



4. driftsår

Årsrapport 2012



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	30
Kontrollkomitéens beretning.....	31
Revisors beretning.....	32
Representantskapets uttalelse.....	33

Nøkkeltall

	2012	2011	2010	2009
Egenkapitalrentabilitet (%)	14,77	1,46	1,08	3,78
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,05	0,31	0,49	0,92
Kostnader/inntekter (%)	18,12	73,49	83,96	52,41
Tap i % av netto utlån	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsetningsprosent misligholdte utlån	0,00	0,00	0,00	0,00
Misligholdte lån i % av netto utlån	0,02	0,00	0,00	0,00
Kapitaldekning i %	16,39	12,06	19,70	10,91
Kjernekapitaldekning i %	16,39	10,43	15,84	10,91
Utbytte (mill. kroner)	0,0	0,0	0,0	0,0
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (mill. kroner)	7.467,6	4.887,2	2.319,8	1.537,4

Styrets årsberetning

Styret fremlegger herved beretning for selskapets 4. driftsår.

Innledning

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst og har konsesjon som finansieringsforetak med rett til utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Selskapet har forretningsadresse i Drammen.

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.

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

Totale utlån med pant i bolig utgjorde 8.299,0 mill. kroner og verdipapirgjelden i form av obligasjoner med fortrinnsrett var på 6.386,4 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.

Første halvår 2012 startet med høye kredittpåslag etter at norske kredittforetak hadde vært i euro-markedet og utstedt obligasjoner som omregnet til norske nivåer ga et kredittpåslag på rundt 100 basispunkter. Disse prisene ble raskt importert til hjemmemarkedet. Det tok likevel ikke mange ukene før kredittpåslaget var på vei nedover igjen. Kredittpåslaget falt jevnt og trutt gjennom første halvår, og tendensen fortsatte også i annet halvår. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt med AAA rating har et kredittpåslag på cirka 50 basispunkter per 31.12.12.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i løpet av 2012 utstedt OMF pålydende 500 mill. kroner med forfall i 2018 samt OMF pålydende 300 mill. svenske kroner med forfall i 2016. Sistnevnte transaksjon var kredittforetakets første utstedelse i utenlandsk valuta. Selskapet har ikke utstedt obligasjoner i 2. halvår.

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 78 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har god sikkerhet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskapet

Totale renteinntekter i 2012 viste 295,2 mill. kroner (180,8 mill. kroner i 2011), hvorav 293,4 mill. kroner (179,5 mill. kroner i 2011) gjelder renteinntekter av utlån til kunder. Netto rente- og provisjonsinntekter utgjorde totalt 78,7 mill. kroner, en sterk økning i forhold til 2011 (14,9 mill. kroner). Gjennom det siste året har marginene mellom utlån til kunder og innlån fra markedet økt. Pengemarkedsrentene har falt, og risikopåslaget har gått ned.

Selskapets driftsresultat før skatt for 2012 utgjorde 64,4 mill. kroner (4,0 mill. kroner i 2011), mens resultat etter skatt viste 46,4 mill. kroner (2,9 mill. kroner i 2011).

Totale driftskostnader i 2012 utgjorde 14,3 mill. kroner (11,0 mill. kroner i 2011) hvorav 11,0 mill. kroner (7,2 mill. kroner i 2011) er relatert til forvaltningshonorar betalt til morbanken. Økningen skyldes høyere forvaltet lånevolum. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har et formalisert samarbeid med Sparebanken Øst regulert av en omfattende forvalteravtale som sikrer kompetanse innenfor sentrale fagområder tilknyttet virksomheten, samt bidrar til å sørge for en kostnadseffektiv drift. I tråd med forvalteravtalen er honoraret beregnet etter forretningsmessige prinsipper og den til enhver tid forvaltede porteføljen.

Det er i 2012 ikke ført tap på utlån i selskapets portefølje. Det har heller ikke vært grunnlag for å foreta verken individuelle eller gruppevis nedskrivninger.

Skattekostnad utgjorde 18,0 mill. kroner (1,1 mill. kroner i 2011).

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

Balanse

Samlet balanse i Sparebanken Øst Boligkreditt AS viste 8.478,8 mill. kroner ved utgangen av 2012, en økning på 1.675,2 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 8.299,0 mill. kroner, noe som tilsvarer en økning på 1.583,5 mill. kroner fra 2011. Det forvaltede volum stammer 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 6.386,4 mill. kroner, en økning på 719,8 mill. kroner fra 2011. Etter sterk innskuddsvekst og lavere utlånsvekst i Sparebanken Øst enn i 2011, utstedte Sparebanken Øst Boligkreditt AS et lavere volum obligasjoner med fortrinnsrett i 2012.

