



7. driftsår

Kvartalsrapport 2015

4. kvartal 2015



Innhold

Kommentarer.....	side	2-5
Resultatregnskap.....	side	6
Balanse.....	side	7
Kontantstrømanalyse.....	side	8
Endringer i egenkapitalen.....	side	8
Resultatutvikling.....	side	9
Generell informasjon.....	side	10
Regnskapsprinsipper.....	side	10
Anvendelse av estimater og forutsetninger.....	side	10
Transaksjoner med nærstående parter.....	side	11
Utlån til kunder fordelt på geografisk plassering av sikkerheter.....	side	11
Sikkerhetsmassen.....	side	11
Utlån fordelt på kundegrupper.....	side	12
Misligholdte og tapsutsatte engasjementer.....	side	12
Verdipapirgjeld.....	side	12
Finansielle derivater.....	side	13
Finansielle instrumenter.....	side	14
Motregningsrett finansielle derivater.....	side	15
Kapitaldekning.....	side	16
Driftssegmenter.....	side	17
Garantier, pantstillelser og fortrinnsrett.....	side	17
Eierforhold.....	Side	17

Nøkkeltall

	31.12.15	31.12.14	31.12.13
Egenkapitalrentabilitet (%)	9,33	14,29	15,74
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,44	1,56	1,62
Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,90	0,99	1,03
Kostnader/inntekter (%)	13,06	12,28	11,77
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	0,01	0,00
Kapitaldekning i %	23,04	21,50	18,70
Kjernekapitaldekning i %	23,04	21,50	18,70
Utbytte (mill. kroner)	0,0	0,0	50,0
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (mill. kroner)	8.937,7	8.854,0	7.943,2

Nøkkeltall for 31.12.13 er omarbeidet som følge av at rentebærende balanseposter er inkludert opptjent/påløpt rente.

Kvartalsrapport 4. kvartal 2015

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. 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 de kommende år.

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.

Redegjørelse for kvartalsregnskapet

Resultatregnskapet 4. kvartal

Totale renteinntekter i 4. kvartal 2015 er 66,6 mill. kroner mot 80,7 mill. kroner på samme tid i 2014, dette skyldes i all hovedsak lavere utlånsrenter. Det alt vesentlige av renteinntektene er relatert til utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 31,7 mill. kroner (34,1 mill. kroner per 4. kvartal 2014), årsaken til nedgangen er lavere marginer.

Selskapets driftsresultat før skatt for 4. kvartal 2015 utgjorde 27,3 mill. kroner (28,2 mill. kroner for 4. kvartal 2014), mens resultat etter beregnet skatt viste 20,0 mill. kroner (20,6 mill. kroner for 4. kvartal 2014).

Resultatregnskapet per kvartalsslutt

Totale renteinntekter per 4. kvartal 2015 er 278,3 mill. kroner mot 326,9 mill. kroner på samme tid i 2014. Det alt vesentlige av renteinntektene er relatert til utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 128,6 mill. kroner (138,4 mill. kroner per 4. kvartal 2014).

Selskapets driftsresultat før skatt per 4. kvartal 2015 utgjorde 110,3 mill. kroner (120,0 mill. kroner per 4. kvartal 2014), mens resultat etter beregnet skatt viste 80,5 mill. kroner (87,6 mill. kroner per 4. kvartal 2014).

Totale driftskostnader per 4. kvartal 2015 utgjorde 16,6 mill. kroner (16,8 mill. kroner per 4. kvartal 2014) hvorav 12,7 mill. kroner (12,8 mill. kroner per 4. kvartal 2014) 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 utlånsporteføljen.

Det er i 4. kvartal 2015 ikke ført tap på utlån i selskapets portefølje. Det har heller ikke vært grunnlag for å foreta verken individuelle eller gruppevis nedskrivninger.

Beregnet skattekostnad utgjorde 29,8 mill. kroner per 4. kvartal 2015, mot 32,4 mill. kroner for samme periode i fjor.

Balanse

Selskapets balanse viste en total forvaltningskapital på 9.254,9 mill. kroner ved utgangen av 4. kvartal 2015, en økning på 53,5 mill. kroner fra 3. kvartal 2015, og en økning på 299,9 mill. kroner fra 31.12.14. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 8.769,8 mill. kroner, en økning på

59,4 mill. kroner fra 3. kvartal 2015, og en økning på 320,4 mill. kroner siden 31.12.14. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånsportefølje fra Sparebanken Øst, samt fra Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjonsgjelden var ved utgangen av 4. kvartal 2015 på 7.653,1 mill. kroner, som er en nedgang på 95,6 mill. kroner fra forrige kvartal, og en økning på 478,8 mill. kroner siden 31.12.14. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i år til sammen utstedt obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende 1.300 mill. kroner ved utvidelse av eksisterende lån, men ikke noe i 4. kvartal.

