostnader knyttet til seniorobligasjoner, utstedte Sparebanken Øst Boligkreditt AS et større volum obligasjoner med fortrinnsrett enn det som opprinnelig var planlagt i forhold til budsjettet for 2011. Dette sammen med en forpliktelse overfor Moody's, knyttet til ratingen, bidro til at det var behov for å få overdratt en større andel lån fra morbanken.

Det er ved årsskiftet trukket 812,9 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittramme på 2.000 mill. kroner som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

Det ble i løpet av 2011 gjennomført en egenkapitalutvidelse med 90 mill. kroner.

Risiko

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ønsker generelt å holde en lav risikoprofil i tråd med myndighetenes krav, og som sikrer at selskapets utstedte verdipapirer skal være attraktive papirer for eksterne investorer å investere i. Virksomheten forutsetter en viss grad av risikotagning, men Sparebanken Øst Boligkreditt AS ønsker å ha et bevisst og mest mulig målbart forhold til den risiko den har eller påtar seg. Dette gjelder innen risikoområdene kredittrisiko, markedsrisiko, likviditetsrisiko og operasjonell risiko (herunder også IKT risiko).

Risiko skal styres slik at Sparebanken Øst Boligkreditt AS over tid skal nå sine økonomiske målsetninger som er; Egenkapitalrentabilitet tilsvarende risikofri rente over tid, kapitaldekning på minimum myndighetenes krav på pt. 8 % og likviditetsstyring som minimerer risikoen knyttet til fremtidig likviditetsutfordring.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS følger opp risikoutviklingen gjennom systematiske, kvartalsvise gjennomganger og rapportering av risiko innenfor de vesentligste områder.

Overordnet risikostyring

Styret og ledelsen har det endelige ansvaret for risikostyring og internkontroll. Styret vedtar den overordnede risikostrategien og godkjenner prinsipper for oppfølging, kontroll og risikorammer. Administrasjonen rapporterer regelmessig til styret alle vesentlige risikoer, herunder faktisk risikonivå mot fastsatte rammer.

Daglig leder er ansvarlig for iverksettelse og gjennomføring av tilfredsstillende internkontroll og risikostyring. Controller compliance utarbeider kvartalsvise risikorapporter der det på stikkprøvebasis tas utgangspunkt i eksisterende portefølje og sjekkes mot kredittrisiko og legitimasjonsbestemmelser. Videre gjennomføres det kontroller og utarbeides rapporter på hver porteføljeoverdragelse fra morbank til Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Styret blir forelagt en oppsummerende kvartalsvis styre- og ledelsesrapport som gir et bilde av løpende risiko og utvikling.

Selskapet har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikoformer. Valuta-, rente- og likviditetsrisiko styres i samsvar med finansieringsvirksomhetslovens forskrifter for obligasjoner med fortrinnsrett samt rammer fastlagt av selskapets styre. Daglig leder avholder kvartalsvise møter med morbanken med utgangspunkt i utarbeidet finansrapport med den hensikt å gjennomgå status, utvikling og utsikter. Det lages en egen protokoll etter disse oppfølgingsmøtene. Finansrapport med protokoll fremlegges styret kvartalsvis. Styret vurderer den samlede finansielle risiko som lav.

Det er inngått en forvaltningsavtale (Transfer and servicing agreement – TSA) med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, økonomi- og regnskapstjenester. Selskapet har, fra og med februar 2011, økt innleid personell fra Sparebanken Øst med 1,2 årsverk for å bistå daglig leder med blant annet oppfølging og kontroll knyttet til de utkontrakterte tjenestene. Struktur og systematikk knyttet til dette har blitt betydelig utviklet i løpet av 2011. Daglig leder avgir årlig en rapport i forhold til gjennomføring av internkontroll og risikostyring. Styret vurderer den operasjonelle risikoen som lav.

Eiendelene består i hovedsak av utlån med pant i fast eiendom innenfor lovens krav til beskaffenhet og belåningsgrad. Belåningsgrad er beregnet i forhold til forsvarlig verdigrunnlag fastsatt i henhold til gjeldende forskrift. Generelle vurderingskriterier knyttet til innvilgelse og vedlikehold av lån følger av retningslinjer fastlagt av Sparebanken Øst. Alle pantobjekter er etablert ved en gjennomført verddivurdering fra en kompetent og uavhengig tredje part. Styret vurderer at kvaliteten i utlånsporteføljen er god.

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

Ved utgangen av 2011 utgjorde selskapets innskutte egenkapital 250,0 mill. kroner. Netto ansvarlig kapital utgjorde 297,0 mill. kroner hvorav 40 mill. kroner gjelder ansvarlig lån fra morbanken. Med et beregningsgrunnlag på 2.463,4 mill. kroner tilsvarer dette en kapitaldekning på 12,06 % hvorav kjernekapitaldekningen utgjør 10,43 %.

Styret vurderer selskapets kapitaldekning som betryggende i forhold til selskapets totale risikonivå. Det tas sikte på å gjennomføre ytterligere en egenkapitaltilførsel allerede i første halvår 2012 for å posisjonere selskapet for videre vekst.

Resultatdisponering

Årsresultatet for 2011 utgjorde 2,9 mill. kroner (1,3 mill. kroner i 2010). Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet overføres annen egenkapital.

Strategi

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

Det legges opp til en vekst i utlånsporteføljen i 2012 på over 50 %. Den endelige veksten i selskapet vil være betinget av morbankens behov for innlånsmidler.

Målgruppen for de utstedte obligasjoner med fortrinnsrett er på kort sikt nasjonale aktører, men utstedelser i utenlandsk valuta vurderes løpende.

Ansatte og arbeidsmiljø

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ved utgangen av året en bemanning på totalt 1,4 årsverk. Daglig leder og økonomisjef fungerer i 20 % stilling, mens controller compliance fungerer i en 100 % stilling. Alle ansatte er utleid fra Sparebanken Øst. Fra og med februar 2011 ble selskapet styrket med totalt 1,2 årsverk også gjennom utleie av ressurser fra Sparebanken Øst. Arbeidsmiljøet i selskapet anses å være godt. Foruten styreleder består styret av 3 personer.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2011 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2011 har vært noe høyere enn opprinnelig forutsatt i budsjettet for 2011. Tilgang av kapital gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett har vært tilfredsstillende selv om markedet for seniorobligasjoner (spreadutvikling og kapitaltilgang) i siste halvår har vært vanskelig, har utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett bidratt til at Sparebanken Øst har en robust likviditetssituasjon. Ved inngangen til 2012 ser det ut som om spreaden er i ferd med å gå noe inn, men det er allikevel forhold som tilsier at 2012 også kan bli et usikkert år spesielt internasjonalt.

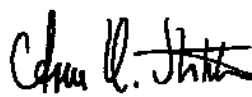
Sparebanken Øst har gjennom 2011 tilrettelagt og implementert gode rutiner knyttet til det å tilpasse bankens tilbudte produkter i en form som vil bidra tilfredsstillende tilflyt av utlån for overdragelse til Sparebanken Øst Boligkreditt AS fortløpende gjennom 2012. I løpet av fjerde kvartal 2011 ble det igangsatt et prosjekt knyttet til eksisterende utlånsportefølje i morbanken som allerede i første kvartal 2012 sikrer at Sparebanken Øst Boligkreditt AS har tilgjengelig lån for å dekke den budsjetterte årsveksten. Det legges opp til at selskapet vil øke sin portefølje av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett med i overkant av 50 % innen utgangen av 2012.

