



Årsrapport for 2025

17. driftsår

Innhold

Nøkkeltall	3
Årsberetning	4
Erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5	10
Resultatregnskap	11
Totalresultat	11
Balanse	12
Kontantstrømoppstilling.....	13
Endring egenkapital.....	14
Noter til årsregnskapet.....	15
Revisors beretning	43
Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål	47

Nøkkeltall

	2025	2024	2023	2022	2021
1 Egenkapitalrentabilitet*	7,38	7,28	5,01	4,24	7,37
2 Netto renteinntekter i % av GFK	1,03	0,99	0,77	0,68	0,95
3 Resultat etter skatt i % av GFK	0,62	0,62	0,44	0,37	0,59
4 Kostnader i % av inntekter (før tap)*	18,20	18,06	25,00	27,02	18,04
5 Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,01
6 Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	0,27	0,25	0,20	0,14	0,14
7 Kapitaldekning i %	29,96	21,87	22,69	22,55	21,55
8 Kjernekapitaldekning i %	29,96	21,87	22,69	22,55	21,55
9 Ren kjernekapitaldekning i %	29,96	21,87	22,69	22,55	21,55
10 Utbytte/tilleggsutbytte	125,1	84,7	73,1	118,9	107,4
11 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK) i mill. kroner	20.856,2	20.095,2	19.224,4	19.998,8	20.050,2

*Definert som alternativt resultatmål

For definisjon av nøkkeltall og omtale av alternative resultatmål, se side 47

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 2025 viste 1.151,9 mill. kroner (1.151,7 mill. kroner i 2024), hvorav 1.084,9 mill. kroner (1.080,5 mill. kroner i 2024) gjelder renteinntekter fra utlån til kunder. Netto renteinntekter utgjorde totalt 213,9 mill. kroner, en oppgang i forhold til 2024 (199,5 mill. kroner). Gjennom det siste året har rentekostnader knyttet til innlån falt noe, mens renteinntekter knyttet til utlån har vært meget stabile. Reduserte rentekostnader skyldes i hovedsak at pengemarkedspåslaget har blitt redusert gjennom året.

Selskapets resultat før skatt for 2025 utgjorde 166,1 mill. kroner (160,4 mill. kroner i 2024), mens resultat etter skatt viste 129,6 mill. kroner (125,1 mill. kroner i 2024).

Totale driftskostnader i 2025 utgjorde 37,2 mill. kroner (35,5 mill. kroner i 2024) hvorav 28,9 mill. kroner (27,6 mill. kroner i 2024) 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 var 1,1 mill. kroner (0,6 mill. kroner i 2024), hvorav 0,2 mill. kroner er knyttet til individuell tapsavsetning. Det har i 2025 ikke oppstått konstaterte tap og øvrig tapskostnad er endring i modellberegnete tapsavsetninger.

Skattekostnad utgjorde 36,5 mill. kroner (35,3 mill. kroner i 2024).

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 19.875,2 mill. kroner ved utgangen av 2025, en nedgang på 76,8 mill. kroner siste år. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 18.951,6 mill. kroner, noe som tilsvarer en økning på 158,2,1 mill. kroner fra 2024. Det har gjennom 2025 vært en liten nedgang i konsernets totale boliglånsportefølje og behovet for finansiering ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett har derfor vært stabilt. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånsportefølje fra Sparebanken Øst eller utlån gjennom Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består for en stor del av innskuddsmidler i morbanken.

Obligasjongjelden var ved utgangen av året på 17.497,1 mill. kroner, en nedgang på 22,9 mill. kroner fra 2024.

Samlede tapsavsetninger var ved utgangen av året 7,2 mill. kroner, en økning på 1,1 mill. kroner fra 2024. Andel individuelt vurderte tapsavsetninger utgjør 0,2 mill. kroner, en økning på 0,2 mill. kroner fra 2024.

Det er ved årsskiftet trukket 541,5 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 2025 negativ med 192,4 mill. kroner. Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter var positiv med 7.353,0 mill. kroner i 2025, mens kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 7.420,3 mill. kroner. Utstedt obligasjonsgjeld med fortrinnsrett er redusert med 42,1 mill. kroner (netto utbetaling).

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 unnlatelse 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. Styreansvarsforsikringen 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 risikorapporter der det på stikkprøvebasis tas utgangspunkt i eksisterende portefølje og sjekkes mot kredittrisiko og legitimasjonsbestemmelser. Videre gjennomføres det kontroll 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.

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 verddivurdering fra en kompetent og uavhengig tredje part. Styret vurderer at kvaliteten i utlånsporteføljen er god. Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av året 13 prosent.

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

Netto ansvarlig kapital er 1.719,3 mill. kroner ved årsskiftet. Dette tilsvarer en kapitaldekning og ren kjernekapitaldekning på 29,96 prosent. Risikovektet balanse er ved utgangen av 2025 5.739,0 mill. kroner. Den markante økningen i kapitaldekning skyldes innføringen av CRR3 som innebærer en ny og mer risikofølsom standardmetode for beregning av kapitaldekning og som gir betydelig lavere beregningsgrunnlag for selskapet. 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 2025 utgjorde 129,6 mill. kroner (125,1 mill. kroner i 2024). 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 utstedte Obligasjoner med Fortrinnsrett er i all hovedsak nordiske investorer, og utstedelser i utenlandsk valuta kan forekomme.

Ansatte og arbeidsmiljø

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men leier tjenester fra morbank tilsvarende 2,4 årsverk.

Styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS består for tiden av 2 menn og 2 kvinner.

Menneskerettigheter, mangfold og inkludering

Selskapet er en del av Sparebanken Øst hvor det er vedtatt strategi og policyer for å ivareta menneskerettigheter, mangfold og inkludering, og som gjelder for konsernet.

Arbeid mot økonomisk kriminalitet og korrupsjon

Sparebanken Øst konsernet har som overordnet mål å bekjempe økonomisk kriminalitet, og arbeider systematisk for å forhindre at produkter og tjenester blir benyttet til blant annet hvitvasking og terrorfinansiering. Konsernet har nulltoleranse for økonomisk kriminalitet, og bankens «Policy for Antihvitvask og antiterrorfinansiering» gir føringer for konsernets holdninger til og arbeid for å forhindre dette.

Bærekraft og samfunnsansvar

Sparebanken Øst Boligkreditt inngår i konsernets strategi for samfunnsansvar.

Utslippsmål

Konsernet har som mål å redusere egne og finansierte utslipp og vedtok i 2022 målsettingen om netto nullutslipp innen år 2050. Det ble videre i 2023 fastsatt delmål innen 2030. Utslippskutt i egen drift og portefølje støtter opp under FNs bærekraftsmål nr. 13: «Å stoppe klimaendringene». Dette området omhandler vår evne til og tiltak for å redusere klimagassutslippene som konsernet skaper direkte gjennom virksomheten, samt utslippene skapt av selskaper og prosjekter som vi finansierer.

Bærekraftig lån og produkter

Som konsern har Sparebanken Øst størst påvirkningskraft gjennom tett dialog med kunder og støtter de i å ta bærekraftige valg i en omstillingsprosess. Konsernet tilbyr grønt boliglån, grønt førstehjemslån, grønt rammelån og grønt boliglån UNG og miljølån til energieffektiviseringstiltak.

Bærekraftig kapitaltilgang

I januar 2023 etablerte konsernet grønt rammeverk. Rammeverket er verifisert av Cicero og skal definere eiendeler og prosjekter som kan finansieres med grønne obligasjoner og grønne lån. Rammeverket vil oppdateres i første kvartal 2026.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har utstedt NOK 2,5 milliarder i en grønn Obligasjon med Fortrinnsrett (OMF) basert på det grønne rammeverket.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven pålegger virksomheter å utføre aktsomhetsvurderinger for å stanse, forebygge og begrense negative konsekvenser på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet gjennomgår alle avtaler og gjør vurderinger av leverandørenes risiko for blant annet brudd på menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, miljø og korrupsjon.

Redegjørelsen etter åpenhetsloven 2025 vil bli offentliggjort innen 30.06.2026 jfr åpenhetsloven § 5 og vil være tilgjengelig på <https://www.oest.no/om-oss/baerekraft/apenhetsloven>.

