



Årsrapport for 2022

14. driftsår

Innhold

Nøkkeltall	3
Årsberetning	4
Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5	9
Resultatregnskap	10
Totalresultat	10
Balanse	11
Kontantstrømoppstilling	12
Endring egenkapital	13
Noter til årsregnskapet	14
Revisors beretning	41
Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål	45

Nøkkeltall

	2022	2021	2020	2019	2018
1 Egenkapitalrentabilitet*	4,24	7,37	7,70	6,83	7,21
2 Netto renteinntekter i % av GFK	0,68	0,95	1,04	0,91	0,91
3 Resultat etter skatt i % av GFK	0,37	0,59	0,64	0,56	0,55
4 Kostnader i % av inntekter (før tap)*	27,02	18,04	17,88	19,78	20,38
5 Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
6 Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	0,14	0,14	0,01	0,14	0,07
7 Kapitaldekning i %	22,55	21,55	21,37	21,07	23,00
8 Kjernekapitaldekning i %	22,55	21,55	21,37	21,07	23,00
9 Utbytte/tilleggsutbytte	118,9	107,4	88,8	72,9	71,4
10 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	19.998,8	20.050,2	16.659,8	15.857,5	13.319,6

*Definert som alternativt resultatmål

For definisjon av nøkkeltall og omtale av alternative resultatmål, se side 45

Årsberetning

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 kredittforetak med rett til utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Selskapet har forretningsadresse i Drammen. 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 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 2022 viste 513,1 mill. kroner (345,5 mill. kroner i 2021), hvorav 505,0 mill. kroner (341,7 mill. kroner i 2021) gjelder renteinntekter av utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 136,0 mill. kroner, en nedgang i forhold til 2021 (190,2 mill. kroner). Gjennom det siste året har marginene mot 3 mnd nibor på utlån til kunder blitt redusert sammenlignet med marginene på innlån. Dette i hovedsak som følge av at pengemarkedsrentene har steget i forkant av Norges Bank sine rentebeslutninger og at selskapet ikke kan justere opp utlånsrentene før varslingsfristen på minimum 6 uker er passert.

Selskapets driftsresultat før skatt for 2022 utgjorde 93,7 mill. kroner (152,4 mill. kroner i 2021), mens resultat etter skatt viste 73,1 mill. kroner (118,9 mill. kroner i 2021).

Totale driftskostnader i 2022 utgjorde 34,7 mill. kroner (33,9 mill. kroner i 2021) hvorav 28,4 mill. kroner (27,8 mill. kroner i 2021) er 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.

Tap på utlån og ubenyttede kreditter utgjorde 0,1 mill. kroner (1,4 mill. kroner i 2021). Det har i 2022 ikke oppstått konstaterte tap eller endringer i individuelle tapsavsetninger, årets tapskostnad utgjør i sin helhet endring i modellberegnete tapsavsetninger.

Skattekostnad utgjorde 20,6 mill. kroner (33,5 mill. kroner i 2021).

Ved utarbeidelsen av regnskapet er fortsatt drift lagt til grunn og det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Balanse

Samlet balanse i Sparebanken Øst Boligkreditt AS viste 19.082,7 mill. kroner ved utgangen av 2022, en reduksjon på 1.651,6 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 17.997,6 mill. kroner, noe som tilsvarer en reduksjon på 1.497,9 mill. kroner fra 2021. Det har gjennom 2022 vært en nedgang i konsernet totale boliglånportefølje og behovet for finansiering ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett har således blitt redusert. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånportefølje fra Sparebanken Øst eller utlån gjennom Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjonsgjelden var ved utgangen av året på 16.269,8 mill. kroner, en reduksjon på 2.062,8 mill. kroner fra 2021.

Samlede tapsavsetninger var ved utgangen av året 6,6 mill. kroner, en økning på 0,1 mill. kroner fra 2021. Tapsavsetningene utgjør i sin helhet modellberegnete tapsavsetninger.

Det er ved årsskiftet trukket 1.096,3 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittramme på 3.000 mill. kroner, som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

Netto kontantstrøm var i 2022 negativ med 122,7 mill. kroner. Netto innbetalinger fra utlån utgjør 1.508 mill. kroner i 2022 og utstedt obligasjonsgjeld med fortrinnsrett er redusert med 1.975 mill. kroner (netto innbetaling).

Aksjekapitalen utgjør 437,1 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer pålydende 41 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 minimum risikofri rente over tid, kapitaldekning på det høyeste av myndighetenes krav og egne vurderinger, og likviditetsstyring som reduserer risikoen knyttet til fremtidige likviditetsbehov.

Som et datterselskap av Sparebanken Øst inngår selskapet som en del av konsernets risikostyring og internkontroll. God risikostyring skal støtte opp under konsernets utvikling og måloppnåelse og skal sikre finansiell stabilitet og forsvarlig forretningsdrift. Dette oppnås gjennom en risikoprofil som kjennetegnes ved en sterk risikokultur og en høy bevissthet om risikostyring.

Sparebanken Øst og dens datterselskap har styreansvarforsikring som dekker styremedlemmenes, daglig leder, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet, samt enhver tidligere eller nåværende eller fremtidig ansatt som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar. Forsikringen dekker ansvar for formuesskade, herunder personlig ansvar for konsernets gjeld, som skyldes krav fremsatt mot konsernet i forsikringsperioden som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlattelse i forsikredes egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Med formuesskade menes i denne sammenheng økonomisk tap som ikke direkte er oppstått som følge av fysisk skade på person eller gjenstand. Styreansvarforsikringen har beløpsbegrensninger.

Foretakets styre skal bestå av 4 til 6 medlemmer og velges av generalforsamlingen for 2 år. Vervet som styreleder og nestleder velges av generalforsamlingen. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Selskapet har uavhengig revisor og internrevisor samt overvåker. Som heleiet datterselskap av Sparebanken Øst og gitt selskapets formål, er det ikke krav til eget risiko- og revisjonsutvalg.

Styret og ledelsen har det endelige ansvaret for risikostyring og internkontroll. Styret vedtar den overordnede risikostrategien og godkjenner prinsipper for oppfølging, kontroll og risikorammer. Styret vurderer jevnlig strategier og retningslinjer for risikostyring og kontroll. Organisering og kontrollfunksjoner er i tråd med gjeldende lovverk. Bestemmelsene om helhetlig risikostyring finner vi i finansforetakslovens § 13-5, Forsvarlig virksomhet, god forretningskikk. I § 13-5 (1) heter det at et finansforetak skal organiseres og drives på en forsvarlig måte. Foretaket skal ha klar organisasjonsstruktur og ansvarsdeling samt klare og hensiktsmessige styrings- og kontrollordninger. Foretaket skal ha hensiktsmessige retningslinjer og rutiner for å identifisere, styre, overvåke og rapportere risiko foretaket er, eller kan bli, eksponert for. En tydelig organisering med klart definerte ansvarsområder og fullmakter er et sentralt element i god risikostyring og internkontroll.

Daglig leder er ansvarlig for iverksettelse og gjennomføring av tilfredsstillende internkontroll og risikostyring. Selskapet leier inn ressurser fra morbankens avdeling for etterlevelse, som utarbeider kvartalsvise risikoreporter 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.

I forbindelse med rating av obligasjonsutstedelser fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS har Sparebanken Øst utstedt en garanti for 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 16 %.

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

Netto ansvarlig kapital er 1.662,8 mill. kroner ved årsskiftet. Dette tilsvarer en kapitaldekning på 22,55 % og kjernekapitaldekning på 22,55 %. Risikovektet balanse er ved utgangen av 2022 7.374,2 mill. kroner. Selskapet benytter standardmetoden 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 2022 utgjorde 73,1 mill. kroner (118,9 mill. kroner i 2021). 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 morbanken 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 morbankens distribusjonskanaler og via Boligkreditt.no, begge deler i henhold til morbankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvar for all kunderelasjon, markedsføring, produktutvikling med mer ligger i morbanken. 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 kan forekomme.

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 avdelingene for risikostyring og etterlevelse bidrar til sammen tilsvarende 50 % stilling. Arbeidsmiljøet i selskapet anses å være godt. Styret består av 4 personer.

Ytre miljø, samfunnsansvar og forskning/utvikling

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin virksomhet omhandler i all hovedsak å yte eller erverve boliglån som finansieres ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Selskapet inngår i konsernets strategi for samfunnsansvar som i henhold til regnskapsloven § 3-3c er redegjort for på morbankens nettsider www.oest.no. Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Likestilling

Sparebanken Øst-konsernets overordnede strategi innehar mål for organisasjons- og medarbeiderutvikling og stadfester at det skal arbeides for likestilling på alle områder i konsernet. Styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS består for tiden av 2 menn og 2 kvinner.

Åpenhetsloven

I 2022 er det foretatt en aktsomhetsvurdering av våre leverandører i henhold til rapportering på Åpenhetsloven. Vi har gått gjennom alle avtaler, og vurdert leverandørenes risiko for brudd på menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, miljø og korrupsjon mm. Rapportering på Åpenhetsloven vil være på plass innen fristen i 2023.

Markedet

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett steg kraftig i 2022. Sparebanken Øst Boligkreditt AS måtte ved årsslutt ha betalt ca. 53 basispunkter (hundredels prosentpoeng) over 3 mnd. nibor for utstedelse av en OMF som kvalifiserer som LCR 1b med fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for

obligasjoner med fortrinnsrett har totalt sett vært tilfredsstillende. Invasjonen av Ukraina, høy inflasjon, renteoppgang og resesjonsfrykt har preget 2022 og vil sannsynligvis også prege 2023.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ikke utstedt nye obligasjonslån i 2022, men har utvidet et eksisterende lån med forfall i 2027 med NOK 1.000 mill. kroner slik at utstående i det lånet er NOK 4.000 mill. kroner.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Viken og Oslo utgjør 81,9 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Makroforhold og fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2022 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Utlånsutviklingen i 2022 har vært tilpasset konsernets behov for finansiering. Tilgangen til finansiering gjennom obligasjoner med fortrinnsrett har vært god. Det forventes en moderat vekst i boligkredittselskapet kommende år. Under 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 er tett knyttet opp mot verdensøkonomien og har vært gjennom mange av de samme utfordringene som de andre større økonomiene i 2022. Krigen i Ukraina og en betydelig økning i energiprisene har bidratt til høyere inflasjon og økte renter, men kan ikke alene forklare utviklingen. Aktivitetsnivået i Norge var høyt i starten av 2022 og arbeidsledigheten var fallende. Spesielt innenfor tjenestenæringene har veksten i kjølvannet av pandemien vært sterk. Svært høy kapasitetsutnyttning og lav arbeidsledighet ga god fart i norsk økonomi. Etter hvert som Norges Bank så det nødvendig å øke styringsrenten for å dempe den stadig økende inflasjonen, har den økonomiske veksten avtatt. I de siste månedene av 2022 har det blitt synlig at nedkjøling av økonomien har startet og spesielt har husholdningene begynt å merke den innstrammende pengepolitikken.

Norges Bank har gjennom 2022 hevet styringsrenten med til sammen 2,25 %- poeng og styringsrenten var 2,75 % ved utgangen av året. Norges Bank har signalisert en ytterligere heving av styringsrente i 1. kvartal 2023, men det er likevel grunn til å tro at rentetoppen her hjemme er nær ettersom Norges Bank skriver at de vurderer omslaget i norsk økonomi til å bli mer markert enn ventet. Den økonomiske veksten har holdt seg høyere enn forventet, men bedriftene i Regionalt nettverk ser for seg en klar nedgang i produksjonen i tiden fremover.

