



9. driftsår

Årsrapport 2017



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	35
Revisors beretning.....	36

Nøkkeltall

	2017	2016	2015	2014	2013
Egenkapitalrentabilitet (%)	7,92	6,97	9,33	14,29	15,74
Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,10	1,00	1,44	1,56	1,62
Resultat etter skatt i % av gj.snittlig forvaltningskapital	0,67	0,62	0,90	0,99	1,03
Kostnader/inntekter (%)	17,22	18,06	13,06	12,28	11,77
Tap i % av netto utlån	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsetningsprosent misligholdte utlån	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Misligholdte lån i % av netto utlån	0,03	0,02	0,00	0,01	0,00
Kapitaldekning i %	21,67	24,04	23,04	21,50	18,70
Kjernekapitaldekning i %	21,67	24,04	23,04	21,50	18,70
Utbytte/tilleggsutbytte (mill. kroner)	70,0	10,0	0,0	0,0	50,0
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (mill. kroner)	11.325,0	10.384,0	8.937,7	8.854,0	7.943,2

Nøkkeltall for 2013 er omarbeidet som følge av at rentebærende balanseposter er inkludert opptjent/påløpt rente.

Styrets årsberetning

Styret fremlegger herved beretning for selskapets 9. driftsår.

Virksomheten

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.

Utviklingen 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.

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.

I 2012 lanserte Sparebanken Øst sammen med Sparebanken Øst Boligkreditt AS "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.

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 årsregnskapet

Resultatregnskapet

Totale renteinntekter i 2017 viste 280,5 mill. kroner (259,2 mill. kroner i 2016), hvorav 276,6 mill. kroner (255,7 mill. kroner i 2016) gjelder renteinntekter av utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 125,1 mill. kroner, en oppgang i forhold til 2016 (104,2 mill. kroner). Gjennom det siste året har marginene mellom utlån til kunder og innlån økt ved at innlånsrenten har falt mer enn utlånsrenten.

Selskapets driftsresultat før skatt for 2017 utgjorde 100,2 mill. kroner (86,5 mill. kroner i 2016), mens resultat etter skatt viste 76,2 mill. kroner (64,9 mill. kroner i 2016).

Totale driftskostnader i 2017 utgjorde 20,8 mill. kroner (19,1 mill. kroner i 2016) hvorav 16,1 mill. kroner (14,7 mill. kroner i 2016) er relatert til forvaltningshonorar 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 kostnadseffektiv drift. I tråd med forvalteravtalen er honoraret beregnet etter forretningsmessige prinsipper og den til enhver tid forvaltede porteføljen.

Det er i 2017 ikke ført tap på utlån i selskapets portefølje. Det har heller ikke vært grunnlag for å foreta verken individuelle eller gruppevise nedskrivninger.

Skattekostnad utgjorde 24,1 mill. kroner (21,6 mill. kroner i 2016).

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 11.142,7 mill. kroner ved utgangen av 2017, en økning på 1.514,5 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 10.599,0 mill. kroner, noe som tilsvarer en økning på 1.546,5 mill. kroner fra 2016. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånsportefølje fra Sparebanken Øst eller lånt ut gjennom Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjonsgjelden var ved utgangen av året på 9.862,9 mill. kroner, en økning på 1.500,2 mill. kroner fra 2016.

Det er ved årsskiftet trukket 283,3 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittramme på 2.000 mill. kroner, som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

Aksjekapitalen utgjør 319,8 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer pålydende 30 kroner.

Risikoforhold og eierstyring

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.

For redegjørelse om prinsipper for foretaksstyring i henhold til regnskapsloven § 3-3b henvises det til «Eierstyring og selskapsledelse» i årsrapport for Sparebanken Øst. Denne dekker også Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Overordnet risikostyring

Styret og ledelsen har det endelige ansvaret for risikostyring og internkontroll. Styret vedtar den overordnede risikostategien og godkjenner prinsipper for oppfølging, kontroll og risikorammer. Styret vurderer jevnlig strategier og retningslinjer for risikostyring og kontroll.

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 leier inn ressurser fra morbankens avdeling for risikostyring og compliance, 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 lover og 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 2017 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 er under kontinuerlig utvikling. Daglig leder avgir årlig en rapport om gjennomføring av internkontroll og risikostyring. Styret vurderer den operasjonelle risikoen som lav.

I forbindelse med rating av obligasjonsutstedelser fra 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. Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av året 13 %.

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

Netto ansvarlig kapital er 964,0 mill. kroner ved årsskiftet. Dette tilsvarer en kapitaldekning på 21,67 % hvorav kjernekapitaldekningen utgjør 21,67 %. Risikovektet balanse er ved utgangen av 2017 4.448,5 mill. kroner. Selskapet benytter standardmetoden for 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 2017 utgjorde 76,2 mill. kroner (64,9 mill. kroner i 2016). Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet overføres annen egenkapital.

Strategi

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sitt samarbeid med morbanken bidra til å skaffe konsernet konkurransedyktige innlån i en nisje i markedet banken selv ikke direkte kan ta del i. Virksomheten i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er derfor med på å begrense konsernets likviditetsrisiko, og gjennom dette bidra til at konsernet oppnår sine langsiktige strategimål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sin virksomhet bidra til at Sparebanken Øst kan tilby boliglån til konkurransedyktige priser. Nye boliglån blir solgt via bankens distribusjonskanaler og i henhold til bankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvaret 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 i hovedsak 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 er innleid i 40 % stilling, regnskapsavdelingen bidrar med ressurser tilsvarende 50 % stilling og avdeling for risikostyring og compliance bidrar tilsvarende 50 % stilling. Arbeidsmiljøet i selskapet anses å være godt. Styret består av 4 personer.

Ytre miljø, samfunnsansvar og forskning/utvikling

Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Det vises til morbankens årsberetning for redegjørelse om samfunnsansvar i henhold til regnskapsloven § 3-3c. Denne er tilgjengelig på bankens og selskapets nettsider www.oest.no. Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Likestilling

Sparebanken Øst-konsernet tilstreber likestilling i sin ansettelse og medarbeider- og lederutvikling, og er bevisst sin rolle i denne sammenhengen. Styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS består for tiden av 4 menn.

Markedet

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

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

I sikkerhetsmassen er det pantsikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Buskerud, Oslo og Akershus utgjør 73,7 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Fremtidsutsikter

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

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

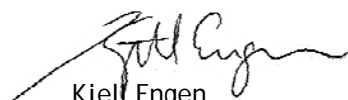
Sparebanken Øst Boligkreditt AS har god kontroll over kostnadene, og det er ikke forventet noen vesentlige kostnader ut over det som naturlig vil følge av en økt portefølje.