Markedet

Kredittpåslagene i markedet for Obligasjoner med Fortrinnsrett har utviklet seg positivt gjennom 2025. Sparebanken Øst Boligkreditt AS måtte ved utgangen av året betalt ca. 38 basispunkter (hundredels prosentpoeng) over 3 mnd. nibor for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Dette er 12 basispunkter lavere enn ved inngangen og det laveste nivået siden invasjonen av Ukraina. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett fremstår som meget god og selskapet finansieres på om lag like vilkår som andre sammenlignbare selskaper.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Buskerud, Akershus og Oslo utgjør 78 prosent av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Makrosituasjonen

Den økonomiske utviklingen i 2025 har vært preget av moderat global vekst, avtakende inflasjon og økende politisk og handelsmessig usikkerhet. Internasjonalt forventes veksten i verdensøkonomien å bli rundt 3 prosent, med svakere utvikling i avanserte økonomier og noe sterkere momentum i enkelte fremvoksende markeder som India og Sørøst-Asia. I USA har veksten avtatt og forventes å havne rundt 2,5 prosent. Administrasjonens tiltak for å øke konsumentforbruket ga en positiv effekt i siste halvår, men forventes å normaliseres noe fremover. Inflasjonen i USA omtales som «sticky», men stabil og var på 2,7 prosent ved årsslutt. Arbeidsmarkedet viser tegn til nedkjøling og arbeidsledigheten var på 4,4 prosent ved utgangen av året. I Eurosonen har den økonomiske veksten vært beskjeden, men veksten ser ut til å ende noe høyere enn anslått tidligere. Estimert vekst i BNP ligger på 1,3 prosent takket være vekst i eksport og høyere forbruk blant konsumentene. Kina sliter med lavere vekst, høy lokal gjeld og lav tillit i eiendomssektoren, mens India fremstår som et globalt lyspunkt med forventningen om vekst på ca. 7 prosent. Samtidig preger økende proteksjonisme, nye handelstariffer og geopolitiske spenninger verdensbildet. Samlet sett viser 2025 et bilde av en global økonomi i overgang, der veksten holder seg positiv, men under press fra strukturelle utfordringer, politisk uro og høye gjeldsnivåer.

Norges Bank overrasket mange ved å følge opp det overraskende rentekuttet i juni med ytterligere rentekutt i september. Norges Banks vurdering fra rentemøtet i desember er at det fortsatt er behov for en innstrammende pengepolitikk. Prisveksten er fortsatt for høy. Kronen har svekket seg siste halvåret og bidrar til å løfte prisutsiktene noe fremover. Norges Bank fremhever at hvis renten settes ned for raskt, kan prisveksten bli liggende over målet for lenge. På den annen side ser det ut til å være litt flere ledige ressurser i økonomien enn anslått tidligere. Komiteen ønsker ikke å bremse økonomien mer enn det som er nødvendig for å få prisveksten ned til målet. Samlet sett er Norges Bank sin vurdering at renteutsiktene er lite endret siste kvartal og sentralbanken mener det er riktig å holde renten på dagens nivå, men ser fortsatt for seg en forsiktig normalisering av renten de neste årene. I Norges Bank sin rentebane ligger det ett kutt i 2026, men med en åpning for ytterligere ett kutt mot slutten av året. Markedet er relativt enig i Norges Bank sine vurdering og markedsrentene ligger tett på sentralbankens prognoser for 2026.

Kjerneinflasjonen hadde ved utgangen av 2025 økt 3,1 prosent siste 12 måneder. Dette var en oppgang på 0,4 prosentpoeng fra samme periode i fjor. Konsumprisindeksen steg i samme periode med 3,2 prosent og tallene viser at den underliggende prisveksten fortsatt er høy. Det er spesielt priser på tjenester og matvarer som bidrar til å holde inflasjonen oppe. Prisene på matvarer og alkoholfrie drikkevarer var 5,2 prosent høyere i desember 2025 enn i desember for ett år siden. Tallene for kjerneinflasjon ligger noe høyere enn hva Norges Bank har i sine anslag og reduserer mulighetene for at rentekutt kan fremskyndes i tid.

Den norske kronen har gjennom 2025 vært relativt stabil sammenlignet med den importveide valutakursindeksen (I44) og Euro. Mot US dollar styrket kronen seg betydelig i løpet av første halvår og har siden stabilisert seg, men dette skyldes i all hovedsak at US dollar har svekket seg mot de aller fleste valutaer.

Sysselsettingen og arbeidsledigheten er fortsatt ganske stabil. Arbeidsledigheten (helt ledige (NAV-tall)) er på 2,1 prosent ved utgangen i desember, uendret fra forrige måned.

Arbeidskraftundersøkelsen (AKU) viser at antall arbeidsledige var 138.000 (4,5 prosent) i november, ned 4.000 fra sist måned. Arbeidskraftundersøkelsen har i 2025 vist at ledigheten øker relativt sett mer blant unge.

Det er relativt store geografiske forskjeller når det kommer til ledighet. I Oslo utgjorde registrerte helt ledige 2,7 prosent av arbeidsstyrken, mens de i Buskerud utgjorde 2,4 prosent. På kommunenivå var det i Drammen 2,9 prosent som var registrert som helt ledige, mens tilsvarende tall for Øvre Eiker var 1,4 prosent. Til tross for høyere ledighet i Drammen enn for landet for øvrig har det den siste tiden vært vekst i antall lønnstakere i kommunen. Hoveddelen kommer innenfor offentlig sektor og det nye sykehuset i Drammen kan nok tilskrives mye av veksten.

Norsk økonomi, målt som BNP for Fastlands-Norge, vokste med 0,1 prosent i tredje kvartal 2025 etter en vekst på 0,5 prosent i andre kvartal. Veksten i norsk økonomi har tatt seg opp siden sommeren 2024. På tross av nær nullvekst i 3. kvartal, er BNP Fastlands-Norge 1,2 prosent høyere enn for et år siden. Etter uvanlig svak vekst i konsumetterspørselen i 2023, har konsumet tatt seg opp gjennom 2024 og 2025. I 3. kvartal 2025 vokste husholdningskonsumet 0,9 prosent. Oppgangen i varehandelen fortsatte i 3. kvartal. Det gjorde også fallet i bygge- og anleggsvirksomheten. Redusert aktivitet i fiske og akvakultur, samt perioder med driftsstans i deler av industrien, dempet veksten i Fastlands-Norge. Samtidig var det høy aktivitet på norsk sokkel. Norges Bank anslår BNP-vekst på 1,3 prosent, 1,3 prosent og 1,4 prosent de neste 3 årene. Med utsikter til høyere lønnsvekst enn prisvekst, og at renten avtar noe, vil husholdningenes kjøpekraft fortsette å stige de neste årene. Det vil trolig bidra til at det private forbruket vil vokse videre.

Utviklingen i boliginvesteringene i 2025 var preget av et tydelig skille mellom det som skjedde på byggeplassene (nybygging) og det som skjedde i bruktmarkedet. Det lave nyboligsalget fra 2023 og 2024 slo for fullt ut i 2025 og SSB og Eiendom Norge anslår at boliginvesteringene falt med rundt 9 prosent i 2025. Antallet ferdigstilte boliger nådde et bunnivå i 2025, noe som skapte et stort gap mellom tilbud og etterspørsel, særlig i pressområder som Oslo. I motsetning til den svake investeringsviljen i nye prosjekter, var aktiviteten i bruktmarkedet historisk høy. Det ble solgt over 108 000 bruktboliger i 2025, en økning på over 9 prosent fra året før. Boligprisene i Norge steg med 5,0 prosent i 2025. Det var som alltid store regionale forskjeller og Stavanger hadde den høyeste prisveksten på ca. 14 prosent, mens Bodø endte året så vidt på minussiden. I Drammen og omegn steg boligprisene med 1,7 prosent i 2025. Tall for næringseiendom i Drammen viser også en positiv utvikling med økt aktivitetsnivå. Utviklingen i næringseiendom i Drammen gjennom 2025 har vært preget av en by i stor transformasjon, der ferdigstillelsen av store infrastrukturprosjekter og det nye sykehuset har fungert som kraftige katalysatorer. Kontorledigheten har holdt seg relativt stabil rundt 6-7 prosent. Det er lite ledighet i de nyeste byggene, mens eldre lokaler utenfor sentrumskjernen har slitt noe mer. Drammen-regionen (inkludert Lier og Kobbervikdalen) er fortsatt et av landets viktigste logistikk-knutepunkter. Etter en periode med stigende avkastningskrav i 2024, så vi i 2025 en utflating og antydning til fall mot slutten av året i takt med at rentemarkedet stabiliserte seg. Dette har ført til fornyet interesse fra transaksjonsmarkedet. Ledigheten i moderne logistikkbygg er tilnærmet null.