Norges Bank styrer pengepolitikken med et mål om årlig inflasjon rundt 2 %. Dette for å bidra til høy og stabil produksjon og sysselsetting samt til å motvirke oppbygging av finansielle ubalanser. Inflasjonen målt ved konsumprisindeksen lå på 5,9 % sammenlignet med samme tid i fjor. Til tross for at dette er langt over målsettingen, er det noe ned fra toppen og viser at den innstrammende pengepolitikken til sentralbanken begynner å fungere.

Boligprisene økte kraftig i første halvår før de gjennom sommeren og høsten har vist en negativ utvikling. Antall usolgte boliger har steget markant og salg av nye boliger har falt betydelig det siste året. Høyere utlånsrenter hos bankene har bidratt til å dempe boligprisene. Høy boligetterspørsel og et relativt lavt tilbud av boliger kan bidra til at fallet kan bli lavere enn hva økt rente isolert skal tilsi. For 2022 ble den samlede boligprisveksten på 1,5 %.

Utviklingen i boligmarkedet er spesielt viktig for Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Det er liten tvil om at mange norske forbrukere står foran en utfordrende tid med mye gjeld, økte rentekostnader og høy inflasjon. Den økte spareraten vi så gjennom pandemien har nå snudd og mye tyder på at mange konsumenter har brukt opp den bufferen som da ble skapt. Skulle Norges Bank lykkes med å få kontroll på inflasjonen med den pengepolitikken de har signalisert fremover, er det grunn til å tro at de aller fleste også i fremtiden kan betjene sine boliglån og at boligprisene ikke vil falle dramatisk. Dersom innstrammningene skulle medføre en høyere arbeidsledighet enn hva som er ønskelig samtidig som inflasjonen forblir høy en lengre periode enn forutsatt, vil dette kunne gi et større boligprisfall og også økt mislighold blant selskapets boliglånskunder.

Usikre økonomiske tider med krig og veldig høy inflasjon har også smittet over til finansmarkedet. I usikre og dårlige tider vil investorer ha bedre betalt for å ta risiko og dette resulterer i fallende obligasjons- og aksjekurser. Sparebanken Øst Boligkreditt AS utsteder obligasjonslån og når obligasjonskursene faller blir det dyrere for selskapet å utstede nye obligasjonslån. Selskapet holder også en obligasjonsportefølje for likviditetsformål som løpende verdsettes til markedsverdi. Når obligasjonskursene faller, vil porteføljen falle i verdi og selskapet må resultatføre et urealisert tap. Dette var tilfellet i årets tre første kvartaler, mens det i siste kvartal ble positive resultatføringer.

Selskapet forventer en 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 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, 9. februar 2023

Kjell Engen
styreleder

Silje Wold Rørvik
Nestleder

Leif Ove Sørby
Styremedlem

Hilde Draugsvoll
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5

Vi bekrefter at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2022, 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, 9. februar 2023

Kjell Engen
styreleder

Silje Wold Rørvik
Nestleder

Leif Ove Sørby
Styremedlem

Hilde Draugsvoll
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

Resultatregnskap

(beløp i tusen kroner)	Noter	2022	2021
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost	3,4	504.962	341.685
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi	3,4	8.098	3.764
Rentekostnader	3,4	377.031	155.233
Netto renteinntekter		136.029	190.216
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	3	35	37
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	28.355	27.792
Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter	14	-7.545	-2.593
Andre driftskostnader	3,6	6.376	6.066
RESULTAT FØR TAP		93.789	153.802
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	8	120	1.404
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		93.668	152.398
Skattekostnad	9	20.609	33.528
ÅRSRESULTAT		73.060	118.870

Totalresultat

(beløp i tusen kroner)	Noter	2022	2021
ÅRSRESULTAT		73.060	118.870
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet		0	0
TOTALRESULTAT		73.060	118.870

Balanse

(beløp i tusen kroner)	Noter	31.12.22	31.12.21
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	3,20,21,22	702.463	825.175
Utlån til kunder	8,10,20,21,22	17.997.605	19.495.527
Sertifikater og obligasjoner	19,21,22	266.062	316.978
Finansielle derivater	11,19,21,25	15.143	87.069
Andre eiendeler	12	101.432	9.551
SUM EIENDELER		19.082.706	20.734.300
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,13,15,20,21,22	1.096.346	587.214
Verdipapirgjeld	3,15,17,20,21,22	16.269.755	18.332.573
Finansielle derivater	11	26.347	0
Annen gjeld	16	3.302	70.310
Betalbar skatt	9	18.214	32.181
Utsatt skatt	9	5.144	2.749
Tapsavsetninger ubenyttede kreditter	8	535	397
SUM GJELD		17.419.642	19.025.424
Innskutt egenkapital		1.349.990	1.349.990
Opptjent egenkapital		313.075	358.886
Sum egenkapital	18, 23	1.663.065	1.708.876
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		19.082.706	20.734.300

Drammen, 9. februar 2023

Kjell Engen
styreleder

Silje Wold Rørvik
nestleder

Leif Ove Sørby
Styremedlem

Hilde Draugsvoll
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

Kontantstrømoppstilling

(beløp i tusen kroner)	Noter	2022	2021
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		93.668	152.398
Justert for:			
Endring i netto opptjente renteinntekter og påløpte rentekostnader		16.564	8.270
Endring i sertifikater og obligasjoner		51.441	26.658
Netto inn-/utbetaling av utlån til kunder		5.606.010	5.308.795
Endring i øvrige eiendeler i forbindelse med driften		-91.882	-1.273
Endring i annen gjeld i forbindelse med driften		-67.011	-56.869
Ikke-kontante poster inkludert i resultat før skattekostnad		-18.778	-6.790
Netto tap/gevinst fra finansieringsaktiviteter		2.938	482
Periodens betalte skatt		-32.181	-29.389
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	5.560.769	5.402.282
Investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved kjøp av utlånsportefølje fra Sparebanken Øst		-6.281.942	-10.109.466
Innbetaling ved salg av utlånsportefølje til Sparebanken Øst		2.183.596	2.146.936
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitet	B	-4.098.346	-7.962.530
Finansieringsaktiviteter			
Netto inn-/utbetaling på trekkfasilitet fra kredittinstitusjoner		508.923	135.974
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirer	15	-3.002.918	-2.300.490
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirer	15	1.027.730	4.592.580
Innbetalinger ved kapitalforhøyelse		0	200.000
Utbetaling av tilleggsutbytte		-118.870	-107.380
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	C	-1.585.135	2.520.684
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B+C	-122.712	-39.564
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	3	825.175	864.739
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		702.463	825.175

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 1.903,9 pr. 31.12.22 og MNOK 2.412,8 pr. 31.12.21.

Tilleggsinformasjon til driftsaktiviteter vedrørende renter	2022	2021
Renteinnbetalinger	502.810	346.584
Renteutbetalinger	369.116	156.289

Endring egenkapital

(beløp i tusen kroner)

2022	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.21	1.708.876	437.060	912.930	358.885
Årsresultat	73.060	0	0	73.060
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	73.060	0	0	73.060
Tilleggsutbytte	-118.870	0	0	-118.870
Egenkapital pr. 31.12.22	1.663.065	437.060	912.930	313.075

Det er utbetalt tilleggsutbytte basert på resultatet i 2021 på MNOK 118,9 som utgjør kr. 11,14 pr. aksje. Årets forslag til utbytte basert på resultatet for 2022 er MNOK 0.

2021	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.20	1.497.385	426.400	723.590	347.395
Årsresultat	118.870	0	0	118.870
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0	0	0	0
Totalresultat	118.870	0	0	118.870
Kapitalforhøyelse 02.09.2021	200.000	10.660	189.340	0
Tilleggsutbytte	-107.380	0	0	-107.380
Egenkapital pr. 31.12.21	1.708.876	437.060	912.930	358.885

Noter til årsregnskapet

Note 1	Generell informasjon	15
Note 2	Regnskapsprinsipper	15
Note 3	Transaksjoner med morbank	21
Note 4	Netto renteinntekter	21
Note 5	Lønn og andre godtgjørelser	22
Note 6	Andre driftskostnader	22
Note 7	Godtgjørelse revisor	22
Note 8	Tap på utlån og ubenyttede kreditter	23
Note 9	Skatter	26
Note 10	Utlån til kunder	27
Note 11	Finansielle derivater	28
Note 12	Andre eiendeler	28
Note 13	Gjeld til kredittinstitusjoner	28
Note 14	Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	29
Note 15	Verdipapirgjeld	29
Note 16	Annen gjeld	30
Note 17	Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser	30
Note 18	Kapitaldekning	31
Note 19	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	32
Note 20	Finansielle instrumenter til amortisert kost	33
Note 21	Risiko og risikostyring	33
Note 22	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	38
Note 23	Eierforhold	39
Note 24	Driftssegmenter	39
Note 25	Motregningsrett finansielle derivater	39

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har sitt hovedkontor i Drammen og er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst. Selskapet ble etablert i 2009. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen.

Formålet med selskapet er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån, lån sikret ved pant i andre realregistrerte formuesgoder eller offentlige lån, og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Årsregnskapet for 2022 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 9. februar 2023.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst, forretningsadresse Stasjonsgata 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 er utarbeidet i samsvar med gjeldende internasjonale regnskapsstandarder, International Financial Reporting Standard (IFRS) godkjent av EU.

Det legges til grunn prinsippene i et historisk kostregnskap, med unntak av finansielle eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi. Der selskapet benytter sikringsbokføring justeres verdien på sikringsobjektet for verdiendringer knyttet til sikret risiko. Rentebærende balanseposter er inkludert opptjent/påløpt rente.

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Anvendte regnskapsprinsipper er konsistente med prinsippene anvendt i årsrapporten for 2021, med unntak av en frivillig endring av regnskapsprinsipper for presentasjon i kontantstrømpstilling. Det er ingen nye standarder som har trådt i kraft med effekt for regnskapsåret 2022. Det er imidlertid mindre endringer i noen gjeldende standarder som ikke har hatt effekt på årsregnskapet. Nedenfor er det listet hvilke endringer som har vært relevant for selskapet med virkning for 2022, samt effekten dette har hatt på årsregnskapet.

Presentasjon i kontantstrømpstilling

Etter en fornyet vurdering av klassifisering og presentasjon av selskapets kontantstrømmer med basis i IAS 7, har selskapet fra og med årsregnskapet for 2022 foretatt en frivillig prinsippendring for klassifisering og presentasjonen av kontantstrømmer som knytter seg til kjøp og salg av utlån fra/til Sparebanken Øst samt inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner.

Utbetalinger og innbetalinger som oppstår ved kjøp og salg av utlånsportefølje fra/til Sparebanken Øst er fra og med 2022 presentert som investeringsaktivitet. Før endringen var disse kontantstrømmene presentert som driftsaktivitet og inkludert i linjen «Netto inn-/utbetaling av utlån til kunder». Sammenligningstall er omarbeidet og 7.963 mill. kroner i netto utbetaling i 2021 under driftsaktivitet er tilsvarende reklassifisert til investeringsaktivitet med henholdsvis utbetalinger på 10.109 mill. kroner og innbetalinger på 2.147 mill. kroner. Bakgrunnen for endringen er å gi brukerne av regnskapet mer relevant informasjon om hvilke ressurser som har medgått til kjøp og salg av utlån i løpet av året og at endringen er i tråd med kravene i IAS 7.16.