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

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

Drammen, 6. februar 2018

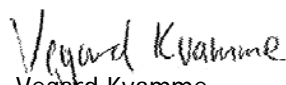
I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS


Kjell Engen
styreleder


Per Strand
nestleder


Lars-Runar Groven
styremedlem


Per-Øyvind Mørk
styremedlem


Vegard Kvamme
daglig leder

Resultatregnskap

(beløp i tusen kroner)	Noter	2017	2016
Renteinntekter		280.547	259.206
Rentekostnader		155.420	155.052
Netto renteinntekter	3,4	125.127	104.154
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	3	14	13
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	16.121	14.687
Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter	15	-4.087	1.388
Administrasjonskostnader	3,6	898	423
Andre driftskostnader	3,5,7,8	3.824	3.952
RESULTAT FØR TAP		100.211	86.493
Tap på utlån og garantier	9	0	0
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		100.211	86.493
Skattekostnad	10	24.055	21.621
ÅRSRESULTAT		76.156	64.872

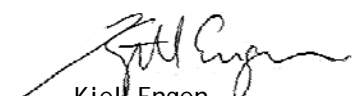
Totalresultat

(beløp i tusen kroner)	Noter	2017	2016
ÅRSRESULTAT		76.156	64.872
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet		0	0
TOTALRESULTAT		76.156	64.872

Balanse

(beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.17	31.12.16
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	3,21,22,23	221.125	227.785
Utlån til og fordringer på kunder	9,11,21,22,23	10.599.011	9.052.491
Sertifikater og obligasjoner m.v. til virkelig verdi	21,22,23	151.223	150.882
Utsatt skatt eiendel	10	156	26
Finansielle derivater	12,21,22,23,27	169.929	183.095
Andre eiendeler	3,13,22,23	1.218	13.896
SUM EIENDELER		11.142.662	9.628.175
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,14,16,21,22,23	283.708	264.260
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3,16,18,21,22,23	9.862.850	8.362.698
Finansielle derivater	12,21,22,23,27	6.111	20.087
Betalbar skatt	10	24.185	21.800
Andre forpliktelser	3,17,22,23	1.523	1.201
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter		21	21
Sum gjeld		10.178.398	8.670.067
Innskutt egenkapital	24	649.990	649.990
Opptjent egenkapital		314.274	308.118
Sum egenkapital	20,24	964.264	958.108
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		11.142.662	9.628.175

Drammen, 6. februar 2018


Kjell Engen
styreleder


Per Strand
nestleder


Lars-Runar Groven
styremedlem


Per-Øyvind Mørk
styremedlem


Vegard Kvamme
daglig leder

Kontantstrømoppstilling

(beløp i tusen kroner)		2017	2016
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		100.211	86.493
Justert for:			
Endring i netto opptjente renteinntekter og påløpte rentekostnader		-5.525	416
Netto inn-/utbetaling av obligasjoner		0	-150.380
Verdiendring i obligasjoner til virkelig verdi		-360	-390
Netto inn-/utbetaling av lån til kunder		-1.544.513	-283.130
Netto inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner		19.439	-403.373
Endring andre eiendeler		12.678	-8.041
Endring øvrig gjeld		322	-7
Endring over/underkurs på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		1.526	2.580
Netto tap/gevinst fra finansieringsaktiviteter		4.447	-998
Periodens betalte skatt		-21.800	-29.600
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	-1.433.575	-786.430
Finansieringsaktiviteter			
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirer		-1.001.575	-2.542.346
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirer		2.498.490	3.299.500
Utbetaling av tilleggsutbytte		-70.000	-10.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	B	1.426.915	747.154
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B	-6.660	-39.276
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.		227.785	267.061
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		221.125	227.785

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 1.716,7 pr. 31.12.17 og MNOK 1.736,2 pr. 31.12.16.

Endring egenkapital

(beløp i tusen kroner)

2017	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.16	958.108	319.800	330.190	308.118
Årsresultat	76.156	0	0	76.156
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	76.156	0	0	76.156
Tilleggsutbytte	-70.000	0	0	-70.000
Egenkapital pr. 31.12.17	964.264	319.800	330.190	314.274

Det er utbetalt tilleggsutbytte på MNOK 70 som utgjør kr. 6,57 pr. aksje. Årets forslag til utbytte er MNOK 0.

2016	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.15	903.236	319.800	330.190	253.246
Årsresultat	64.872	0	0	64.872
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	64.872	0	0	64.872
Tilleggsutbytte	-10.000	0	0	-10.000
Egenkapital pr. 31.12.16	958.108	319.800	330.190	308.118

Det er utbetalt tilleggsutbytte på MNOK 10 som utgjør kr. 0,94 pr. aksje. Årets forslag til utbytte er MNOK 0.

Noter til årsregnskapet

Note 1	Generell informasjon	12
Note 2	Regnskapsprinsipper	12
Note 3	Mellomregning med morbank	19
Note 4	Netto renteinntekter	19
Note 5	Lønn og andre godtgjørelser	19
Note 6	Administrasjonskostnader	19
Note 7	Andre driftskostnader	20
Note 8	Godtgjørelse revisor	20
Note 9	Tap på utlån	20
Note 10	Skatter	21
Note 11	Utlån til kunder	21
Note 12	Finansielle derivater	22
Note 13	Andre eiendeler	23
Note 14	Gjeld til kredittinstitusjoner	23
Note 15	Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	23
Note 16	Langsiktig innlån	23
Note 17	Andre forpliktelser	25
Note 18	Garantiansvar	25
Note 19	Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser	25
Note 20	Kapitaldekning	26
Note 21	Finansielle instrumenter	26
Note 22	Risiko og risikostyring	28
Note 23	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	33
Note 24	Eierforhold	33
Note 25	Betingede utfall og hendelser etter balansedagen	33
Note 26	Driftssegmenter	34
Note 27	Motregningsrett finansielle derivater	34

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. 2017 er selskapets 9. 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 2017 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 6. februar 2018.

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

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 2017 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 og plassering i obligasjoner 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.

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Anvendte regnskapsprinsipper er konsistente med prinsippene anvendt i foregående regnskapsperiode, med unntak av de endringene i IFRS og fortolkninger som har blitt implementert i inneværende regnskapsperiode. Nedenfor er det listet hvilke endringer i IFRS og fortolkninger som har vært relevant med virkning for 2017 regnskapet, samt effekten dette har hatt på årsregnskapet.

- *Oppstilling over kontantstrømmer:* Som en del av IASBs «Disclosure Initiative» kreves det at foretak gir noteopplysninger om endringer i forpliktelser som stammer fra finansieringsaktiviteter, herunder endringer med og uten kontantstrømeffekt. Endringene skal implementeres prospektivt, og forventet ikrafttredelsestidspunkt er 1. januar 2017. Endringene medførte ingen endring i selskapets kontantstrømoppstilling eller tilhørende noteopplysninger.
- *IAS 12 Inntektsskatt:* Endringene klargjør om en skal regnskapsføre eiendeler ved utsatt skatt knyttet til gjeldsinstrumenter målt til virkelig verdi. Konkret klargjør endringene blant annet at urealiserte tap på gjeldsinstrumenter målt til virkelig verdi i regnskapet, og til kost skattemessig, resulterer i skattereduserende midlertidige forskjeller uavhengig av hvordan eieren forventer å gjenvinne balanseført beløp. Endringen klargjør den regnskapsmessige behandlingen ved innregning av eiendel ved utsatt skatt knyttet til gjeldsinstrument som måles til virkelig verdi i visse tilfeller. Endringen medførte ingen endringer i selskapets regnskapsførsel av eiendeler ved utsatt skatt og/eller opplysninger.

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, og balanseposter som vurderes til virkelig verdi over resultatet.

4.2 PROVISJONSINNEKTER 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. FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.1 INNREGNING OG FRAREGNING

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes når selskapet blir part i instrumentets kontraktmessige bestemmelser.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktmessige rettighetene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når rettighetene til å motta kontantstrømmene er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når den har opphørt, dette når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

5.2 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

5.3 MÅLING

5.3.1 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.

5.3.2 Etterfølgende måling

Måling 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 andre verdsettelsesteknikker.

Måling 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 5.4.

