

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 16.01 2013

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer	3
2. Ansvarlige	4
3. Definisjoner	5
4. Revisorer	6
5. Opplysninger om utsteder.....	7
6. Ledelse og styre	9
7. Marked og fremtidsutsikter	10
8. Aksjekapital og aksjeeiere	11
9. Finansiell informasjon	12
10. Dokumentasjonsmateriale.....	13
11. Kryssreferanseliste.....	14

1. Risikofaktorer

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

Selskapet er eksponert for følgende risikoer:

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

OPERASJONELL RISIKO

Operasjonell risiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS oppstår i hovedsak i tilknytning til innvilgelse av lån, 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.

FORRETNINGSMESSIG RISIKO

Forretningsmessige risikoer i Selskapet omfatter:

- kredittrisiko
- renterisiko
- likviditetsrisiko

Selskapet skal ikke ha valutarisiko. Gjeld utstedt i annen valuta enn NOK skal swappes til NOK.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser og at den eventuelt stilte sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet. Utlån gitt av eller overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS har pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 70 % av boligens markedsverdi.

Renterisiko

Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisikoen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset. Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivasiden avviker for tidspunkt for reprising av passivasiden. Utlån til kunder reprises med minimum 6 ukers frist. Majoriteten av innlånene til Sparebanken Øst Boligkreditt er flytende lån med 3 måneders renteperioder. I de tilfeller der kredittforetaket låner inn til fast rente, skal lånet swappes til flytende rente.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ved forfall av gjeld eller andre fordringer ikke klarer å møte disse forpliktelsene. Et kredittforetak er et selskap med relativt sett høy gearing, der det er avtaler med lange kontraktsfestede løpetider på aktivasiden og finansieringskontrakter på passivasiden med korte og mellomlange løpetider.

Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2011 – note 24.

2. Ansvarlige

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bekrefter at opplysningene i registreringsdokumentet så langt de kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra registreringsdokumentet som er av en slik art at det kan endre betydningsinnholdet, og at de ansvarlige har truffet alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Drammen, 16.01 2013

Sparebanken Øst Boligkreditt AS

3. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet ha følgende betydning:

Banken / Morbanken	-	Sparebanken Øst
Konsernet	-	Sparebanken Øst med datterselskaper
OMF	-	Obligasjoner med fortrinnsrett
Sparebanken Øst Boligkreditt / Utsteder / Selskapet	-	Sparebanken Øst Boligkreditt AS

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært Ernst & Young AS.

Statsautorisert revisor Atle Terum, Postboks 560 Brakerøya, 3002 Drammen, har vært ansvarlig for revisjonsberetningen for 2011.

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

Ernst & Young AS er medlem av Den norske Revisorforening.

5. Opplysninger om utsteder

Selskapets registrerte navn er Sparebanken Øst Boligkreditt AS, det kommersielle navnet er Sparebanken Øst Boligkreditt. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 997 889. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge. Postadresse er Postboks 67, 3301 Hokksund, Norge. Telefon +47 03220. Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009. Selskapet er underlagt norsk lov, herunder lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansieringsvirksomhetsloven) 1988/ 40.

Selskapet har konsesjon fra Finanstilsynet til å drive virksomhet som kredittforetak og utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

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

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har siden 1. kvartal 2011 blitt ratet AAA av Moody's Investors Service.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er heleid av Sparebanken Øst, og Selskapet inngår dermed i Sparebanken Øst konsern som et datterselskap. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har innleid personell fra Sparebanken Øst med 1,4 årsverk. Det er også inngått en forvaltningsavtale med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, økonomi- og regnskapstjenester. Selskapet er således avhengig av Sparebanken Øst.

Konsernet Sparebanken Øst utgjøres av Sparebanken Øst og 4 datterselskaper, samtlige eiet 100 %. Disse datterselskapene er foruten Sparebanken Øst Boligkreditt AS, AS Financiering, Sparebanken Øst Eiendom AS og Øst prosjekt AS.

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilegner seg utlån med pant i fast eiendom gjennom to kanaler. Hoveddelen stammer fra overføringer av utlån fra Morbanken. Lån kan også bli gitt direkte fra Selskapet gjennom boligkreditt.no. Dette er også slik ledelsen har organisert Selskapet for drifts- og styringsformål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr kun bolighypoteklån innenfor 70 % av forsvarlig takst.

Utlån til kunder fordelt etter geografisk plassering av sikkerhetene:

Beløp i 1000 kroner	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Drammen	1.311.948	941.829	1.068.547
Øvre Eiker	522.082	383.228	408.458
Nedre Eiker	830.778	639.603	675.456
Buskerud forøvrig	414.304	302.978	350.895
Akershus	1.416.653	1.362.648	1.457.196
Oslo	1.213.758	1.085.539	1.237.863
Vestfold	549.623	429.759	471.214
Østfold	264.761	197.052	241.818
Resten av landet	749.832	697.997	804.095
Sum utlån til og fordringer på kunder	7.273.739	6.040.633	6.715.542

Registreringsdokument

Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for Selskapet enn andre ut fra størrelse og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer en 10 % av samlede utlån.