Netto endringer i selskapets trekkfasilitet, presentert som «Netto inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner», er fra og med 2022 presentert som finansieringsaktivitet. Sammenligningstall er omarbeidet og netto innbetaling på 136 mill. kroner i 2021 er tilsvarende reklassifisert fra driftsaktivitet til finansieringsaktivitet. Bakgrunnen for endringen er at trekkfasiliteten er en del av selskapets finansieringskilder, og at det etter en fornyet vurdering, gir mer pålitelig og relevant informasjon for brukerne av regnskapet å presentere netto endringer i trekkfasiliteten som finansieringsaktivitet.

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 middelkursen 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. INNETKTSFØRING

4.1 RENTEINNETKTER 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 kredittap, resultatføres renteinntektene ved å benytte renten som fremtidige kontantstrømmer diskonteres med for å beregne verditapet.

4.2 PROVISJONSINNETKTER 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 kontraktsmessige bestemmelser.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når rettighetene til å motta kontantstrømmene er overført og risiko og fortjenestepotensialet i det alt vesentligste 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 IFRS 9, er ved første gangs regnskapsføring klassifisert i en av følgende kategorier:

Finansielle eiendeler:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

Finansielle forpliktelser:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet

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 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 i et aktivt marked ikke finnes og virkelig verdi ikke kan utledes direkte eller indirekte fra observerbar input i markedet, benyttes alternative verdsettelsesteknikker. Dette er teknikker som til en viss grad kan innebære skjønnsmessige vurderinger. Slike skjønnsmessige vurderinger kan være likviditetsrisiko, kredittisiko og volatilitet. Endringer i holdningen til slike faktorer kan påvirke fastsettelsen av virkelig verdi på et finansielt instrument. Alle endringer i virkelig verdi innregnes direkte i resultatregnskapet.

Måling til amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi, verdsettes til amortisert kost. Finansielle eiendeler som måles til amortisert kost, består av renter og hovedstol og holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta renter og hovedstol. Inntektene/kostnadene beregnes etter effektiv rentemetode, der den effektive renten fastsettes ved diskontering av kontraktsfestede kontantstrømmer innenfor forventet løpetid. Amortisert kost er nåverdien av kontantstrømmene neddiskontert med den effektive renten.

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. Sikringsbokføring er nærmere omtalt under punkt 5.4.4.

5.4 NÆRMERE OM FINANSIELLE INSTRUMENTER

5.4.1 Utlån og fordringer

Selskapets utlån og fordringer måles til amortisert kost. Klassifiseringen er basert på selskapets forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentene for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer. Etableringsgebyr aktiveres og inntektsføres over lånets forventede løpetid. Ved etterfølgende måling vurderes utlån til amortisert kost med anvendelse av effektiv rentemetode. Renteinntekter på utlån og fordringer målt til amortisert kost inngår i «Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost» i resultatregnskapet.

Periodens tapsavsetninger på utlån og fordringer resultatføres under «Tap på utlån og ubenyttede kreditter». Renteinntekter på utlån og fordringer med tapsavsetninger i trinn 3 beregnes etter den effektive rentemetoden basert på nedskrevet verdi av utlån og inngår i «Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost».

Modellberegnet forventet tap

Det beregnes forventet tap uavhengig av om det foreligger objektive bevis for verdifall på balansedagen. Utlån og fordringer presenteres i balansen netto etter tapsavsetninger. Måling av forventet tap er nærmere omtalt under punkt 5.4.6.

Misligholdte engasjementer

Et misligholdt engasjement defineres som betalingsmislighold dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Restanse over 90 dager
- Forfalt beløp er større enn 1.000 kroner for personkunder eller større enn 2.000 kroner for næringskunder
- Restansen overstiger 1 prosent av nåverdien av kundens totale engasjement

Et engasjement skal også ses på som misligholdt dersom det oppstår situasjoner som gjør at det kan vurderes som lite sannsynlig at kunden klarer å innfri sine forpliktelser («unlikeliness to pay»-kriterier), herunder:

- Engasjementet er individuelt tapsvurdert og nedskrevet på grunn av svekket kredittverdighet
- Antar at det vil bli åpnet gjeldsforhandling, konkurs, eller offentlig administrasjon hos motparten
- Vilkårene er endret på grunn av betalingsproblemer, og det antas at dette reduserer verdien av kontantstrømmen med et ikke uvesentlig beløp
- Avhender en fordring til underkurs og underkursen ikke er uvesentlig
- Av andre grunner antar at forpliktelsen ikke vil bli oppfylt

Engasjementer rapporteres som misligholdt i en karenperiode på minimum 3 måneder etter at misligholdet har opphørt.

Dersom en kunde med et misligholdt engasjement har flere engasjementer, vil samtlige av kundens engasjementer anses misligholdt. For kunder med felles engasjementer vil et mislighold av det felles engasjementet føre til at alle felles engasjementer mellom samme kunder anses misligholdt.

Misligholdte engasjementer tilordnes trinn 3.

Konstatering av tap

Konstatering av tap skjer først når et engasjement ikke lenger anses mulig å inndrive, herunder 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 avsetninger føres mot avsetningene. Konstaterte tap hvor det ikke tidligere er foretatt individuelle tapsavsetninger, samt over- eller underdekning i forhold til tidligere individuelle tapsavsetninger resultatføres.

5.4.2 Sertifikater og obligasjoner

Selskapets beholdning av sertifikater og obligasjoner utgjør selskapets likviditetsportefølje, som styres og måles til virkelig verdi. Selskapets beholdning av sertifikater og obligasjoner er klassifisert til virkelig verdi med verdiendring over resultatet. Renteinntekter på sertifikater og obligasjoner inngår i «Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi» i resultatet. Verdiendring og realisert gevinst og tap inngår i «Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter» i resultatet.

5.4.3 Finansielle derivater

Finansielle derivater er kontrakter som er inngått for å motvirke en allerede aktuell rente- og/eller valutarisiko selskapet har påtatt seg. Derivatene omfatter valuta- og renteinstrumenter. 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. Påløpt rente fra finansielle derivater, hvor sikringsbokføring anvendes, er presentert på samme linje i resultatregnskapet som renter på sikringsobjektet. Verdiendringer og realiserte gevinster/tap på finansielle derivater forøvrig innregnes i resultatregnskapet under posten «Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter».

5.4.4 Sikringsbokføring

Selskapet benytter seg i hovedsak av finansielle derivater for å redusere rente- og/eller valutarisiko.

Selskapet benytter virkelig verdisikring på fastrenteinnlån og valutainnlån. En virkelig verdisikring er en sikringsrelasjon hvor foretaket ønsker å sikre seg mot eksponeringen for verdiendringer for 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 av balanseførte forpliktelser benyttes sikringsbokføring dersom kriteriene er oppfylt. Endringer i virkelig verdi på finansielle derivater som er klassifisert som, og oppfyller kravene til verdisikring, regnskapsføres over resultatregnskapet sammen med enhver endring i virkelig verdi på den sikrede forpliktelsen som kan tilskrives den sikrede risikoen. Det er renteswapper og kombinerte rente- og valutaswapper (basisswapper) som benyttes som sikringsinstrumenter i selskapet. Verdiendring på sikringsinstrumenter og sikringsobjekter inngår i «Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter». Eventuell ineffektiv del av sikringen blir resultatført. Dersom sikringsforholdet avbrytes eller tilstrekkelig sikringseffektivitet ikke kan verifiseres, amortiseres verdiendringen tilknyttet sikringsobjektet over gjenværende løpetid.

Ved inngåelse av sikringsforholdet dokumenteres formelt forholdet mellom sikringsobjekt og sikringsinstrument, inkludert hvilken risiko som sikres, formålet og strategien for sikringen og hvorfor selskapet mener det er en sammenheng mellom sikringsinstrument og sikringsobjekt. Sikringen vurderes og dokumenteres kvartalsvis, herunder sikringseffektiviteten. I overveiende grad benytter selskapet seg av en-til-en-sikringer, det vil si at for eksempel nominelle beløp og hovedstol, vilkår, reprisingtidspunkter, tidspunkter for mottak og betaling av renter og hovedstol samt grunnlaget for måling av renter er de samme for sikringsinstrumentet og sikringsobjektet.

5.4.5 Innlån og andre finansielle forpliktelser

Selskapet måler finansielle forpliktelser, bortsett fra derivater, til amortisert kost. Finansiell gjeld måles til amortisert kost hvor forskjeller mellom mottatte beløp fratrukket transaksjonskostnader og innløsningsverdi periodiseres over låneperioden ved bruk av effektiv rentemetode. Rentekostnader og amortiseringseffekter på instrumentene inngår i «Rentekostnader og lignende kostnader» i resultatregnskapet. Beholdning av egne obligasjoner føres som reduksjon av gjeld. Ved tilbakekjøp blir forskjellen mellom balanseført verdi og betalt vederlag resultatført og inngår i regnskapslinjen «Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter».

5.4.6 Måling av forventet tap

Forventet tap beregnes på finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter målt til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendring over totalresultatet. Det beregnes forventet tap på engasjementssum bestående av utlån og ubenyttede kreditter. Forventet tap beregnes pr. engasjement. Selskapet fordeler engasjementer i tre trinn ved beregning av forventet tap. Det henvises til note 8 for modellberegnet tapskostnad og tapsavsetninger pr. trinn samt note 21 for engasjementssummer pr. risikoklasse og fordeling pr. trinn.

Trinn 1: Engasjementer som ikke har vesentlig økning i kredittrisiko, etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av sannsynlighet for mislighold (PD), inngår i trinn 1. For engasjementer i trinn 1 beregnes det et forventet 12-måneders tap med utgangspunkt i engasjementets eksponering.

Trinn 2: Engasjementer med vesentlig økning i kredittrisiko etter første gangs innregning, målt med utgangspunkt i endring av sannsynlighet for mislighold (PD) inkludert engasjementer med betalingsforsinkelse 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. Engasjementer med betalingslettelser tilordnes trinn 2 dersom de ikke allerede er tilordnet trinn 2 eller trinn 3. Dersom det vurderes å foreligge vesentlig økt kredittrisiko som følge av forhold som har inntruffet, men som ikke er fanget opp av selskapets system for måling av sannsynlighet for mislighold (PD), tilordnes engasjementer trinn 2 dersom de ikke allerede er tilordnet i trinn 2 eller trinn 3.

Trinn 3: Misligholdte engasjementer, det vil si engasjementer som er misligholdt eller har objektive bevis for tap, inngår i trinn 3. Trinnavsetningen består av både individuelt vurderte tapsavsetninger og modellberegnet forventet tap. For engasjementer som er individuelt tapsvurdert skjer estimering av eventuelt kredittap 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, neddiskontert med lånets effektive rente. Ved flere sannsynlige utfall legges til grunn den sannsynlighetsvektede nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer. For engasjementer hvor det ikke foreligger en individuelt vurdert tapsvurdering beregnes det et forventet tap med utgangspunkt i engasjementets eksponering, segmentets parameter for forventet tap og forventet løpetid.