Fremtidsutsikter

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

Usikre økonomiske tider med både militære kriger og handelskriger, vedvarende høy inflasjon og lav økonomisk vekst kan smitte 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.

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.

Drammen, 10. februar 2026

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 2025, 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, 10. februar 2026

Kjell Engen
styreleder

Silje Wold Rørvik
Nestleder

Leif Ove Sørby
Styremedlem

Hilde Draugsvoll
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

Resultatregnskap

(beløp i mill. kroner)	Noter	2025	2024
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost	3,4	1.136,8	1.135,5
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi	3,4	15,1	16,2
Rentekostnader	3,4	938,0	952,2
Netto renteinntekter		213,9	199,5
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	3	0,0	0,0
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	28,9	27,6
Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter	14	-9,5	-3,0
Andre driftskostnader	3,6	8,4	7,9
RESULTAT FØR TAP		167,3	161,0
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	8	1,1	0,6
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		166,1	160,4
Skattekostnad	9	36,5	35,3
ÅRSRESULTAT		129,6	125,1

Totalresultat

(beløp i mill. kroner)	Noter	2025	2024
ÅRSRESULTAT		129,6	125,1
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet		0,0	0,0
TOTALRESULTAT		129,6	125,1

Balanse

(beløp i mill. kroner)	Noter	31.12.25	31.12.24
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	3,20,21,22	670,5	862,8
Utlån til kunder	8,10,20,21,22	18.951,6	18.793,4
Sertifikater og obligasjoner	19,21,22	253,1	285,1
Finansielle derivater	11,19,21,25	0,0	0,0
Andre eiendeler	12	0,0	10,7
SUM EIENDELER		19.875,2	19.952,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,13,15,20,21,22	541,5	591,5
Verdipapirgjeld	3,15,17,20,21,22	17.497,1	17.519,9
Finansielle derivater	11	62,1	77,8
Annen gjeld	16	6,4	3,6
Betalbar skatt	9	32,2	31,8
Utsatt skatt	9	15,9	11,6
Tapsavsetninger ubenyttede kreditter	8	0,3	0,6
SUM GJELD		18.155,6	18.236,9
Innskutt egenkapital		1.350,0	1.350,0
Opptjent egenkapital		369,6	365,1
Sum egenkapital	18, 23	1.719,6	1.715,1
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		19.875,2	19.952,0

Drammen, 10. februar 2026

Kjell Engen
styreleder

Silje Wold Rørvik
nestleder

Leif Ove Sørby
Styremedlem

Hilde Draugsvoll
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

Kontantstrømoppstilling

(beløp i mill. kroner)	Noter	2025	2024
Driftsaktiviteter			
Resultat før skattekostnad		166,1	160,4
Justert for:			
Endring i netto opptj. renteinntekter og pål. rentekostnader		13,8	29,9
Netto inn-/utbetaling av utlån til kunder		7.260,7	5.876,8
Netto endring i sertifikater og obligasjoner		31,5	1,4
Netto endring i finansielle derivater (netto eiendeler og gjeld)		0,0	0,0
Netto endring i andre eiendeler		10,7	-0,1
Netto inn-/utbetaling på trekkfasilitet fra kredittinstitusjoner		-50,0	-100,0
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirgjeld		-6.036,1	-2.010,6
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirgjeld		5.994,0	2.997,3
Netto endring i annen gjeld		2,5	-0,6
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1,4	0,6
Netto gevinst/tap og amortiseringseffekter fra verdipapirgjeld		-9,8	-16,7
Periodens betalte skatt		-31,8	-20,9
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	A	7.353,0	6.917,4
Investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved kjøp av utlånsportefølje fra Sparebanken Øst		-7.479,0	-7.395,0
Innbetaling ved salg av utlånsportefølje til Sparebanken Øst		58,7	798,9
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitet	B	-7.420,3	-6.595,1
Finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av tilleggsutbytte		-125,1	-84,7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	C	-125,1	-84,7
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	A+B+C	-192,4	236,6
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	3	862,8	626,2
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.		670,5	862,8

Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 2.458,6 pr. 31.12.25 og MNOK 2.408,6 pr. 31.12.24.

Tilleggsinformasjon til driftsaktiviteter vedrørende renter	2025	2024
Renteinnbetalinger	1.152,4	1.151,3
Renteutbetalinger	942,4	940,2

Endring egenkapital

(beløp i mill. kroner)

31.12.2025	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.24	1.715,1	437,1	912,9	365,1
Årsresultat	129,6	0,0	0,0	129,6
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat	129,6	0,0	0,0	129,6
Tilleggsutbytte	-125,1	0,0	0,0	-125,1
Egenkapital pr. 31.12.25	1.719,6	437,1	912,9	369,6

Det er utbetalt tilleggsutbytte basert på resultatet i 2024 på MNOK 125,1 som utgjør kr. 11,74 pr. aksje. Årets forslag til utbytte basert på resultatet for 2025 er MNOK 0.

31.12.2024	Sum egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.23	1.674,7	437,1	912,9	324,7
Årsresultat	125,1	0,0	0,0	125,1
Andre innt. og kostn. i totalresultatet	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat	125,1	0,0	0,0	125,1
Tilleggsutbytte	-84,7	0,0	0,0	-84,7
Egenkapital pr. 31.12.24	1.715,1	437,1	912,9	365,1

Noter til årsregnskapet

Note 1	Generell informasjon	16
Note 2	Regnskapsprinsipper	16
Note 3	Transaksjoner med morbank	21
Note 4	Netto renteinntekter	21
Note 5	Lønn og andre godtgjørelser	21
Note 6	Andre driftskostnader	22
Note 7	Godtgjørelse revisor	22
Note 8	Tap på utlån og ubenyttede kreditter	22
Note 9	Skatter	26
Note 10	Utlån til kunder	27
Note 11	Finansielle derivater	28
Note 12	Andre eiendeler	29
Note 13	Gjeld til kredittinstitusjoner	29
Note 14	Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	29
Note 15	Verdipapirgjeld	29
Note 16	Annen gjeld	31
Note 17	Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser	31
Note 18	Kapitaldekning	32
Note 19	Finansielle instrumenter til virkelig verdi	33
Note 20	Finansielle instrumenter til amortisert kost	34
Note 21	Risiko og risikostyring	34
Note 22	Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser	41
Note 23	Eierforhold	41
Note 24	Driftssegmenter	41
Note 25	Motregningsrett finansielle derivater	42

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 2025 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 10. februar 2026.

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

I notene er alle beløp angitt i million kroner dersom annet ikke er oppgitt.

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

1. GENERELT

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS er utarbeidet i samsvar med IFRS® Accounting Standards 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 sikringsbøkføring justeres verdien på sikringsobjektet for verdiendringer knyttet til sikret risiko. Rentebærende balanseposter er inkludert opptjent/påløpt rente.

2. ENDRING I REGNSKAPSPRINSIPPER

Presentasjon i kontantstrømoppstilling

Etter en fornyet vurdering av klassifisering og presentasjon av selskapets kontantstrømmer i tråd med IAS 7, har selskapet fra og med første kvartal 2025 gjennomført en frivillig prinsippendring. Endringen gjelder enkelte kontantstrømmer som tidligere har vært klassifisert som finansieringsaktiviteter, men som etter ny vurdering anses å være nærmere knyttet til selskapets ordinære driftsaktiviteter.

Følgende kontantstrømmer er fra og med 2025 presentert på egne linjer og reklassifisert fra finansieringsaktiviteter til driftsaktiviteter:

- Netto inn-/utbetaling på trekkfasilitet fra kredittinstitusjoner
- Utbetalinger ved tilbakebetaling av verdipapirgjeld
- Innbetalinger ved utstedelse av verdipapirgjeld

Bakgrunnen for endringen er å gi brukerne av regnskapet mer relevant informasjon om hvilke kontantstrømmer som oppstår i den ordinære driften i virksomheten, samt å etterleve prinsippene i IAS 7. Sammenligningstall for 2024 er omarbeidet for å reflektere den nye klassifiseringen. For 2024 er -100,0 mill. kroner i netto inn-/utbetaling på trekkfasilitet fra kredittinstitusjoner, -2.010,6 mill. kroner i utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirgjeld, og 2.997,3 mill. kroner i innbetaling ved utstedelse av verdipapirgjeld reklassifisert fra finansieringsaktiviteter til driftsaktiviteter.