5.3.3 Sikringsbokføring

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

5.4 NÆRMERE OM FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.4.1 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" 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".

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.

5.4.2 Finansielle derivater

Finansielle derivater er kontrakter som er inngått for å nøytralisere en aktuell rente- eller valutarisiko selskapet har eller er i ferd med å påta seg. Finansielle derivater regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Derivatet regnskapsføres som eiendel dersom virkelig 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 5.4.3.

5.4.3 Sikringsbokføring

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter seg av finansielle derivater for å redusere rente- og valutarisiko.

Selskapet benytter virkelig verdisikring. En virkelig 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. Obligasjonsgjeld i utenlandsk valuta representerer både en rente- og valutarisiko. 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 og valutaswapper 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.

5.4.4 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" 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.

6 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.

7 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 skattemessig 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 forpliktelse beregnes etter skattesatsen som forventes å gjelde for midlertidige forskjeller når de blir reversert, og utlignes i den grad det er tillatt. Utsatt skatt eiendel og utsatt forpliktelse neddiskonteres ikke.

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

8 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.

Betingede eiendeler regnskapsføres dersom de er svært sannsynlige.

9 UTBYTTE

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

10 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.

11 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.

12 LEDELSENS VURDERINGER, 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. Ledelsen har 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 ledelsens vurderinger og beste estimat vil kunne avvike vesentlig fra faktiske utfall.

Vurderinger, estimater og forutsetninger som vurderes som de mest vesentlige for regnskapet er diskutert nedenfor.

12.1 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.

13 FREMTIDIGE ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Vedtatte standarder og fortolkninger hvor ikrafttredelsestidspunkt er frem i tid er listet opp under, unntatt de som klart ikke anses å være relevante.

- *IFRS 9 Finansielle instrumenter*: IFRS 9 erstatter dagens IAS 39 Finansielle instrumenter - innregning og måling, og innebærer endringer knyttet til klassifisering og måling, sikringsbokføring og nedskrivning. Standarden har regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2018 og er implementert fra og med 1. januar 2018. Selskapet har utredet konsekvenser og implementeringseffekter ved innføring av IFRS 9 og implementeringseffektene omtales under. Oppstillinger vedrørende implementeringseffekter presenteres avslutningsvis.

Klassifisering og måling

Den nye standarden krever at alle finansielle eiendeler, unntatt egenkapitalinstrumenter og derivater, klassifiseres og måles basert på en kombinasjon av konsernets modell for å forvalte eiendelene («Business model» test) og karakteristika ved instrumentenes kontantstrøm («Contractual cash flow» test). Målekategoriene i IAS 39 vil for finansielle eiendeler bli erstattet med følgende kategorier: virkelig verdi med verdiendring over resultatet, virkelig verdi med verdiendring ført som andre inntekter og kostnader (med og uten reklassifisering) og amortisert kost. Instrumenter som i utgangspunktet skal måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført som andre inntekter og kostnader kan utpekes til måling til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet dersom dette eliminerer eller vesentlig reduserer et regnskapsmessig misforhold. For

derivater vil ikke overgangen til IFRS 9 medføre endring i klassifisering eller måling. Kravene til måling av finansielle forpliktelser er i stor grad de samme under IFRS 9 som i IAS 39, bortsett fra behandlingen av gevinst eller tap som skriver seg fra egen kredittrisiko knyttet til forpliktelser som måles til virkelig med verdiendring over resultatet.

Selskapet har ferdigstilt sin vurdering vedrørende klassifisering og måling og det er konkludert at IFRS 9 ikke medfører endring i måten selskapet måler finansielle instrumenter i selskapets balanse eller over resultatet.

For selskapets utlån og fordringer på kunder samt kredittinstitusjoner er det konkludert at forretningsmodellen innebærer «holde for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer» og at målemetoden amortisert kost vil videreføres under IFRS 9. Valget medfører ingen endringer i hvordan utlån og fordringer regnskapsføres i balansen eller over resultatet under IAS 39.

For regnskapslinjen «sertifikater og obligasjoner m.v. til virkelig verdi» er det konkludert at målemetoden virkelig verdi over resultatet videreføres under IFRS 9.

For selskapets finansielle forpliktelser, det vil si regnskapslinjene «gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer» og «gjeld til kredittinstitusjoner», videreføres målekategorien amortisert kost under IFRS 9. Valget medfører ingen endring fra IAS 39.

Sikringsbokføring

IFRS 9 tillater i større grad å basere seg på virksomhetens risikostyring ved anvendelse av sikringsbokføring enn det som er tillatt under IAS 39.

Selskapet benytter i dag sikringsbokføring for å sikre rente- og valutarisiko på fastrenteinnlån og innlån i utenlandsk valuta. IFRS 9 medfører ingen endringer i selskapets anvendelse av eksisterende sikringsbokføring og selskapet vil fortsette å anvende sikringsbokføring under IFRS 9, ved sikring av basisrente på fastrenteinnlån og valutakurs på innlån i utenlandsk valuta.

Nedskrivning

Med IFRS 9 vil regelverket for nedskrivning endres på finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter og som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendring ført som andre inntekter eller kostnader (OCI). Dette medfører implementeringseffekt pr. 1.1.2018 ved overgang til IFRS 9 og endring på hvordan selskapet måler tapsavsetning fremover. De nye reglene i IFRS 9 krever at det foretas avsetning til forventet fremtidig tap, uavhengig av hvorvidt slike objektive bevis for verdifall foreligger på balansedagen. Regelverket bygger på at utlånene skal plasseres i én av tre trinn for nedskrivningsformål. Tapsavsetningen for trinn 1 skal utgjøre forventet tap i de tolv første månedene etter balansedato. Instrumentene skal overføres til trinn 2 eller 3 når det er identifisert en vesentlig økning i kredittrisikoen, og det skal foretas avsetning for forventet tap over instrumentenes forventede levetid.

Selskapet har sammen med konsernet ferdigstilt arbeidet med å etablere prinsipper og modell for tapsavsetninger under IFRS 9. Det er etablert modell for beregning av tap pr. engasjement med utgangspunkt i engasjementets risikoklasse hvor tapsavsetning, avhengig av trinn, beregnes basert på sannsynlighet for mislighold, forventet tap gitt mislighold og hvilken eksponering engasjementet har. Ved beregning av fremtidig forventet tap foretas en sannsynlighetsvektet beregning på forventet makroøkonomisk utvikling. For å fastsette parametere har prosjektgruppen analysert historiske mislighold, historiske tap og utvikling i risikoklassifisering fordelt på segmenter av utlån. Som mislighold defineres betalingsmislighold utover 90 dager. Implementeringseffekten pr. 1. januar 2018 er beregnet til en økning i tapsavsetninger på 3,7 mill. kroner.

Trinn 1: Engasjementer som ikke har vesentlig økning i kredittrisiko, etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av risikoklasse samt de engasjement med risikoklasse bedre enn fastsatt grense for «lav kredittrisiko» inngår i trinn 1. Grense for «lav kredittrisiko» er satt til risikoklasse D, hvilket innebærer at engasjementer med vesentlig endring i risikoklasse, men hvor risikoklasse er klasse D eller bedre, ikke vil identifiseres å ha vesentlig økning i kredittrisiko. For engasjementer i trinn 1 beregnes det et forventet 12-måneders tap med utgangspunkt i engasjementets eksponering.