Selskapet forventer at det fortsatt vil være press på rentemarginen spesielt i første halvdel av 2012, men det er forhold som tilsier at dette presset vil kunne avta noe utover året. 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 de tilpasninger som er gjort sikrer selskapet handlingsrom for å gjøre andre disposisjoner knyttet til veksttakten dersom markedet tilsier at dette er fornuftig. Det forventes at markedet for seniorobligasjoner også i 2012 vil kunne være vanskelig mens markedet for ratede obligasjoner vil være mer robuste, og gi bedre handlingsfrihet enn markedet for uratede.

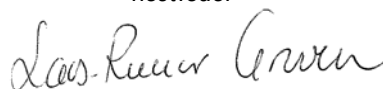
Drammen, 14. februar 2012
I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS


Kjell Engen
styreleder


Arne K. Stokke
nestleder


Pål Strand


Anne Grete Nasset


Lars Runar Groven
daglig leder

Resultatregnskap

(beløp i tusen kroner)	Noter	2011	2010
Renteinntekter og lignende inntekter		180.777	79.911
Rentekostnader og lignende kostnader		165.853	68.567
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	4	14.924	11.344
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		13	6
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	7.247	8.643
Administrasjonskostnader	6	291	280
Andre driftskostnader	5,7,8	3.439	606
RESULTAT FØR TAP		3.960	1.821
Tap på utlån og garantier	9	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		3.960	1.821
Skattekostnad	10	1.107	510
RESULTAT ETTER SKATT		2.853	1.311
Resultat pr. aksje		0,27	0,12
Utvannet resultat pr. aksje		0,27	0,12

Totalresultat

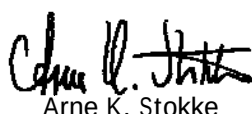
(beløp i tusen kroner)	Noter	2011	2010
TOTALRESULTAT		2.853	1.311

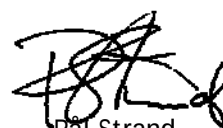
Balanse

(beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.11	31.12.10
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	23,24,25	56.104	30.519
Utlån til og fordringer på kunder	9,11,23,24,25	6.715.542	2.830.329
- Individuelle nedskrivninger		0	0
- Nedskrivning på grupper av utlån		0	0
Finansielle derivater	12,23,24,25,26	17.824	0
Andre eiendeler	13,24,25	3.033	269
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte inntekter	14,24,25	11.081	3.898
SUM EIENDELER		6.803.584	2.865.015
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,18,23,24,25	812.903	205.596
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16,18,21,23,24,25	5.666.541	2.446.103
Finansielle derivater	12,23,24,25,26	395	0
Annen gjeld	10,24,25	1.979	510
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	19,25	24.727	8.620
Evigvarende ansvarlig lån	17,19,23,24,25	40.000	40.000
Sum gjeld		6.546.545	2.700.829
Innskutt egenkapital		249.990	159.990
Opptjent egenkapital		7.049	4.196
Sum egenkapital	22,27	257.039	164.186
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6.803.584	2.865.015

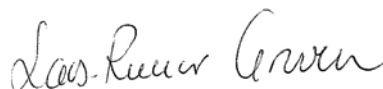
Drammen, 14. februar 2012


Kjell Engen
styreleder


Arne K. Stokke
nestleder


Pål Strand


Anne Grete Nesset


Lars Runar Groven
daglig leder

Kontantstrømoppstilling

(beløp i tusen kroner)		2011	2010
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		3.960	1.821
Justert for:			
Endringer i eiendeler i forbindelse med driften		-3.895.159	-985.712
Endringer i gjeld i forbindelse med driften		17.046	6.485
Ikke-kontante poster inkludert i resultat før skattekostnad		434	316
Periodens betalbare skatt		-511	-1.118
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	-3.874.230	-978.208
Finansieringsaktiviteter			
Netto innbet./utbet. ved låneopptak til/fra kredittinst.		607.240	-360.949
Netto innbetaling ved utstedelse av verdipapirer		3.202.575	1.195.787
Netto innbetaling/utbetaling ved opptak av ansvarlig lån		0	40.000
Netto innbetaling/utbetaling ved kapitalforhøyelse		90.000	85.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	B	3.899.815	959.838
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B	25.585	-18.370
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.		30.519	48.889
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		56.104	30.519

Endring egenkapital

(beløp i tusen kroner)

2011	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.10	164.186	106.600	53.390	4.196
Totalresultat	2.853	0	0	2.853
Kapitalutvidelse 09.08.11	90.000	53.300	36.700	0
Egenkapital pr. 31.12.11	257.039	159.900	90.090	7.049

2010	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.09	77.875	50.000	24.990	2.885
Totalresultat	1.311	0	0	1.311
Kapitalutvidelse 25.06.10	85.000	56.600	28.400	0
Egenkapital pr. 31.12.10	164.186	106.600	53.390	4.196

Noter til årsregnskapet

Note 1	Generell informasjon	12
Note 2	Regnskapsprinsipper	12
Note 3	Mellomregning med morbank	17
Note 4	Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	17
Note 5	Lønn og andre godtgjørelser	17
Note 6	Administrasjonskostnader	18
Note 7	Andre driftskostnader	18
Note 8	Godtgjørelse revisor	18
Note 9	Tap på utlån	18
Note 10	Skatter	19
Note 11	Utlån til kunder	19
Note 12	Finansielle derivater	20
Note 13	Andre eiendeler	20
Note 14	Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter	20
Note 15	Gjeld til kredittinstitusjoner	20
Note 16	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	21
Note 17	Ansvarlig lånekapital	21
Note 18	Langsiktig innlån fordelt på forfallstidspunkt	21
Note 19	Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	22
Note 20	Garantiansvar	22
Note 21	Pantstillelser og fortrinnsrett	22
Note 22	Kapitaldekning	23
Note 23	Balanseposter til virkelig verdi	23
Note 24	Risiko og risikostyring	24
Note 25	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	27
Note 26	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	28
Note 27	Eierforhold	28
Note 28	Betingede utfall og hendelser etter balansedagen	28
Note 29	Driftssegmenter	28

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. 2011 er selskapets tredje driftsår. Selskapet ble etablert 14. april 2009, og ble registrert i Foretaksregisteret 27. april 2009.

Formålet med selskapet er å erverve hypoteklån fra Sparebanken Øst og utstede obligasjoner med fortrinnsrett i pengemarkedet.

Regnskapet for 2011 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 14. februar 2012.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst, forretningsadresse Bragernes Torg 2, 3017 Drammen.

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

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

1. GENERELT

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for 2011 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Regnskapet er basert på historisk kost prinsipper.

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Selskapets regnskapsprinsipper er konsistent med regnskapsprinsipper anvendt i sammenligningstallene for 2010. Endringer i IFRS, herunder som følge av forbedringsprosjekter, medførte ingen endringer i anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper, noter, balanse eller resultat. Endringer i standarder og fortolkninger i 2011 er listet opp, unntatt de som klart ikke anses å være relevante.