Det er ingen andre endringer som har tredd i kraft med vesentlig effekt for regnskapet.

3. VALUTA

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK), som også er funksjonell valuta for selskapet.

4. INNTEKTSFØRING

4.1 RENTEINNTEKTER OG -KOSTNADER

Renteinntekter og -kostnader innregnes i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rentemetode. Den effektive renten fastsettes ved diskontering av kontraktsfestede kontantstrømmer innenfor forventet løpetid. Renteinntekter på misligholdte engasjementer beregnes som effektiv rente av netto nedskrevet verdi. Inntektsføring av renter etter effektiv rentemetode benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost. Kontraktsmessig rente ligger til grunn for presentasjon av rente for balanseposter som vurderes til virkelig verdi over resultatet.

4.2 PROVISJONSINNTEKTER OG - KOSTNADER

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres i takt med at tjenesten blir utført. Gebyrer knyttet til finansielle eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost 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. Utlån innregnes på utbetalingstidspunktet og innlån ved opptrekkstidspunktet.

Finansielle eiendeler fraregnes hvis:

- Den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmer fra den finansielle eiendelen utløper, eller
- Selskapet har overført den kontraktsfestede retten til å motta kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen eller beholder retten til å motta kontantstrømmene fra en finansiell eiendel, men samtidig forplikter seg til å overføre disse til en motpart; og enten
 - a) Selskapet har overført det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, eller
 - b) Selskapet har hverken overført eller beholdt det vesentligste av risiko og fordeler forbundet med eiendelen, men har overført kontrollen av eiendelen.

Fraregning av finansielle forpliktelser skjer når vilkårene angitt i kontrakten er innfridd, kansellert eller utløpt.

5.2 KLASSIFISERING OG MÅLING

Selskapets finansielle instrumenter som omfattes av IFRS 9, er ved første gangs regnskapsføring klassifisert i en av følgende kategorier:

Finansielle eiendeler:

- Amortisert kost: Utlån til kunder
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet: Sertifikater, obligasjoner og finansielle derivater

Finansielle forpliktelser:

- Amortisert kost: Verdipapirgjeld og gjeld til kredittinstitusjoner
- Virkelig verdi med verdiendring over resultatet: Finansielle derivater

Utlån til kunder

Utlån og fordringer måles til amortisert kost. Klassifiseringen er basert på selskapets forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentene for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer. Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer. Etableringsgebyr inntektsføres over lånets forventede løpetid.

Sertifikater og obligasjoner

Beholdning av sertifikater og obligasjoner mv. utgjør selskapets likviditetsportefølje, som styres og måles til virkelig verdi. Sertifikater og obligasjoner er klassifisert til virkelig verdi med verdiendring over resultatet.

Verdipapirgjeld

Verdipapirgjeld måles til amortisert kost. Rentekostnader og amortiseringseffekter på instrumentene inngår i "Rentekostnader" i resultatregnskapet.

Finansielle derivater

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.

5.3 Sikringsbokføring

Selskapet benytter seg i hovedsak av finansielle derivater for å redusere renterisiko.

Det benyttes virkelig verdisikring på fastrenteinnlån. Endringer i virkelig verdi på finansielle derivater som er klassifisert som, og oppfyller kravene til virkelig verdisikring, regnskapsføres over resultatregnskapet sammen med endring i virkelig verdi på sikringsobjektet som kan tilskrives den sikrede risikoen. Det er renteswapper som benyttes som sikringsinstrumenter i selskapet.

Påløpt rente fra finansielle derivater, hvor sikringsbokføring anvendes, er presentert på samme linje i resultatregnskapet som renter på sikringsobjektet.

I overveiende grad benytter selskapet seg av en-til-en-sikringer, det vil si at for eksempel nominelle beløp og hovedstol, vilkår, reprisingstidspunkter, tidspunkter for mottak og betaling av renter og hovedstol samt grunnlaget for måling av renter er de samme for sikringsinstrumentet og sikringsobjektet.

5.4 Misligholdte engasjementer, tap og tapsavsetninger

5.4.1 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 kundens totale engasjement

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

- 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 i banken, 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 banken har gitt avkall på utlånet eller deler av det, eller andre tilfeller der det er overveiende sannsynlig at tapene er endelige. Konstaterte tap resultatføres i den grad det ikke dekkes av tidligere foretatte individuelle tapsavsetninger.

5.4.2 Måling av forventet tap

Forventet tap beregnes på finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter målt til amortisert kost. Det beregnes forventet tap på utlån, ubenyttede kreditter og garantier. 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 er kredittforringet, inngår i trinn 3. Avsetninger i trinn 3 består av både individuelt vurderte tapsavsetninger og modellberegnet forventet tap. For engasjementer som er individuelt tapsvurdert skjer estimering av eventuelt kreditttap på basis av størrelsen på forventede fremtidige kontantstrømmer fra forventet betjening, salg av panteobjekter og lignende, når kontantstrømmene forventes innbetalt samt diskonteringsrentens størrelse. Tapets størrelse er en direkte funksjon av nåverdien av kontraktsmessige kontantstrømmer som man ikke forventer å motta, neddiskontert med lånets opprinnelige effektive rente. Ulike potensielle scenarioer vurderes og den sannsynlighetsvektede nåverdien av neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer legges til grunn i tapsvurderingen. 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 engasjementer med tilnærmet samme risikoprofil. Forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD) skal reflektere graden av udekket tap gitt kontantstrøm fra kunde og eventuell realisasjon av sikkerhet på misligholdte lån. For nedbetalingslån legges det til grunn en forventet nedbetalingsplan. For rammekreditter og garantier 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.

Sannsynlighet for mislighold (PD): Ved etterfølgende måling benyttes scoremodell for porteføljescore hvor estimert 12 måneders sannsynlighet for mislighold (PD) legges til grunn. Porteføljene 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 misligholdssannsynlighet for de første 12 måneder. For risikoklassene J og K, som utgjør risikoklassene for misligholdte engasjementer, er misligholdssannsynlighet 100 prosent.

Forventet tapsgrad gitt mislighold (LGD): Tapsgrad skal reflektere graden av udekket tap gitt kontantstrøm fra kunde og eventuell realisasjon av sikkerhet på misligholdte engasjement. For enkelte segmenter vurderes tapsgrad samlet pr. segment og pr. produkt, mens for lån med pant i bolig og for næringskundelån vurderes tapsgrad individuelt pr. engasjement ut ifra innenfor hvilket intervall av belåningsgrad eller sikkerhetsdekning engasjementet tilhører på et gitt tidspunkt så nært opp til balansedagen som mulig. 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 pr. segment basert på utført analyse av snitt løpetid i segmentene. For engasjementer med kredittramme fastsettes hvor stor grad av kredittgrensen som forventes å være trukket ved tidspunkt for mislighold. For garantier fastsettes forventet eksponering ved 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 misligholdssannsynlighet (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 karantene-periode 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 basisscenarioet. Ved vurdering av makrosituasjonen, og mulige makroøkonomiske utviklinger fastsettes to ytterligere scenarioer, ett optimistisk og ett pessimistisk. Med utgangspunkt i basisscenarioet 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 selskapets 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 selskapet.

6 KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Det benyttes indirekte metode ved utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

7 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen vil inngå i grunnlaget for vurdering av regnskapestimater 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.

8 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 ikke forventes å ha vesentlig effekt på regnskapet, er oppgitt under. Selskapets intensjon er å implementere de relevante endringene på ikrafttredelsestidspunktet, under forutsetning av at EU godkjenner endringene før avleggelse av regnskapet.

IFRS 18

Erstatter IAS 1 og svarer på investorers krav om bedre informasjon om selskapers økonomiske resultater. Nye krav inkluderer: nye kategorier og delsummer for resultatregnskapet, offentliggjøring av alternative resultatmål og forbedrede krav til aggregering og disaggregering av informasjon. Standarden skal gjelde for årlige rapporteringsperioder som begynner 1. januar 2027 eller senere, og skal anvendes retrospektivt for sammenligningsperioder.

