

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 15.05 2014

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer	3
2. Ansvarlige	4
3. Definisjoner	5
4. Revisorer	6
5. Opplysninger om utsteder	7
6. Ledelse og styre.....	10
7. Marked og fremtidsutsikter.....	11
8. Aksjekapital og aksjeeiere	12
9. Finansiell informasjon	13
10. Dokumentasjonsmateriale	14
11. Kryssreferanseliste	15

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.

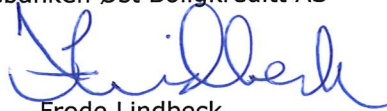
Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2013 – note 25.
Se kapittel 11, Kryssreferanseliste.

2. Ansvarlige

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bekrefter at opplysningene i registreringsdokumentet så langt Selskapet 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, 15.05.2014

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Frode Lindbeck
Daglig leder

3. Definisjoner

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

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

4. Revisorer

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

Statsautorisert revisor Bjørn Baklid, Postboks 560 Brakerøya, 3002 Drammen, har vært ansvarlig for revisjonsberetningen for 2013.

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 et operativt selskap 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 Banken 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 Banken. 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 tusen kroner)	31.12.2013	31.12.2012
Drammen	1 084 509	1 486 537
Øvre Eiker	450 780	588 950
Nedre Eiker	663 973	936 621
Buskerud for øvrig	417 242	465 874
Akershus	1 490 084	1 603 800
Oslo	1 504 433	1 424 106
Vestfold	569 723	665 479
Østfold	289 525	308 542
Resten av landet	961 648	819 092
Totalt	7 431 917	8 299 001

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 tusen kroner)	31.12.2013	31.12.2012
Brutto utlån med pant i bolig	7 410 489	8 298 865
Andre fyllingssikkerheter	209 856	109 789
Sum sikkerhetsmasse	7 620 345	8 408 654
Sikkerhetsmassen fyllingsgrad	119 %	132 %

Utlån fordelt på kundegrupper:

(Tall i 1.000 kroner)	31.12.2013	31.12.2012
Lønnstagere	7 385 667	8 235 022
Selvstendig næringsdrivende	46 250	63 979
Totalt	7 431 917	8 299 001

Verdipapirgjeld:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2013	31.12.2012
Verdipapirgjeld		
Sertifikater, pålydende	0	0
Obligasjoner OMF, pålydende NOK	6 110 000	6 090 000
Obligasjoner OMF, pålydende SEK	284 160	256 470
Verdijusteringer (inkl. o/u-kurs)	21 249	39 903
Sum verdipapirgjeld	6 415 409	6 386 373

Endring verdipapirgjeld	31.12.2013	Emittert	Forfall/innløst	Endring valutakurs	31.12.2012
Sertifikater, pålydende	0	0	0	0	0
OMF, pålydende NOK	6 110 000	1 000 000	980 000	0	6 090 000
OMF, pålydende SEK	284 160	0	0	27 690	256 470
Verdijusteringer (inkl. o/u-kurs)	21 249	0	0	0	39 903
Sum verdipapirgjeld	6 415 409	1 000 000	980 000	27 690	6 386 373

Registreringsdokument

Kapitaldekning:

	2013	2012
Aksjekapital	266.500	266.500
Overkursfond	183.490	183.490
Andre fond som inngår i kjernekapitalen	135.167	53.443
Fradrag i kjernekapitalen	-50.000	0
Netto kjernekapital	535.157	503.433
Ansvarlig lån	0	0
Netto tilleggskapital	0	0
Netto ansvarlig kapital	535.157	503.433
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag balanseposter	2.723.708	2.974.410
Beregningsgrunnlag poster utenom balansen	89.908	87.839
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	48.794	9.695
Sum beregningsgrunnlag (risikovektet balanse)	2.862.410	3.071.944
Kapitaldekning	18,70 %	16,39 %
Kjernekapitaldekning	18,70 %	16,39 %

6. Ledelse og styre

SELSKAPETS STYRE

Styreleder - Kjell Engen

Stilling – Viseadministrerende direktør Sparebanken Øst

Nestleder – Pål Strand

Stilling – Administrerende direktør Sparebanken Øst

Styremedlem – Per Øyvind Mørk

Stilling – Direktør marked og kommunikasjon Sparebanken Øst

Styremedlem – Lars Runar Groven

Stilling – Direktør kreditt

SELSKAPETS LEDELSE

Daglig leder – Frode Lindbeck

Stilling – Business controller

REPRESENTANTSKAPET

Selskapets representantskap består av:

Gunnar Sanden (leder).

Åse Monsen Borgan

Anne Brenden

Anna Therese Ekeberg

Henrik Aronsen

Siren Coward

- Avdelingssjef Fellesfunksjoner, Sparebanken Øst
- Kredittsjef, Sparebanken Øst
- Hvitvaskingsansvarlig, Sparebanken Øst
- Senior konsulent Personal, Sparebanken Øst
- Kredittsjef, Sparebanken Øst
- Advokat/Controller etterlevelse, Sparebanken Øst

KONTROLLKOMITE

Selskapets kontrollkomite består av:

Hans-Jacob Hansen (leder).