Nye og endrede regnskapsstandarder og fortolkninger med anvendelse fra og med 2011:

- IAS 24 - Opplysninger om nærstående parter.
- IAS 32 - Endring, finansielle instrumenter – presentasjon – klassifisering av utstedte tegningsretter.
- IFRIC 19 Å bringe finansielle forpliktelser til opphør med egenkapitalinstrumenter.

IASBs årlige forbedringsprosjekt (mai 2010):

- IFRS 7 – Finansielle instrumenter – opplysninger.
- IAS 1 – Presentasjon av finansregnskap.
- IAS 27 – Konsernregnskap og finansregnskap.

3. VALUTA

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

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

4. INNTEKTSFØRING

4.1 RENTEINNTEKTER OG -KOSTNADER

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

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

Inntektsføring av renter etter effektiv rentemetode benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost.

4.2 PROVISJONSINNTEKTER OG -KOSTNADER

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

5. BALANSEFØRING AV EIENDELER OG FORPLIKTELSE

Eiendeler innregnes i balansen på det tidspunktet selskapet oppnår reell kontroll over rettighetene til eiendelene. Tilsvarende innregnes forpliktelser i balansen på det tidspunkt selskapet påtar seg reelle forpliktelser.

Eiendeler fraregnes i balansen på det tidspunktet reell risiko vedrørende eiendelene er overført og kontroll over rettighetene til eiendelene er bortfalt eller utløpt.

6. FINANSIELLE INSTRUMENTER

6.1 KLASSIFISERING

Selskapets finansielle instrumenter som omfattes av IAS 39, er klassifisert i en av følgende kategorier:

Finansielle eiendeler:

- Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
- Utlån og fordringer, balanseført til amortisert kost

Finansielle forpliktelser:

- Finansielle forpliktelser til virkelig verdi med verdiendring over resultatet
- Finansielle forpliktelser, balanseført til amortisert kost

6.2 MÅLING

6.2.1 Første gangs regnskapsføring av finansielle instrumenter

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

6.2.2 Etterfølgende måling

Verdimåling til virkelig verdi

I utgangspunktet skal observerbare markedskurser legges til grunn for finansielle instrumenters virkelige verdi. Der observerbare markedskurser ikke finnes og virkelig verdi ikke kan utledes direkte eller indirekte fra observerbar input i markedet, benyttes ulike verdsettelsesteknikker.

Verdimåling til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi, verdsettes til amortisert kost og inntektene/kostnadene beregnes etter effektiv rentemetode. Den effektive renten fastsettes ved diskontering av kontraktsfestede kontantstrømmer innenfor forventet løpetid. Amortisert kost er nåverdien av kontantstrømmene neddiskontert med den effektive renten.

Nedskrivninger av finansielle eiendeler

På hver balansedag vurderes det om det foreligger objektive bevis på at de finansielle eiendelene har vært utsatt for verdifall. Nedskrivninger er nærmere omtalt under punkt 6.3.

6.2.3 Sikringsbokføring

Selskapet benytter virkelig verdisikring av fastrenteinnlån. Ved virkelig verdisikring blir sikringsinstrumentet regnskapsført til virkelig verdi og verdien på sikringsobjektet blir justert for verdiendringen knyttet til sikret risiko.

6.3 NÆRMERE OM FINANSIELLE INSTRUMENTER

6.3.1 Utlån

Ved første gangs innregning er utlån vurdert til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonskostnader. Etableringsgebyr aktiveres og inntektsføres over lånets forventede løpetid. Inntektsføring skjer på månedlig basis. Ved etterfølgende måling vurderes utlån til amortisert kost med anvendelse av effektiv rentemetode.

Renteinntekter på finansielle instrumenter klassifisert som utlån og fordringer, inngår i "Renteinntekter og lignende inntekter" i resultatregnskapet. Periodens nedskrivning på utlån resultatføres under "Tap på utlån og garantier". Renter beregnet etter den effektive rentemetoden på nedskrevet verdi av utlån inngår i "Renteinntekter og lignende inntekter".

Misligholdte og tapsutsatte engasjementer

Misligholdte utlån defineres som utlån som har betalingsmislighold utover 90 dager. Utlån og andre engasjementer som ikke er misligholdte, men hvor kundens økonomiske situasjon gjør det sannsynlig at selskapet vil bli påført tap, klassifiseres som tapsutsatte engasjementer.

Individuelle nedskrivninger på utlån og garantier

Utlån nedskrives for verdifall på individuell basis dersom det foreligger objektive bevis på at slikt verdifall har inntruffet. Estimering av eventuelt verdifall/tap skjer på basis av størrelsen på forventede fremtidige kontantstrømmer. Det henvises til ytterligere beskrivelse under "anvendelse av estimater".

Nedskrivninger på grupper av utlån

Grupper av utlån nedskrives tilsvarende individuelle utlån når det foreligger objektive bevis for at gruppen som sådan har en redusert verdi som en følge av hendelse som har inntruffet. Det henvises til ytterligere beskrivelse under "anvendelse av estimater".

Konstatering av tap

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

6.3.2 Finansielle derivater

Finansielle derivater er kontrakter som er inngått for å nøytralisere en allerede aktuell renterisiko selskapet har påtatt seg. Finansielle derivater regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Derivatet regnskapsføres som eiendel dersom virkelige verdi er positiv og som forpliktelse dersom virkelig verdi er negativ.

Realiserte og urealiserte gevinster og tap på finansielle derivater innregnes i resultatregnskapet under posten "Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter". For regnskapsføring av finansielle derivater hvor sikringsbokføring benyttes, se punkt 6.3.3.

6.3.3 Sikringsbokføring

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter seg av finansielle derivater for å redusere renterisiko.

Selskapet benytter verdisikring. En verdisikring er en sikringsrelasjon hvor selskapet ønsker å sikre seg mot eksponeringen for verdiendringer til balanseførte eiendeler eller forpliktelser. Obligasjonsgjeld med fast rente utgjør en renterisiko. For finansielle derivater som benyttes til sikring av virkelig verdi på balanseførte forpliktelser benyttes sikringsbokføring dersom visse kriterier er oppfylt.

Endringer i virkelig verdi på finansielle derivater som er klassifisert som sikringsinstrument regnskapsføres over resultatregnskapet sammen med enhver endring i virkelig verdi på den sikrede forpliktelsen som kan tilskrives den sikrede risiko. Det er renteswapper som benyttes som sikringsinstrumenter i selskapet.

Verdiendring på sikringsinstrumenter og sikringsobjekter inngår i "Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter".

Sikringseffektiviteten må kunne måles pålitelig. Ved inngåelse av sikringsforholdet dokumenteres formelt forholdet mellom sikringsobjekt og sikringsinstrument, inkludert hvilken risiko som sikres, formålet og strategien for sikringen og metoden som vil bli benyttet for å beregne sikringseffektiviteten. Sikringen vurderes og dokumenteres kvartalsvis, herunder sikringseffektiviteten. Selskapet benytter seg av en-til-en-sikringer, det vil si at for eksempel nominelle beløp og hovedstol, vilkår, reprisingstidspunkter, tidspunkter for mottak og betaling av renter og hovedstol samt grunnlaget for måling av renter er de samme for sikringsinstrumentet og sikringsobjektet. Dersom målingen viser at verdiendringene på sikringsinstrumentet motvirker 80 prosent til 125 prosent av endringene i sikringsobjektet, vil sikringen fremdeles kvalifisere som en sikring etter IAS 39. Eventuell ineffektiv del av sikringen blir resultatført. Dersom sikringsforholdet avbrytes eller tilstrekkelig sikringseffektivitet ikke kan verifiseres, amortiseres verdiendringen tilknyttet sikringsobjektet over gjenværende løpetid.