Tinn 2: Engasjementer med vesentlig økning i kredittrisiko, etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av risikoklasse inkludert engasjementer med et mislighold over 30 dager

inngår i trinn 2. For engasjementer i trinn 2 beregnes det et forventet livstidstap med utgangspunkt i engasjementets eksponering og forventet løpetid.

Trinn 3: Engasjementer med vesentlig økning i kredittrisiko, hvor det er objektive bevis på at verdifall har inntruffet eller hvor misligholdet er over 90 dager inngår i trinn 3. For engasjementer hvor det ikke foreligger en individuell nedskrivningsvurdering beregnes det et forventet livstidstap med utgangspunkt i engasjementets eksponering, risikoklassens parameter for forventet tap og forventet løpetid.

Oppstilling under viser målekategori og bokført beløp under IAS 39 og hvordan dette vil rapporteres under IFRS 9 pr. 01.01.18:

Regnskapslinje (beløp i mill. kroner)	Målekategori under IAS 39	Målekategori under IFRS 9	Bokført under IAS 39	Bokført under IFRS 9
Utlån til og fordringer på kunder	Amortisert kost	Amortisert kost	10.599,0	10.595,3

Oppstilling under viser tapsavsetning i de forskjellige trinnene ved innføring av IFRS 9 pr. 01.01.18:

(beløp i mill. kroner)	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder	3,4	0,3	0,0	3,7

Oppstilling under viser implementeringseffektene på egenkapital ved innføring av IFRS 9 pr. 01.01.18:

Endringer i tapsavsetninger (beløp i mill. kroner)	Egenkapitaleffekt
Balanseført beløp under IAS 39 pr. 31.12.17	0,0
Effekt ved innføring av forventet tap modell på utlån til og fordringer på kunder	-3,7
Skatteeffekt basert på posten over	0,9
Åpningsbalanse mot egenkapital under IFRS 9 pr. 01.01.18	-2,9
Total endring i egenkapital ved innføring av IFRS 9 pr. 01.01.18	-2,9

- *IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter:* IFRS 15 vil erstatte alle eksisterende standarder og fortolkninger for inntektsføring. Kjerneprinsippet i IFRS 15 er at inntekter innregnes for å reflektere overføringen av avtalte varer eller tjenester til kunder, og da til et beløp som gjenspeiler vederlaget selskapet forventer å ha rett til i bytte for disse varene eller tjenestene. Standarden har regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2018. Endringene forventes ikke å medføre endringer i selskapets resultat, balanse og/eller opplysninger.
- *IAS 16 erstatter eksisterende IFRS-standard for leieavtaler, IAS 17 Leieavtaler.* IFRS 16 angir prinsipper for innregning, måling, presentasjon og opplysninger om leieavtaler for begge parter i en leieavtale, dvs. kunden (leietager) og tilbyder (utleier). Den nye standarden krever at leietager innregner eiendeler og forpliktelser for de fleste leieavtaler, noe som er en vesentlig endring fra dagens prinsipper. For utleier viderefører IFRS 16 i det alt vesentlige eksisterende prinsipper i IAS 17. I tråd med dette skal en utleier forsette å klassifisere sine leieavtaler som operasjonelle eller finansielle leieavtaler, og regnskapsføre disse to typene leieavtaler forskjellig. Standarden har regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2019. Selskapets foreløpige vurdering er at standarden ikke vil medføre vesentlig betydning for selskapets resultat, balanse og/eller opplysninger.

NOTE 3 MELLOMREGNING MED MORBANK

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, regnskap - analyse og rapportering og kjøp av bolighypoteklån. Transaksjoner mellom selskapet og morbank foretas i samsvar med vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper.

Resultat	2017	2016
Renteinntekter innskudd i morbank	1.858	2.565
Rentekostnader utlån fra morbank	7.391	11.251
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	5.190	7.790
Provisjonskostnader til morbank	16.121	14.687
Administrasjonskostnader til morbank	877	420
Andre driftskostnader til morbank	1.260	1.230
Balanse	2017	2016
Innskudd i morbank	221.125	227.785
Andre fordringer på morbank	1.218	13.896
Utlån fra morbank	283.708	264.260
Annen gjeld til morbank	1.356	1.164

NOTE 4 NETTO RENTEINNTEKTER

	2017	2016
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1.858	2.565
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kunder	276.567	255.747
Renteinntekter av sertifikater og obligasjoner til virkelig verdi	2.122	894
Renteinntekter	280.547	259.206
Rentekostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	7.391	11.251
Rentekostnader på utstedte verdipapirer	148.029	143.801
Rentekostnader	155.420	155.052
Netto renteinntekter	125.127	104.154

NOTE 5 LØNN OG ANDRE GODTGJØRELSER

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, controller compliance i 50 % stilling og regnskap - analyse og rapportering i 50 % stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 1.260.000 i 2017. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn på kr. 963.223 i 2017.

Verken innleid personell eller styret har avtale om sluttvederlag, tegningsretter, opsjoner eller bonusavtaler. Det gis ikke godtgjørelse for verv i styret som innehas av ansatte i Sparebanken Øst. Verken daglig leder, styret eller nærstående parter har lån i Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 6 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2017	2016
IT-kostnader	877	420
Andre administrasjonskostnader	21	3
Administrasjonskostnader	898	423

NOTE 7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2017	2016
Konsulentonorar til Sparebanken Øst	1.260	1.230
Eksterne konsulenter	1.293	1.342
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	858	978
Andre driftskostnader	413	402
Andre driftskostnader	3.824	3.952

NOTE 8 GODTGJØRELSE REVISOR

	2017	2016
Revisjon	211	211
Andre attestasjonstjenester*	95	101
Skatte- og avgiftsrådgivning	0	15
Andre tjenester	40	0
Godtgjørelse revisor	346	327

* Herav utgjør honorar til gransker i henhold til finansforetaksloven § 11-14 TNOK 95 i 2017 og TNOK 101 i 2016. Beløpene er inklusiv merverdiavgift.

NOTE 9 TAP PÅ UTLÅN

Det foreligger ingen objektive bevis for at verdifall har inntruffet i porteføljen. Det er to misligholdte engasjement på til sammen 2,7 mill. kroner pr. 31.12.17, og ett misligholdt engasjement på 2,1 mill. kroner pr. 31.12.16. Det er ingen tapsutsatte engasjementer pr. 31.12.17 eller pr. 31.12.16.

	2017	2016
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

	2017	2016
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	24.185	21.800
Resultatført utsatt skatt	-144	-179
Resultatført utsatt skatt som følge av endret skattesats	14	
Årets totale skattekostnad	24.055	21.621
Endring i netto utsatt skatt		
Innregnet utsatt skatt i resultatregnskapet	-130	-179
Sum endring i netto utsatt skatt	-130	-179
Avstemming av årets skattekostnad		
Resultat før skatt	100.211	86.493
Skatt etter nominell sats på 24% (25%)	24.051	21.623
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-3	-2
Skatteeffekt av endret skattesats	7	
Skattekostnad	24.055	21.621
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	24.185	21.800
Betalbar skatt	24.185	21.800

	2017	2016	Endr. 2017	Endr. 2016
Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel				
Midlertidige forskjeller				
Finansielle derivater	144.372	145.023	651	44.347
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-145.803	-145.519	284	-43.242
Verdipapirer	750	390	-360	-390
Sum midlertidige forskjeller	-681	-106	575	715
Utsatt skatt forpliktelse (+)/utsatt skatt eiendel (-)	-156	-26	130	179

Skattesats for betalbar skatt er i 2017 24% mot 25% i 2016. Utsatt skatt forpliktelse/utsatt skatt eiendel 31.12.17 er innregnet basert på fremtidig skattesats 23% mot 25% tidligere år.