9 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 antakelser 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 faktisk utfall.

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

9.1 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 parametere modellen er mest sensitiv 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.

9.2 Individuelt vurderte tapsavsetninger

Utlån nedskrives for kredittap på individuell basis dersom det foreligger objektive bevis for at utlånet er kredittforringet.

Beregning av eventuelt kredittap baseres på følgende parametere; forventet betjening, verdien på bankens sikkerheter og tidspunktet innbetalingene kan forventes. Hovedusikkerheten i estimatene av størrelsen på kredittap ligger i vurderingene av kontantstrømmenes størrelse og når i tid de forventes mottatt. Det henvises til prinsippnotens pkt. 5.4 for nærmere beskrivelse av beregningen og til note 8 for kvantitative opplysninger.

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 2025 netto kjøpt boliglån fra Sparebanken Øst til en verdi av 7.420 mill., hvorav kjøpte boliglån utgjør 7.479 mill. og solgte boliglån tilbake utgjør 59 mill. I 2024 var netto kjøpt boliglån fra Sparebanken Øst 6.596 mill., hvorav kjøpte boliglån utgjør 7.395 mill. og solgte boliglån tilbake utgjorde 799 mill.

Resultat	2025	2024
Renteinntekter innskudd i morbank	51,9	55,0
Rentekostnader lån fra morbank	35,5	43,6
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	0,0	0,0
Provisjonskostnader til morbank	28,9	27,6
Andre driftskostnader til morbank	3,7	3,8
Balanse	31.12.2025	31.12.2024
Innskudd i morbank	670,5	862,8
Andre fordringer på morbank	0,0	10,7
Lån fra morbank	541,5	591,5
OMF-gjeld til morbank	0,0	0,0
Annen gjeld til morbank	5,6	2,4

NOTE 4 NETTO RENTEINNTEKTER

	2025	2024
Renteinntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	51,9	55,0
Renteinntekter av utlån til kunder	1.084,9	1.080,5
Renteinntekter av sertifikater og obligasjoner	15,1	16,2
Renteinntekter	1.151,9	1.151,7
Rentekostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	35,5	43,6
Rentekostnader på verdipapirgjeld	900,1	906,1
Kostnader til krisetiltaksfondet	2,3	2,5
Rentekostnader	938,0	952,2
Netto renteinntekter	213,9	199,5

NOTE 5 LØNN OG ANDRE GODTGJØRELSE

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har inngått avtale med Sparebanken Øst om leie av personell. Daglig leder er innleid i 40 prosent stilling, kontrollere etterlevelse og risikostyring i 50 prosent stilling og regnskap, analyse og rapportering i 50 prosent stilling, med en samlet leiekostnad på kr. 1.260.000 i 2024. Daglig leder lønnes av Sparebanken Øst med en årslønn på kr. 1.390.531 i 2025.

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 2025 utgjør kr. 91.707. 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

	2025	2024
Konsulenthonorar til Sparebanken Øst	1,4	1,4
Eksterne konsulenter og honorar	3,4	3,0
Utgifter vedrørende egne obligasjoner	1,1	1,0
Andre driftskostnader	0,1	0,2
IT-kostnader	2,4	2,4
Andre administrasjonskostnader	0,0	0,0
Andre driftskostnader	8,4	7,9

NOTE 7 GODTGJØRELSE REVISOR

	2025	2024
Revisjon	0,33	0,31
Andre attestasjonstjenester	0,02	0,02
Skatte- og avgiftsrådgivning	0,00	0,00
Andre tjenester	0,00	0,00
Godtgjørelse revisor	0,35	0,34

Beløpene er inklusiv merverdiavgift.

NOTE 8 TAP PÅ UTLÅN OG UBENYTTETDE KREDITTER

Tapskostnad

	2025	2024
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 1	-0,5	0,1
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 2	0,9	0,5
Endring i modellberegnet forventet tap trinn 3	0,5	0,0
Økning i eksisterende individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0
Nye individuelle tapsavsetninger	0,2	0,0
Konstaterte tap dekket av tidligere individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0
Reversering av tidligere individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0
Konstaterte tap hvor det tidligere ikke er avsatt for individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0
Inngang på tidligere konstaterte tap	0,0	0,0
Periodens amortiseringskostnad	0,0	0,0
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	1,1	0,6
- Herav tap på ubenyttede kreditter	-0,3	0,0

Tap

Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.25	3,4	2,6	0,0	6,1
Overført til trinn 1	0,7	-0,7	0,0	0,0
Overført til trinn 2	-0,1	0,1	0,0	0,0
Overført til trinn 3	0,0	0,0	0,0	0,0
Netto endring	-1,2	1,6	-0,1	0,3
Nye tap	1,2	0,7	0,3	2,2
Fraregnet tap	-1,0	-0,9	0,0	-1,9
Endring i risikomodell/parametere	0,0	0,0	0,6	0,6
Utgående balanse pr. 31.12.25	3,0	3,5	0,7	7,2
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	0,2	0,1	0,0	0,3
Modellberegnet tapsavsetning	3,0	3,5	0,6	7,1
Individuell tapsavsetning	0,0	0,0	0,2	0,2

Endring i tapsavsetninger	Forventet tap trinn 1	Forventet tap trinn 2	Forventet tap trinn 3*	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.24	3,4	2,1	0,0	5,5
Overført til trinn 1	0,6	-0,6	0,0	0,0
Overført til trinn 2	-0,1	0,1	0,0	0,0
Overført til trinn 3	0,0	0,0	0,0	0,0
Netto endring	-0,7	1,0	0,0	0,4
Nye tap	1,1	0,6	0,0	1,7
Fraregnet tap	-0,9	-0,6	0,0	-1,5
Endring i risikomodell/parametere	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående balanse pr. 31.12.24	3,4	2,6	0,0	6,1
- Herav avsetning for ubenyttede kreditter	0,4	0,2	0,0	0,6

* Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.24

Brutto utlån

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.25	18.128,6	624,1	46,2	18.798,9
Overført til trinn 1	234,9	-225,2	-9,7	0,0
Overført til trinn 2	-310,6	313,1	-2,5	0,0
Overført til trinn 3	-9,7	-9,7	19,4	0,0
Netto endring	-439,6	-7,0	0,5	-446,1
Nye utlån	5.783,7	138,2	10,1	5.931,9
Fraregnet utlån	-5.149,1	-166,0	-11,1	-5.326,2
Utgående balanse pr. 31.12.25	18.238,1	667,6	52,8	18.958,5
- Herav utlån med betalingslettelser	0,0	119,5	25,3	144,8

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.24	17.537,7	506,8	34,7	18.079,2
Overført til trinn 1	178,2	-172,3	-5,8	0,0
Overført til trinn 2	-287,4	287,4	0,0	0,0
Overført til trinn 3	-9,6	-17,8	27,5	0,0
Netto endring	-450,1	-1,3	0,0	-451,4
Nye utlån	5.687,9	131,6	2,4	5.821,9
Fraregnet utlån	-4.528,2	-110,2	-12,6	-4.650,9
Utgående balanse pr. 31.12.24	18.128,6	624,1	46,2	18.798,9
- Herav utlån med betalingslettelser	0,0	94,1	23,7	117,8

Engasjementer uten individuell tapsavsetning i trinn 3

Ved individuell vurdering, hvor vurdert nåverdi av sikkerhetsstillelser tilsier at selskapet ikke blir påført tap, foretas det ikke individuell tapsavsetning knyttet til engasjementer. Sum av engasjementer som er misligholdt, men uten individuell tapsavsetning, utgjør 51,3 mill. kroner (44,7 mill. kroner i 2024). 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. Modellberegnete tapsavsetninger knyttet til disse engasjementene utgjør 0,6 mill. kroner (0,0 mill. kroner i 2024). Estimert virkelig verdi på sikkerhetene utgjør 93,9 mill. kroner (88,2 mill. kroner i 2024). I tabellen under vises engasjementseksponeringen i forhold til vurdert verdi på sikkerhetene (LTV).