6.3.4 Innlån og andre finansielle forpliktelser

Selskapet måler finansielle forpliktelser, bortsett fra derivater, til amortisert kost. Ved amortisert kost periodiseres forskjeller mellom mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og innløsningsverdi over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetode. Rentekostnader og amortiseringseffekter på instrumentene inngår i "Rentekostnader og lignende kostnader" i resultatregnskapet. Beholdning av egne obligasjoner føres som reduksjon av gjeld. Ved tilbakekjøp blir forskjellen mellom balanseført verdi og betalt vederlag resultatført som over-/underkurs.

7. LEIEAVTALER

En leieavtale klassifiseres som finansiell leieavtale dersom den i det vesentlige overfører all risiko og avkastning forbundet med eierskap. Øvrige leieavtaler klassifiseres som operasjonelle leieavtaler.

Selskapet har som leietaker bare inngått operasjonelle leieavtaler. Leiebetalingene innregnes som kostnad i resultatregnskapet lineært over løpetiden til leieavtalen, med mindre et annet systematisk grunnlag gir bedre uttrykk for bruksverdien over tid.

8. INNTEKTSSKATT

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt for inntektsåret, eventuelt for mye/lite avsatt betalbar skatt tidligere år og resultatført utsatt skatt.

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

Utsatt skatt eiendel oppføres som eiendel i balansen i den utstrekning det forventes at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre utsatt skatt eiendelen. Utsatt skatt eiendel og utsatt skatt forpliktelse måles etter gjeldende skattesatser, og utlignes i den grad det er tillatt.

Betalbar skatt er innregnet direkte i balansen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

9. BETINGEDE HENDELSER

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det opplyses om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det er sannsynlig at en fordel vil tilflyte selskapet.

10. EGENKAPITAL

10.1 Resultat pr. aksje

Resultat pr. aksje beregnes som aksjonærenes andel av selskapets resultat for perioden dividert med tidsveid gjennomsnittlig antall aksjer i løpet av perioden.

10.2 Utbytte

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

11. KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingene viser kontantstrøm gruppert etter type og anvendelsesområde. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, fordringer på sentralbanker og utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner som gjelder rene plasseringer.

12. HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

13. ANVENDELSE AV ESTIMATER

På grunn av den usikkerhet som er forbundet med forretningsvirksomhet, kan regnskapsposter ikke måles nøyaktig, men bare estimeres. Slik estimering omfatter vurderinger basert på de seneste pålitelige opplysninger som er tilgjengelig og kan også inkludere forventninger om fremtidige hendelser som man anser sannsynlig. Estimer og vurderinger blir jevnlig evaluert.

I selskapet relaterer bruken av slike estimater seg til målingen av tap på utlån.

13.1 Tap på utlån

Utlån nedskrives for verdifall på individuell basis dersom det foreligger objektive bevis for at slikt verdifall har inntruffet. Eksempler på slike objektive bevis er vesentlige finansielle problemer hos debitor, betalingsmislighold, vesentlige kontraktsbrudd, avtalte endringer i rentesats eller andre avtalevilkår som følge av finansielle problemer hos debitor, konkurs mv. Estimering av eventuelt verdifall/tap skjer på basis av størrelsen på forventede fremtidige kontantstrømmer fra salg av panteobjekter og lignende, når kontantstrømmene forventes innbetalt samt diskonteringsrentens størrelse. Tapets størrelse er en direkte funksjon av forskjellen mellom balanseført verdi og nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer. Hovedusikkerheten i estimatene av størrelsen på verdifall/tap ligger i vurderingene av kontantstrømmenes størrelse og når i tid de forventes mottatt. Det henvises til note 9 for tap på utlån.

Grupper av utlån nedskrives tilsvarende individuelle utlån når det foreligger objektive bevis for at gruppen som sådan har en redusert verdi som en følge av hendelse som har inntruffet. Estimering av verdifall/tap på grupper av utlån skjer på basis av historiske data for tap sammenstilt med bankspesifikke og/eller markedsmessige parametere som f.eks. risikoklassifisering, makroøkonomiske størrelser og bransjemessige forholdstall. Hovedusikkerheten i estimatene av størrelsen på verdifall/tap på grupper av utlån knytter seg til datagrunnlaget som benyttes. Datagrunnlagets representativitet og kvalitet er viktige elementer. Nedskrivning av verdifall/tap på grupper av utlån er basert på modeller av både skjønsmessig og statistisk karakter. Modellrisikoen generelt vil alltid være et usikkerhetsmoment som overføres til estimatene modellene skal beregne. Det henvises til note 9 for nedskrivning på grupper av utlån.

14. FREMTIDIGE ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Vedtatte standarder og fortolkninger er listet opp, unntatt de som klart ikke anses å være relevante. Endringene forventes ikke å medføre endring i selskapets årsregnskap.

- *Endringer i IFRS 7 Finansielle Instrumenter – Opplysninger:* Vedrører notekrav i forbindelse med overføring av finansielle eiendeler som selskapet fortsatt har en involvering i, med virkning fra 1. januar 2012.
- *Endringer til IFRS 7 Finansielle instrumenter – opplysninger:* Vedrørende kvantitative opplysninger knyttet til motregning av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. Forventet virkning fra 1. januar 2013, ikke EU-godkjent.
- *IFRS 9 Finansielle instrumenter:* Prosjektet er delt opp i flere faser. Første fase knyttet til klassifikasjons- og målereglene er ferdigstilt fra IASB. Forventet anvendelse fra 1. januar 2015, ikke EU-godkjent.
- *IFRS 13 Måling av virkelig verdi:* Standarden angir prinsipper og veiledning for måling av virkelig verdi for eiendeler og forpliktelser som andre standarder krever eller tillater målt til virkelig verdi. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2013, ikke EU-godkjent.
- *Endringer til IAS 1 Presentasjon av Finansregnskapet:* Endringen til IAS 1 var et krav om å gruppere inntekter og kostnader i oppstillingen over andre inntekter og kostnader på grunnlag av om de potensielt kan bli reklassifisert til resultatet eller ikke. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2013, ikke EU-godkjent.
- *Endringer til IAS 12 Inntektsskatt:* Endringene omhandler utsatt skatt på investeringseiendommer målt til virkelig verdi og ikke-avskrivbare verdiregulerte eiendeler. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2012, ikke EU-godkjent.
- *Endringer til IAS 27:* Separat finansregnskap (revidert). IFRS 10 vil erstatte de delene av IAS 27 som omhandler konsernregnskap. IAS 27 vil bare omhandle selskapsregnskap. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2013, ikke EU-godkjent.