Det er ved kvartalsskiftet trukket 667,4 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittramme på 2.000 mill. kroner som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

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).

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal over tid nå sine økonomiske målsetninger; egenkapitalrentabilitet tilsvarende risikofri rente over tid, kapitaldekning på det høyeste av myndighetenes krav og egne vurderinger, og likviditetsstyring som minimerer risikoen knyttet til fremtidige likviditetsutfordringer.

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. Styret vurderer jevnlig strategier og retningslinjer for risikostyring og kontroll.

Med bakgrunn i ny lov om Finansieringsforetak og anbefaling fra banklovkommisjonen ble kontrollkomiteén og representantskapet vedtatt lagt ned i ekstraordinær generalforsamling 5. januar 2016. Kontrollkomiteén har utført kontrolloppgaver i 2015.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS følger opp risikoutviklingen gjennom systematiske, kvartalsvise målinger og rapporteringer 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 rapporter 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. Likviditetsstyringen inkluderer bruk av prognoser og stresstester for ulike forhold som kan påvirke likviditetssituasjonen. 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 med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, oppgjørs- og regnskapstjenester. Selskapet har ved utgangen av 4. kvartal 2015 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.

Sparebanken Øst har 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 verddivurdering fra en kompetent og uavhengig tredje part. Styret vurderer at kvaliteten i utlånsporteføljen er god. Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av kvartalet 21 %. Styret er av den mening at den samlede risikoeksponering i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er lav.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS hadde ved utgangen av 4. kvartal 2015 en total ansvarlig kapital på 903,0 mill. kroner. Total ansvarlig kapital tilsvarer en kapitaldekning på 23,0 % og ren kjernekapitaldekning på 23,0 %. Risikovektet balanse er per 4. kvartal 2015 3.919,9 mill. kroner. Kapitaldekningen er beregnet ut fra standardmetoden. Styret vurderer selskapets risikoevne til å være tilfredsstillende.

Markedet

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har økt betraktelig etter sommeren. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 10 basispunkter (hundredels prosentpoeng) mer i kredittpåslag enn de største utstederne for å utstede slike obligasjoner på fem års løpetid med utestående lånebeløp mellom to og fire milliarder. Kredittpåslaget ligger på cirka 81-83 basispunkter ved kvartalsskiftet, ca. 18 basispunkter mer enn ved inngangen til kvartalet.

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 72 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2015 har vært tilpasset morbankens kapitalbehov. Tilgang til kapital gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett har vært svakere enn tidligere år, spesielt lengre løpetider har det vært mindre etterspørsel etter. Utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett har bidratt til at Sparebanken Øst har en robust likviditetssituasjon.

Norsk økonomi opplever en lavere vekst enn tidligere, hvor vi har hatt sterk vekst drevet av høy oljepris og oljeinvesteringer. Oljeprisfallet som startet sommeren 2014 har tiltatt gjennom hele 2015 og ført til betydelig reduksjon i oljeinvesteringer, usikkerhet i finansmarkedene og rentekutt fra Norges Bank. En sterk svekkelse av kronen har gitt vekstimpulser for tradisjonell eksport og økt inflasjon på importvarer.

Det har vært store regionale forskjeller i boligprisene i Norge i 2015. På det sentrale Østlandet er årsveksten fortsatt betydelig, mens det i sørvest er nedgang. Selv om usikkerheten som følger av oljeprisfallet kan virke dempende på de fleste markeder forventes det fortsatt meget lave renter i overskuelig fremtid, noe som kan holde boligprisveksten oppe. Utviklingen i boligprisene og gjeldsveksten i husholdningene er særdeles viktig for norsk økonomi og selvfølgelig også for Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Arbeidsledigheten er økende og må forventes å øke mer fremover på grunn av svekket vekst. Husholdningene har fortsatt sterk økonomi, men usikkerheten om økonomisk utvikling og spesielt boligprisene kan gi økt sparing og dempet konsum. Selskapet forventer at styringsrentene vil ligge på et lavt nivå i lang tid fremover. Statens økonomiske stilling er likevel meget sterk, og gir mulighet for å stimulere norsk økonomi ved et økonomisk tilbakeslag.