Misligholdte engasjementer uten individuell tapsavsetning i prosent av markedsverdi på sikkerhetene	2025	2025	2024	2024
Under 50 %	17,8	34,7 %	13,2	29,6 %
50 % til 70 %	21,6	42,1 %	16,2	36,1 %
70 % til 85 %	7,1	13,9 %	15,3	34,3 %
85 % til 100 %	4,8	9,4 %	0,0	0,0 %
Over 100 %	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Usikret	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Totalt	51,3	100,0 %	44,7	100,0 %

Modellberegnet forventet tap

De økonomiske utsiktene vurderes i all hovedsak uendret ved utgangen av 2025 sammenlignet med det som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Sannsynlighetsvektingen av makrosenarioer ved beregning av modellberegnet forventet tap er holdt uendret ved utgangen av 2025 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2024. Faktorene for de ulike scenarioene, som uttrykker størrelsen på forventet tap i optimistisk og pessimistisk scenario sammenlignet med forventet tap i basisscenario, er holdt uendret ved utgangen av 2025 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

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 senario 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 basisscenario. Forventet tap i disse scenarioene sammenlignet med basisscenario 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.

31.12.25	Faktor	Sannsynlig- hetsvektet	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	1,8	2,2	0,5	4,5
Basisscenario	100	70 %	2,3	2,7	0,6	5,6
Pessimistisk scenario	200	30 %	4,6	5,4	1,1	11,0
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	3,0	3,5	0,7	7,2

31.12.24	Faktor	Sannsynlig- hetsvektet	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	80	0 %	2,1	1,6	0,0	3,7
Basisscenario	100	70 %	2,6	2,0	0,0	4,7
Pessimistisk scenario	200	30 %	5,3	4,0	0,1	9,4
Tapsavsetninger (vektet)		100 %	3,4	2,6	0,0	6,1

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 (LGD) er det lagt til grunn en økning med 50 prosent. Ved sannsynlighetsvekting av pessimistisk scenario er det lagt til grunn at sannsynligheten økes med 50 prosent og at basisscenario reduseres tilsvarende.

Økning i tapsavsetning	Dobling av misligholds- sannsynlighet (PD)	50 % økning av forventet tap (LGD)	50 % økning i sannsynlighets vekt for pessimistisk scenario
31.12.25	7,8	3,5	0,8
31.12.24	7,4	3,0	0,7

NOTE 9 SKATTER

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.

Utsatt skattefordel oppføres som eiendel i balansen i den utstrekning det forventes at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessig overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre utsatt skatt eiendelen. 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.

	2025	2024
Årets skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	32,2	31,8
Resultatført utsatt skatt	4,4	3,5
Resultatført utsatt skatt som følge av endret skattesats	0,0	0,0
Årets totale skattekostnad	36,5	35,3
Endring i netto utsatt skatt		
Innregnet utsatt skatt i resultatregnskapet	4,4	3,5
Endring utsatt skatt ført direkte i balansen	0,0	0,0
Sum endring i netto utsatt skatt	4,4	3,5
Avstemming av årets skattekostnad		
Resultat før skatt	166,1	160,4
Skatt etter nominell sats på 22 %	36,5	35,3
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0,0	0,0
Skatteeffekt av endret skattesats	0,0	0,0
Skattekostnad	36,5	35,3
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	32,2	31,8
Betalbar skatt	32,2	31,8

	2025	2024	Endr. 2025	Endr. 2024
Utsatt skatt /utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Finansielle derivater	-62,1	-77,8	15,7	-28,1
Verdipapirgjeld	141,3	137,6	3,7	45,5
Verdipapirer	-6,7	-7,2	0,5	-1,4
Sum midlertidige forskjeller	72,5	52,7	19,8	15,9
Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	15,9	11,6	4,4	3,5

Skattesats for betalbar skatt er 22 prosent både i 2025 og 2024. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er innregnet basert på fremtidig skattesats på 22 prosent.

NOTE 10 UTLÅN TIL KUNDER

	31.12.25	31.12.24
Rammelån med pant i bolig	4.560,7	5.869,1
Nedbetalingslån med pant i bolig	14.397,9	12.929,8
Sum brutto utlån	18.958,5	18.798,9
Tapsavsetning på utlån	6,9	5,5
Sum netto utlån	18.951,6	18.793,4
Geografisk fordeling av utlån til kunder	31.12.25	31.12.24
Drammen	3.930,4	3.734,1
Øvre Eiker	1.122,8	1.066,1
Buskerud for øvrig	1.139,9	1.017,2
Asker	2.905,7	2.674,4
Akershus for øvrig	2.541,6	2.731,0
Oslo	3.211,3	3.510,4
Østfold	1.032,7	934,7
Vestfold	1.816,0	1.693,1
Resten av landet	1.258,2	1.437,9
Sum brutto utlån	18.958,5	18.798,9
Tapsavsetning på utlån	6,9	5,5
Sum netto utlån	18.951,6	18.793,4
Utlån fordelt på kundegrupper	31.12.25	31.12.24
Lønnstagere	18.842,3	18.664,8
Selvstendig næringsdrivende	116,2	134,1
Sum brutto utlån	18.958,5	18.798,9
Tapsavsetning på utlån	6,9	5,5
Sum netto utlån	18.951,6	18.793,4
Misligholdte engasjementer	31.12.25	31.12.24
Betalingsmislighold over 90 dager		
Næring	0,0	0,0
Person	6,0	5,1
Brutto betalingsmislighold	6,0	5,1
Tapsavsetninger*	0,2	0,0
Netto betalingsmislighold	5,8	5,1
Avsetningsgrad	2,9 %	0,0 %
Øvrige misligholdte engasjementer		
Næring	2,5	1,5
Person	44,4	39,6
Brutto øvrige misligholdte engasjementer	46,8	41,1
Tapsavsetninger*	0,6	0,0
Netto øvrige misligholdte engasjementer	46,3	41,0
Avsetningsgrad	1,2 %	0,1 %
Misligholdte engasjementer		
Næring	2,5	1,5
Person	50,3	44,7
Brutto misligholdte engasjementer	52,8	46,2
Tapsavsetninger*	0,7	0,0
Netto misligholdte engasjementer	52,1	46,2
Avsetningsgrad	1,4 %	0,1 %

*Det vises til note 8 for nærmere omtale engasjementer uten individuelle 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 31.12.25

	Kontrakts- summer	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Eiendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.450,0	0,0	0,0	62,1	0,0
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0,0	1.399,9	0,0	0,0	-60,1
Sum		1.399,9	0,0	62,1	-60,1

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2025. 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.

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Totalt
Renteinstrumenter						
Rentebytteavtaler (renteswapper)	0,0	0,0	750,0	700,0	0,0	1.450,0
Sum derivater	0,0	0,0	750,0	700,0	0,0	1.450,0

Finansielle derivater anvendt for sikringsbokføring 31.12.24

	Kontrakts- summer	Balanseført verdi sikringsobjekt	Virkelig verdi på sikringsinstrumenter		Verdijustering på sikringsobjekt
			Eiendeler	Forpliktelser	Forpliktelser
Renteinstrumenter					
Rentebytteavtaler (renteswapper)	1.450,0	0,0	0,0	77,8	0,0
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	0,0	1.385,5	0,0	0,0	-74,5
Sum		1.385,5	0,0	77,8	-74,5

Det er ikke regnskapsført vesentlig ineffektivitet i sikringene i 2024. 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.

	Inntil 1 mnd	Fra 1-3 mnd	Fra 3 mnd til 1 år	Fra 1-5 år	Over 5 år	Totalt
Renteinstrumenter						
Rentebytteavtaler (renteswapper)	0,0	0,0	0,0	750,0	700,0	1.450,0
Sum derivater	0,0	0,0	0,0	750,0	700,0	1.450,0

NOTE 12 ANDRE EIENDELER

	31.12.25	31.12.24
Mellomværende morbank	0,00	10,7
Andre eiendeler	0,00	10,7

NOTE 13 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.25	31.12.24
Lån fra morbank med avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	541,5	591,5
Gjeld til kredittinstitusjoner	541,5	591,5

NOTE 14 NETTO VERDIENDRING OG GEVINST/TAP FRA FINANSIELLE INSTRUMENTER

	2025	2024
Verdiendring på sertifikater og obligasjoner	-1,5	-1,4
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	-1,5	-1,4
Finansielle derivater - sikringsbokføring	14,4	-28,5
Finansiell gjeld - sikret	-14,4	28,5
Netto sikrede poster*	0,0	0,0
Realisert gev/tap på verdipapirgjeld - amortisert kost	-7,9	-1,6
Verdiendr. og gev/tap på finansielle instrumenter amortisert kost	-7,9	-1,6
Sum verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-9,5	-3,0

* 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 obligasjonsinnlån med fast rente. Disse sikres en-til-en.