Det er ved årsskiftet trukket 1.549,8 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 2012 gjennomført en egenkapitalutvidelse på totalt 200 mill. kroner, 160 mill. kroner i kontantinnskudd fra morbanken og 40 mill. kroner i omgjøring av et ansvarlig lån. Av dette er aksjekapitalen økt med 106,6 mill. kroner og 93,4 mill. kroner tilført overkursfondet. Aksjekapitalen utgjør nå 266,5 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer pålydende 25 kroner.

Risiko

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ønsker å holde en lav risikoprofil i tråd med myndighetenes krav, som samtidig skal sikre at selskapet har tillit i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett. Virksomheten forutsetter en viss grad av risikotagning, men Sparebanken Øst Boligkreditt AS ønsker å ha et bevisst og mest mulig målbart forhold til dette. Spesielt gjelder dette innen kredittrisiko, renterisiko, 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. 9 % og likviditetsstyring som minimerer risikoen knyttet til fremtidig likviditetsutfordring.

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.

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

Daglig leder er ansvarlig for iverksettelse og gjennomføring av tilfredsstillende internkontroll og risikostyring. Selskapet har egen Controller, som 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 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-, oppgjørs- og regnskapstjenester. Selskapet har ved utgangen av 2012 innleid totalt 1,4 årsverk inkl. daglig leder for å bistå med blant annet oppfølging og kontroll knyttet til de utkontrakterte tjenestene. Struktur og systematikk knyttet til dette har blitt betydelig utviklet i løpet av året. Daglig leder avgir årlig en rapport om gjennomføring av internkontroll og risikostyring. Styret vurderer den operasjonelle risikoen som lav.

I forbindelse med ratingprosessen av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har Sparebanken Øst utstedt en garanti for alle OMF-forpliktelser i boligkredittforetaket. I tillegg har Sparebanken Øst Boligkreditt AS en trekkrettighet i Sparebanken Øst.

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

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

Ved utgangen av 2012 utgjorde selskapets innskutte egenkapital 450,0 mill. kroner, etter en kapitalutvidelse i fjerde kvartal. I denne forbindelse ble et ansvarlig lån fra Sparebanken Øst omdannet til egenkapital.

Netto ansvarlig kapital er 503,4 mill. kroner ved årsskiftet. Dette tilsvarer en kapitaldekning på 16,39 % hvorav kjernekapitaldekningen utgjør 16,39 %. Selskapet benytter standardmetoden på Basel 2 i kapitaldekningsberegningene. Styret vurderer selskapets kapitaldekning som betryggende i forhold til selskapets totale risikonivå, og kapitalsituasjonen er med på å posisjonere selskapet for videre vekst.

Resultatdisponering

Årsresultatet for 2012 utgjorde 46,4 mill. kroner (2,9 mill. kroner i 2011). Styret foreslår at det gis et konsernbidrag til Sparebanken Øst på 45 mill. kroner etter skatt og at 1,4 mill. kroner overføres annen egenkapital. Styret har vurdert konsernbidraget som forsvarlig, da det legges til grunn at morbanken vil utvide foretakets kapital ved behov.

Strategi

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

Målgruppen for de utstedte obligasjoner med fortrinnsrett er 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 fungerer i 40 % stilling, mens controller fungerer i en 100 % stilling. Alle ansatte er utleid fra Sparebanken Øst. Arbeidsmiljøet i selskapet anses å være godt. Styret består av 4 personer, hvorav én kvinne.

Ytre miljø

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

Fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2012 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2012 har vært tilpasset morbankens kapitaltilgang. Tilgang av kapital gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett har vært tilfredsstillende gjennom hele året. Utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett har bidratt til at Sparebanken Øst har en robust likviditetssituasjon. Ved inngangen til 2013 ser det ut som om risikopåslagene har stabilisert seg.

Norsk økonomi har god vekst, drevet av høy oljepris og oljeinvesteringer. Lav arbeidsledighet, høy arbeidsinnvandring og gode lønnsoppgjør har sammen med lave renter gitt sterk økning i boligprisene og dermed fortsatt sterk gjeldsvekst i husholdningene. Det ser ut til at dette er trender som vil kunne fortsette i 2013, og at det er en stund til vi får se en markant økning i styringsrentene. Det er fortsatt forhold i internasjonal økonomi som tilsier at 2013 kan bli et usikkert år, særlig i USA og Europa. Et fall i oljeprisene eller et betydelig tilbakefall hos våre handelspartnere vil kunne endre utsiktene.

Bankene og boligkredittforetakene forventer kraftige innstramminger i kapitalkravene fremover. Det diskuteres også restriksjoner på utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Disse forholdene kan påvirke boliglansrentene og etterspørselen etter boliglån, og selskapet følger utviklingen nøye.

I 2012 har Sparebanken Øst sammen med Sparebanken Øst Boligkreditt AS utviklet og lansert "Boligkreditt.no", et nytt markedskonsept over nett som kun yter lån med pant i bolig som kan godkjennes i sikkerhetsmassen for obligasjoner med fortrinnsrett, uten innskuddskonto eller andre bankprodukter. Markedsføring av konseptet vil for alvor starte første kvartal 2013.