Prinsipp for beregning av forventet tap: Det beregnes tap per engasjement. Tapsestimatene beregnes med utgangspunkt i estimert 12 måneders- og livslang sannsynlighet for mislighold (PD) per kunde. Selskapets engasjementer er videre klassifisert i segmenter ut fra produkt, sikkerhet og andre kriterier, slik at hvert segment

inneholder lån med tilnærmet samme risikoprofil. For hvert segment er det fastsatt en forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD). Det er videre fastsatt en forventet engasjementseksponering. For nedbetalingslån legges det til grunn en forventet nedbetalingsplan. For rammekreditter legges til grunn en forventet eksponering gitt mislighold. Forventet tap beregnes ved å multiplisere sannsynlighet for mislighold (PD) * forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD) * forventet eksponering ved mislighold (EAD). Ved beregning av forventet tap foretas det en sannsynlighetsvektet beregning basert på analyse av alternative utfall basert på observerte kredittap, og fremadskuende informasjon, inkludert forventet makroøkonomisk utvikling.

Sannsynlighet for mislighold (PD) ved første gangs innregning: Ved behandling av lånesøknad benyttes scoremodell som estimerer 12 måneders sannsynlighet for kundens mislighold. Denne sannsynligheten danner utgangspunkt for måling av vesentlig økning i kredittrisiko, samt utgjør sannsynlighet for mislighold (PD) ved beregning av forventet tap de første 6 månedene målt fra lånesøknadstidspunktet.

Sannsynlighet for mislighold (PD): Ved etterfølgende måling benyttes scoremodell for porteføljescore hvor estimert 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) legges til grunn. Porteføljen scores på månedlig basis med oppdatert sannsynlighet for mislighold (PD). Forventet sannsynlighet for mislighold over engasjementets løpetid, for beregning av forventet tap i trinn 2, er utledet basert på misligholds sannsynlighet for de første 12 måneder. For risikoklassene J og K, som utgjør risikoklassene for misligholdte engasjementer, er misligholds sannsynlighet 100 %.

Forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD): Tapsgrad skal reflektere graden av udekket tap gitt kontantstrøm fra kunde og eventuell realisasjon av sikkerhet på misligholdte engasjement. Tapsgrad er vurdert samlet pr. segment og pr. produkt. Ved vurderingen av realisasjon av pant gjennomføres betraktninger som gjenspeiler forventninger på kort og mellomlang sikt.

Eksponering ved mislighold (EAD): For nedbetalingslån fastsettes forventet nedbetalingsprofil basert på analyse av snitt løpetid på konsernets boliglånsportefølje. For engasjementer med kredittramme fastsettes hvor stor grad av kredittgrensen som forventes å være trukket ved tidspunkt for mislighold.

Regelsett for vesentlig økning i kredittrisiko: Selskapet benytter endring i 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) målt opp mot sannsynlighet for mislighold (PD) ved første gangs innregning som det primære kriteriet for vesentlig økning i kredittrisiko. Som hovedprinsipp innebærer en dobling av 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) en vesentlig økning i kredittrisiko, forutsatt at ny misligholds sannsynlighet (PD) er større enn 0,5 prosent. Lån med vesentlig økning i kredittrisiko overføres fra trinn 1 til trinn 2. Misligholdte engasjementer tilordnes trinn 3. Selskapet anvender ikke unntaket for lån med lav kredittrisiko.

Tilbakeføring fra trinn 2 og fra trinn 3: Når kriteriene for vesentlig økning i kredittrisiko (trinn 2) ikke lenger er til stede, overføres engasjementet til trinn 1 etter en måned. For misligholdte engasjementer i trinn 3 starter en karanteneperiode på minimum 90 dager etter at årsaken til misligholdet har opphørt. Etter opphør av karanteneperiode skal det foretas vurdering av kundens adferd og økonomiske situasjon før eventuell friskmelding.

Makrosenarioer og sannsynlighetsvektning: Ved beregning av forventet tap er det lagt til grunn modellparametere i det scenarioet som er forventet. Ved vurdering av makrosituasjonen, og mulige makroøkonomiske utviklinger fastsettes to ytterligere scenarioer, ett optimistisk og ett pessimistisk. Med utgangspunkt i det forventede scenarioet settes det en faktor for hvor mye det forventede tapet forventes å endres for henholdsvis det optimistiske og det pessimistiske. De tre scenarioene sannsynlighetsvektes og utgjør modellberegnet forventet tap. Faktor og sannsynlighet for scenarioene settes basert på konsernets interne vurderinger som inkluderer forventet utvikling i sentrale makroøkonomiske indikatorer, herunder økonomisk vekst (BNP), boligpriser, rentenivå og arbeidsledighet samt observerte kredittap. Faktor og sannsynlighet for scenarioene settes individuelt for hvert segment i konsernet.

6 INNTEKTSKATT

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt for inntektsåret, eventuelt for mye/lite avsatt betalbar skatt tidligere år og resultatført utsatt skatt. Disse innregnes som inntekter eller kostnader i resultatregnskapet som skattekostnad med unntak av betalbar skatt og utsatt skatt på transaksjoner som innregnes direkte i totalresultatet eller under egenkapitalen.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er differansen mellom balanseført verdi og skattemessig verdi på eiendeler og forpliktelser. Utsatt skattefordel beregnes videre på skattevirkninger av underskudd til fremføring.

Utsatt skattefordel oppføres som eiendel i balansen i den utstrekning det forventes at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre seg av utsatt skattefordel. Utsatt skatt og utsatt skattefordel beregnes etter skattesatsen som forventes å gjelde for midlertidige forskjeller når de blir reversert, basert på gjeldende lover på rapporteringstidspunktet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel neddiskonteres ikke. Utsatt skatt på transaksjoner innregnet i totalresultatet eller egenkapitalen innregnes med den underliggende

transaksjonen enten i totalresultatet eller i egenkapitalen. I totalresultatet vises dette som skatteeffekt. Betalbar skatt er innregnet direkte i balansen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

7 BETINGEDE FORPLIKTELSER OG EIENDELER

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.

8 UTBYTTE

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

9 KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingene viser kontantstrøm gruppert etter type og anvendelsesområde. Kontanter og kontantekvivalenter inkluderer kontanter, fordringer på sentralbanker, statskasseveksler og utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner som gjelder rene plasseringer. Det benyttes indirekte metode ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

10 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.

11 FREMTIDIGE ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Standarder og fortolkninger som er vedtatt frem til tidspunkt for avleggelse av regnskapet, men hvor ikrafttredelsestidspunkt er frem i tid, unntatt de som er vurdert til ikke å være relevante, er oppgitt under. Selskapets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av regnskapet.

Endringer i IAS 8 - Definisjon av regnskapsmessige estimater: I februar 2021 utstedte IASB endringer i IAS 8 der det ble introdusert en definisjon av «regnskapsestimater». Endringene tydeliggjør skillet mellom hva som er endringer i regnskapsestimater fra endringer i regnskapsprinsipper og retting av feil. Endringene klargjør også hvordan enheter bruker måleteknikker og input for å utvikle regnskapsestimater. Endringene har virkning for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2023. Tidligere anvendelse er tillatt, men selskapet anvender seg ikke av denne muligheten. Endringene forventes ikke å ha vesentlig innvirkning på selskapet.

Endringer i IAS 1 og IFRS praksisuttalelse 2 - Opplysning av regnskapsprinsipper: Etter tilbakemeldinger om at det var nødvendig med mer veiledning for å hjelpe selskaper til å bestemme hvilke regnskapsprinsipinformasjon som skal opplyses om, har ISAB utstedt endringer i IAS 1 Presentasjon av finansregnskap og IFRS praksisuttalelse 2 i å foreta vesentlighetsvurderinger. Endringene krever at selskaper skal opplyse om vesentlig informasjon om regnskapsprinsipper i stedet for vesentlige regnskapsprinsipper. Endringene gir veiledning i hvordan vesentlighetsbegrepet skal brukes på regnskapsprinsipper. Endringene har virkning for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2023. Tidligere anvendelse er tillatt, men selskapet anvender seg ikke av denne muligheten. Selskapet har til vurdering hvordan endringene vil påvirke opplysningene om regnskapsprinsipper.

Endringer i IAS 1 - Klassifisering av gjeld som kortsiktig eller langsiktig: Endringene gjelder presentasjon i finansregnskapet for å klargjøre hvordan gjeld og andre forpliktelser skal klassifiseres som kortsiktig eller langsiktig. Endringene tar sikte på å fremme konsistent anvendelse av kravene for å kunne avgjøre hvorvidt gjeld og andre forpliktelser med usikker oppgjørsdato skal klassifiseres som kortsiktig eller ikke er aktuelt. Endringene er ikke EU-godkjent men var fra IASB planlagt å gjelde for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2023. Selskapet har til vurdering hvordan endringene vil påvirke presentasjonen i finansregnskapet.

12 LEDELSENS VURDERINGER, ANVENDELSE AV ESTIMATER OG FORUTSETNINGER

På grunn av den usikkerhet som er forbundet med forretningsvirksomhet, kan mange regnskapsposter ikke måles nøyaktig, men bare 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 måles nøyaktig og ledelsens vurderinger og beste estimat vil kunne avvike vesentlig fra faktiske utfall.

I selskapets regnskap relaterer bruken av slike estimater seg spesielt til måling av tap på utlån og ubenyttede kreditter.

12.1 MODELLBEREGNET FORVENTET TAP

Anvendelse av modell for beregning av forventet tap krever bruk av skjønn og det eksisterer estimatusikkerhet ved beregning av modellberegnet forventet tap. Ledelsen har anvendt skjønn ved fastsettelse av parametere som inngår ved beregningen. En forventet tapsmodell benytter et betydelig antall parametere. De parameterne modellen er mest sensitive for og det er knyttet mest usikkerhet til er: Sannsynlighet for mislighold, forventet tap gitt mislighold og sannsynlighetsvekting av scenarioene. Det vises til note 8 for kvantitative opplysninger og sensitivitetsanalyser på modellberegnet forventet tap.

12.2 INDIVIDUELT VURDERTE TAPSAVSETNINGER

Utlån nedskrives for kredittap på individuell basis dersom det foreligger objektive bevis for at slikt kredittap har inntruffet. Eksempler på slike objektive bevis er vesentlige finansielle problemer hos debitor, betalingsmislighold eller andre vesentlige kontraktsbrudd, innvilget utsettelse av betaling eller ny kreditt til betaling av termin, avtalte endringer i rentesatsen eller i andre avtalevilkår som følge av problemer hos debitor, sannsynlig at debitor vil inngå gjeldsforhandling, annen finansiell restrukturering eller at debtors bo blir tatt under konkursbehandling. Estimering av eventuelt kredittap 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. Ved flere sannsynlige utfall legges til grunn den sannsynlighetsvektede nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer. Hovedusikkerheten i estimatene av størrelsen på kredittap ligger i vurderingene av kontantstrømmenes størrelse og når i tid de forventes mottatt. Individuelt vurderte tapsavsetninger inngår i forventet tap trinn 3. Det henvises til note 8.