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

Styret er også av den formening om at selskapets kapitalgrunnlag er tilstrekkelig for å sikre handlingsrom fremover. Vi forventer at markedet for godt ratede obligasjoner med fortrinnsrett vil bedre seg noe fra start i 2016, men ser ikke bort fra at tilgangen på ny vil kunne svekke seg ut over året.

Drammen, 9. februar 2016
I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Kjell Engen
styreleder

Pål Strand
nestleder

Lars-Runar Groven
styremedlem

Per-Øyvind Mørk
styremedlem

Frode Lindbeck
daglig leder

Resultatregnskap

(beløp i 1.000 kroner)	2015	2014
Renteinntekter	278.285	326.876
Rentekostnader	149.706	188.518
Netto renteinntekter	128.579	138.358
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	14	16
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	12.715	12.771
Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter	-1.762	-1.617
Administrasjonskostnader	400	297
Andre driftskostnader	3.451	3.726
RESULTAT FØR TAP	110.265	119.963
Tap på utlån og garantier	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	110.265	119.963
Skattekostnad	29.759	32.390
RESULTAT ETTER SKATT	80.506	87.573
Resultat pr. aksje	7,55	8,22
Utvannet resultat pr. aksje	7,55	8,22

Totalresultat

(beløp i 1.000 kroner)	2015	2014
TOTALRESULTAT	80.506	87.573

Balanse

(beløp i 1.000 kroner)	2015	2014
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	267.061	250.187
Utlån til og fordringer på kunder	8.769.849	8.449.489
Finansielle derivater	212.172	251.388
Andre eiendeler	5.855	4.005
Forsk.bet. ikke påløpte kostn. og opptj. ikke mottatte inntekter	0	0
SUM EIENDELER	9.254.937	8.955.069
Gjeld til kredittinstitusjoner	667.640	924.436
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	7.653.079	7.174.262
Annen gjeld	30.830	33.641
Utsatt skatt forpliktelse	152	0
Sum gjeld	8.351.701	8.132.339
Innskutt egenkapital	649.990	649.990
Opptjent egenkapital	253.246	172.740
Sum egenkapital	903.236	822.730
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	9.254.937	8.955.069

Drammen, 9. februar 2016

Kjell Engen
styreleder

Pål Strand
nestleder

Lars-Runar Groven
styremedlem

Per-Øyvind Mørk
styremedlem

Frode Lindbeck
daglig leder

Kontantstrømanalyse

(beløp i 1.000 kroner)		31.12.15	31.12.14
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		110.265	119.963
Justert for:			
Endring i netto opptjente renteinnt. og påløpte rentekostn.		630	3.052
Netto inn-/utbetaling av lån til kunder		-323.197	-1.005.136
Netto inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner		-256.775	260.535
Endring andre eiendeler		-1.850	-2.905
Endring øvrig gjeld		-21	186
Endring over-/underkurs på gjeld stiftet ved utst. av verdip.		1.056	1.576
Netto tap fra finansieringsaktiviteter		1.762	1.617
Periodens betalte skatt		-32.396	-31.782
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	-500.526	-652.894
Finansieringsaktiviteter			
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirer		-785.874	-756.651
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirer		1.303.274	1.299.876
Innbetaling ved kapitalforhøyelse		0	200.000
Utbetaling av utbytte		0	-50.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	B	517.400	693.225
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B	16.874	40.331
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start		250.187	209.856
Beholdning av kontanter og kontantekv. periodens slutt		267.061	250.187

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 1.332,6 pr. 31.12.15 og MNOK 1.076,1 pr. 31.12.14.

Endringer i egenkapitalen

(beløp i 1.000 kroner)

2015	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.14	822.730	319.800	330.190	172.740
Totalresultat	80.506	0	0	80.506
Egenkapital pr. 31.12.15	903.236	319.800	330.190	253.246

Årets forslag til utbytte er MNOK 0.

2014	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.13	585.157	266.500	183.490	135.167
Totalresultat	87.573	0	0	87.573
Kapitalutvidelse 06.10.14	200.000	53.300	146.700	0
Utbytte 2013 endelig vedtatt	-50.000	0	0	-50.000
Egenkapital pr. 31.12.14	822.730	319.800	330.190	172.740

Årets forslag til utbytte er MNOK 0.