Selskapet forventer moderat til sterk vekst i boliglån fremover. 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 kapitalmessige tilpasninger som er gjort sikrer selskapet handlingsrom for å gjøre andre disposisjoner knyttet til veksttaket dersom markedet tilsier at dette er fornuftig. Vi forventer at markedet for godt ratede obligasjoner med fortrinnsrett vil fortsette å være forholdsvis stabilt i 2013.

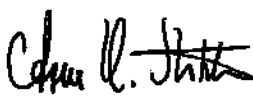
Drammen, 12. februar 2013
I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS



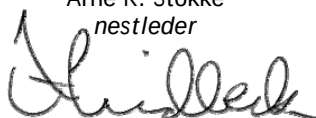
Kjell Engen
styreleder



Anne Grete Nasset



Arne K. Stokke
nestleder



Frode Lindbeck
daglig leder



Pål Strand

Resultatregnskap

(beløp i tusen kroner)	Noter	2012	2011
Renteinntekter og lignende inntekter		295.180	180.777
Rentekostnader og lignende kostnader		216.507	165.853
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	4	78.673	14.924
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		19	13
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	11.018	7.247
Administrasjonskostnader	6	318	291
Andre driftskostnader	5,7,8	2.920	3.439
RESULTAT FØR TAP		64.436	3.960
Tap på utlån og garantier	9	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		64.436	3.960
Skattekostnad	10	18.042	1.107
RESULTAT ETTER SKATT		46.394	2.853
Resultat pr. aksje		4,35	0,27
Utvannet resultat pr. aksje		4,35	0,27

Totalresultat

(beløp i tusen kroner)	Noter	2012	2011
TOTALRESULTAT		46.394	2.853

Balanse

(beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.12	31.12.11
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	23,24,25	109.789	56.104
Utlån til og fordringer på kunder	9,11,23,24,25	8.299.001	6.715.542
- Individuelle nedskrivninger		0	0
- Nedskrivning på grupper av utlån		0	0
Finansielle derivater	12,23,24,25,26	51.164	17.824
Andre eiendeler	13,24,25	5.437	3.033
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte inntekter	14,24,25	13.417	11.081
SUM EIENDELER		8.478.808	6.803.584
Gjeld til kredittinstitusjoner	15,18,23,24,25	1.549.905	812.903
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16,18,21,23,24,25	6.386.373	5.666.541
Finansielle derivater	12,23,24,25,26	0	395
Annen gjeld	10,24,25	19.148	1.979
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	19,25	19.949	24.727
Evigvarende ansvarlig lån	17,19,23,24,25	0	40.000
Sum gjeld		7.975.375	6.546.545
Innskutt egenkapital		449.990	249.990
Opptjent egenkapital		53.443	7.049
Sum egenkapital	22,27	503.433	257.039
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		8.478.808	6.803.584

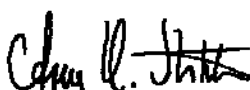
Drammen, 12. februar 2013



Kjell Engen
styreleder



Anne Grete Nasset



Arne K. Stokke
nestleder



Frode Lindbeck
daglig leder



Pål Strand

Kontantstrømoppstilling

(beløp i tusen kroner)		2012	2011
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		64.436	3.960
Justert for:			
Endringer i eiendeler i forbindelse med driften		-1.588.199	-3.895.159
Endringer i gjeld i forbindelse med driften		-4.463	17.046
Ikke-kontante poster inkludert i resultat før skattekostnad		1.450	434
Periodens betalbare skatt		-1.107	-511
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	-1.527.883	-3.874.230
Finansieringsaktiviteter			
Netto innbet./utbet. ved låneopptak til/fra kredittinst.		736.921	607.240
Netto innbetaling ved utstedelse av verdipapirer		684.647	3.202.575
Netto innbetaling/utbetaling ved opptak av ansvarlig lån		-40.000	0
Netto innbetaling/utbetaling ved kapitalforhøyelse		200.000	90.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	B	1.581.568	3.899.815
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B	53.685	25.585
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.		56.104	30.519
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		109.789	56.104

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd.

Endring egenkapital

(beløp i tusen kroner)

2012	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.11	257.039	159.900	90.090	7.049
Totalresultat	46.394	0	0	46.394
Kapitalutvidelse 30.10.12	200.000	106.600	93.400	0
Egenkapital pr. 31.12.12	503.433	266.500	183.490	53.443

Årets forslag til konsernbidrag er MNOK 45 og inngår i annen egenkapital inntil det er endelig vedtatt.