NOTE 11 UTLÅN TIL KUNDER

	2017	2016
Rammelån med pant i bolig	889.466	894.480
Nedbetalingslån med pant i bolig	9.709.545	8.158.011
Brutto utlån til og fordringer på kunder	10.599.011	9.052.491
Individuelle nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger på grupper av utlån	0	0
Netto utlån til og fordringer på kunder	10.599.011	9.052.491

Geografisk fordeling av brutto utlån til og fordringer på kunder	2017	2016
Drammen	1.133.227	982.077
Øvre Eiker	447.523	360.443
Nedre Eiker	596.227	512.316
Buskerud for øvrig	699.763	484.124
Akershus	2.400.184	2.014.326
Oslo	2.534.149	2.283.587
Vestfold	830.066	568.629
Østfold	438.897	344.628
Resten av landet	1.518.975	1.502.361
Totalt	10.599.011	9.052.491

Utlån fordelt på kunde grupper	2017	2016
Lønnstagere	10.562.924	9.022.217
Selvstendig næringsdrivende	36.087	30.274
Netto utlån til og fordringer på kunder	10.599.011	9.052.491

Misligholdte og tapsutsatte engasjement	2017	2016
Misligholdte engasjement over 90 dager		
Næring	0	0
Person	2.730	2.050
Brutto misligholdte engasjement	2.730	2.050
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto misligholdte engasjement	2.730	2.050
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	2.730	2.050
Brutto misligholdte og tapsutsatte engasjement	2.730	2.050
Individuelle nedskrivninger	0	0
Netto misligholdte og tapsutsatte engasjement	2.730	2.050
Avsetningsgrad	0 %	0 %

NOTE 12 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.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring	Kontraktssummer	Virkelig verdi 2017	
		Eiendeler	Forpliktelser
Valutainstrumenter			
Valutabytteavtaler (valutaswapper)	304.859	0	6.111
Sum valutainstrumenter	304.859	0	6.111
Renteinstrumenter			
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.350.000	169.929	0
Sum renteinstrumenter	1.350.000	169.929	0
Sum derivater		169.929	6.111

Der er ikke regnskapsført ineffektivitet i sikringene i 2017. Se note 15.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbøkføring	Kontraktssummer	Virkelig verdi 2016	
		Eiendeler	Forpliktelseser
Valutainstrumenter			
Valutabytteavtaler (valutaswapper)	304.859	0	20.087
Sum valutainstrumenter	304.859	0	20.087
Renteinstrumenter			
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.350.000	183.095	0
Sum renteinstrumenter	1.350.000	183.095	0
Sum derivater		183.095	20.087

Der er ikke regnskapsført ineffektivitet i sikringene i 2016. Se note 15.

NOTE 13 ANDRE EIENDELER

	2017	2016
Mellomværende morbank	1.218	13.896
Andre eiendeler	1.218	13.896

NOTE 14 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2017	2016
Lån fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	283.708	264.260
Gjeld til kredittinstitusjoner	283.708	264.260

NOTE 15 NETTO VERDIENDRING OG GEVINST/TAP FRA FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2017	2016
Verdiendring på sertifikater og obligasjoner - holdt for omsetning	360	390
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	360	390
Finansielle derivater - sikringsbøkføring	-201	-44.347
Finansiell gjeld - sikret	201	44.347
Netto sikrede poster*	0	0
Realisert gev/tap på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer - amortisert kost	-4.447	998
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter amortisert kost	-4.447	998
Sum verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-4.087	1.388

* For finansiell gjeld som er sikret vurderes den sikrede risiko til virkelig verdi, mens resten av instrumentet vurderes til amortisert kost. Sikringsderivater vurderes til virkelig verdi. Selskapet benytter sikringsbøkføring på obligasjoner med fast rente og obligasjoner i utenlandsk valuta. Innlån sikres en-til-en.

NOTE 16 LANGSIKTIG INNLÅN

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(beløp i 1.000 kroner)	31.12.17	31.12.16
OMF, pålydende NOK	9.381.000	7.879.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	299.218	285.360
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	146.687	159.858
Påløpt rente	35.945	38.480
Sum verdipapirgjeld	9.862.850	8.362.698

Endring verdipapirgjeld	31.12.17	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer inkl. valuta	31.12.16
OMF, pålydende NOK	9.381.000	2.500.000	998.000	0	7.879.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	299.218	0	0	13.858	285.360
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	146.687	0	0	-13.171	159.858
Påløpt rente	35.945	0	0	-2.535	38.480
Sum verdipapirgjeld	9.862.850	2.500.000	998.000	-1.848	8.362.698

2017	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	9.527.687	9.354.872	1,52
Obligasjoner med fortrinnsrett VAL	299.218	289.727	2,01
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9.826.905	9.644.599	1,53

* Målt til amortisert kost, verdijustert for sikret risiko, ekskl. påløpte renter på balansedagen.

2016	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	8.038.858	8.253.942	1,68
Obligasjoner med fortrinnsrett VAL	285.360	248.540	2,12
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	8.324.218	8.502.482	1,69

* Målt til amortisert kost, verdijustert for sikret risiko, ekskl. påløpte renter på balansedagen.

Langsiktig innlån fordelt på forfallstidspunkt

31.12.17	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2018	0	231.000	231.000
2019	0	599.218	599.218
2020	0	2.500.000	2.500.000
2021	0	3.100.000	3.100.000
2022	0	2.500.000	2.500.000
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	0	0	0
2026 og senere	0	750.000	750.000
Uten løpetid	283.673	0	283.673
Brutto innlån	283.673	9.680.218	9.963.891
Påløpte renter	35	35.945	35.980
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	-2.439	-2.439
Verdijusteringer	0	149.126	149.126
Netto innlån	283.708	9.862.850	10.146.558

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 2.000.

31.12.16	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2017	0	229.000	229.000
2018	0	1.000.000	1.000.000
2019	0	585.360	585.360
2020	0	2.500.000	2.500.000
2021	0	3.100.000	3.100.000
2022	0	0	0
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025 og senere	0	750.000	750.000
Uten løpetid	264.234	0	264.234
Brutto innlån	264.234	8.164.360	8.428.594
Påløpte renter	26	38.480	38.506
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	-3.327	-3.327
Verdijusteringer	0	163.185	163.185
Netto innlån	264.260	8.362.698	8.626.958

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 2.000.

NOTE 17 ANDRE FORPLIKTELSER

	2017	2016
Leverandørgjeld	167	37
Påløpt forvaltningshonorar	1.356	1.164
Andre forpliktelser	1.523	1.201

NOTE 18 GARANTIANSVAR

	2017	2016
Garantiansvar	0	0

NOTE 19 OBLIGASJONER MED FORTRINNSRETT OG SIKKERHETSSTILLELSER

	2017	2016
Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15 - pålydende verdi	9.680.218	8.164.360

Sikkerhetsmassen	2017	2016
Utlån med pant i bolig	10.574.255	9.030.579
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	322.075	378.555
Sum sikkerhetsmasse	10.896.330	9.409.134
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad*	113 %	115 %

*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.