Resultatutvikling

Hittil i år

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	30.09.15	30.06.15	31.03.15	31.12.14
Renteinntekter	278.285	211.671	142.217	73.385	326.876
Rentekostnader	149.706	114.755	76.924	39.334	188.518
Netto renteinntekter	128.579	96.916	65.293	34.051	138.358
Prov.inntekter og innt. fra banktjenester	14	11	7	4	16
Prov.kostnader og kostn. ved banktjenester	12.715	9.380	6.125	3.071	12.771
Netto verdiendr. og gev/tap på fin. instrumenter	-1.762	-1.506	-754	-725	-1.617
Administrasjonskostnader	400	295	190	78	297
Andre driftskostnader	3.451	2.827	2.001	1.203	3.726
RESULTAT FØR TAP	110.265	82.919	56.230	28.978	119.963
Tap på utlån og garantier m.v.	0	0	0	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	110.265	82.919	56.230	28.978	119.963
Skattekostnad	29.759	22.388	15.182	7.824	32.390
RESULTAT ETTER SKATT	80.506	60.531	41.048	21.154	87.573
Resultat pr. aksje	7,55	5,68	3,85	1,98	8,22
Utvannet resultat pr. aksje	7,55	5,68	3,85	1,98	8,22

Kvartal

(beløp i 1.000 kroner)	4.kv.15	3.kv.15	2.kv.15	1.kv.15	4.kv.14
Renteinntekter	66.614	69.454	68.832	73.385	80.716
Rentekostnader	34.951	37.831	37.590	39.334	46.574
Netto renteinntekter	31.663	31.623	31.242	34.051	34.142
Prov.inntekter og innt. fra banktjenester	3	4	3	4	5
Prov.kostnader og kostn. ved banktjenester	3.335	3.255	3.054	3.071	3.239
Netto verdiendr. og gev/tap på fin. instrumenter	-256	-752	-29	-725	-1.601
Administrasjonskostnader	105	105	112	78	72
Andre driftskostnader	624	826	798	1.203	1.030
RESULTAT FØR TAP	27.346	26.689	27.252	28.978	28.205
Tap på utlån og garantier m.v.	0	0	0	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	27.346	26.689	27.252	28.978	28.205
Skattekostnad (beregnet ved delårsregnskap)	7.371	7.206	7.358	7.824	7.615
PERIODERESULTAT	19.975	19.483	19.894	21.154	20.590
Resultat pr. aksje	1,87	1,83	1,87	1,98	1,94
Utvannet resultat pr. aksje	1,87	1,83	1,87	1,98	1,94

Generell informasjon

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. 2015 er selskapets 7. driftsår. Selskapet ble etablert 14. april 2009, og ble registrert i Foretaksregisteret 27. april 2009. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen.

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

Regnskapet for 4. kvartal 2015 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 9. februar 2016.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst, forretningsadresse; Stasjonsgata 14, 3300 Hokksund.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for 4. kvartal 2015 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Regnskapet er basert på historisk kost prinsipper, med unntak for finansielle derivater som måles til virkelig verdi. Der selskapet benytter sikringsbokføring justeres verdien på sikringsobjektet for verdiendringen knyttet til sikret risiko.

Rentebærende balanseposter er inkludert opptjent/påløpt rente.

Det henvises til årsregnskapet for 2015 for mer beskrivelse av regnskapsprinsipper. Delårsregnskapet er utarbeidet i tråd med de regnskapsprinsipper og målemetoder som er benyttet i årsregnskapet.

Anvendelse av estimater og forutsetninger

På grunn av den usikkerhet som er forbundet med forretningsvirksomhet, kan regnskapsposter ikke måles nøyaktig, men må vurderes og estimeres. Det er utøvd skjønn ved anvendelse av regnskapsprinsipper, og lagt til grunn antagelser og forventninger om fremtidige hendelser som man anser sannsynlig. Estimater og vurderinger blir jevnlig evaluert og bygger på de seneste pålitelige opplysninger som er tilgjengelig, samt erfaring fra lignende vurderinger. Det vil alltid være en iboende usikkerhet knyttet til regnskapsposter som ikke kan måles nøyaktig, og vurderinger og beste estimat vil kunne avvike vesentlig fra faktiske utfall.