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

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	21
Note 15	Gjeld til kredittinstitusjoner	21
Note 16	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	21
Note 17	Ansvarlig lånekapital	21
Note 18	Langsiktig innlån fordelt på forfallstidspunkt	22
Note 19	Andre forpliktelser	22
Note 20	Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	22
Note 21	Garantiansvar	22
Note 22	Pantstillelser og fortrinnsrett	23
Note 23	Kapitaldekning	23
Note 24	Balanseposter til virkelig verdi	23
Note 25	Risiko og risikostyring	24
Note 26	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	28
Note 27	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	29
Note 28	Eierforhold	29
Note 29	Betingede utfall og hendelser etter balansedagen	29
Note 30	Driftssegmenter	29

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. 2012 er selskapets 4. 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 2012 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 12. februar 2013.

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 2012 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Regnskapet er basert på historisk kost prinsipper.

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Anvendte regnskapsprinsipper er konsistent med prinsippene anvendt i foregående regnskapsperiode. Endringer i IFRS, herunder som følge av forbedringsprosjekter, medførte ingen endringer i anvendelse av regnskapsprinsipper, noter, balanse eller resultat. Endringer i standarder og fortolkninger i 2012 er listet opp, unntatt de som klart ikke anses å være relevante.

- Endringer i IFRS 7 Finansielle Instrumenter – Opplysninger: Vedrører notekrav i forbindelse med overføring av finansielle eiendeler som selskapet fortsatt har en involvering i.

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 til IFRS 7 Finansielle instrumenter – opplysninger:* Vedrørende kvantitative opplysninger knyttet til motregning av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2013.
- *IFRS 9 Finansielle instrumenter:* IFRS 9 vil erstatte dagens IAS 39. IASB har delt opp prosjektet i flere faser, og ettersom de enkelte fasene av IFRS 9 ferdigstilles vil de relevante delene av IAS 39 bli slettet. Selskapet vil evaluere potensielle effekter av IFRS 9 i samsvar med de øvrige fasene, så snart endelig standard, inkludert alle fasene er publisert. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2015, ikke EU-godkjent.
- *IFRS 13 Måling av virkelig verdi:* IFRS 13 konsoliderer og klargjør veiledningen for hvordan man skal måle virkelig verdi. En rekke standarder krever eller tillater at selskaper måler eller tilleggsopplyser om virkelig verdi for eiendeler, forpliktelser eller egenkapitalinstrumenter. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2013.
- *IAS 1 Presentasjon av finansregnskap:* Endringen i IAS 1 medfører at foretakene skal gruppere poster under Andre inntekter og kostnader (Other Comprehensive Income (OCI)), basert på om postene i senere perioder kan reklassifiseres over resultatet. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2013.
- *Endringer til IAS 32 Finansielle instrumenter – presentasjon:* Omhandler motregningskriterier for oppgjørssystemer. Forventet anvendelse med virkning fra 1. januar 2014.

Årlig forbedringsprosjekt 2009-2011:

- *Endring IAS 1:* Klargjøring av kravene rundt sammenligningstall
- *Endring IAS 32:* Skatteeffekter på egenkapitaltransaksjon

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, controller compliance og kjøp av bolighypoteklån. Transaksjoner mellom selskapet og morbank foretas i samsvar med vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper.

Resultat	2012	2011
Renteinntekter innskudd i morbank	1.770	1.278
Rentekostnader utlån fra morbank	24.527	20.998
Rentekostnader ansvarlig lån i morbank	1.884	2.414
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	29.380	34.362
Provisjonskostnader til morbank	11.018	7.247
Administrasjonskostnader til morbank	276	276
Andre driftskostnader til morbank	1.251	610
Balanse	2012	2011
Innskudd i morbank	109.789	56.104
Andre fordringer på morbank	5.437	3.033
Utlån fra morbank	1.549.905	812.903
OMF-gjeld til morbank	978.894	1.038.591
Annen gjeld til morbank	1.098	870
Påløpte rentekostnader OMF	938	2.013
Ansvarlig lån fra morbank	0	40.000

NOTE 4 NETTO RENTE- OG KREDITTPROVISJONSINNTEKTER

	2012	2011
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1.770	1.278
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder	293.410	179.499
Renteinntekter og lignende inntekter	295.180	180.777
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	24.529	20.998
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	190.094	142.441
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	1.884	2.414
Rentekostnader og lignende kostnader	216.507	165.853
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	78.673	14.924

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 40 % stilling og controller compliance i 100 % stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 1.200.000 i 2012. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn på kr. 785.625 i 2012.