- *Endringer til IAS 32 Finansielle instrumenter – presentasjon:* Omhandler motregningskriterier for oppgjørssystemer. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2014, ikke EU-godkjent.

NOTE 3 MELLOMREGNING MED MORBANK

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

Resultat	2011	2010
Renteinntekter innskudd i morbank	1.278	945
Rentekostnader utlån fra morbank	20.998	14.387
Rentekostnader ansvarlig lån i morbank	2.414	1.197
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	34.362	29.395
Provisjonskostnader til morbank	7.247	8.643
Administrasjonskostnader til morbank	276	276
Andre driftskostnader til morbank	610	151
Balanse	2011	2010
Innskudd i morbank	56.104	30.519
Andre fordringer på morbank	3.033	269
Utlån fra morbank	812.903	205.596
OMF-gjeld til morbank	1.038.591	999.500
Annen gjeld til morbank	870	1.027
Påløpte rentekostnader OMF	2.013	1.425
Ansvarlig lån fra morbank	40.000	40.000

NOTE 4 NETTO RENTE- OG KREDITTPROVISJONSINNTEKTER

	2011	2010
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1.278	945
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	179.499	78.966
Renteinntekter og lignende inntekter	180.777	79.911
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	20.998	14.387
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	142.441	52.983
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	2.414	1.197
Rentekostnader og lignende kostnader	165.853	68.567
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	14.924	11.344

NOTE 5 LØNN OG ANDRE GODTGJØRELSE

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har inngått avtale med Sparebanken Øst om leie av personell. Daglig leder er innleid i 20 % stilling, økonomisjef i 20 % stilling og controller compliance i 100 % stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 558.333 i 2011. Leiekostnad for daglig leder i 20 % stilling utgjorde i 2010 kr. 100.000. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn i 2011 på kr. 821.816. Dette inkluderer et tillegg for jobben som daglig leder med kr. 50.000.

Det er ingen ansatte eller tillitsvalgte som har avtale om sluttverderlag, tegningsretter, opsjoner eller bonusavtaler. Det gis ikke godtgjørelse for styret og representantskap som innehas av ansatte i Sparebanken Øst. Leder av kontrollkomitéen har mottatt kr. 30.000 for sitt verv. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 6 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2011	2010
IT-kostnader	276	276
Andre administrasjonskostnader	15	4
Administrasjonskostnader	291	280

NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2011	2010
Konsulenthonorar til Sparebanken Øst	610	151
Eksterne konsulenter	1.865	0
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	499	208
Andre driftskostnader	465	247
Andre driftskostnader	3.439	606

NOTE 8 GODTGJØRELSE REVISOR

	2011	2010
Revisjon	79	78
Andre attestasjonstjenester*	89	23
Andre tjenester	48	52
Godtgjørelse revisor	216	153

* Herav utgjør honorar til gransker i henhold til finansieringsvirksomhetsloven § 2-34 TNOK 45.
Beløpene er inklusiv merverdiavgift

NOTE 9 TAP PÅ UTLÅN

	2011	2010
Individuelle nedskrivninger		
Individuelle nedskrivninger pr. 01.01.	0	0
- Periodens konstaterte tap hvor det tidligere er foretatt individuelle nedskrivninger	0	0
+ Økte individuelle nedskrivninger i perioden	0	0
+ Nye individuelle nedskrivninger i perioden	0	0
- Tilbakeføring av individuelle nedskrivninger i perioden	0	0
= Individuelle nedskrivninger pr. 31.12.	0	0
Nedskrivninger på grupper av utlån		
Nedskrivninger på grupper av utlån pr. 01.01.	0	0
+/- Periodens endring i nedskrivninger på grupper av utlån	0	0
= Nedskrivninger på grupper av utlån pr. 31.12.	0	0
Periodens tapskostnader		
Periodens endring i individuelle nedskrivninger	0	0
+/- Periodens endring i nedskrivninger på grupper av utlån	0	0
+ Periodens konstaterte tap hvor det tidligere er foretatt individuelle nedskrivninger	0	0
+ Periodens konstaterte tap hvor det tidligere ikke er foretatt individuelle nedskrivninger	0	0
- Periodens inngang på tidligere konstaterte tap	0	0
+/- Periodens amortiseringskost nedskrivninger	0	0
= Tap på utlån og garantier	0	0

NOTE 10 SKATTER

	2011	2010
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	1.107	510
Resultatført utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	1.107	510
Avstemming av årets skattekostnad		
Resultat før skatt	3.960	1.821
Skatt etter nominell sats på 28 %	1.109	510
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2	0
Skattekostnad	1.107	510
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	1.107	510
Betalbar skatt	1.107	510

NOTE 11 UTLÅN TIL KUNDER

	2011	2010
Rammelån med pant i bolig	879.742	373.216
Nedbetalingslån med pant i bolig	5.835.800	2.457.113
Brutto utlån til og fordringer på kunder	6.715.542	2.830.329
Individuelle nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger på grupper av utlån	0	0
Netto utlån til og fordringer på kunder	6.715.542	2.830.329

Geografisk fordeling av sikkerheter	2011	2010
Drammen	1.068.547	390.617
Øvre Eiker	408.458	173.025
Nedre Eiker	675.456	285.819
Buskerud for øvrig	350.895	141.894
Akershus	1.457.196	714.429
Oslo	1.237.863	404.896
Vestfold	471.214	197.485
Østfold	241.818	94.128
Resten av landet	804.095	428.036
Totalt	6.715.542	2.830.329

Sikkerhetsmassen	2011	2010
Brutto utlån med pant i bolig	6.715.542	2.830.329
Andre fyllingssikkerheter	0	0
Sum sikkerhetsmasse	6.715.542	2.830.329
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	119 %	116 %

Utlån fordelt på kundegrupper	2011	2010
Lønnstagere	6.659.916	2.819.914
Selvstendig næringsdrivende	55.626	10.415
Netto utlån til og fordringer på kunder	6.715.542	2.830.329

Misligholdte og tapsutsatte engasjement	2011	2010
Misligholdte engasjement over 90 dager		
Brutto misligholdte engasjement	0	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto misligholdte engasjement	0	0
Avsetningsgrad	0 %	0 %
Tapsutsatte (ikke misligholdte) engasjement		
Brutto tapsutsatte engasjement	0	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto tapsutsatte engasjement	0	0
Avsetningsgrad	0 %	0 %
Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjement		
Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjement	0	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto misligholdte og tapsutsatte engasjement	0	0
Avsetningsgrad	0 %	0 %

NOTE 12 FINASIELLE DERIVATER

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har obligasjonslån med fastrente. For å redusere renterisikoen er det inngått renteswapper. Sikringsforholdet er 1:1 og sikringsbokføring benyttes.

I 2010 hadde ikke selskapet obligasjonsinnlån med fastrente og benyttet ikke derivater.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring	Kontraktssummer	Virkelig verdi 2011	
		Eiendeler	Forpliktelser
Renteinstrumenter			
Rentebytteavtaler (renteswapper)	900.000	17.824	395
Sum renteinstrumenter	900.000	17.824	395

Der er ikke regnskapsført ineffektivitet i sikringene i 2011.