Siren Coward

Emil Gamborg

- Daglig leder Hans-Jacob Hansen Rådgivning
- Advokat/Controller etterlevelse, Sparebanken Øst
- Pensjonist, jurist

Styrets medlemmer, selskapets ledelse, medlemmer av representantskap og kontrollkomite kan nås på adressen til Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

Det foreligger ingen interessekonflikter mellom de forpliktelser medlemmer av styret, representantskap, kontrollkomite samt selskapets ledelse har overfor Selskapet, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

7. Marked og fremtidsutsikter

Marked

I løpet av 2013 har selskapet innfridd alle forpliktelser i forbindelse med bytteordningen med myndighetene.

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har i 2013 vært forholdsvis stabile, og man må tilbake til tidlig 2010 for et lavere nivå. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt med AAA-rating har et kredittpåslag på cirka 41-43 basispunkter per 31.12.13.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2013 utstedt obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende 1 mrd. kroner med forfall i 2019.

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 75,5 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Framtidsutsikter

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

Norsk økonomi opplever en mer avdempet vekst enn tidligere, hvor vi har hatt sterk vekst drevet av høy oljepris og oljeinvesteringer. Tradisjonell eksport har derimot vært svekket på grunn av usikkerhet og lav vekst hos våre handelspartnere.

Boligprisene har etter mange års sterk vekst falt i siste halvdel av 2013, og det knyttes usikkerhet til hvor stort prisfallet kan bli. Utviklingen i boligprisene og gjeldsveksten i husholdningene er særdeles viktig for norsk økonomi og selvfølgelig også for Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Arbeidsledigheten er på et lavt nivå, men er svakt økende og må forventes å øke noe også fremover. Husholdningene har fortsatt sterk økonomi, men usikkerheten om økonomisk utvikling og spesielt boligprisene kan gi økt sparing og dempet konsum. Dette vil i likhet med et fall i oljeprisene eller et betydelig tilbakefall hos våre handelspartnere kunne endre utsiktene. Selskapet forventer at styringsrentene vil ligge på et lavt nivå i lang tid fremover. Statens økonomiske stilling er meget sterk, og gir god mulighet for å stimulere norsk økonomi ved et økonomisk tilbakeslag.

Bankene og boligkredittforetakene er gjennom internasjonale regelverk pålagt kraftige innstramminger i kapitalkravene, og de vil øke også fremover. Disse forholdene kan påvirke boliglånsrentene og etterspørselen etter boliglån, og selskapet følger utviklingen nøye.

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

Styret er også av den formening om at selskapets kapitalgrunnlag er tilstrekkelig for å sikre handlingsrom fremover. Vi forventer at markedet for godt ratede obligasjoner med fortrinnsrett vil fortsette å være stabilt i 2014 med mindre noe uforutsett skjer.

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 2013 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Kvartalsrapport 2014 1. kvartal	Årsrapport 2013	Årsrapport 2012
Resultatregnskap	Side 5	Side 8	Side 8
Balanse	Side 6	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 7	Side 10	Side 10
Noter	Side 9-15	Side 12-30	Side 12-29
Regnskapsprinsipper	Side 8	Side 12-17	Side 12-17
Revisjonsberetning		Side 33	Side 32

Se kapittel 11, Kryssreferanseliste.

<https://oest.no/spob/>

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert. Øvrige opplysninger i Registreringsdokumentet er ikke revidert av Utsteders revisor.

Siste reviderte finansielle informasjon er årsregnskapet for regnskapsåret 2013.

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 inntruffet forhold som i vesentlig grad forverrer betalingsdyktigheten til Selskapet siden datoen for de siste offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det har ikke skjedd en vesentlig forverring i utsteders framtidsutsikter siden datoen for de siste 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.

Utover kontrakter som er inngått som en del av Selskapets normale drift, er det per dato for Registreringsdokumentet ikke noen kontrakter av vesentlig betydning for Selskapets drift, og Selskapet har heller ikke hatt slike avtaler de siste to år.

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 for hvert av de to regnskapsårene forut for offentliggjøringen av registreringsdokumentet.

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

Historisk finansiell informasjon for Selskapet er også gjort tilgjengelig på Bankens nettsider, https://www.oest.no/spob_regnskapsrapporter/

11. Kryssreferanseliste

I kapittel 1 av Registreringsdokumentet er informasjon om risikohåndtering inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2013 – note 25.

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Kvartalsrapport 2014 1. kvartal	Årsrapport 2013	Årsrapport 2012
Resultatregnskap	Side 5	Side 8	Side 8
Balanse	Side 6	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 7	Side 10	Side 10
Noter	Side 9-15	Side 12-30	Side 12-29
Regnskapsprinsipper	Side 8	Side 12-17	Side 12-17
Revisjonsberetning		Side 33	Side 32

- Informasjon om 1. kvartal 2014 inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – 1. kvartalsrapport 2014
- Informasjon om 2013 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2013
- Informasjon om 2012 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2012

Regnskapsrapportene finnes her: <https://oest.no/spob/>