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. Verken daglig leder, styre eller kontrollkomité har lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Følgende honorar er utbetalt til kontrollkomitéen i løpet av regnskapsåret	2012	2011
Hans-Jacob Hansen Leder	30	30
Emil Gamborg	0	0
Siren Coward Ansatt i Sparebanken Øst	0	0
Paul Benjamin Hansen Ansatt i Sparebanken Øst	0	0
Godtgjørelse kontrollkomitéen	30	30

NOTE 6 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2012	2011
IT-kostnader	276	276
Andre administrasjonskostnader	42	15
Administrasjonskostnader	318	291

NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2012	2011
Konsulenthonorar til Sparebanken Øst	1.251	610
Eksterne konsulenter	777	1.865
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	657	499
Andre driftskostnader	235	465
Andre driftskostnader	2.920	3.439

NOTE 8 GODTGJØRELSE REVISOR

	2012	2011
Revisjon	150	79
Andre attestasjonstjenester*	85	89
Andre tjenester	59	48
Godtgjørelse revisor	294	216

* Herav utgjør honorar til gransker i henhold til finansieringsvirksomhetsloven § 2-34 TNOK 85.
Beløpene er inklusiv merverdiavgift

NOTE 9 TAP PÅ UTLÅN

	2012	2011
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

	2012	2011
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	18.042	1.107
Resultatført utsatt skatt	0	0
Årets totale skattekostnad	18.042	1.107
Avstemming av årets skattekostnad		
Resultat før skatt	64.436	3.960
Skatt etter nominell sats på 28 %	18.042	1.109
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-2
Skattekostnad	18.042	1.107
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	18.042	1.107
Betalbar skatt	18.042	1.107

NOTE 11 UTLÅN TIL KUNDER

	2012	2011
Rammelån med pant i bolig	982.833	879.742
Nedbetalingslån med pant i bolig	7.316.168	5.835.800
Brutto utlån til og fordringer på kunder	8.299.001	6.715.542
Individuelle nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger på grupper av utlån	0	0
Netto utlån til og fordringer på kunder	8.299.001	6.715.542

Geografisk fordeling av sikkerheter	2012	2011
Drammen	1.486.537	1.068.547
Øvre Eiker	588.950	408.458
Nedre Eiker	936.621	675.456
Buskerud for øvrig	465.874	350.895
Akershus	1.603.800	1.457.196
Oslo	1.424.106	1.237.863
Vestfold	665.479	471.214
Østfold	308.542	241.818
Resten av landet	819.092	804.095
Totalt	8.299.001	6.715.542

Sikkerhetsmassen	2012	2011
Brutto utlån med pant i bolig	8.298.865	6.715.542
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	109.789	56.104
Sum sikkerhetsmasse	8.408.654	6.771.646
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad*	132 %	120 %

*Sum sikkerhetsmasse er verdsatt til pålydende. Ved beregning av sikkerhetsmassens fyllingsgrad er obligasjonslån verdsatt til summen av neddiskontert verdi av pålydende og neddiskontert kupongutbetaling.

Utlån fordelt på kundegrupper	2012	2011
Lønnstagere	8.235.022	6.659.916
Selvstendig næringsdrivende	63.979	55.626
Netto utlån til og fordringer på kunder	8.299.001	6.715.542

Misligholdte og tapsutsatte engasjement	2012	2011
Misligholdte engasjement over 90 dager		
Næring	0	0
Person	1.728	0
Brutto misligholdte engasjement	1.728	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto misligholdte engasjement	1.728	0
Avsetningsgrad	0 %	0 %
Tapsutsatte (ikke misligholdte) engasjement		
Næring	0	0
Person	0	0
Brutto tapsutsatte engasjement	0	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto tapsutsatte engasjement	0	0
Avsetningsgrad	0 %	0 %
Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjement		
Næring	0	0
Person	1.728	0
Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjement	1.728	0
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto misligholdte og tapsutsatte engasjement	1.728	0
Avsetningsgrad	0 %	0 %

Ett lån i mislighold pr. 31.12.12.

NOTE 12 FINANSIELLE DERIVATER

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

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring	Kontraktssummer	Virkelig verdi 2012	
		Eiendeler	Forpliktelser
Valutainstrumenter			
Valutabytteavtaler (valutaswapper)	252.101	4.369	0
Sum valutainstrumenter	252.101	4.369	0
Renteinstrumenter			
Rentebytteavtaler (renteswapper)	900.000	46.795	0
Sum renteinstrumenter	900.000	46.795	0

Der er ikke regnskapsført ineffektivitet i sikringene i 2012.

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

	2012	2011
Mellomværende morbank	5.437	3.033
Andre eiendeler	5.437	3.033

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

	2012	2011
Opptjente ikke mottatte inntekter	13.417	11.081
Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter	13.417	11.081

NOTE 15 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2012	2011
Lån fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	1.549.905	812.903
Gjeld til kredittinstitusjoner	1.549.905	812.903

NOTE 16 GJELD STIFTET VED UTSTEDELSE AV VERDIPAPIRER

2012	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	6.129.903	6.029.025	3,06
Obligasjoner med fortrinnsrett VAL	256.470	197.967	2,90
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6.386.373	6.226.992	3,05

* Målt til amortisert kost på balansedagen.

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.

NOTE 17 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL

2012	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid rentesats
Evigvarende ansvarlig lånekapital	0	33.115	5,69
Ansvarlig lånekapital	0	33.115	5,69

* Målt til amortisert kost på balansedagen.

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.

