

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 29.01 2016

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	10
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 her under etablering av pantestikkerhet, i bruken av IT-systemer, utstedelse av OMF-gjeld og manglende 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 2014 – note 22.

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, 29.01 2016



Frode Lindbeck
Daglig leder

Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Bragerne Torg 2
3017 Drammen

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 2014.

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 Finansiering, 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 tusen kroner)	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2013
Drammen	1.053.281	1.072.138	1.086.258
Øvre Elker	431.931	435.879	451.550
Nedre Eiker	600.492	646.642	665.195
Buskerud for øvrig	479.999	406.279	417.881
Akershus	1.864.942	1.731.810	1.492.383
Oslo	1.868.287	1.893.486	1.506.988
Vestfold	607.774	561.699	570.778
Østfold	312.360	276.172	290.082
Resten av landet	1.491.429	1.425.384	962.960
Totalt	8.710.495	8.449.489	7.444.075

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)	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2013
Brutto utlån med pant i bolig	8.696.406	8.427.143	7.410.489
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	237.558	250.187	209.856
Sum sikkerhetsmasse	8.933.964	8.677.330	7.620.345
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	119 %	125 %	119 %

Utlån fordelt på kundegrupper:

(beløp i tusen kroner)	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2013
Lønnstagere	8.686.782	8.416.970	7.397.723
Selvstendig næringsdrivende	23.713	32.519	46.352
Sum sikkerhetsmasse	8.710.495	8.449.489	7.444.075

Verdipapirgjeld:

(beløp i tusen kroner)	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2013
OMF, pålydende NOK	7.500.000	6.655.000	6.110.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	0	287.910	284.160
Verdjustering (inkl. o/u-kurs)	184.292	187.318	21.249
Påløpt rente	64.432	44.034	26.029
Sum sikkerhetsmasse	7.748.724	7.174.262	6.441.438

Kapitaldekning:

(beløp i tusen kroner)	30.09.2015	31.12.2014	31.12.2013
Ren kjernekapital			
Bokført egenkapital	822.730	822.730	585.157
Fradragposter i ren kjernekapital			
Utbytte	-229	0	-50.000
Sum ren kjernekapital	822.501	822.730	535.157
Øvrig kjernekapital	0	0	0
Sum kjernekapital	822.501	822.730	535.157
Netto ansvarlig kapital	822.501	822.730	535.157
Beregningsgrunnlag			
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartorisiko	3.445.582	3.380.791	2.813.617
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	192.958	120.273	48.794
Beregningsgrunnlag CVA	287.326	325.463	0
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0	0
Sum beregningsgrunnlag	3.925.866	3.826.527	2.862.411
Ren kjernekapital	20,95 %	21,50 %	18,70 %
Kjernekapitaldekning	20,95 %	21,50 %	18,70 %
Kapitaldekning	20,95 %	21,50 %	18,70 %
Buffere			
Bevaringsbuffer	98.147	95.663	71.560
Motsyklisk buffer	39.259	0	0
Systemrisikobuffer	117.776	114.796	57.248
Sum bufferkrav	255.182	210.459	128.808
Tilgjengelig bufferkapital	508.432	516.608	306.164
Uvektet kjernekapitalandel	8,62 %	8,90 %	6,69 %

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

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

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

7. Marked og framtidsutsikter

Marked

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har økt betraktelig etter sommeren 2015. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 10 basispunkter (hundredels prosentpoeng) mer i kredittpåslag enn de største utstederne for å utstede slike obligasjoner på fem års løpetid. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt med Aaa-rating, fem års løpetid og utestående lånebeløp mellom to og fire milliarder har et kredittpåslag på cirka 80-83 basispunkter ved årsskiftet, ca. 50 basispunkter mer enn ved inngangen av året.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2015 utstedt obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende totalt 1,3 mrd. kroner med forfall i 2020. Det er i tillegg utstedt ett lån pålydende 1,0 mrd. kroner i januar 2016 med forfall i 2021.

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

Framtidsutsikter

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

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

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

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

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

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

8. Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen utgjør kr 319 800 000,- fordelt på 10 660 000 aksjer pålydende kr 30,-. Aksjene eies i sin helhet av Sparebanken Øst.

9. Finansiell informasjon

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for 2014 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		
	Delårsrapport 3. kvartal 2015	Årsrapport 2014	Årsrapport 2013
Resultatregnskap	Side 6	Side 7	Side 8
Balanse	Side 7	Side 8	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 8	Side 9	Side 10
Noter	Side 10-17	Side 10-29	Side 12-30
Regnskapsprinsipper	Side 10	Side 11-15	Side 12-16
Revisjonsberetning	N/A	Side 32-33	Side 33-34

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

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert. Delårsrapport 3. kvartal 2015 er ikke revidert. Øvrige opplysninger i Registreringsdokumentet er ikke revidert av Utsteders revisor.

Siste reviderte finansielle informasjon er årsregnskapet for regnskapsåret 2014.

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 2014 – note 22.

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Delårsrapport 3. kvartal 2015	Årsrapport 2014	Årsrapport 2013
Resultatregnskap	Side 6	Side 7	Side 8
Balanse	Side 7	Side 8	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 8	Side 9	Side 10
Noter	Side 10-17	Side 10-29	Side 12-30
Regnskapsprinsipper	Side 10	Side 11-15	Side 12-16
Revisjonsberetning	N/A	Side 32-33	Side 33-34

- Informasjon om delårsrapport 3. kvartal 2015 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – 3. kvartalsrapport 2015
- Informasjon om 2014 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2014
- Informasjon om 2013 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2013

Regnskapsrapportene finnes her: https://www.oest.no/spob_regnskapsrapporter/