NOTE 3 TRANSAKSJONER 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, etterlevelse, risikostyring, regnskap - analyse og rapportering og kjøp av bolighypoteklån. Transaksjoner mellom selskapet og morbank foretas i samsvar med vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS kjøper med jevne mellomrom boliglån fra morbanken for å fylle opp sikkerhetsmassen i kredittforetaket. Dette enten for å øke sikkerhetsmassen i forbindelse med utstedelse av nye obligasjoner med fortrinnsrett eller for å kompensere for boliglån som har blitt flyttet til andre banker eller tilbake til morbanken. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2022 netto kjøpt boliglån fra Sparebanken Øst til en verdi av 4.098 mill., hvorav kjøpte boliglån utgjør 6.282 mill. og solgte boliglån tilbake utgjør 2.184 mill. I 2021 var tilsvarende netto verdi 7.962 mill., hvorav kjøpte boliglån utgjorde 10.109 mill. og solgte boliglån tilbake utgjorde 2.147 mill.

Resultat	2022	2021
Renteinntekter innskudd i morbank	8.360	2.547
Rentekostnader lån fra morbank	14.658	7.008
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	9.641	9.276
Provisjonskostnader til morbank	28.355	27.792
Andre driftskostnader til morbank	3.217	2.640
Balanse	2022	2021
Innskudd i morbank	702.463	825.175
Andre fordringer på morbank	101.432	9.551
Lån fra morbank	1.096.346	587.214
OMF-gjeld til morbank	0	513.220
Annen gjeld til morbank	2.180	3.422

NOTE 4 NETTO RENTEINTEKTER

	2022	2021
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	8.360	2.547
Renteinntekter av utlån til kunder	496.602	339.138
Renteinntekter av sertifikater og obligasjoner	8.098	3.764
Renteinntekter	513.060	345.449
Rentekostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	14.801	7.045
Rentekostnader på verdipapirgjeld	359.411	145.917
Kostnader til krisetiltaksfondet	2.819	2.271
Rentekostnader	377.031	155.233
Netto renteinntekter	136.029	190.216

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, kontrollere etterlevelse og risikostyring i 50 % stilling og regnskap - analyse og rapportering i 50 % stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 1.260.000 i 2022. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn på kr. 1.265.342 i 2022.

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. Godtgjørelse til eksternt styremedlem for 2022 utgjør kr. 77.000. 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 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Konsulenthonorar til Sparebanken Øst	1.260	1.260
Eksterne konsulenter og honorar	2.429	2.295
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	829	1.043
Andre driftskostnader	56	79
IT-kostnader	1.780	1.384
Andre administrasjonskostnader	21	6
Andre driftskostnader	6.376	6.066

NOTE 7 GODTGJØRELSE REVISOR

	2022	2021
Revisjon	293	217
Andre attestasjonstjenester*	239	166
Skatte- og avgiftsrådgivning	0	39
Andre tjenester	0	0
Godtgjørelse revisor	532	422

* Herav utgjør honorar til overvåker i henhold til finansforetaksloven § 11-14 TNOK 239 i 2022 og TNOK 106 i 2021. Beløpene er inklusiv merverdiavgift.

NOTE 8 TAP PÅ UTLÅN OG UBENYTTETE KREDITTER

Tapskostnad

	31.12.22	31.12.21
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 1	-365	-286
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 2	526	1.649
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 3	-41	42
Økning i eksisterende individuelle tapsavsetninger	0	0
Nye individuelle tapsavsetninger	0	0
Konstaterte tap dekket av tidligere individuelle tapsavsetninger	0	0
Reversering av tidligere individuelle tapsavsetninger	0	0
Konstaterte tap hvor det tidligere ikke er avsatt for individuelle tapsavsetninger	0	0
Inngang på tidligere konstaterte tap	0	0
Periodens amortiseringskostnad	0	0
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	120	1.404
- Herav tap på ubenyttede kreditter	138	259

Tap

Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.22	3.788	2.674	42	6.504
Overført til trinn 1	725	-725	0	0
Overført til trinn 2	-113	122	-9	0
Overført til trinn 3	-76	-35	112	0
Netto endring	-1.089	891	-111	-309
Nye tap	962	898	0	1.860
Fraregnet tap	-905	-890	-33	-1.828
Endring i risikomodell/parametere	132	265	0	397
Utgående balanse pr. 31.12.22	3.422	3.201	1	6.624
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	396	139	0	535

* Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.22

Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.21	4.074	1.026	0	5.099
Overført til trinn 1	398	-398	0	0
Overført til trinn 2	-140	140	0	0
Overført til trinn 3	-1	-310	311	0
Netto endring	-913	1.796	-267	617
Nye tap	1.704	552	0	2.256
Fraregnet tap	-1.176	-240	0	-1.416
Endring i risikomodell/parametere	-159	108	-2	-53
Utgående balanse pr. 31.12.21	3.788	2.674	42	6.504
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	344	53	0	397

* Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.21

Brutto utlån

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.22	19.105.561	369.374	26.698	19.501.633
Overført til trinn 1	100.005	-100.005	0	0
Overført til trinn 2	-240.254	251.434	-11.180	0
Overført til trinn 3	-12.393	-6.771	19.165	0
Netto endring	-1.246.521	-25.268	-85	-1.271.874
Nye utlån	4.725.447	92.329	1.862	4.819.639
Fraregnet utlån	-4.921.978	-112.496	-11.230	-5.045.703
Utgående balanse pr. 31.12.22	17.509.868	468.597	25.230	18.003.695
- Herav utlån med betalingslettelser	0	140.654	10.875	151.529

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.21	16.729.664	117.583	1.618	16.848.864
Overført til trinn 1	38.117	-38.117	0	0
Overført til trinn 2	-277.166	277.166	0	0
Overført til trinn 3	-1.760	-23.859	25.618	0
Netto endring	-496.474	-6.634	-158	-503.267
Nye utlån	8.308.925	62.849	1.238	8.373.012
Fraregnet utlån	-5.195.746	-19.613	-1.618	-5.216.977
Utgående balanse pr. 31.12.21	19.105.561	369.374	26.698	19.501.633
- Herav utlån med betalingslettelser	0	95.100	22.268	117.368

Engasjementer uten tapsavsetning i trinn 3

Ved individuell vurdering, hvor vurdert nåverdi av sikkerhetsstillelser tilsier at selskapet ikke blir påført tap, foretas det ikke tapsavsetning knyttet til engasjementer. Sum av engasjementer som er misligholdt, men uten tapsavsetning, utgjør 22,7 mill. kroner (7,5 mill. kroner i 2021). Estimert virkelig verdi på sikkerhetene utgjør 67,8 mill. kroner (18,2 mill. kroner i 2021). I tabellen under vises engasjementseksponeringen i forhold til vurdert verdi på sikkerhetene (LTV).

Misligholdte engasjementer uten tapsavsetning i prosent av markedsverdi på sikkerhetene	2022 Tusen kr	2022 Prosent	2021 Tusen kr	2021 Prosent
Under 50 %	13.393	58,9 %	5.834	78,0 %
50 % til 70 %	9.328	41,1 %	1.647	22,0 %
70 % til 85 %	0	0,0 %	0	0,0 %
85 % til 100 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Over 100 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Usikret	0	0,0 %	0	0,0 %
Totalt	22.722	100,0 %	7.481	100,0 %

Modellberegnet forventet tap

Med tydelige tegn til omslag i norsk økonomi, med utsikter til lavere vekst både nasjonalt og internasjonalt, vurderes de økonomiske utsiktene som endret ved utgangen av 2022 sammenlignet med det som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2021. Den pågående invasjonen i Ukraina gir store økonomiske ringvirkninger både i Europa og globalt, og sammen med økt inflasjon og rente-/kostnadsøkning bidrar dette til økt usikkerhet om utviklingen fremover.

Sannsynlighetsvektingen av makrosenarioer ved beregning av modellberegnet forventet tap er endret ved utgangen av 2022 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2021. Sannsynligheten for et pessimistisk scenario er økt fra 25 prosent til 30 prosent, hvor forventet scenario tilsvarende er redusert fra 75 prosent til 70 prosent. Effekten av endringen utgjør 0,2 millioner kroner i økte tapsavsetninger. Faktorene for de ulike scenarioene, som uttrykker størrelsen på forventet tap i optimistisk og pessimistisk scenario sammenlignet med forventet tap i forventet scenario, er holdt uendret ved utgangen av 2022 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2021.

Sensitivitetsanalyser på modellberegnet forventet tap

Makrosenarioer og sannsynlighetsvekting

Engasjementene i selskapet utgjør et segment ved modellberegnet forventet tap. Ved måling av modellberegnet forventet tap gjøres det blant annet vurdering av makrosituasjonen og forventet makroøkonomisk utvikling, oppståtte hendelser, utvikling i mislighold og tap, utvikling i porteføljens kredittkvalitet samt boligprisutvikling. Vurderingene krever stor grad av skjønn. Forventet tap i forventet scenario er utledet basert på en normalkonjunktur-situasjon over tid og faktor er satt til 100. I optimistisk og pessimistisk scenario er det gjort vurderinger med utgangspunkt i forventet scenario. Forventet tap i disse scenarioene sammenlignet med forventet scenario er uttrykt gjennom en estimert faktor. I pessimistisk scenario er faktor estimert til 200. Ved vurdering av det pessimistiske scenarioet er det gjort vurderinger som reflekterer en realistisk streng og negativ makroøkonomisk utvikling, hvor mislighold øker og sikkerhetsverdier reduseres, slik at tapene vil øke og nedbetalingsplaner påvirkes ved at refinansiering blir vanskeligere. Ved vurdering av optimistisk scenario er faktor estimert til 80.

I tabeller under vises forventet tap i de forskjellige scenarioene samt sannsynlighetsvekt. Individuelt vurderte tapsavsetninger er uendret i de forskjellige scenarioene.

31.12.22	Faktor	Sannsynlig- hetsvekt	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	2.106	1.970	1	4.076
Forventet scenario	100	70 %	2.633	2.462	1	5.095
Pessimistisk scenario	200	30 %	5.265	4.924	1	10.191
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	3.422	3.201	1	6.624

31.12.21	Faktor	Sannsynlig- hetsvekt	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	2.424	1.711	27	4.162
Forventet scenario	100	75 %	3.030	2.139	33	5.503
Pessimistisk scenario	200	25 %	6.060	4.279	67	10.406
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	3.788	2.674	42	6.504

Sensitivitet på modellparametere

Det er foretatt sensitivitetsanalyse på de forutsetninger modellberegnet forventet tap er mest sensitive for, som er sannsynlighetsgrad for mislighold, forventet tap gitt mislighold og sannsynlighetsvekting av pessimistisk scenario. Sensitivitetsanalysene er foretatt på det modellberegnete forventede tapet og inkluderer ikke engasjementer som er individuelt tapsvurdert.

For økning i sannsynlighet for mislighold er det lagt til grunn en dobling av estimert 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD). For forventet tap gitt mislighold er det lagt til grunn en økning med 50 %. Ved sannsynlighetsvekting av pessimistisk scenario er det lagt til grunn at sannsynligheten økes med 50 % og at forventet scenario reduseres tilsvarende.