NOTE 18 LANGSIKTIG INNLÅN FORDELT PÅ FORFALLSTIDSPUNKT

31.12.12	Trekkrettighet*	OMF	Ansv. Lån	Totalt
2013	0	0	0	0
2014	0	1.190.000	0	1.190.000
2015	0	1.000.000	0	1.000.000
2016	0	1.406.470	0	1.406.470
2017	0	1.000.000	0	1.000.000
2018	0	1.000.000	0	1.000.000
2019	0	0	0	0
2020	0	0	0	0
2021 og senere	0	750.000	0	750.000
Uten løpetid	1.549.905	0	0	1.549.905
Brutto innlån	1.549.905	6.346.470	0	7.896.375
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	39.903	0	39.903
Netto innlån	1.549.905	6.386.373	0	7.936.278

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 2.000.

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.

NOTE 19 ANDRE FORPLIKTELSE

	2012	2011
Betalbar skatt	18.042	1.107
Andre forpliktelser	1.106	872
Andre forpliktelser	19.148	1.979

NOTE 20 PÅLØPTE KOSTNADER OG MOTTATTE IKKE OPPTJENTE INNTEKTER

	2012	2011
Påløpte renter	19.885	24.543
Andre påløpte kostnader	64	184
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	19.949	24.727

NOTE 21 GARANTIANSVAR

	2012	2011
Garantiansvar	0	0

NOTE 22 PANTSTILLELSE OG FORTRINNSRETT - PÅLYDENDE VERDI

	2012	2011
Pantstillelser	0	0
Fortrinnsrett iht. finansieringsvirksomhetsloven § 2-35	6.346.470	5.650.000

NOTE 23 KAPITALDEKNING

	2012	2011
Aksjekapital	266.500	159.900
Overkursfond	183.490	90.090
Andre fond som inngår i kjernekapitalen	53.443	7.049
Netto kjernekapital	503.433	257.039
Ansvarlig lån	0	40.000
Netto tilleggskapital	0	40.000
Netto ansvarlig kapital	503.433	297.039
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag balanseposter	2.974.410	2.389.494
Beregningsgrunnlag poster utenom balansen	87.839	66.597
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	9.695	7.333
Sum beregningsgrunnlag (risikovektet balanse)	3.071.944	2.463.424
Kapitaldekning	16,39 %	12,06 %
Kjernekapitaldekning	16,39 %	10,43 %

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter standardmetoden i Basel II-regelverket ved beregning av minimumskrav til ansvarlig kapital for kredittisiko. 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 24 BALANSEPOSTER TIL VIRKELIG VERDI

	2012		2011	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	109.789	109.789	56.104	56.104
Netto utlån til og fordringer på kunder	8.299.001	8.299.001	6.715.542	6.715.542
Finansielle derivater	51.164	51.164	17.824	17.824
Sum eiendeler	8.459.954	8.459.954	6.789.470	6.789.470
Gjeld til kredittinstitusjoner	1.549.905	1.549.905	812.903	812.903
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6.386.373	6.439.954	5.666.541	5.614.275
Finansielle derivater	0	0	395	395
Ansvarlig lånekapital	0	0	40.000	40.000
Sum gjeld	7.936.278	7.989.859	6.519.839	6.467.573

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 25 RISIKO OG RISIKOSTYRING

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

- kreditt risiko
- renterisiko
- likviditetsrisiko

Kreditt risiko

Kreditt risiko 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 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	2012	2011
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	109.789	56.104
Netto utlån til og fordringer på kunder	8.299.001	6.715.542
Finansielle derivater	51.164	17.824
Andre eiendeler	5.437	3.033
Opptjente ikke mottatte inntekter	13.417	11.081
Sum eiendeler	8.478.808	6.803.584

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 kredittåndbok 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 10 %, sikkerhetsmessig dekning vektes med 25 % og generell økonomisk situasjon vektes med 65 %.

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 til normal risiko er 97 % i 2012, det samme som i 2011. For lån med rimelig høy risiko og dårligere er andelen uforandret på 3 %.

Utlån fordelt på risikoklasser 2012

	Brutto utlån	Trekkfasiliteter	Individ. nedskr.	Engasjement	%
Liten risiko	3.859.649	270.846	0	4.130.495	47
Moderat risiko	2.914.023	95.659	0	3.009.682	35
Normal risiko	1.238.162	26.255	0	1.264.417	15
Rimelig høy risiko	180.491	3.363	0	183.854	2
Høy risiko	7.058	0	0	7.058	0
Ufordelt	99.618	5.698	0	105.316	1
Sum	8.299.001	401.821	0	8.700.822	100

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

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 overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 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 aktivasisden avviker for tidspunkt for reprising av passivasisden.