Transaksjoner med nærstående parter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst og er definert som nærstående part. Selskapet har inngått avtale med Sparebanken Øst 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 (beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Renteinntekter innskudd i morbank	2.850	3.693
Rentekostnader utlån fra morbank	12.542	19.568
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	1.957	10.232
Provisjonskostnader til morbank	12.715	12.771
Administrasjonskostnader til morbank	384	276
Andre driftskostnader til morbank	1.251	1.251
BALANSE (beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Innskudd i morbank	267.061	250.187
Andre fordringer på morbank	5.855	4.005
Utlån fra morbank	667.640	924.436
Annen gjeld til morbank	1.176	1.134

Utlån til kunder fordelt etter geografisk plassering av sikkerhetene

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Drammen	1.030.953	1.072.138
Øvre Eiker	423.967	435.879
Nedre Eiker	585.406	646.642
Buskerud forøvrig	460.470	406.279
Akershus	1.915.079	1.731.810
Oslo	1.914.202	1.893.486
Vestfold	584.825	561.699
Østfold	307.822	276.172
Resten av landet	1.547.125	1.425.384
Sum utlån til og fordringer på kunder	8.769.849	8.449.489

Sikkerhetsmassen

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Brutto utlån med pant i bolig	8.750.406	8.427.143
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	267.061	250.187
Sum sikkerhetsmasse	9.017.467	8.677.330
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad *	121%	125%

*Sum sikkerhetsmasse er verdsatt innenfor 75 % av verdiene på sikkerhetene. Ved beregning av sikkerhetsmassens fyllingsgrad er obligasjonslån verdsatt til summen av neddiskontert verdi av pålydende og neddiskontert kupongutbetaling.

Utlån fordelt på kundegrupper

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Lønnstagere	8.745.777	8.416.970
Selvstendig næringsdrivende	24.072	32.519
Sum utlån til og fordringer på kunder	8.769.849	8.449.489

Misligholdte og tapsutsatte engasjementer

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Brutto misligholdte engasjementer (over 90 dager)		
Næring	0	0
+ Person	0	1.101
= Brutto misligholdte engasjementer	0	1.101
- Individuelle nedskrivninger	0	0
= Netto misligholdte engasjementer	0	1.101
Tapsutsatte (ikke misligholdte) engasjementer		
Næring	0	0
+ Person	0	0
= Brutto tapsutsatte engasjementer	0	0
- Individuelle nedskrivninger	0	0
= Netto tapsutsatte engasjementer	0	0
Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjementer		
Næring	0	0
+ Person	0	1.101
= Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjementer	0	1.101
- Individuelle nedskrivninger	0	0
= Netto misligholdte og tapsutsatte engasjementer	0	1.101

Det er i 4. kvartal 2015 ikke ført tap på utlån i selskapets portefølje. Selskapet har ikke funnet grunnlag til å foreta hverken individuelle eller gruppevis nedskrivninger i porteføljen.

Verdipapirgjeld

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
OMF, pålydende NOK	7.423.000	6.655.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	0	287.910
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	186.829	187.318
Påløpt rente	43.250	44.034
Sum verdipapirgjeld	7.653.079	7.174.262

Endring verdipapirgjeld	31.12.15	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer inkl. valuta	31.12.14
OMF, pålydende NOK	7.423.000	1.300.000	532.000	0	6.655.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	0	0	290.729	2.819	287.910
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	186.829	0	0	-489	187.318
Påløpt rente	43.250	0	0	-784	44.034
Sum verdipapirgjeld	7.653.079	1.300.000	822.729	1.546	7.174.262

Finansielle derivater

For selskapets obligasjonslån med fastrente og obligasjonslån i utenlandsk valuta er det inngått rente- og valutaderivater for å redusere rente- og valutarisiko. Sikringsforholdet er 1:1 og sikringsbokføring benyttes.

(beløp i 1.000 kroner)

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring	Kontraktssum	Virkelig verdi 31.12.15	
		Eiendeler	Forpliktelse
<i>Valutainstrumenter</i>			
Valutabytteavtaler (valutaswapper)	0	0	0
Sum valutainstrumenter	0	0	0
<i>Renteinstrumenter</i>			
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.500.000	212.172	0
Sum renteinstrumenter	1.500.000	212.172	0
Sum derivater		212.172	0

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring	Kontraktssum	Virkelig verdi 31.12.14	
		Eiendeler	Forpliktelse
<i>Valutainstrumenter</i>			
Valutabytteavtaler (valutaswapper)	252.101	35.809	0
Sum valutainstrumenter	252.101	35.809	0
<i>Renteinstrumenter</i>			
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.500.000	215.579	0
Sum renteinstrumenter	1.500.000	215.579	0
Sum derivater		251.388	0

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene.

Finansielle instrumenter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine finansielle instrumenter i kategorien til virkelig verdi består av derivater. Øvrige instrumenter er målt til amortisert kost.