NOTE 15 VERDIPAPIRGJELD

Endring verdipapirgjeld	31.12.25	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer	31.12.24
OMF, nominell verdi	17.444,7	5.994,0	6.036,1	-9,8	17.496,6
Verdijustering	-60,1	0,0	0,0	14,4	-74,5
Påløpt rente	112,4	0,0	0,0	14,6	97,8
Sum verdipapirgjeld	17.497,1	5.994,0	6.036,1	19,2	17.519,9
Herav grønne obligasjoner, nom. verdi	2.498,5	0,0	0,0	0,6	2.498,0

Endring verdipapirgjeld	31.12.24	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer	31.12.23
OMF, nominell verdi	17.496,6	2.997,3	2.010,6	-16,7	16.526,6
Verdijustering	-74,5	0,0	0,0	-28,5	-46,1
Påløpt rente	97,8	0,0	0,0	30,8	67,0
Sum verdipapirgjeld	17.519,9	2.997,3	2.010,6	-14,3	16.547,5
Herav grønne obligasjoner, nom. verdi	2.498,0	0,0	0,0	0,6	2.497,4

31.12.25	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	17.384,6	18.132,5	4,96
Verdipapirgjeld	17.384,6	18.132,5	4,96

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

31.12.24	Utestående volum*	Gj.snitt saldo	Veid effektiv rentesats
Obligasjoner med fortrinnsrett NOK	17.422,1	17.375,9	5,21
Verdipapirgjeld	17.422,1	17.375,9	5,21

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

Verdipapirgjeld og trekkrettighet fordelt på forfallstidspunkt

31.12.25	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2026	0,0	1.222,0	1.222,0
2027	180,5	4.000,0	4.180,5
2028	180,5	2.500,0	2.680,5
2029	180,5	3.000,0	3.180,5
2030	0,0	6.700,0	6.700,0
2031	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0
2033	0,0	0,0	0,0
2034 og senere	0,0	0,0	0,0
Uten løpetid	0,0	0,0	0,0
Brutto innlån	541,4	17.422,0	17.963,4
Påløpte renter	0,1	112,4	112,5
Direkte kostnader og over-/underkurs	0,0	22,7	22,7
Verdijusteringer sikringsbokføring	0,0	-60,1	-60,1
Balanseført beløp	541,5	17.497,1	18.038,6

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

31.12.24	Trekkrettighet*	OMF	Totalt
2025	0,0	2.500,0	2.500,0
2026	197,1	4.750,0	4.947,1
2027	197,1	4.000,0	4.197,1
2028	197,1	2.500,0	2.697,1
2029	0,0	3.000,0	3.000,0
2030	0,0	700,0	700,0
2031	0,0	0,0	0,0
2032	0,0	0,0	0,0
2033 og senere	0,0	0,0	0,0
Uten løpetid	0,0	0,0	0,0
Brutto innlån	591,4	17.450,0	18.041,4
Påløpte renter	0,1	97,8	97,9
Direkte kostnader og over-/underkurs	0,0	46,6	46,6
Verdijusteringer sikringsbokføring	0,0	-74,5	-74,5
Balanseført beløp	591,5	17.519,9	18.111,5

* Innvilget ramme på trekkrettighet MNOK 3.000.

NOTE 16 ANNEN GJELD

	31.12.25	31.12.24
Påløpte kostnader morbank	5,6	2,4
Innskudd fra kunder*	0,6	1,1
Andre kostnader	0,1	0,2
Annen gjeld	6,4	3,6

*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 80 prosent eller lavere. Misligholdte utlån (trinn 3), tapsavsetninger på utlån og den andelen av utlån som overstiger 80 prosent belåningsgrad holdes utenfor sikkerhetsmassen.

Overpantsettelse

	31.12.25	31.12.24
Kvalifiserte utlån med pant i bolig*	18.848,4	18.711,6
Finansielle derivater (netto)	-62,1	-77,8
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd og verdipapirer)	868,2	1.094,7
Sum sikkerhetsmasse	19.654,6	19.728,5
Obligasjoner med fortrinnsrett ekskl. påløpte renter	17.422,0	17.450,0
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	113 %	113 %

*MNOK 76,5 av brutto utlån i selskapet holdes utenfor sikkerhetsmassen per 31.12.25 (MNOK 53,7 pr. 31.12.24).

NOTE 18 KAPITALDEKNING

	31.12.25	31.12.24
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	1.719,6	1.715,1
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-0,3	-0,4
Sum ren kjernekapital	1.719,3	1.714,8
Øvrig kjernekapital	0,0	0,0
Sum kjernekapital	1.719,3	1.714,8
Netto ansvarlig kapital	1.719,3	1.714,8
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	5.400,6	7.592,7
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0,0	0,0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	334,7	244,6
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	3,7	4,6
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0,0	0,0
Sum beregningsgrunnlag	5.739,0	7.841,9
Ren kjernekapitaldekning	29,96 %	21,87 %
Kjernekapitaldekning	29,96 %	21,87 %
Kapitaldekning	29,96 %	21,87 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	143,5	196,0
Motsyklisk buffer	143,5	196,0
Systemrisikobuffer	258,3	352,9
Sum bufferkrav	545,2	745,0
Tilgjengelig bufferkapital	1.260,1	1.087,4
Uvektet kjernekapitalandel	8,19 %	8,16 %

Sparebanken Øst Boligkreditt AS benytter standardmetoden ved beregning av minimumskrav til ansvarlig kapital for kredittisiko. Beregningen knyttet til operasjonell risiko beregnes ut fra standardmetoden i CRR3 fra og med 2. kvartal 2025, sammenligningstall er beregnet etter basismetoden. CVA-tillegget beregnes etter basismetoden i CRR3 (Reduced BA-CVA) fra og med 2. kvartal 2025, sammenligningstall er beregnet etter standardmetoden. Engasjementsbeløp for derivater beregnes etter standardisert metode (SA-CCR).

Kredittforetakets ansvarlige kapital skal til enhver tid oppfylle minstekravene til kapitaldekning med tillegg av en buffer som samsvarer med selskapets aksepterte risikotoleranse.

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 spreader 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.

31.12.25	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0,0	253,1	0,0	253,1
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum eiendeler til virkelig verdi	0,0	253,1	0,0	253,1
Finansielle derivater	0,0	62,1	0,0	62,1
Sum gjeld til virkelig verdi	0,0	62,1	0,0	62,1

31.12.24	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0,0	285,1	0,0	285,1
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum eiendeler til virkelig verdi	0,0	285,1	0,0	285,1
Finansielle derivater	0,0	77,8	0,0	77,8
Sum gjeld til virkelig verdi	0,0	77,8	0,0	77,8

NOTE 20 FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL AMORTISERT KOST

Utlån

Selskapet har kun utlån til flytende rente og er plassert i prisingshierarkiets nivå 3. Virkelig verdi av utlån med flytende rente er gjenstand for påvirkning av endret rentenivå og kredittmargin, men vil kunne reprises løpende. Finansavtaleloven gir adgang til reprising med 2 måneders frist. 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.

31.12.25	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	670,5	670,5
Utlån til kunder	18.954,4	18.951,6
Sum eiendeler til amortisert kost	19.624,9	19.622,1
Gjeld til kredittinstitusjoner	541,5	541,5
Verdipapirgjeld	17.537,1	17.497,1
Sum gjeld til amortisert kost	18.078,6	18.038,6
31.12.24	Virkelig verdi	Bokført verdi
Eiendeler og gjeld målt til amortisert kost		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	862,8	862,8
Utlån til kunder	18.796,4	18.793,4
Sum eiendeler til amortisert kost	19.659,3	19.656,2
Gjeld til kredittinstitusjoner	591,5	591,5
Verdipapirgjeld	17.570,1	17.519,9
Sum gjeld til amortisert kost	18.161,6	18.111,5

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. Avdeling 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
- klimarisiko

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 (BDO AS) gjennomfører selvstendige kvartalsvise kontroller. Deloitte 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 80 prosent 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 2025 49,8 prosent mot 47,6 prosent ved utgangen av 2024.