Rentesensitivitet ved 1 % skift i rentekurven

I % av forvaltningskapitalen	2012	2011
Renterisiko	0,01	0,02
Ramme	0,20	0,20

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.12

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Eiendeler							
Netto utlån til kredittinstitusjoner	109.432					357	109.789
Netto utlån til kunder	63.979	8.235.022					8.299.001
Finansielle derivater NOK						46.795	46.795
Finansielle derivater VAL						4.369	4.369
Øvrige aktivaposter						18.854	18.854
Totalt	173.411	8.235.022	0	0	0	70.375	8.478.808
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1.549.905						1.549.905
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. NOK	1.761.466	4.368.437					6.129.903
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. VAL	256.470						256.470
Øvrig gjeld						39.097	39.097
Totalt	3.567.841	4.368.437	0	0	0	39.097	7.975.375
Netto eksponering	-3.394.430	3.866.585	0	0	0	31.278	

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
Eiendeler							
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							
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	

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ved forfall av gjeld eller andre fordringer ikke klarer å møte disse forpliktelsene. Sparebanken Øst Boligkreditt AS dekker sine innlånsbehov fra to kilder; selskapet kan trekke på en trekkfasilitet i Sparebanken Øst, og utstede obligasjoner med fortrinnsrett. 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. Alle selskapets inngåtte avtaler om OMF-innlån har en "soft-bullet", hvor boligkreditselskapet kan utsette innfrielsen med ett år.

Gjenværende kontraktsmessig løpetid pr. 31.12.12

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Eiendeler							
Netto utlån til kredittinstitusjoner						109.789	109.789
Netto utlån til kunder	209	305	3.822	1.086.640	7.208.025		8.299.001
Finansielle derivater NOK				3.904	42.891		46.795
Finansielle derivater VAL				4.369			4.369
Øvrige aktivaposter			18.854				18.854
Totale innbetalinger	209	305	22.676	1.094.913	7.250.916	109.789	8.478.808
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner			1.549.905				1.549.905
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. NOK				4.340.000	1.750.000		6.090.000
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. VAL				256.470			256.470
Øvrig gjeld			85.490				85.490
Totale utbetalinger	0	0	1.635.395	4.596.470	1.750.000	0	7.981.865
Netto eksponering	209	305	-1.612.719	-3.501.557	5.500.916	109.789	

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
Eiendeler							
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
Totale innbetalinger	0	196	16.593	976.724	5.753.967	56.104	6.803.584
Gjeld							
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
Totale utbetalinger	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	

Finansielle forpliktelser

Nedenfor vises boligkredittforetakets finansielle forpliktelser til nominell verdi. Alle forpliktelser er lagt til kategorien for første mulige utbetaling der kontraktsmessig betalingsdato er gitt. Forpliktelsene er inklusiv fremtidige rentebetalinger, og det er forpliktelsens hovedstol som er oppgitt. Rentesatser og valutakurser er pr. 31.12.12. Forpliktelser relatert til derivater er vist på egen linje, samt at relaterte innstrømmer fra derivatene er vist under hver tabell.

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.12

	Inntil 1 mnd	Fra 1- 3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten løpetid	Totalt
Gjeld til kredittinstitusjoner			1.587.416				1.587.416
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	6.363	32.913	128.520	5.092.431	2.023.000		7.283.227
Andre forpliktelser			65.605				65.605
Ubenyttet kreditt	402.948						402.948
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	409.311	32.913	1.781.541	5.092.431	2.023.000	0	9.339.196
Finansielle derivater (utstrømmer)	3.682	971	13.957	78.930	211.761		309.301
Finansielle forpliktelser	412.993	33.884	1.795.498	5.171.361	2.234.761	0	9.648.497
Finansielle derivater (innstrømmer)	1.495	5.400	38.610	166.155	341.250	0	552.910

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser 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
Gjeld til kredittinstitusjoner			841.692				841.692
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	9.353	37.038	165.110	4.228.864	2.636.173		7.076.538
Andre forpliktelser			3.163				3.163
Ubenyttet kreditt	345.432						345.432
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	354.785	37.038	1.009.965	4.228.864	2.636.173	0	8.266.825
Finansielle derivater (utstrømmer)	4.804	1.440	26.331	136.111	293.478	0	462.164
Finansielle forpliktelser	359.589	38.478	1.036.296	4.364.975	2.929.651	0	8.728.989
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	2.250	34.125	158.100	341.250	0	535.725

Valutarisiko

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har én OMF-utstedelse i SEK, men denne er valutasikret. Selskapet har derfor ingen valutarisiko pr. 31.12.12 eller 31.12.11.