NOTE 20 KAPITALDEKNING

	2017	2016
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	964.264	958.108
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-306	-354
Sum ren kjernekapital	963.958	957.754
Øvrig kjernekapital	0	0
Sum kjernekapital	963.958	957.754
Netto ansvarlig kapital	963.958	957.754
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	4.076.003	3.558.059
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	205.607	221.984
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	166.882	204.171
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0
Sum beregningsgrunnlag	4.448.491	3.984.215
Ren kjernekapitaldekning	21,67 %	24,04 %
Kjernekapitaldekning	21,67 %	24,04 %
Kapitaldekning	21,67 %	24,04 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	111.212	99.605
Motsyklisk buffer	88.970	59.763
Systemrisikobuffer	133.455	119.526
Sum bufferkrav	333.637	278.895
Tilgjengelig bufferkapital	608.079	639.017
Uvektet kjernekapitalandel*	8,40 %	9,62 %

*Uvektet kjernekapitalandel er beregnet pr. utgangen av året.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter standardmetoden ved beregning av minimumskrav til ansvarlig kapital for kredittisiko. 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.

NOTE 21 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine finansielle instrumenter i kategorien til virkelig verdi består av derivater og en likviditetsportefølje av obligasjoner. 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 reprints 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.

Sertifikater og obligasjoner

Selskapets sertifikat- og obligasjonsbeholdning er plassert i prisingshierarkiets nivå 2, begrunnet med at det ikke er stor nok omsetning i noen av de børsnoterte instrumentene for til enhver tid å kunne lese av en markedspris. Selskapet bruker kursestimater og kredittspredvurderinger fra Nordic Bond Pricing, og har tatt hensyn til transaksjonspriser der det er tilgjengelig.

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.

Verdipapirgjeld

Selskapets verdipapirgjeld er plassert i prisingshierarkiets nivå 2, begrunnet med at det ikke er stor nok omsetning i noen av lånene for til enhver tid å kunne lese av en markedspris. Selskapet bruker kursestimater og kredittspredvurderinger fra Nordic Bond Pricing, og har tatt hensyn til transaksjonspriser der dette er tilgjengelig.

31.12.17	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Virkelig verdi	Bokført verdi
Amortisert kost					
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	221.125	0	221.125	221.125
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	10.599.011	10.599.011	10.599.011
Sum eiendeler til amortisert kost	0	221.125	10.599.011	10.820.136	10.820.136
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	283.708	0	283.708	283.708
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	9.952.716	0	9.952.716	9.862.850
Sum gjeld til amortisert kost	0	10.236.424	0	10.236.424	10.146.558
Virkelig verdi					
Sertifikater og obligasjoner	0	151.223	0	151.223	151.223
Finansielle derivater	0	169.929	0	169.929	169.929
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	321.152	0	321.152	321.152
Finansielle derivater	0	6.111	0	6.111	6.111
Sum gjeld til virkelig verdi	0	6.111	0	6.111	6.111
31.12.16	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Virkelig verdi	Bokført verdi
Amortisert kost					
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	227.785	0	227.785	227.785
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	9.052.491	9.052.491	9.052.491
Sum eiendeler til amortisert kost	0	227.785	9.052.491	9.280.276	9.280.276
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	264.260	0	264.260	264.260
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	8.365.446	0	8.365.446	8.362.698
Sum gjeld til amortisert kost	0	8.629.706	0	8.629.706	8.626.958
Virkelig verdi					
Sertifikater og obligasjoner	0	150.882	0	150.882	150.882
Finansielle derivater	0	183.095	0	183.095	183.095
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	333.977	0	333.977	333.977
Finansielle derivater	0	20.087	0	20.087	20.087
Sum gjeld til virkelig verdi	0	20.087	0	20.087	20.087

NOTE 22 RISIKO OG RISIKOSTYRING

Sparebanken Øst Boligkreditt AS søker å holde en lav risikoprofil, som skal sikre at selskapets utstedte verdipapirer er attraktive papirer for eksterne investorer. Selskapets styre har vedtatt en strategi for finansiell risiko, hvor selskapets policy og rammer for risikotagning i de ulike risikoområdene er nedfelt. Strategien revideres minst årlig av selskapets styre.

Rammeutnyttelsen nedfelt i strategien måles minst kvartalsvis og rapporteres til styret. I den årlige vurderingen av kapitaldekningsbehov (ICAAP) måles og vurderes Sparebanken Øst Boligkreditt AS sammen med resten av konsernet. Det utarbeides månedlige regnskapsrapporter til styret, daglig leder og bankens administrasjon.

Rapporter fra ekstern og intern revisor forelegges og behandles av styret. Daglig leder avlegger årlig rapport om den samlede vurdering av risikosituasjonen og internkontrollene. Avdeling for risikostyring og compliance rapporterer løpende risikokontroll til daglig leder, og avlegger halvårlig en statusrapport til styret.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eksponert for følgende risikoer:

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

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risikoen for tap som skyldes utilstrekkelig eller sviktende interne prosesser, svikt hos mennesker og i systemer eller eksterne hendelser.

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. Kredittprosessen er underlagt strenge rutiner 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. Etterlevelseskontroll gjennomføres av Sparebanken Øst Boligkreditt AS selv. Gransker (Ernst & Young AS) gjennomfører selvstendige kvartalsvise kontroller. KPMG utfører internrevisjon for Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Forretningsmessige risikoer

De viktigste forretningsmessige risikoer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS omfatter:

- kredittrisiko
- markedsrisiko

Kredittrisiko

Kredittrisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser til avtalt tid og at den eventuelt stilte sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet. Konsentrasjonsrisiko på geografiske områder og enkeltkunder inngår også her.

Utlån overført til eller gitt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS er innvilget med pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 75 % av boligens markedsverdi. Lånene er innvilget i tråd med konservative kredittrutiner for å minimere risikoen for tap. Kredittpolicy på utlån til kunder ivaretas i det daglige gjennom kreditthåndbøker, rammer og fullmakter håndtert av bankens kredittavdeling. Utviklingen i kredittrisikoen knyttet til bankens utlån overvåkes løpende med rammekontroll, periodiske analyser og rapporter, samt ved bruk av stikkprøver ned på kundenivå. Belåningsgraden i sikkerhetsmassen (LTV) var ved utgangen av 2017 43,9 % mot 42,6 % ved utgangen av 2016.

Bankens filialnett i det sentrale Østlandsområdet og satsning på nettkonsepter som DinBank.no og Boligkreditt.no er med på å redusere geografisk konsentrasjon. Det er satt beløpsgrenser for størrelsen på lån til enkeltkunder. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er juridisk og reell eier av alle lån i sikkerhetsmassen, og skal ha første prioritet der samme pant sikrer lån både i morbank og selskapet.

Maksimal kreditteksponering utover balanseførte beløp

	2017	2016
Forpliktelser		
Lånetilsagn	6.111	501
Trekkfasiliteter	613.345	591.145
Sum forpliktelser	619.456	591.646

Risikoklassifisering er for personkunder en integrert del av kredittprosessen for innvilgelse og overordnet styring av porteføljen. Personkunder klassifiseres i tråd med gjeldende regler beskrevet i Sparebanken Østs kreditthåndbok PM. Metoden for å risikoklassifisere kunder følger vedlagte beskrivelse: Den akkumulerte

risikoklassen blir beregnet på grunnlag av forholdet mellom total gjeld og total lønnsinntekt (Gjeldsgrad), kundens/husholdets generelle økonomiske evne til å betjene sin totale gjeld gitt ett påslag på 5 %-poeng på dagens rentenivå (netto likviditetsberegning), husholdets kredittscore og betalingserfaring. De ovennevnte faktorene vektet i henhold til følgende fordeling: Gjeldsgrad (15 %), Netto likviditet (35 %), Kredittscore (25 %) og Betalingserfaring (25 %).