NOTE 13 ANDRE EIENDELER

	2011	2010
Mellomværende morbank	3.033	269
Andre eiendeler	3.033	269

NOTE 14 FORSKUDDSBET. IKKE PÅLØPTE KOSTNADER OG OPPTJENTE IKKE MOTATTE INNTEKTER

	2011	2010
Opptjente ikke mottatte inntekter	11.081	3.898
Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter	11.081	3.898

NOTE 15 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2011	2010
Lån fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	812.903	205.596
Gjeld til kredittinstitusjoner	812.903	205.596

NOTE 16 GJELD STIFTET VED UTSTEDELSE AV VERDIPAPIRER

2011	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett	5.666.541	4.092.774	3,48
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5.666.541	4.092.774	3,48

* Målt til amortisert kost på balansedagen.

2010	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett	2.446.103	1.729.298	3,06
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	2.446.103	1.729.298	3,06

* Målt til amortisert kost på balansedagen.

NOTE 17 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL

2011	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid rentesats
Evigvarende ansvarlig lånekapital	40.000	40.000	6,04
Ansvarlig lånekapital	40.000	40.000	6,04

* Målt til amortisert kost på balansedagen.

2010	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid rentesats
Evigvarende ansvarlig lånekapital	40.000	20.274	5,90
Ansvarlig lånekapital	40.000	20.274	5,90

* Målt til amortisert kost på balansedagen.

NOTE 18 LANGSIKTIG INNLÅN FORDELT PÅ FORFALLSTIDSPUNKT

31.12.11	Trekkrettighet*	OMF	Ansv. Lån**	Totalt
2012	0	0	0	0
2013	0	0	0	0
2014	0	1.250.000	0	1.250.000
2015	0	1.000.000	0	1.000.000
2016	0	1.150.000	0	1.150.000
2017	0	1.000.000	0	1.000.000
2018	0	500.000	0	500.000
2019	0	0	0	0
2020 og senere	0	750.000	0	750.000
Uten løpetid	812.903	0	40.000	852.903
Brutto innlån	812.903	5.650.000	40.000	6.502.903
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	16.541	0	16.541
Netto innlån	812.903	5.666.541	40.000	6.519.444

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 2.000.

** Evigvarende.

31.12.10	Trekkrettighet*	OMF	Ansv. Lån**	Totalt
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
2013	0	0	0	0
2014	0	1.250.000	0	1.250.000
2015	0	700.000	0	700.000
2016	0	500.000	0	500.000
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0
2019 og senere	0	0	0	0
Uten løpetid	205.596	0	40.000	245.596
Brutto innlån	205.596	2.450.000	40.000	2.695.596
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	-3.897	0	-3.897
Netto innlån	205.596	2.446.103	40.000	2.691.699

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 2.000.

** Evigvarende.

NOTE 19 PÅLØPTE KOSTNADER OG MOTTATTE IKKE OPPTJENTE INNTEKTER

	2011	2010
Påløpte renter	24.543	7.570
Andre påløpte kostnader	184	1.050
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	24.727	8.620

NOTE 20 GARANTIANSVAR

	2011	2010
Garantiansvar	0	0

NOTE 21 PANTSTILLELSER OG FORTRINNSRETT - PÅLYDENDE VERDI

	2011	2010
Pantstillelser	0	0
Fortrinnsrett iht. finansieringsvirksomhetsloven § 2-35	5.650.000	2.450.000

NOTE 22 KAPITALDEKNING

	2011	2010
Aksjekapital	159.900	106.600
Overkursfond	90.090	53.390
Andre fond som inngår i kjernekapitalen	7.049	4.196
Netto kjernekapital	257.039	164.186
Ansvarlig lån	40.000	40.000
Netto tilleggskapital	40.000	40.000
Netto ansvarlig kapital	297.040	204.186
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag balanseposter	2.389.494	1.002.285
Beregningsgrunnlag poster utenom balansen	66.597	22.884
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	7.333	11.550
Sum beregningsgrunnlag (risikovektet balanse)	2.463.424	1.036.719
Kapitaldekning	12,06 %	19,70 %
Kjernekapitaldekning	10,43 %	15,84 %

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter standardmetoden i Basel II-regelverket ved beregning av minimumskrav til ansvarlig kapital for kredittrisiko. Beregningen knyttet til operasjonell risiko beregnes ut fra basismetoden.

I henhold til gjeldende regelverk skal ansvarlig kapital minimum utgjøre 8 %. Kredittforetakets ansvarlige kapital skal til enhver tid oppfylle minstekravet til kapitaldekning med tillegg av en buffer som samsvarer med Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin aksepterte risikotoleranse.

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

NOTE 23 BALANSEPOSTER TIL VIRKELIG VERDI

	2011		2010	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	56.104	56.104	30.519	30.519
Netto utlån til og fordringer på kunder	6.715.542	6.715.542	2.830.329	2.830.329
Finansielle derivater	17.824	17.824	0	0
Sum eiendeler	6.789.470	6.789.470	2.860.848	2.860.848
Gjeld til kredittinstitusjoner	812.903	812.903	205.596	205.596
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5.666.541	5.614.275	2.446.103	2.443.271
Finansielle derivater	395	395	0	0
Ansvarlig lånekapital	40.000	40.000	40.000	40.000
Sum gjeld	6.519.839	6.467.573	2.691.699	2.688.867

Balanseført verdi av innskudd i banker, andre eiendeler, opptjente ikke mottatte eiendeler, trekkfasilitet og annen gjeld er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfalltid.

Utlån til kunder er vurdert iht. gjeldende tapsregler. Lån overføres fra Sparebanken Øst til Sparebanken Øst Boligkreditt AS på markedsmessige betingelser etter armlengdesprinsippet. Rentebetingelsene på lånene er pt. og kan endres i takt med endrede markeds- og risikoforhold.

NOTE 24 RISIKO OG RISIKOSTYRING

Sparebanken Øst Boligkreditt AS søker å holde en lav risikoprofil, i tråd med myndighetenes krav til boligkreditselskaper, og som sikrer at selskapets utstedte verdipapirer er attraktive papirer for eksterne investorer.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eksponert for følgende risikoer:

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

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS oppstår i hovedsak i tilknytning til innvilgelse av lån, i bruken av IT-systemer, utstedelse av OMF-gjeld og etterlevelse av lover og regler. Innvilgelse av lån foregår i Sparebanken Øst etter avtale mellom selskapene. Innvilgelsesprosessen er underlagt strenge kredittrutiner med tilhørende kontrollrutiner. IT-systemene er underlagt de samme kontrollrutiner som gjelder i Sparebanken Øst, og drift og vedlikehold gjennomføres av banken etter avtale mellom selskapene. Tilsvarende gjelder også for utstedelse av OMF-gjeld/likviditetsstyring som gjennomføres av banken etter avtale mellom selskapene. Etterlevelseskontroll gjennomføres av Sparebanken Øst Boligkreditt AS selv. Gransker gjennomfører selvstendige kvartalsvise kontroller. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har internrevisjon utført av KPMG. Videre utfører selskapets kontrollkomité kontrolloppgaver pålagt i lov og forskrift.