Sikkerhetsmassen:

(beløp i 1000 kroner)	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Brutto utlån med pant i bolig	7.273.701	6.040.633	6.715.542
Andre fyllingssikkerheter	89.310	50.144	56.104
Sum sikkerhetsmasse	7.363.011	6.090.777	6.771.646
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	116 %	143 %	120 %

Utlån fordelt på kundegrupper:

(beløp i 1000 kroner)	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Lønnstagere	7.201.836	5.991.842	6.659.916
Selvstendig næringsdrivende	71.903	48.791	55.626
Sum utlån til og fordringer på kunder	7.273.739	6.040.633	6.715.542

Verdipapirgjeld og ansvarlig lånekapital:

(beløp i 1000 kroner)	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Sertifikater, pålydende	0	0	0
OMF, pålydende NOK	6.090.000	4.750.000	5.650.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	261.660	0	0
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	37.655	-915	16.541
Sum verdipapirgjeld	6.389.315	4.749.085	5.666.541
Evigvarende ansvarlig lånekapital	40.000	40.000	40.000

	30.09.2012	Emittert	Forfall/innløst	Endring valutakurs	31.12.2011
Endring verdipapirgjeld					
Sertifikater, pålydende	0	0	0	0	0
OMF, pålydende NOK	6.090.000	500.000	60.000	0	5.650.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	261.660	252.101	0	9.559	0
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	37.655	0	0	0	16.541
Sum verdipapirgjeld	6.389.315	752.101	60.000	9.559	5.666.541

	30.09.2012	Emittert	Forfall/innløst	Endring valutakurs	31.12.2011
Ansvarlig lånekapital					
Evigvarende ansvarlig lånekapital	40.000	0	0	0	40.000
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	0	0	0	0	0
Sum evigvarende ansvarlig lånekapital	40.000	0	0	0	40.000

Kapitaldekning:

(beløp i 1000 kroner)	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2011
Aksjekapital	159.900	159.900	159.900
Overkursfond	90.090	90.090	90.090
Andre fond som inngår i kjernekapitalen	7.049	4.196	7.049
Netto kjernekapital	257.039	254.186	257.039
Ansvarlig lån	40.000	40.000	40.000
Netto tilleggskapital	40.000	40.000	40.000
Netto ansvarlig kapital	297.039	294.186	297.039

Beregningsgrunnlag

Beregningsgrunnlag balanseposter	2.597.656	2.148.371	2.389.494
Beregningsgrunnlag poster utenom balansen	82.759	54.055	66.597
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	9.695	7.333	7.333
Sum beregningsgrunnlag (risikovektet balanse)	2.690.110	2.209.759	2.463.424
Kapitaldekning	11,04 %	13,31 %	12,06 %
Kjernekapitaldekning	9,55 %	11,50 %	10,43 %

6. Ledelse og styre

SELSKAPETS STYRE

Styreleder - Kjell Engen

Stilling – Viseadministrerende direktør Sparebanken Øst

Nestleder – Arne K. Stokke

Stilling – Advokat Sparebanken Øst

Styremedlem – Pål Strand

Stilling – Administrerende direktør Sparebanken Øst

Styremedlem – Anne Grete Nasset

Stilling – Avdelingssjef Depot og Sikring, advokat

SELSKAPETS LEDELSE

Daglig leder – Frode Lindbeck

Stilling – Business controller

REPRESENTANTSKAPET

Åse Monsen Borgan, Anne Brenden, Anna Therese Ekeberg, Kristin Wittusen Myhre, Siren Coward og Gunnar Sanden (leder).

KONTROLLKOMITE

Selskapets kontrollkomite består av **Siren Coward, Paul Benjamin Hansen, Emil Gamborg og Hans-Jacob Hansen (leder).**

Personene som nevnt over kan nås på adressen til Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

Det foreligger ingen interessekonflikter mellom de forpliktelser personene nevnt over har overfor Selskapet, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

7. Marked og fremtidsutsikter

Marked

Første halvår 2012 startet med høye kredittpåslag etter at norske kredittforetak hadde vært i euromarkedet og utstedt obligasjoner som omregnet til norske nivåer ga et kredittpåslag på over 100 basispunkter. Disse prisene ble raskt importert til hjemmemarkedet, men det tok ikke mange ukene før kredittpåslaget var på vei nedover igjen. Kredittpåslaget falt jevnt og trutt gjennom første halvår, og tendensen fortsatte i 3. kvartal. Ved utløpet av kvartalet var kredittpåslaget halvert i forhold til topp-punktet tidlig på året. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt med AAA rating har et kredittpåslag på 50-55 basispunkter per 30.09.12.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i løpet av 2012 utstedt OMF pålydende 500 mill. kroner med forfall i 2018 samt OMF pålydende 300 mill. svenske kroner med forfall i 2016. Sistnevnte transaksjon var kredittforetakets første utstedelse i utenlandsk valuta. Selskapet har ikke utstedt obligasjoner i 3. kvartal.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Buskerud, Oslo og Akershus utgjør 79 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har god sikkerhet.