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.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin portefølje er basert på risikoklassifisering bestående av 11 kategorier fra A til K. Risikoklasse A representerer laveste risikoklasse og risikoklasse K representerer høyeste risiko. I Sparebanken Øst Boligkreditt AS består risikoklasse J og K av engasjement der det foreligger objektive bevis på mislighold/tap og at engasjementene er under spesiell oppfølging.

Utlån fordelt på risikoklasser 2017

	Brutto utlån	Trekkfasiliteter	Individ. nedskr.	Engasjement	%
A	4.826.090	505.891	0	5.331.981	47
B	2.057.180	39.596	0	2.096.776	19
C	1.717.574	38.454	0	1.756.028	16
D	1.411.664	21.793	0	1.433.457	13
E	278.886	6.291	0	285.177	3
F	138.427	241	0	138.668	1
G	89.631	1.079	0	90.710	1
H	37.248	0	0	37.248	0
I	15.732	0	0	15.732	0
J	26.209	0	0	26.209	0
K	0	0	0	0	0
U	370	0	0	370	0
Sum	10.599.011	613.345	0	11.212.356	100

Utlån fordelt på risikoklasser 2016

	Brutto utlån	Trekkfasiliteter	Individ. nedskr.	Engasjement	%
A	4.742.693	504.705	0	5.247.398	55
B	1.478.063	22.292	0	1.500.355	16
C	1.227.399	32.262	0	1.259.661	13
D	644.925	4.563	0	649.488	7
E	478.037	15.223	0	493.260	5
F	214.757	6.503	0	221.260	2
G	92.042	86	0	92.128	1
H	122.169	2.671	0	124.840	1
I	29.496	0	0	29.496	0
J	0	0	0	0	0
K	0	0	0	0	0
U	22.910	2.840	0	25.750	0
Sum	9.052.491	591.145	0	9.643.636	100

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

Hovedparameteren 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 sikres grunnlag for verdifastsettelsen også fra en verdivurdering foretatt av en godkjent uavhengig tredje part.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for tap i markedsverdi på finansielle eiendeler og forpliktelser ved endring i finansielle markedspriser. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eksponert for markedsrisiko primært gjennom endringer i rentenivået.

Renterisiko

Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivsiden avviker for tidspunkt for reprising av passivsiden. Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset.

Rentesensitivitet

Valuta	Økning i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2017	Sensitivitet på resultatet 2016	Sensitivitet på egenkapitalen 2017	Sensitivitet på egenkapitalen 2016
NOK	+100	12.318	11.426	0	0
SEK	+100	-2.494	-2.378	0	0
Sum		9.824	9.048	0	0

Valuta	Reduksjon i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2017	Sensitivitet på resultatet 2016	Sensitivitet på egenkapitalen 2017	Sensitivitet på egenkapitalen 2016
NOK	-100	-12.318	-11.426	0	0
SEK	-100	2.494	2.378	0	0
Sum		-9.824	-9.048	0	0

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.17

	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	220.997					128	221.125
Netto utlån til kunder	36.044	10.551.849					10.587.893
Sertifikater og obligasjoner		151.130					151.130
Finansielle derivater						149.127	149.127
Opptjente ikke forfalte renter						32.013	32.013
Øvrige aktivposter						1.218	1.218
Totalt	257.041	10.702.979	0	0	0	182.486	11.142.506
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	283.673						283.673
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. NOK	3.300.819	6.226.868					9.527.687
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. VAL		299.218					299.218
Finansielle derivater VAL						5.642	5.642
Påløpte renter NOK						35.930	35.930
Påløpte renter VAL						519	519
Totalt	3.584.492	6.526.086	0	0	0	42.091	10.152.669
Netto eksponering	-3.327.451	4.176.893	0	0	0	140.395	

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.16

	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	227.694					91	227.785
Netto utlån til kunder	30.229	9.013.151					9.043.380
Sertifikater og obligasjoner		150.770					150.770
Finansielle derivater						163.185	163.185
Opptjente ikke forfalte renter						29.133	29.133
Øvrige aktivaposter						13.896	13.896
Totalt	257.923	9.163.921	0	0	0	206.305	9.628.149
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	264.234						264.234
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. NOK	3.315.940	4.722.918					8.038.858
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. VAL		285.360					285.360
Finansielle derivater VAL						19.499	19.499
Påløpte renter NOK						38.445	38.445
Påløpte renter VAL						649	649
Totalt	3.580.174	5.008.278	0	0	0	58.593	8.647.045
Netto eksponering	-3.322.251	4.155.643	0	0	0	147.712	

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ved forfall av gjeld eller andre fordringer ikke klarer å møte disse forpliktelsene eller må betale en betydelig høyere pris. Kontantstrømmen fra utlån i sikkerhetsmassen skal til enhver tid overstige betalingsforpliktelsene til obligasjonseiere med fortrinnsrett og derivatmotparter.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS dekker sine innlansbehov fra to kilder; selskapet kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett og/eller trekke på en trekkfasilitet i Sparebanken Øst. Lån som inngår i sikkerhetsmassen og tjener som overpantsettelse finansieres med trekkfasiliteten. Ved et akutt finansieringsbehov som har oppstått ved forfall av tidligere utstedte OMF-innlån, kan nye OMF-innlån utstedes og via Sparebanken Øst kan deler av lånet 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 kontraktmessig løpetid pr. 31.12.17

	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						221.125	221.125
Netto utlån til kunder	12	143	2.012	985.570	9.600.156		10.587.893
Sertifikater og obligasjoner				100.000	50.000		150.000
Finansielle derivater				26.153	122.974		149.127
Opptjente ikke forfalte renter	16.464	15.505	44				32.013
Øvrige aktivaposter						1.218	1.218
Totale innbetalinger	16.476	15.648	2.056	1.111.723	9.773.130	222.343	11.141.376
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner			283.673				283.673
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. NOK		231.000		8.400.000	750.000		9.381.000
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. VAL				299.218			299.218
Finansielle derivater VAL				5.642			5.642
Påløpte renter NOK	15.602	20.293	35				35.930
Påløpte renter VAL		519					519
Øvrig gjeld			25.708				25.708
Totale utbetalinger	15.602	251.812	309.416	8.704.860	750.000	0	10.031.690
Netto eksponering	874	-236.164	-307.360	-7.593.137	9.023.130	222.343	

Gjenværende kontraktmessig løpetid pr. 31.12.16

	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						227.785	227.785
Netto utlån til kunder	14	106	4.544	986.326	8.052.390		9.043.380
Sertifikater og obligasjoner				100.000	50.000		150.000
Finansielle derivater				31.651	131.534		163.185
Opptjente ikke forfalte renter	9.091	15.268	4.774				29.133
Øvrige aktivaposter						13.896	13.896
Totale innbetalinger	9.105	15.374	9.318	1.117.977	8.233.924	241.681	9.627.379
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner			264.234				264.234
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. NOK		229.000		6.900.000	750.000		7.879.000
Gjeld stiftet ved utst. av verdip. VAL				285.360			285.360
Finansielle derivater VAL				19.499			19.499
Påløpte renter NOK	17.539	20.880	26				38.445
Påløpte renter VAL		649					649
Øvrig gjeld			23.001				23.001
Totale utbetalinger	17.539	250.529	287.261	7.204.859	750.000	0	8.510.188
Netto eksponering	-8.434	-235.155	-277.943	-6.086.882	7.483.924	241.681	