OMF-utstedelser fordelt på valuta	2012	2011
OMF i NOK	6.129.903	5.666.541
OMF i SEK	256.470	0
Sum OMF-utstedelser	6.386.373	5.666.541

NOTE 26 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

31.12.12

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Fin. eiendeler og gjeld vurdert til amortisert kost	Totalt
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	109.789	109.789
Netto utlån til kunder og fordringer på kunder	0	8.299.001	8.299.001
Finansielle derivater	51.164	0	51.164
Andre eiendeler	0	5.437	5.437
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte innt.	0	13.417	13.417
Sum finansielle eiendeler	51.164	8.427.644	8.478.808
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1.549.905	1.549.905
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	6.386.373	6.386.373
Annen gjeld	0	1.047	1.047
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	0	19.885	19.885
Sum finansiell gjeld	0	7.957.210	7.957.210

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	0	56.104	56.104
Netto utlån til kunder og fordringer på kunder	0	6.715.542	6.715.542
Finansielle derivater	17.824	0	17.824
Andre eiendeler	0	3.033	3.033
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte innt.	0	11.081	11.081
Sum finansielle eiendeler	17.824	6.785.760	6.803.584
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	812.903	812.903
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	5.666.541	5.666.541
Finansielle derivater	395	0	395
Annen gjeld	0	836	836
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	0	24.543	24.543
Ansvarlig lånekapital	0	40.000	40.000
Sum finansiell gjeld	395	6.544.823	6.545.218

NOTE 27 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. 31.12.12	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansielle eiendeler				
<i>Derivater</i>				
Rentebytteavtaler	0	46.795	0	46.795
Valutabytteavtaler	0	4.369	0	4.369
Sum finansielle eiendeler	0	51.164	0	51.164
Finansielle forpliktelser				
<i>Derivater</i>				
Rentebytteavtaler	0	0	0	0
Sum finansielle forpliktelser	0	0	0	0

Virkelig verdi pr. 31.12.11	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansielle eiendeler				
<i>Derivater</i>				
Rentebytteavtaler	0	17.824	0	17.824
Sum finansielle eiendeler	0	17.824	0	17.824
Finansielle forpliktelser				
<i>Derivater</i>				
Rentebytteavtaler	0	395	0	395
Sum finansielle forpliktelser	0	395	0	395

NOTE 28 EIERFORHOLD

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 266,5 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer hver med pålydende 25 kroner. Samtlige aksjer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eid av Sparebanken Øst.

NOTE 29 BETINGEDE UTFALL OG HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er ikke part i noen rettstvister.

NOTE 30 DRIFTSSEGMENTER

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr 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 2012, 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, 12. februar 2013

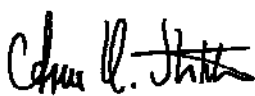
I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS



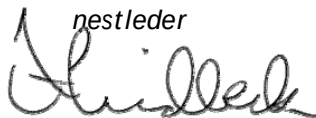
Kjell Engen
styreleder



Anne Grete Nesset



Arne K. Stokke
nestleder



Frode Lindbeck
daglig leder



Pål Strand

Kontrollkomiteens beretning

SPAREBANKEN ØST BOLIGKREDITT AS KONTROLLKOMITEENS BERETNING FOR 2012

Kontrollkomiteen har arbeidet etter Instruks for Kontrollkomiteen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS datert 11.01.2010, 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.

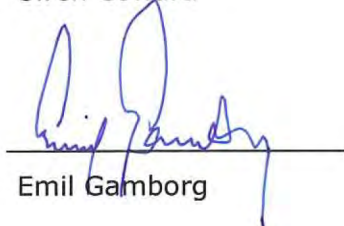
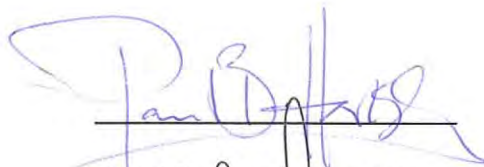
Kontrollkomiteen har gjennomgått styrets beretning for 2012 med tilhørende resultatregnskap og balanse, og har funnet styrets vurdering av Sparebanken Øst Boligkreditts økonomiske stilling dekkende.

Kontrollkomiteen tilrår at resultatregnskapet og balanse for 2012 for Sparebanken Øst Boligkreditt fastsettes som selskapets regnskap for 2012.

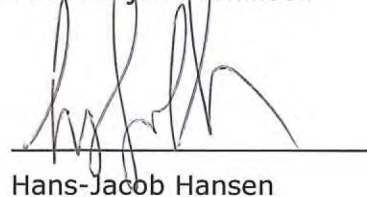
12.02.2013



Siren Coward


Emil Gamborg

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 oppstilling over finansiell stilling per 31. desember 2012, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømpoppstilling 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.

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 2012 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

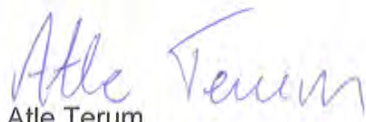
Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

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, 12. februar 2013
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 2012 inkludert den foreslåtte disponering for regnskapsåret til selskapets generalforsamling med uttalelse om at årsberetningen og årsregnskapet anbefales godkjent.

Drammen, 12. februar 2013



Gunnar Sanden
Representantskapets leder



Bragernes Torg 2 • Postboks 67 • 3301 Hokksund
Telefon 03220 • www.oest.no