Forretningsmessige risikoer

Forretningsmessige risikoer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS omfatter:

- kredittrisiko
- renterisiko
- likviditetsrisiko

Selskapet har ikke anledning til å utstede gjeld eller ta andre posisjoner i valuta. Selskapet har heller ikke rammer til å ta posisjoner i verdipapirer på eiendelssiden.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser og at den eventuelt stille sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet.

Utlån gitt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS er innvilget med pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 70 % av boligens markedsverdi. Lånene er innvilget i tråd med konservative kredittrutiner for å minimere risikoen for tap.

Maksimal kreditteksponering	2011	2010
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	56.104	30.519
Netto utlån til og fordringer på kunder	6.715.542	2.830.329
Finansielle derivater	17.824	0
Andre eiendeler	3.033	269
Opptjente ikke mottatte inntekter	11.081	3.898
Sum eiendeler	6.803.584	2.865.015

Risikoklassifisering er for personkunder en integrert del av kredittprosessen for innvilgelse og overordnet styring av porteføljen. Personkunder klassifiseres i tråd med gjeldende regler beskrevet i Sparebanken Østs kreditthåndbok PM. Metoden for å risikoklassifisere kunder følger vedlagte beskrivelse. Den akkumulerte risikoklassen blir beregnet på grunnlag av forholdet mellom total gjeld og total lønnsinntekt (gjeldsgrad), kundens/husholdets sikkerhetsmessige dekning (belåningsgrad) og kundens/husholdets generelle økonomiske situasjon. Parameteret "generell økonomisk situasjon" dannes enten på grunnlag av en likviditetsberegning av kunden/husholdet eller på grunnlag av en kredittscoremodell. Gjeldsgrad vektes med 20 %, sikkerhetsmessig dekning vektes med 25 % og generell økonomisk situasjon vektes med 55 %.

Det er grunn til å anta at tap i % av netto renteinntekter vil være marginale i årene som kommer.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS' portefølje er basert på kredittvurderinger foretatt av Sparebanken Øst og er underlagt dennes organisering av beslutningsprosessen. Beslutningsprosessen innenfor personmarkedet er basert på en sentralisert behandlingsenhet. Gjennomførte kontrolltiltak i banken viser at det er begrenset

operasjonell risiko innenfor dette fagfeltet. Det antas derfor at fremtidige tap i all hovedsak vil være knyttet opp til, og være betinget av, hvordan markedet generelt vil utvikle seg fremover.

Andelen engasjementer med liten og moderat risiko er 83 % i 2011 (86 % i 2010). Andelen med normal risiko viser 14 % (11 % i 2010), mens det for lån med rimelig høy risiko og dårligere er andelen uforandret på 3 %. Den totale porteføljen er på 7.061 mill. kroner ved utgangen av 2011 (2.960 mill. kroner i 2010).

Utlån fordelt på risikoklasser 2011

	Brutto utlån	Trekkfasiliteter	Individ. nedskr.	Engasjement	%
Liten risiko	3.059.268	227.497	0	3.286.765	46
Moderat risiko	2.514.445	86.749	0	2.601.194	37
Normal risiko	965.159	22.425	0	987.584	14
Rimelig høy risiko	112.827	4.213	0	117.040	2
Høy risiko	6.002	0	0	6.002	0
Ufordelt	57.841	4.570	0	62.411	1
Sum	6.715.542	345.454	0	7.060.996	100

Utlån fordelt på risikoklasser 2010

	Brutto utlån	Trekkfasiliteter	Individ. nedskr.	Engasjement	%
Liten risiko	1.407.639	81.371	0	1.489.010	50
Moderat risiko	1.025.495	33.029	0	1.058.524	36
Normal risiko	333.373	7.484	0	340.857	11
Rimelig høy risiko	48.593	5.412	0	54.005	2
Høy risiko	1.530	553	0	2.083	0
Ufordelt	13.699	1.382	0	15.081	1
Sum	2.830.329	129.231	0	2.959.560	100

Prising av utlån til personkunder baseres i hovedsak på sikkerhetsmessig dekning (belåningsgrad) og lånets størrelse. Prisingen gjennom året er likevel sterkt preget av utviklingen i det generelle rentemarkedet, morbankens overordnede vekstmål og den generelle konkurransesituasjonen.

Hovedparameteret i forhold til kredittvurderingen er låntakernes økonomi og belåningsgrad. Sparebanken Øst implementerte i 2010 Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er sikret med pant i fast eiendom, eiendom på festet grunn eller borettslagsleiligheter innenfor de lovbestemte grensene for belåningsgrader. Belåningsgrad er beregnet ut fra lånesum i forhold til en forsiktig vurdert verdi på pantobjektet. For lån som er overtatt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS ligger det som grunnlag for verdifastsettelsen en verddivurdering foretatt av en godkjent uavhengig tredje mann.

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. Utstedte OMF-innlån løper med fast rente i 3 måneder av gangen.

Rentesensitivitet ved 1 % skift i rentekurven

I % av forvaltningskapitalen	2011	2010
Renterisiko	0,07	0,08
Ramme	0,20	0,20

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.11

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Netto utlån til kredittinstitusjoner	55.903					201	56.104
Netto utlån til kunder	55.627	6.659.915					6.715.542
Finansielle derivater	12.617		5.207				17.824
Øvrige aktivaposter						14.114	14.114
Totalt	124.147	6.659.915	5.207	0	0	14.315	6.803.584
Gjeld til kredittinstitusjoner	812.903						812.903
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	1.504.391	3.911.418	250.732				5.666.541
Finansielle derivater		395					395
Ansvarlig lånekapital		40.000					40.000
Øvrig gjeld						26.706	26.706
Totalt	2.317.294	3.951.813	250.732	0	0	26.706	6.546.545
Netto eksponering	-2.193.147	2.708.102	-245.525	0	0	-12.391	

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.10

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Netto utlån til kredittinstitusjoner	30.519						30.519
Netto utlån til kunder		2.830.329					2.830.329
Øvrige aktivaposter						4.167	4.167
Totalt	30.519	2.830.329	0	0	0	4.167	2.865.015
Gjeld til kredittinstitusjoner	205.596						205.596
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	498.224	1.947.879					2.446.103
Ansvarlig lånekapital		40.000					40.000
Øvrig gjeld						9.130	9.130
Totalt	703.820	1.987.879	0	0	0	9.130	2.700.829
Netto eksponering	-673.301	842.450	0	0	0	-4.963	

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.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS dekker sine innlånsbehov fra to kilder. Dette er ved trekkfasilitet i Sparebanken Øst som kan dekke selskapets samlede finansieringsbehov, samt ved utstedelse av OMF-innlån. Ved et akutt finansieringsbehov som har oppstått ved forfall av tidligere utstedte OMF-innlån, kan nye OMF-innlån utstedes og via Sparebanken Øst stilles som sikkerhet for D og eller F-lån i Norges Bank.