Finansielle forpliktelser

Nedenfor vises boligkredittforetakets finansielle forpliktelser til nominell verdi. Alle forpliktelser er lagt til kategorien for første mulige utbetaling der kontraktmessig betalingsdato er gitt. Forpliktelsene er inklusiv fremtidige rentebetalinger, og det er forpliktelsens hovedstol som er oppgitt. Rentesatser og valutakurser er pr. 31.12.17. 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. 31.12.17

	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			287.338				287.338
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	7.539	268.510	117.232	9.264.116	886.500		10.543.897
Andre forpliktelser			25.708				25.708
Ubenyttet kreditt	613.345						613.345
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	620.884	268.510	430.278	9.264.116	886.500	0	11.470.288
Finansielle derivater (utstrømmer)	2.996	446	10.328	62.746	47.942		124.458
Finansielle forpliktelser	623.880	268.956	440.606	9.326.862	934.442	0	11.594.746
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	18.429	34.512	191.529	136.500	0	380.970

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.16

	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			268.556				268.556
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	9.519	265.019	118.347	7.712.089	920.625		9.025.599
Andre forpliktelser			23.001				23.001
Ubenyttet kreditt	591.145						591.145
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	600.664	265.019	409.904	7.712.089	920.625	0	9.908.301
Finansielle derivater (utstrømmer)	3.667	602	12.808	79.683	73.344		170.104
Finansielle forpliktelser	604.331	265.621	422.712	7.791.772	993.969	0	10.078.405
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	18.456	34.592	210.479	170.625	0	434.152

Valutarisiko

Valutarisiko er risiko for tap av verdier på grunn av endring i markedskursen på utenlandsk valuta. Slik risiko reduseres ved å balansere aktiva- og passivoposisjoner i balansen mot hverandre eller ved bruk av valutaderivater.

Selskapet har ingen åpen valutarisiko pr. 31.12.17 eller 31.12.16.

OMF-utstedelser - pålydende verdi fordelt på valuta	2017	2016
OMF i NOK	9.381.000	7.879.000
OMF i SEK	299.218	285.360
Sum OMF-utstedelser	9.680.218	8.164.360

NOTE 23 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Holdt for omsetning	Fin. eiendeler og gjeld vurdert til amortisert kost	Totalt
31.12.17				
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	221.125	221.125
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	10.599.011	10.599.011
Sertifikater og obligasjoner	0	151.223	0	151.223
Finansielle derivater	169.929	0	0	169.929
Sum finansielle eiendeler	169.929	151.223	10.820.136	11.141.288
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	283.708	283.708
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	0	9.862.850	9.862.850
Finansielle derivater	6.111	0	0	6.111
Sum finansiell gjeld	6.111	0	10.146.558	10.152.669

	Fin. derivater til virkelig verdi, benyttet som sikringsinstrument	Holdt for omsetning	Fin. eiendeler og gjeld vurdert til amortisert kost	Totalt
31.12.16				
Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	227.785	227.785
Netto utlån til og fordringer på kunder	0	0	9.052.491	9.052.491
Sertifikater og obligasjoner	0	150.882	0	150.882
Finansielle derivater	183.095	0	0	183.095
Sum finansielle eiendeler	183.095	150.882	9.280.276	9.614.253
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	264.260	264.260
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0	0	8.362.698	8.362.698
Finansielle derivater	20.087	0	0	20.087
Sum finansiell gjeld	20.087	0	8.626.958	8.647.045

NOTE 24 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.

NOTE 25 BETINGEDE UTFALL OG HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er ikke part i noen rettstvister.

NOTE 26 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 gjennom Boligkreditt.no kun bolighypoteklån innenfor 75 % av forsvarlig vurdert verdi. 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 og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer enn 10 %.

NOTE 27 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. 31.12.17 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balansført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	169.929	0	169.929	-6.111	163.818
Finansielle derivater gjeld	6.111	0	6.111	-6.111	0

Pr. 31.12.16 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balansført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	183.095	0	183.095	-20.087	163.008
Finansielle derivater gjeld	20.087	0	20.087	-20.087	0

Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5

Vi bekrefter at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2017, 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, 6. februar 2018

I styret for Sparebanken Øst Boligkreditt AS


Kjell Engen
styreleder


Pål Strand
nestleder


Lars-Runar Groven
styremedlem


Per-Øyvind Mørk
styremedlem


Vegard Kvamme
daglig leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2017. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene. Vår beskrivelse av hvordan vi revisjonsmessig håndterte hvert forhold omtalt nedenfor, er gitt på den bakgrunnen.

Vi har også oppfylt våre forpliktelser beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet* når det gjelder disse forholdene. Vår revisjon omfattet følgende handlinger utformet for å håndtere vår vurdering av risiko for vesentlige feil i årsregnskapet. Resultatet av våre revisjonshandlinger, inkludert handlingene rettet mot forholdene omtalt nedenfor, utgjør grunnlaget for vår konklusjon på revisjonen av årsregnskapet.

Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett - overholdelse av lov og forskrift

Sparebanken Øst Boligkreditt utsteder obligasjoner med fortrinnsrett som sin hovedfinansieringskilde. Som boligkredittforetak og utsteder av obligasjoner med fortrinnsrett, må selskapet overholde detaljerte krav etter Finansforetaksloven og Finansforetaksforskriften («lov og forskrift»). Obligasjonene med fortrinnsrett utgjør totale forpliktelser på 9 863 millioner kroner, målt etter amortisert kost. Fortrinnsrettobligasjonene er sikret med pant i en sikkerhetsmasse. Sikkerhetsmassen består av eiendeler ledelsen anser som kvalifiserte etter krav i lov og forskrift. Dette gjelder i all vesentlighet boliglån innenfor visse belåningsgrader og andre eksplisitte grenser. I tillegg kan sikkerhetsmassen inneholde andre fyllingssikkerheter, også innenfor de grenser som er definert i lov og forskrift. Selskapet må til enhver tid etterleve lov og forskrift og tilpasse virksomheten i tråd med gjeldende regelverk. Siden slik etterlevelse er av vesentlig betydning for Sparebanken Øst Boligkreditt sin virksomhet, betrakter vi dette som et sentralt forhold ved revisjonen.

Vi har testet kontroller rundt amortisert kost-målingen av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett presentert som gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer i balansen. Vi har vurdert design og effektivitet av interne kontroller i prosessen for overføring og måling av kvalifiserte boliglån fra morselskapet Sparebanken Øst og etterfølgende måling av boliglånet i Sparebanken Øst Boligkreditt. Som angitt i lov og forskrift har vi videre utført kontrollhandlinger rundt sikkerhetsmassen med hensyn til belåningsgrader, samt kontrollert verdsettelse av andre fyllingssikkerheter eiendeler. Vi har også testet beregningen av sikkerhetsmassens fyllingsgrad i prosent, som beskrevet i note 19 i årsrapporten.

Se note 16 og 19 i regnskapet for ytterligere informasjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;

- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Vi avgir en uttalelse til styret om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av regnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet 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 nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringssskikk i Norge.

Drammen, 6. februar 2018
ERNST & YOUNG AS



Atle Terum
statsautorisert revisor