Fremtidsutsikter

Usikkerheten i verdensøkonomien ser ut til å vedvare, med euro-landenes statsgjeld i hovedrollen. Isolert sett går det godt i Norge, men vi er likevel påvirket av hva som skjer i landene rundt oss. Nibor-rentene har kommet betydelig ned i løpet av det siste kvartalet, og dette har økt bankenes marginer på boliglån.

Ratingbyrået Moody's har høyt fokus på norske bankers boligfinansiering med OMF. Et av punktene Moody's peker på er svekkelse av kvaliteten på morbankenes balanser, blant annet som følge av overføring av boliglån med høy kvalitet til bankenes kredittforetak. Siden ratingen på obligasjonslån med fortrinnsrett er tett knyttet opp mot morbankens rating kan en nedgradering av morbanken også få konsekvenser for kredittforetaket. I lys av dette vil Sparebanken Øst følge nøye med på de videre signalene som gis, både fra ratingbyråene og norske myndigheter.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2012 har vært noe lavere enn budsjettet, og Selskapet kommer derfor mest sannsynlig til å utstede færre obligasjoner med fortrinnsrett enn budsjettet. Sparebanken Øst hadde per 3. kvartal 2012 overført ca. 40 % av konsernets boliglånsportefølje til kredittforetaket.

Prisingen av obligasjoner med fortrinnsrett vil være helt avhengig av den internasjonale utviklingen, mens prisingen av boliglån vil være avhengig av Norges Banks rentepolitikk og konkurransesituasjonen i markedet. 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. Styret forventer derfor at Selskapet vil oppnå det vedtatte målet om tilfredsstillende egenkapitalrentabilitet.

Det er for tiden stor regulatorisk usikkerhet knyttet til vektning av boliglån og overføring av boliglån fra morbank til kredittforetak. Finansdepartementet har bedt Finanstilsynet utrede et minimumsgulv på 35 % for risikovekter for boliglån for IRB banker. Samtidig bes det om høyere vekter også for boliglån under standardmodellen. I tillegg ønsker Finansdepartementet å begrense overføringer av boliglån fra morbank til kredittforetak. Slike reguleringer vil betydning for Selskapet.

8. Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen utgjør kr 266 500 000,- fordelt på 10 660 000 aksjer pålydende kr 25,-. Aksjene eies i sin helhet av Sparebanken Øst.

9. Finansiell informasjon

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

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

	Regnskapsrapporter			
	2011	2010	3. kvartal 2012	3. kvartal 2011
Sparebanken Øst Boligkreditt AS				
Resultatregnskap	Side 8	Side 7	Side 6	Side 5
Balanse	Side 9	Side 8	Side 7	Side 6
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 9	Side 8	Side 7
Noter	Side 12-28	Side 11-22	Side 9 -13	Side 8 - 11
Regnskapsprinsipper	Side 12-17	Side 11-13	Side 9	Side 8
Revisjonsberetning	Side 31-32	Side 26-27		

<https://www.oest.no/banken/investor/boligkreditt.asp>

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert, kvartalsrapportene er ikke revidert.

Det foreligger ingen vesentlige endringer i konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode som det er offentliggjort delårsinformasjon for.

Det har ikke er skjedd en vesentlig forverring i utsteders framtidsutsikter siden datoen for de sist offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det foreligger ingen forvaltningssaker, retterganger eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapet og/eller konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

10. Dokumentasjonsmateriale

Følgende dokumenter (eller kopier av dem) er tilgjengelige for eventuelt innsyn i løpet av registreringsdokumentets gyldighetstid:

- a) utsteders stiftelsesdokument og vedtekter;
- b) alle rapporter, brev og andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra utsteder, som helt eller delvis inngår i registreringsdokumentet, eller som det vises til i registreringsdokumentet;
- c) historisk finansiell informasjon om utsteder eller, dersom det dreier seg om et konsern, historisk finansiell informasjon om både utsteder og utsteders datterselskaper for hvert av de to regnskapsårene forut for offentliggjøringen av registreringsdokumentet.

Disse kan ses hos Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

11. Kryssreferanseliste

I kapittel 1 av Registreringsdokumentet er informasjon om risikohåndtering inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2011 – note 24.

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

	Regnskapsrapporter			
	2011	2010	3. kvartal 2012	3. kvartal 2011
Sparebanken Øst Boligkreditt AS				
Resultatregnskap	Side 8	Side 7	Side 6	Side 5
Balanse	Side 9	Side 8	Side 7	Side 6
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 9	Side 8	Side 7
Noter	Side 12-28	Side 11-22	Side 9 -13	Side 8 - 11
Regnskapsprinsipper	Side 12-17	Side 11-13	Side 9	Side 8
Revisjonsberetning	Side 31-32	Side 26-27		

- Informasjon om 2011 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2011
- Informasjon om 2010 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2010
- Informasjon om 3. kvartal 2012 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – kvartalsrapport - 3. kvartal 2013
- Informasjon om 3. kvartal 2011 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – kvartalsrapport - 3. kvartal 2011

Regnskapsrapportene finnes her: <https://www.oest.no/banken/investor/boligkreditt.asp>