Gjenværende kontraktsmessig løpetid pr. 31.12.11

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Netto utlån til kredittinstitusjoner						56.104	56.104
Netto utlån til kunder		196	2.479	976.724	5.736.143		6.715.542
Finansielle derivater					17.824		17.824
Øvrige aktivaposter			14.114				14.114
Totalt	0	196	16.593	976.724	5.753.967	56.104	6.803.584
Gjeld til kredittinstitusjoner			812.903				812.903
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.				3.400.000	2.250.000		5.650.000
Finansielle derivater				395			395
Ansvarlig lånekapital					40.000		40.000
Øvrig gjeld			26.706				26.706
Totalt	0	0	839.609	3.400.395	2.290.000	0	6.530.004
Netto eksponering	0	196	-823.016	-2.423.671	3.463.967	56.104	

Gjenværende kontraktsmessig løpetid pr. 31.12.10

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Netto utlån til kredittinstitusjoner						30.519	30.519
Netto utlån til kunder	10	12	1.278	53.876	2.775.153		2.830.329
Øvrige aktivaposter			4.167				4.167
Totalt	10	12	5.445	53.876	2.775.153	30.519	2.865.015
Gjeld til kredittinstitusjoner			205.596				205.596
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.				1.950.000	500.000		2.450.000
Ansvarlig lånekapital					40.000		40.000
Øvrig gjeld			9.130				9.130
Totalt	0	0	214.726	1.950.000	540.000	0	2.704.726
Netto eksponering	10	12	-209.281	-1.896.124	2.235.153	30.519	

Valutarisiko

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen valutarisiko pr. 31.12.11 eller 31.12.10.

NOTE 25 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

31.12.11

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Fin. eiendeler og gjeld vurdert til amortisert kost	Totalt
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		56.104	56.104
Netto utlån til kunder og fordringer på kunder		6.715.542	6.715.542
Finansielle derivater	17.824		17.824
Andre eiendeler		3.033	3.033
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte innt.		11.081	11.081
Sum finansielle eiendeler	17.824	6.785.760	6.803.584
Gjeld til kredittinstitusjoner		812.903	812.903
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		5.666.541	5.666.541
Finansielle derivater	395		395
Annen gjeld		836	836
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		24.543	24.543
Ansvarlig lånekapital		40.000	40.000
Sum finansiell gjeld	395	6.544.823	6.545.218

31.12.10

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Fin. eiendeler og gjeld vurdert til amortisert kost	Totalt
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		30.519	30.519
Netto utlån til og fordringer på kunder		2.830.329	2.830.329
Andre eiendeler		269	269
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte innt.		3.898	3.898
Sum finansielle eiendeler		2.865.015	2.865.015
Gjeld til kredittinstitusjoner		205.596	205.596
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		2.446.103	2.446.103
Annen gjeld		0	0
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		8.495	8.495
Ansvarlig lånekapital		40.000	40.000
Sum finansiell gjeld		2.700.194	2.700.194

NOTE 26 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi

Generelt

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bruker følgende verdsettelseshierarki for å fastsette virkelig verdi på finansielle instrumenter:

Nivå 1: Observerbare omsetningskurser i markeder.

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

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

Derivater

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter ikke derivater som omsettes i et aktivt marked. Derivatenes virkelige verdi er basert på observerbare rentekurver og valutakurser. Samtlige av selskapets derivater er plassert i prisingshierarkiets nivå 2.

Virkelig verdi pr. 31.12.11	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansielle eiendeler				
<i>Derivater</i>				
Rentebytteavtaler		17.824		17.824
Sum finansielle eiendeler		17.824		17.824
Finansielle forpliktelser				
<i>Derivater</i>				
Rentebytteavtaler		395		395
Sum finansielle forpliktelser		395		395

Sparebanken Øst Boligkreditt AS hadde ikke finansielle instrumenter til virkelig verdi i 2010.

NOTE 27 EIERFORHOLD

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 159,9 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer hver med pålydende 15 kroner. Samtlige aksjer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eid av Sparebanken Øst.

NOTE 28 BETINGEDE UTFALL OG HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er ikke part i noen rettstvister.

NOTE 29 DRIFTSSEGMENTER

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr kun bolighypoteklån innenfor 70 % av forsvarlig takst. Opplysning om geografisk fordeling av utlånsporteføljen er gitt i note 11. Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for selskapet enn andre ut fra størrelse o.l. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer enn 10 %.

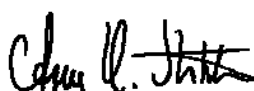
Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5

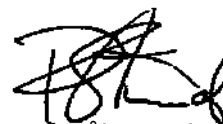
Vi bekrefter at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2011, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med IFRS og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, og at opplysningene i årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til selskapet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Drammen, 14. februar 2012

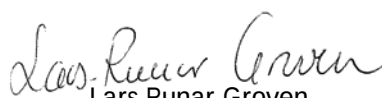
I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS


Kjell Engen
styreleder


Arne K. Stokke
nestleder


Pål Strand


Anne Grete Nesset


Lars Runar Groven
daglig leder

Kontrollkomiteens beretning

:::ODMA\GRPWIS\DOMOSLO.POSTOSLO.Prosjekt:456383.1

SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS

KONTROLLKOMITEENS BERETNING FOR 2011

Kontrollkomiteen har arbeidet etter Forskrift om instruks for kontrollkomiteer i finansieringsforetak, fastsatt av Kredittilsynet 18.12.1995, sist endret 18.12.2011, nr. 1726, samt etter selskapets vedtekter.

Kontrollkomiteen har ført tilsyn med at selskapets virksomhet er foretatt på en betryggende og hensiktsmessig måte i samsvar med lovgivning, selskapets vedtekter samt representantskapets og generalforsamlingens vedtak.

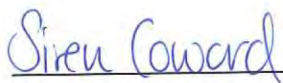
Det er foretatt gjennomgang av styreprotokoller, samt kontroll av selskapets engasjementer, herunder risikospredning og likviditet.

Komiteen har samarbeidet med selskapets revisor.

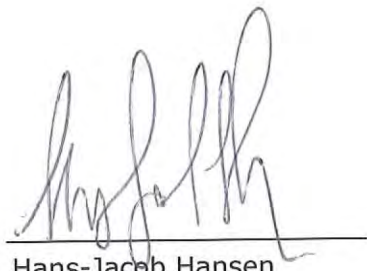
Kontrollkomiteen har gjennomgått styrets beretning for 2011 med tilhørende resultatregnskap og balanse, og har funnet styrets vurdering av Sparebanken Øst Boligkredits økonomiske stilling dekkende.

Kontrollkomiteen tilrår at resultatregnskapet og balanse for 2011 for Sparebanken Øst Boligkredit fastsettes som selskapets regnskap for 2011.

14.02.2012


Siren Coward


Paul Benjamin Hansen


Hans-Jacob Hansen

Til generalforsamlingen i
Sparebanken Øst Boligkreditt AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS, som består av selskapsregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstillinger over totalresultat, endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2011 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 14. februar 2012

ERNST & YOUNG AS



Atle Terum
statsautorisert revisor

Representantskapets uttalelse

Til generalforsamlingen i
Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Representantskapets innstilling til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Representantskapet i Sparebanken Øst Boligkreditt as har i møte avholdt i dag, vedtatt å oversende styrets forslag til årsberetning og årsregnskap for 2011 inkludert den foreslåtte disponering for regnskapsåret til selskapets generalforsamling med uttalelse om at årsberetningen og årsregnskapet anbefales godkjent.

Drammen, 14. februar 2012



Siren Coward
Representantskapets nestleder



Bragernes Torg 2 • Postboks 54 • 3001 Drammen
Telefon 03220 • www.oest.no