Sensitivitet på modellparametere	Dobling av misligholds- sannsynlighet (PD)	50 % økning av forventet tap (LGD)	50 % økning i sannsynlighetsvekt for pessimistisk scenario
31.12.22	7.658	3.312	764
31.12.21	8.231	3.252	650

NOTE 9 SKATTER

	2022	2021		
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik				
Betalbar skatt på årets resultat	18.214	32.181		
Resultatført utsatt skatt	2.395	1.346		
Resultatført utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0		
Årets totale skattekostnad	20.609	33.528		
Endring i netto utsatt skatt				
Innregnet utsatt skatt i resultatregnskapet	2.395	1.346		
Endring utsatt skatt ført direkte i balansen	0	0		
Sum endring i netto utsatt skatt	2.395	1.346		
Avstemming av årets skattekostnad				
Resultat før skatt	93.668	152.398		
Skatt etter nominell sats på 22%	20.607	33.528		
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1	0		
Skatteeffekt av endret skattesats	0	0		
Skattekostnad	20.609	33.528		
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik				
Betalbar skatt på årets resultat	18.214	32.181		
Betalbar skatt	18.214	32.181		
Utsatt skatt /utsatt skattefordel	2022	2021	Endr. 2022	Endr. 2021
Midlertidige forskjeller				
Finansielle derivater	-11.203	87.069	98.272	77.655
Verdipapirgjeld	39.235	-73.808	-113.043	-84.470
Verdipapirer	-4.650	-765	3.884	695
Sum midlertidige forskjeller	23.382	12.496	-10.886	-6.121
Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	5.144	2.749	-2.395	-1.346

Skattesats for betalbar skatt er 22% både i 2022 og 2021. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er innregnet basert på fremtidig skattesats 22%.

NOTE 10 UTLÅN TIL KUNDER

	2022	2021
Rammelån med pant i bolig	6.120.487	6.068.711
Nedbetalingslån med pant i bolig	11.883.208	13.432.922
Sum brutto utlån	18.003.695	19.501.633
Tapsavsetning på utlån	6.089	6.106
Sum netto utlån	17.997.605	19.495.527

Det vises til note 8 for nærmere omtale av tapsavsetninger på misligholdte engasjementer (trinn 3)

Geografisk fordeling av utlån til kunder	2022	2021
Drammen	3.003.718	3.003.969
Øvre Eiker	741.343	720.087
Asker/Bærum	2.845.933	3.010.518
Viken for øvrig	3.856.213	3.915.959
Oslo	4.303.761	5.140.073
Vestfold og Telemark	1.317.971	1.359.495
Resten av landet	1.934.755	2.351.533
Sum brutto utlån	18.003.695	19.501.633
Tapsavsetning på utlån	6.089	6.106
Sum netto utlån	17.997.605	19.495.527

Utlån fordelt på kundegrupper	2022	2021
Lønnstagere	17.880.264	19.375.191
Selvstendig næringsdrivende	123.431	126.442
Sum brutto utlån	18.003.695	19.501.633
Tapsavsetning på utlån	6.089	6.106
Sum netto utlån	17.997.605	19.495.527

Misligholdte engasjementer	2022	2021
Betalingsmislighold over 90 dager		
Næring	0	0
Person	2.876	2.642
Brutto betalingsmislighold	2.876	2.642
Tapsavsetninger*	0	0
Netto betalingsmislighold	2.876	2.642
Avsetningsgrad	0,0 %	0,0 %

Øvrige misligholdte engasjementer	2022	2021
Næring	0	2.458
Person	22.354	21.598
Brutto øvrige misligholdte engasjementer	22.354	24.056
Tapsavsetninger	1	42
Netto øvrige misligholdte engasjementer	22.353	24.015
Avsetningsgrad	0,0 %	0,2 %

Misligholdte engasjementer	2022	2021
Næring	0	2.458
Person	25.230	24.240
Brutto misligholdte engasjementer	25.230	26.698
Tapsavsetninger	1	42
Netto misligholdte engasjementer	25.229	26.657
Avsetningsgrad	0,0 %	0,2 %

*Det vises til note 8 for nærmere omtale engasjementer uten tapsavsetninger i trinn 3.

NOTE 11 FINANSIELLE DERIVATER

For selskapets obligasjonslån med fastrente er det inngått rentederivater for å redusere renterisiko. Sikringsforholdet er 1:1 og sikringsbokføring benyttes. Selskapet har utelukkende gjeld i norske kroner.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 2022

	Kontrakts- summer	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Eiendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.150.000		15.143	-26.347	
Verdipapirgjeld		1.181.169			-11.935
Sum		1.181.169	15.143	-26.347	-11.935

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2022. Forskjell mellom virkelig verdi på sikringsinstrumenter og verdijustering på sikringsobjekt forklares med påløpte renter. I balanseført verdi på sikringsobjektet inngår verdijustering og påløpte renter. Se note 14.

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 2021

	Kontrakts- summer	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Eiendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.150.000		87.069	0	
Verdipapirergjeld		1.240.086			80.822
Sum		1.240.086	87.069	0	80.822

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2021. Forskjell mellom virkelig verdi på sikringsinstrumenter og verdijustering på sikringsobjekt forklares med påløpte renter. I balanseført verdi på sikringsobjektet inngår verdijustering og påløpte renter. Se note 14.

NOTE 12 ANDRE EIENDELER

	2022	2021
Mellomværende morbank	101.432	9.551
Andre eiendeler	101.432	9.551

NOTE 13 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	2022	2021
Lån fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	1.096.346	587.214
Gjeld til kredittinstitusjoner	1.096.346	587.214

NOTE 14 NETTO VERDIENDRING OG GEVINST/TAP FRA FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2022	2021
Verdiendring på sertifikater og obligasjoner	-4.607	-2.111
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	-4.607	-2.111
Finansielle derivater - sikringsbokføring	-92.758	-77.542
Finansiell gjeld - sikret	92.758	77.542
Netto sikrede poster*	0	0
Realisert gev/tap på verdipapirgjeld - amortisert kost	-2.938	-482
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter amortisert kost	-2.938	-482
Sum verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-7.545	-2.593

* 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 sikringsbokføring på obligasjoner med fast rente og obligasjoner i utenlandsk valuta. Innlån sikres en-til-en.

NOTE 15 VERDIPAPIRGJELD

Endring verdipapirgjeld	31.12.22	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer inkl. valuta	31.12.21
OMF, nominell verdi	16.239.533	1.027.730	3.002.918	-15.962	18.230.683
Verdijustering	-11.935			-92.758	80.822
Påløpt rente	42.157			21.089	21.068
Sum verdipapirgjeld	16.269.755	1.027.730	3.002.918	-87.630	18.332.573

Endring verdipapirgjeld	31.12.21	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer inkl. valuta	31.12.20
OMF, nominell verdi	18.230.683	4.592.580	2.300.490	-7.711	15.946.304
Verdijustering	80.822			-77.542	158.364
Påløpt rente	21.068			-1.485	22.553
Sum verdipapirgjeld	18.332.573	4.592.580	2.300.490	-86.737	16.127.220

2022	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	16.227.598	17.406.904	2,06
Verdipapirgjeld	16.227.598	17.406.904	2,06

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

2021	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	18.311.505	17.466.395	0,84
Verdipapirgjeld	18.311.505	17.466.395	0,84

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

Verdipapirgjeld og trekkrettighet fordelt på forfallstidspunkt

31.12.22	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2023	0	2.000.000	2.000.000
2024	365.370	2.500.000	2.865.370
2025	365.370	2.500.000	2.865.370
2026	365.370	4.750.000	5.115.370
2027	0	4.000.000	4.000.000
2028	0	0	0
2029	0	0	0
2030	0	400.000	400.000
2031 og senere	0	0	0
Uten løpetid	0	0	0
Brutto innlån	1.096.111	16.150.000	17.246.111
Påløpte renter	235	42.157	42.392
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	89.533	89.533
Verdijusteringer sikringsbokføring	0	-11.935	-11.935
Netto innlån	1.096.346	16.269.755	17.366.101

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

31.12.21	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2022	0	2.500.000	2.500.000
2023	195.729	2.500.000	2.695.729
2024	195.729	2.500.000	2.695.729
2025	195.729	2.500.000	2.695.729
2026	0	4.750.000	4.750.000
2027	0	3.000.000	3.000.000
2028	0	0	0
2029	0	0	0
2030 og senere	0	400.000	400.000
Uten løpetid	0	0	0
Brutto innlån	587.188	18.150.000	18.737.188
Påløpte renter	25	21.068	21.093
Direkte kostnader og over-/underkurs	0	80.683	80.683
Verdijusteringer sikringsbokføring	0	80.822	80.822
Netto innlån	587.214	18.322.573	18.919.787

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

NOTE 16 ANNEN GJELD

	2022	2021
Leverandørgjeld	36	0
Påløpt forvaltningshonorar	2.180	2.462
Utvekslet sikkerhetsstillelse CSA	0	65.200
Innskudd fra kunder*	890	1.582
Andre kostnader	195	1.066
Annen gjeld	3.302	70.310

*Innskudd fra kunder består utelukkende av positiv saldo på rammelån

NOTE 17 OBLIGASJONER MED FORTRINNSRETT OG SIKKERHETSSTILLELSER

I henhold til Finansforetaksforskriften § 11-7 skal selskapet til enhver tid ha en overpantsettelse i sikkerhetsmassen på minimum fem prosent av pålydende verdi av utestående obligasjoner med fortrinnsrett. Sikkerhetsmassen består i all hovedsak av pantesikrede boliglån, men her inngår også derivatavtaler og fyllingssikkerhet i form av likviditetsbuffer. Pantesikrede lån i sikkerhetsmassen har ved tidspunkt for erverv hatt en belåningsgrad på 75 prosent eller lavere. Misligholdte utlån (trinn 3), tapsavsetninger på utlån og den andelen av utlån som overstiger 75 prosent belåningsgrad holdes utenfor sikkerhetsmassen.

	2022	2021
Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15	16.269.755	18.332.573

Sikkerhetsmassen	2022	2021
Kvalifiserte utlån med pant i bolig*	17.968.019	19.466.986
Finansielle derivater (netto)	-11.203	21.869
Andre fyllingssikkerheter	968.525	825.175
Sum sikkerhetsmasse	18.925.341	20.314.030
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	116 %	111 %

*MNOK 35,7 av brutto utlån i selskapet holdes utenfor sikkerhetsmassen per 31.12.22 (MNOK 34,6 pr. 31.12.21).

NOTE 18 KAPITALDEKNING

	2022	2021
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	1.663.065	1.708.876
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-308	-404
Sum ren kjernekapital	1.662.758	1.708.472
Øvrig kjernekapital	0	0
Sum kjernekapital	1.662.758	1.708.472
Netto ansvarlig kapital	1.662.758	1.708.472
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	7.109.885	7.638.478
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	253.066	265.402
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	11.210	23.223
Frdrag i beregningsgrunnlaget	0	0
Sum beregningsgrunnlag	7.374.161	7.927.102
Ren kjernekapitaldekning	22,55 %	21,55 %
Kjernekapitaldekning	22,55 %	21,55 %
Kapitaldekning	22,55 %	21,55 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	184.354	198.178
Motsyklisk buffer	147.483	79.271
Systemrisikobuffer	221.225	237.813
Sum bufferkrav	553.062	515.262
Tilgjengelig bufferkapital	1.072.825	1.074.303
Uvektet kjernekapitalandel	8,33 %	7,97 %

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

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 19 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine finansielle instrumenter i kategorien til virkelig verdi består av derivater, sertifikater og obligasjoner.

Verdsettelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi

Generelt

Sparebanken Øst Boligkreditt AS klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke hierarki med følgende nivåer:

Nivå 1: Observerbare omsetningskurser i aktive 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.