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: Verdsettelsesteknikker som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Netto utlån

Selskapet har kun utlån til flytende rente. Virkelig verdi av utlån med flytende rente er gjenstand for påvirkning av endret rentenivå og kredittmargin, men vil kunne reprises løpende på kort sikt. Finansavtaleloven gir adgang til reprising med 6 ukers frist (mindre ved store endringer i selskapets innlånsrente). Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin vurdering av beste estimat for utlånsporteføljen er at amortisert kost gir en god tilnærming til virkelig verdi.

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.

31.12.15	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Virkelig verdi	Bokført verdi
Amortisert kost					
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	267.061	0	267.061	267.061
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	8.769.849	8.769.849	8.769.849
Sum eiendeler til amortisert kost	0	267.061	8.769.849	9.036.910	9.036.910
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	667.640	0	667.640	667.640
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	7.606.672	0	7.606.672	7.653.079
Sum gjeld til amortisert kost	0	8.274.312	0	8.274.312	8.320.719
Virkelig verdi	0				
Finansielle derivater	0	212.172	0	212.172	212.172
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	212.172	0	212.172	212.172

31.12.14	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Virkelig verdi	Bokført verdi
Amortisert kost					
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	250.187	0	250.187	250.187
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	8.449.489	8.449.489	8.449.489
Sum eiendeler til amortisert kost	0	250.187	8.449.489	8.699.676	8.699.676
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	924.436	0	924.436	924.436
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	7.258.035	0	7.258.035	7.174.262
Sum gjeld til amortisert kost	0	8.182.471	0	8.182.471	8.098.698
Virkelig verdi					
Finansielle derivater	0	251.388	0	251.388	251.388
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	251.388	0	251.388	251.388

Motregningsrett finansielle derivater

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin motregningsadgang følger alminnelige regler i norsk lov.

Mot finansielle institusjoner har Sparebanken Øst Boligkreditt AS inngått standardiserte og hovedsakelig bilaterale ISDA-avtaler som gir partene motregningsrett ved eventuelt mislighold. Det er også inngått tilleggsavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) mot de samme motpartene.

Pr. 31.12.15 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	212.172	0	212.172	0	212.172
Finansielle derivater gjeld	0	0	0	0	0

Pr. 31.12.14 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	251.388	0	251.388	0	251.388
Finansielle derivater gjeld	0	0	0	0	0

Kapitaldekning

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	903.236	822.730
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-212	0
Sum ren kjernekapital	903.024	822.730
Øvrig kjernekapital	0	0
Sum kjernekapital	903.024	822.730
Netto ansvarlig kapital	903.024	822.730
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	3.484.985	3.380.791
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	192.958	120.273
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	241.961	325.463
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0
Sum beregningsgrunnlag	3.919.904	3.826.527
Ren kjernekapital	23,04 %	21,50 %
Kjernekapitaldekning	23,04 %	21,50 %
Kapitaldekning	23,04 %	21,50 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	97.998	95.663
Motsyklisk buffer	39.199	0
Systemrisikobuffer	117.597	114.796
Sum bufferkrav	254.794	210.459
Tilgjengelig bufferkapital	589.432	516.608
Uvektet kjernekapitalandel*	9,40 %	8,90 %

*Uvektet kjernekapitalandel er beregnet pr. utgangen av kvartalet.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter standardmetoden ved beregning av minimumskrav til ansvarlig kapital for kredittrisiko. Beregningen knyttet til operasjonell risiko beregnes ut fra basismetoden. CVA-tillegget beregnes etter standardmetoden. Engasjementsbeløp for derivater beregnes etter markedsverdimetoden.

Kredittforetakets ansvarlige kapital skal til enhver tid oppfylle minstekravene til kapitaldekning med tillegg av en buffer som samsvarer med selskapets aksepterte risikotoleranse.

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

Driftssegmenter

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr gjennom Boligkreditt.no kun bolighypoteklån innenfor 75 % av forsvarlig vurdert verdi. Opplysning om geografisk fordeling av utlånsporteføljen er gitt på side 11. Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for selskapet enn andre ut fra størrelse og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer enn 10 %.

Garantier, pantstillelser og fortrinnsrett - pålydende verdi

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.15	31.12.14
Garantier	0	0
Pantstillelser	0	0
Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15	7.423.000	6.942.910

Eierforhold

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 319,8 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer hver med pålydende 30 kroner. Samtlige aksjer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eid av Sparebanken Øst.



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