Sertifikater og obligasjoner

Selskapets portefølje av sertifikater og obligasjoner er verddivurdert på grunnlag av kurser mottatt fra Nordic Bond Pricing. Kursen fra Nordic Bond Pricing baseres på innmeldte spredder fra de meglerhus som er aktive i det norske markedet.

Det gjøres vurderinger på om kursene fra Nordic Bond Pricing virker riktige.

Selskapet mener at benyttede verdianslag ligger innenfor rimelige intervaller for virkelig verdi, og at kreditt- og likviditetsrisikoutviklingen er hensyntatt i verdifastsettelsen. De benyttede prisene representerer etter bankens oppfatning beste estimat på verdipapirenes virkelige verdi. Hele selskapets sertifikat- og obligasjonsbeholdning er plassert i prisingshierarkiets nivå 2. Dette begrunnes med at det ikke er stor nok omsetning i noen av de børsnoterte instrumentene slik at man til enhver tid kan lese av en markedspris.

Derivater

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har kun derivater der virkelig verdi er basert på observerbare rentekurver og valutakurser, og er følgelig plassert i prisingshierarkiets nivå 2.

31.12.22	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0	266.062	0	266.062
Finansielle derivater	0	15.143	0	15.143
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	281.205	0	281.205
Finansielle derivater	0	26.347	0	26.347
Sum gjeld til virkelig verdi	0	26.347	0	26.347

31.12.21	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0	316.978	0	316.978
Finansielle derivater	0	87.069	0	87.069
Sum eiendeler til virkelig verdi	0	404.047	0	404.047
Finansielle derivater	0	0	0	0
Sum gjeld til virkelig verdi	0	0	0	0

NOTE 20 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL AMORTISERT KOST

Utlån

Selskapet har kun utlån til flytende rente. Virkelig verdi av utlån med flytende rente er gjenstand for påvirkning av endret rentenivå og kredittmargin, men vil kunne reprises løpende med kort sikt. Finansavtaleloven gir adgang til reprising med 6 ukers frist (mindre ved store endringer i selskapets innlånsrente). Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin vurdering er at amortisert kost på utlånsporteføljen, eksklusiv tapsavsetninger i trinn 1, gir en god tilnærming til virkelig verdi.

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 kredittspreadvurderinger fra Nordic Bond Pricing.

31.12.22	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	702.463	702.463
Utlån til kunder	18.000.632	17.997.605
Sum eiendeler til amortisert kost	18.706.517	18.703.096
Gjeld til kredittinstitusjoner	1.096.346	1.096.346
Verdipapirgjeld	16.237.833	16.269.755
Sum gjeld til amortisert kost	17.334.180	17.334.180

31.12.21	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	825.175	825.175
Utlån til kunder	19.498.971	19.495.527
Sum eiendeler til amortisert kost	20.324.145	20.320.702
Gjeld til kredittinstitusjoner	587.214	587.214
Verdipapirgjeld	18.418.092	18.332.573
Sum gjeld til amortisert kost	19.005.306	18.919.787

NOTE 21 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 eksterne og intern revisor forelegges og behandles av styret. Daglig leder avlegger årlig rapport om den samlede vurdering av risikosituasjonen og internkontrollene. Avdelingene etterlevelse rapporterer løpende kontroller til daglig leder, og avlegger årlig en statusrapport til styret.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS 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 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 i Sparebanken Øst Boligkreditt AS av avdeling etterlevelse som en del av selskapets innleide ressurser. Overvåker (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
- likviditetsrisiko

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.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS erverver boliglån fra to kilder. Lån kan innvilges i Boligkreditt.no, et konsept eiet av kredittforetaket, eller lån kan kjøpes fra morbanken. Sistnevnte er selskapets viktigste kilde til boliglån.

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 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 2022 45,6 % mot 45,4 % ved utgangen av 2021.

Boligkreditt.no og morbankens internettkonsepter, i form av Nybygger.no og DinBank.no, er sammen med morbankens eksisterende filialnett i det sentrale Østlandsområdet med på å redusere geografisk konsentrasjon i utlånsporteføljen. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er juridisk og reell eier av alle lån overført til sikkerhetsmassen, og skal ha første prioritet der samme pant sikrer lån både i morbank og selskapet.

Maksimal kreditteksponering utover balanseførte beløp	2022	2021
Forpliktelser		
Lånetilsagn	505	1.116
Trekkfasiliteter	2.804.556	2.373.718
Sum forpliktelser	2.805.061	2.374.834

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.

Risikoklassifisering for boliglånskunder er en integrert del av kredittprosessen for innvilgelse og overordnet styring av porteføljen. Kundene klassifiseres i tråd med regler beskrevet i Sparebanken Østs kreditthåndbok PM, og er basert på en automatisk scoremodell som estimerer sannsynlighet for mislighold neste 12 måneder (PD) basert på informasjon om kundens økonomi og adferd. Risikoklassifisering skjer ved nye lånesaksvurderinger og deretter månedlig reklassifisering på bakgrunn av tilgjengelig informasjon om endring i kundens økonomi og adferd.

Risikoklassifiseringen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS består av 11 kategorier fra A til K, hvor risikoklasse A representerer lavest kredittrisiko og risikoklasse I representerer høyeste risiko for ikke misligholdte kunder. Risikoklasse J og K består av engasjementer hvor det foreligger objektive bevis på mislighold og engasjementene er under spesiell oppfølging.

Sannsynlighet for mislighold (12 måneders PD) per risikoklasse

Risikoklasse	Fra og med	Til
A	0,00 %	0,10 %
B	0,10 %	0,25 %
C	0,25 %	0,50 %
D	0,50 %	0,75 %
E	0,75 %	1,50 %
F	1,50 %	2,75 %
G	2,75 %	5,00 %
H	5,00 %	10,00 %
I	10,00 %	99,99 %
J og K	99,99 %	100 %

Utlån fordelt på risikoklasser 2022

	Brutto utlån	Brutto trekk-fasiliteter	Engasje-ment	%	Engasje-ment trinn 1	Taps-avs. trinn 1	Engasje-ment trinn 2	Taps-avs. trinn 2	Engasje-ment trinn 3	Taps-avs. trinn 3
A	6.025.012	844.582	6.869.594	33	6.850.644	355	18.951	3	0	0
B	9.563.229	1.855.903	11.419.641	55	11.341.514	1.961	77.618	40	0	0
C	1.645.210	87.068	1.732.279	8	1.683.521	590	48.757	49	0	0
D	435.854	12.466	448.319	2	344.011	225	104.308	209	0	0
E	137.212	189	137.401	1	51.156	57	86.245	305	0	0
F	102.497	2.427	104.923	1	23.339	57	81.584	546	0	0
G	21.423	0	21.423	0	6.673	31	14.749	142	0	0
H	8.774	0	8.774	0	0	0	8.774	145	0	0
I	39.254	2.457	41.710	0	4.752	147	36.959	1.761	0	0
J	25.230	0	25.230	0	0	0	0	0	25.230	1
K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	18.003.695	2.805.091	20.808.786	100	20.305.610	3.422	477.945	3.201	25.230	1

Utlån fordelt på risikoklasser 2021

	Brutto utlån	Brutto trekk-fasiliteter	Engasje-ment	%	Engasje-ment trinn 1	Taps-avs. trinn 1	Engasje-ment trinn 2	Taps-avs. trinn 2	Engasje-ment trinn 3	Taps-avs. trinn 3
A	5.627.010	701.554	6.328.564	29	6.320.061	334	8.503	1	0	0
B	10.882.510	1.535.499	12.418.010	57	12.377.251	2.113	40.759	24	0	0
C	2.234.943	118.042	2.352.985	11	2.320.936	786	32.049	34	0	0
D	426.588	15.606	442.194	2	340.807	216	101.387	197	0	0
E	166.241	1.587	167.828	1	90.980	91	76.848	281	0	0
F	70.470	929	71.399	0	14.347	34	57.042	382	0	0
G	17.593	231	17.824	0	0	0	17.824	169	0	0
H	13.754	0	13.754	0	0	0	13.754	191	0	0
I	35.826	668	36.494	0	6.908	214	29.586	1.396	0	0
J	26.698	0	26.698	0	0	0	0	0	26.698	42
K	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	19.501.633	2.374.116	21.875.749	100	21.471.289	3.788	377.761	2.674	26.698	42

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. 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 rentenivå og endringer i kredittpåslaget på obligasjoner.

Renterisiko

Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivsiden avviker for tidspunkt for reprising av passivsiden. Selskapet har ikke fastrenteutlån. For selskapets obligasjonslån med fastrente og obligasjonslån i utenlandsk valuta vil det være inngått rente- og valutaderivater for å redusere rente- og valutarisiko. Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisikoen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset.

Nedenfor vises resultatets sensitivitet for et parallelt skift i rentekurven på 1 prosentpoeng. Effekten er beregnet ut fra at et varig skift i rentekurven inntreffer på balansedagen og utgjør ett års resultat effekt. Tabellen viser at en umiddelbar økning i rentene på 1 prosentpoeng vil gi netto økning i resultatet. Tilsvarende vil en umiddelbar reduksjon i rentene gi redusert resultat.

Rentesensitivitet

Valuta	Økning i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2022	Sensitivitet på resultatet 2021	Sensitivitet på egenkapitalen 2022	Sensitivitet på egenkapitalen 2021
NOK	+100	21.589	24.763	0	0
Sum		21.589	24.763	0	0

Valuta	Reduksjon i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2022	Sensitivitet på resultatet 2021	Sensitivitet på egenkapitalen 2022	Sensitivitet på egenkapitalen 2021
NOK	-100	-21.589	-24.763	0	0
Sum		-21.589	-24.763	0	0

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.22

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Eiendeler							
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	699.657					2.807	702.463
Utlån til kunder	123.181	17.852.722					17.975.903
Sertifikater og obligasjoner	62.695	202.413					265.109
Finansielle derivater						13.944	13.944
Opptjente ikke forfalte renter						23.856	23.856
Andre eiendeler						101.432	101.432
Totalt	885.533	18.055.135	0	0	0	142.038	19.082.706
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1.096.111						1.096.111
Verdipapirgjeld	753.604	15.473.994					16.227.598
Finansielle derivater						25.879	25.879
Påløpte renter						42.860	42.860
Annen gjeld		890				535	1.425
Totalt	1.849.715	15.474.884	0	0	0	69.273	17.393.873
Netto eksponering	-964.182	2.580.250	0	0	0	72.765	

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.21

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Uten rentebind.	Totalt
Eiendeler							
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	824.655					519	825.175
Utlån til kunder	126.269	19.357.281					19.483.550
Sertifikater og obligasjoner	111.818	204.732					316.550
Finansielle derivater						80.822	80.822
Opptjente ikke forfalte renter						18.653	18.653
Andre eiendeler						9.551	9.551
Totalt	1.062.743	19.562.012	0	0	0	109.545	20.734.300
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	587.188						587.188
Verdipapirgjeld	756.674	17.554.832					18.311.505
Påløpte renter						21.093	21.093
Annen gjeld		1.582				65.597	67.179
Totalt	1.343.862	17.556.414	0	0	0	86.691	18.986.966
Netto eksponering	-281.119	2.005.598	0	0	0	22.854	

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 passivaposisjoner i balansen mot hverandre eller ved bruk av valutaderivater.

Selskapet har ingen poster i utenlandsk valuta pr. 31.12.22 eller 31.12.21.

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 innlånsbehov fra to kilder; selskapet kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett og/eller trekke på en trekkfasilitet i Sparebanken Øst. I selskapets finansstrategi er det rammer for hvor stor andel av markedsfinansieringen som kan forfalle innenfor de neste 12 måneder, og det er krav til likviditetsreserve som gjør at selskapet skal kunne innfri OMF som forfaller for en gitt periode frem i tid.

Trekkfasiliteten selskapet har inngått med morbank kan benyttes til å betale ned OMF-gjeld som forfaller. Den benyttes også som finansieringskilde til organisk vekst gjennom boligkreditt.no og ved kjøp av fyllingssikkerhet og obligasjoner for likviditetsformål. Kjøp av boliglån fra morbanken finansieres også med trekkrettigheten i perioden frem til det utstedes et obligasjonslån.

Ved et akutt finansieringsbehov som har oppstått ved forfall av tidligere utstedte OMF-innlån, kan nye OMF-innlån utstedes og selges til Sparebanken Øst. Deler av lånet kan stilles som sikkerhet for D og eller F-lån i Norges Bank. Alle selskapets inngåtte avtaler om OMF-innlån har en «soft-bullet», hvor boligkredittselskapet kan utsette innfrielsen med ett år.

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har rating AAA fra Moody's Investor Services. Det foreligger dog ikke eksterne eller interne krav om AAA rating på utstedte OMF i låneavtaler, strategi eller i andre retningslinjer.

Finansielle forpliktelser

Nedenfor vises boligkredittforetakets finansielle forpliktelser til nominell verdi. Alle forpliktelser er lagt til kategorien for første mulige utbetaling der kontraktsmessig betalingsdato er gitt. Det er forpliktelsesenes hovedstol inklusiv fremtidige rentebetalinger som er oppgitt. Rentesatser og valutakurser er pr. 31.12.22. 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. 31.12.22

	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			42.310	1.180.731			1.223.041
Verdipapirgjeld		140.360	2.460.254	15.004.609	433.360		18.038.583
Annen gjeld			53.540				53.540
Ubenyttet kreditt	2.804.556						2.804.556
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	2.804.556	140.360	2.556.104	16.185.341	433.360	0	22.119.720
Finansielle derivater (utstrømmer)	7.347	4.068	34.247	153.262	48.821		247.746
Finansielle forpliktelser	2.811.903	144.428	2.590.351	16.338.602	482.181	0	22.367.466
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	0	45.245	146.855	33.360	0	225.460

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.21

	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			9.161	605.535			614.635
Verdipapirgjeld		53.265	2.750.225	13.347.011	3.505.776		19.656.277
Annen gjeld			105.637				105.637
Ubenyttet kreditt	2.373.718						2.373.718
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	2.373.718	53.265	2.865.022	13.952.545	3.505.776	0	22.750.327
Finansielle derivater (utstrømmer)	2.651	1.325	11.928	63.615	21.193		100.712
Finansielle forpliktelser	2.376.370	54.589	2.876.950	14.016.160	3.526.969	0	22.851.039
Finansielle derivater (innstrømmer)	0	0	45.245	180.980	44.480	0	270.705

Klimarisiko

Klimarisiko består av fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk risiko kan være skred, flom, havnivåstigning, tørke eller annet, knyttet til klimaendringer. Overgangsrisiko er risiko knyttet til overgangen mot et lavutslippsamfunn, som endringer i klimapolitikk/reguleringer, utvikling av ny teknologi, endrede kundepreferanser, og investorkrav som kan føre til brå endring i markedsværdien til finansielle aktiva og eiendeler. Klimarisiko kan føre til økt kredittrisiko, finansielle tap, eller redusert tilgang på kapital. Ved økt eksponering mot klimarisiko øker også risiko for strandede eiendeler. Strandede eiendeler defineres som eiendeler som har vært utsatt for uforutsette eller for tidlige reduksjoner i verdi.

Fysisk risiko kan føre til store finansielle tap, reduserte verdier på eiendeler, svekket kredittverdighet hos kunder og negativ påvirkning på verdikjeder gjennom direkte skader på eiendeler eller indirekte gjennom leverandørkjeden. Overgangsrisiko kan føre til endringer i verdien av eiendeler, tapt omdømme, økte kostnader, økt risiko for betalingsmislighold, redusert tilgang til kapital og strandede eiendeler.

NOTE 22 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSER

31.12.22	Pliktig til virkelig verdi over resultatet	Utpekt til virkelig verdi over resultatet	Målt til amortisert kost	Totalt
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	702.463	702.463
Utlån til kunder	0	0	17.997.605	17.997.605
Sertifikater og obligasjoner	266.062	0	0	266.062
Finansielle derivater	15.143	0	0	15.143
Sum finansielle eiendeler	281.205	0	18.700.069	18.981.274
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1.096.346	1.096.346
Verdipapirgjeld	0	0	16.269.755	16.269.755
Finansielle derivater	26.347	0	0	26.347
Sum finansiell gjeld	26.347	0	17.366.101	17.392.448

31.12.21	Pliktig til virkelig verdi over resultatet	Utpekt til virkelig verdi over resultatet	Målt til amortisert kost	Totalt
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	0	0	825.175	825.175
Utlån til og fordringer på kunder	0	0	19.495.527	19.495.527
Sertifikater og obligasjoner	316.978	0	0	316.978
Finansielle derivater	87.069	0	0	87.069
Sum finansielle eiendeler	404.047	0	20.320.702	20.724.749
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	587.214	587.214
Verdipapirgjeld	0	0	18.332.573	18.332.573
Sum finansiell gjeld	0	0	18.919.787	18.919.787

NOTE 23 EIERFORHOLD

Aksjekapitalen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er 437,1 mill. kroner fordelt på 10,66 mill. aksjer hver med pålydende 41 kroner. Samtlige aksjer i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er eid av Sparebanken Øst.

NOTE 24 DRIFTSSEGMENTER

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

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 25 MOTREGNINGSRETT FINANSIELLE DERIVATER

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

Mot flere 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. 31.12.22 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Utvekslet sikkerhets- stillelse	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	15.143	0	15.143	-10.159	0	4.984
Finansielle derivater gjeld	26.347	0	26.347	-10.159	0	16.187

Pr. 31.12.21 var eksponeringen som følger:	Brutto beløp	Motregnet i balansen	Balanseført verdi	Beløp som er gjenstand for netto-oppgjør	Utvekslet sikkerhets- stillelse	Beløp etter mulig netto-oppgjør
Finansielle derivater eiendeler	87.069	0	87.069	0	-65.200	21.869
Finansielle derivater gjeld	0	0	0	0		0

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, totalresultat, endring egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Sparebanken Øst Boligkreditt ASs revisor sammenhengende i 14 år fra valget på generalforsamlingen i 2009 for regnskapsåret 2009.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. 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

Grunnlag for det sentrale forholdet

Sparebanken Øst Boligkreditt AS 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 NOK 16 270 millioner, målt etter amortisert kost. Fortrinnsrettsobligasjonene er sikret med pant i en sikkerhetsmasse. Sikkerhetsmassen består av eiendeler ledelsen anser som kvalifiserte etter krav i lov og forskrift. I all vesentlighet gjelder dette 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. Etterlevelse og tilpasning av virksomheten til gjeldende lov og forskrift er av vesentlig betydning for selskapet og vi vurderte det av den grunn som et sentralt forhold ved revisjonen. Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser er omtalt i note 15 og 17 i årsregnskapet.

Våre revisjonshandlinger

Vi vurderte og testet kontroller rundt amortisert kost-målingen av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett presentert som verdipapirgjeld i balansen. Som angitt i lov og forskrift testet vi videre sikkerhetsmassen med hensyn til belåningsgrader samt verdsettelse av andre fyllingssikkerheter. Vi etterregnet beregningen av sikkerhetsmassens fyllingsgrad i prosent.

IT-miljø som understøtter finansiell rapportering

Grunnlag for det sentrale forholdet

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter komplekse IT-systemer i et automatisert IT-miljø og er avhengig av IT-miljøet i den finansielle rapporteringen. Kjernebanksystemene styres og driftes av en ekstern tjenesteleverandør. For å sikre fullstendig og nøyaktig presentasjon av den finansielle informasjonen, er det viktig at kontroller over transaksjonsprosessering og måling er utformet og fungerer målrettet og effektivt. Tilsvarende må kontroller for å sikre hensiktsmessig tilgangsstyring og systemendringer også utformes og fungere målrettet og effektivt både hos Sparebanken Øst Boligkreditt AS og tjenesteleverandøren. IT-miljø som understøtter finansiell rapportering er av den grunn betraktet som et sentralt forhold ved revisjonen.

Våre revisjonshandlinger

Vi etablerte en forståelse for Sparebanken Øst Boligkreditt AS sitt IT-miljø og IT-systemer av betydning for den finansielle rapporteringen. Vi involverte IT-spesialister for å bistå med evaluering og testing av effektivitet og målrettethet av Sparebanken Øst Boligkreditt AS sine IT-generelle kontroller som dekker tilgangs- og endringshåndtering for de relevante systemene i rapporteringsperioden. Videre innhentet og evaluerte vi en tredjepartsbekreftelse (ISAE 3402-rapport) for å vurdere målrettethet og effektivitet av relevante IT-generelle kontroller over tilgangsstyring, systemendringer og IT-drift hos tjenesteleverandøren for kjernebanksystemene og tilhørende infrastruktur som understøtter den finansielle rapporteringen. Våre revisjonsprosedyrer inkluderte videre en evaluering og test av automatiserte kontroller innen kjernebanksystemet, blant annet beregning av effektiv rente, amortisering og beregning av forventet kredittap, så vel som etterfølgende bokføring. Som en del av våre prosedyrer

innhentet og evaluerte vi en tredjepartsrapport som dekker relevante automatisert kontroller og rapporter i kjernebanksystemene.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avvike selskapet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget 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 årsregnskapet 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 revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Drammen, 9. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Johan-Herman Stene
statsautorisert revisor

Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål

1 Egenkapitalrentabilitet*	Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig egenkapital. Nøkkeltallet gir relevant informasjon om selskapets lønnsomhet ved å måle evne til å generere lønnsomhet på egenkapitalen.
2 Netto renteinntekter i % av GFK	Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
3 Resultat etter skatt i % av GFK	Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
4 Kostnader i % av inntekter (før tap)*	Prov.kostn., adm.kostn. og andre driftskostn. i % av rentenetto, prov.innt. og gev/tap på finansielle instrumenter. Nøkkeltallet benyttes for å gi informasjon om forholdet mellom inntekter og kostnader.
5 Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	Tap i % av IB netto utlån til kunder for perioden. Nøkkeltallet angir resultatført tapskostnad i forhold til netto utlån ved regnskapsperiodens begynnelse og gir relevant informasjon om hvor store tapskostnader konsernet har i forhold til utlånsvolumet.
6 Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån. Dette nøkkeltallet gir relevant informasjon om kredittrisiko og vurderes som nyttig tilleggsinformasjon utover det som følger av tapsnotene.
7 Kapitaldekning i %	Sum ansvarlig kapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
8 Kjernekapitaldekning i %	Kjernekapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
9 Utbytte/tilleggsutbytte	Utbytte/tilleggsutbytte i kroner.
10 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	Gjennomsnittlig forvaltningskapital basert på daglige balansetall.

*Definert som alternativt resultatmål