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	31.12.25	31.12.24
Forpliktelser		
Lånetilsagn	0,0	0,0
Trekkfasiliteter	2.775,5	3.153,1
Sum forpliktelser	2.775,5	3.153,1

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 benytter 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 som er kredittforringet og engasjementene er under spesiell oppfølging. Lån som kjøpes av morbank skal være innenfor kategoriene A-F.

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 %	100,0 %

Utlån fordelt på risikoklasser 31.12.25

	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	7.660,2	1.206,1	8.866,2	41	8.845,0	0,4	21,3	0,0	0,0	0,0
B	7.736,2	1.474,5	9.210,7	42	9.130,5	1,3	80,3	0,1	0,0	0,0
C	2.527,3	75,8	2.603,1	12	2.527,4	0,9	75,7	0,1	0,0	0,0
D	535,1	12,9	548,0	3	390,5	0,3	157,5	0,3	0,0	0,0
E	187,9	0,3	188,2	1	77,8	0,1	110,5	0,3	0,0	0,0
F	154,4	2,4	156,8	1	17,0	0,0	139,8	0,7	0,0	0,0
G	34,7	0,1	34,8	0	2,6	0,0	32,1	0,2	0,0	0,0
H	22,3	0,0	22,3	0	0,0	0,0	22,3	0,3	0,0	0,0
I	47,7	3,7	51,4	0	3,2	0,0	48,2	1,5	0,0	0,0
J	51,3	0,0	51,3	0	0,0	0,0	0,0	0,0	51,3	0,6
K	1,5	0,0	1,5	0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,2
Sum	18.958,5	2.775,9	21.734,4	100	20.993,9	3,0	687,7	3,5	52,8	0,7

Utlån fordelt på risikoklasser 31.12.24

	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	6.932,2	1.165,0	8.088,2	37	8.054,6	0,4	33,7	0,0	0,0	0,0
B	8.411,5	1.868,1	10.279,7	47	10.211,1	1,7	68,6	0,1	0,0	0,0
C	2.374,8	92,9	2.467,7	11	2.403,9	0,8	63,8	0,1	0,0	0,0
D	630,6	17,5	648,1	3	448,6	0,3	199,5	0,4	0,0	0,0
E	178,6	2,1	180,6	1	97,7	0,1	82,9	0,3	0,0	0,0
F	151,8	2,0	153,8	1	39,0	0,1	114,8	0,5	0,0	0,0
G	21,0	0,2	21,2	0	4,4	0,0	16,8	0,1	0,0	0,0
H	37,7	0,2	37,8	0	3,7	0,0	34,1	0,4	0,0	0,0
I	23,5	5,7	29,2	0	1,1	0,0	28,1	0,7	0,0	0,0
J	46,2	0,0	46,2	0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,2	0,0
K	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum	18.798,9	3.153,7	21.952,6	100	21.264,1	3,4	642,3	2,6	46,2	0,0

Prising av utlån til personkunder gjøres etter en risikobasert tilnærming. 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 verddivurdering foretatt av en godkjent uavhengig tredjepart.

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 aktivasiden avviker for tidspunkt for reprising av passivasiden. 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. Verdipapirgjeld hvor sikringsbokføring anvendes inkluderer effekten av sikringsinstrumenter. Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved endringer 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 resultateffekt. 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 2025	Sensitivitet på resultatet 2024	Sensitivitet på egenkapitalen 2025	Sensitivitet på egenkapitalen 2024
NOK	+100	17,5	21,2	0,0	0,0
Sum		17,5	21,2	0,0	0,0

Valuta	Reduksjon i basispunkter	Sensitivitet på resultatet 2025	Sensitivitet på resultatet 2024	Sensitivitet på egenkapitalen 2025	Sensitivitet på egenkapitalen 2024
NOK	-100	-17,5	-21,2	0,0	0,0
Sum		-17,5	-21,2	0,0	0,0

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.25

	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	670,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	670,5
Utlån til kunder	116,0	18.802,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18.918,0
Sertifikater og obligasjoner	50,7	201,3	0,0	0,0	0,0	0,0	252,0
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Opptjente ikke forfalte renter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,6	34,6
Annen eiendeler	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	837,2	19.003,3	0,0	0,0	0,0	34,6	19.875,2
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	541,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	541,4
Verdipapirgjeld	6.735,5	10.649,1	0,0	0,0	0,0	0,0	17.384,6
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,1	60,1
Påløpte renter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	114,5	114,5
Annen gjeld	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3	0,9
Totalt	7.277,0	10.649,7	0,0	0,0	0,0	174,9	18.101,6
Netto eksponering	-6.439,8	8.353,6	0,0	0,0	0,0	-140,3	

Tidspunkt frem til forventet renteendring pr. 31.12.24

	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	862,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	862,8
Utlån til kunder	133,7	18.626,2	0,0	0,0	0,0	0,0	18.759,9
Sertifikater og obligasjoner	81,7	201,8	0,0	0,0	0,0	0,0	283,5
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Opptjente ikke forfalte renter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,1	35,1
Andre eiendeler	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,7	10,7
Totalt	1.077,5	18.828,0	0,0	0,0	0,0	46,5	19.952,0
Gjeld							
Gjeld til kredittinstitusjoner	591,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	591,4
Verdipapirgjeld	3.744,0	13.678,1	0,0	0,0	0,0	0,0	17.422,1
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	74,5	74,5
Påløpte renter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	101,2	101,2
Annen gjeld	0,1	1,0	0,0	0,0	0,0	0,6	1,7
Totalt	4.335,6	13.679,2	0,0	0,0	0,0	176,3	18.191,0
Netto eksponering	-3.258,0	5.148,9	0,0	0,0	0,0	-129,8	

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. 31.12.25 eller 31.12.24.

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» (utvidet forfallsdato), hvor boligkredittselskapet kan utsette innfrielsen med ett år.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har utstederrating A1 fra Moody's Investor Services og Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av selskapet har også rating Aaa. 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 evt. valutakurser er pr. 31.12. 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. 31.12.25

	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	0,0	0,0	25,4	592,2	0,0	0,0	617,6
Verdipapirgjeld	72,1	119,6	1.837,0	17.911,4	719,5	0,0	20.659,6
Annen gjeld	0,0	0,0	117,0	0,0	0,0	0,0	117,0
Ubenyttet kreditt	2.775,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.775,5
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	2.847,6	119,6	1.979,4	18.503,7	719,5	0,0	24.169,8
Finansielle derivater (utstrømmer)	9,3	8,5	53,4	136,3	0,0	0,0	207,5
Finansielle forpliktelser	2.856,9	128,1	2.032,8	18.640,0	719,5	0,0	24.377,3
Finansielle derivater (innstrømmer)	0,0	0,0	53,6	78,0	0,0	0,0	131,7

Forfallsanalyse av finansielle forpliktelser pr. 31.12.24

	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	0,0	0,0	31,8	655,1	0,0	0,0	686,9
Verdipapirgjeld	40,2	169,1	3.101,3	15.560,8	719,5	0,0	19.590,9
Annen gjeld	0,0	0,0	125,4	0,0	0,0	0,0	125,4
Ubenyttet kreditt	3.153,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.153,1
Finansielle forplikt. ekskl. derivater	3.193,3	169,1	3.258,5	16.215,9	719,5	0,0	23.556,3
Finansielle derivater (utstrømmer)	10,4	9,5	59,6	192,9	37,8	0,0	310,1
Finansielle forpliktelser	3.203,7	178,6	3.318,1	16.408,8	757,3	0,0	23.866,4
Finansielle derivater (innstrømmer)	0,0	0,0	53,6	112,0	19,5	0,0	185,0

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 lavutslippssamfunn, der endringer i klimapolitikk/reguleringer, utvikling av ny teknologi, endrede kundepreferanser, og investorkrav som kan føre til brå endring i markedsverdien til finansielle eiendeler. Klimarisiko kan føre til økt kredittisiko, 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. Klimarisiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS overvåkes av avdeling risikostyring i morbank.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har kartlagt og utgitt et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for fysisk klimarisiko. NVE gir igjennom sine vurderinger indikasjoner på hvorvidt boliger ligger innenfor angitte soner for flom, skred eller havnivå. NVE sine vurderinger er basert på områder og ikke enkeltboliger. NVE sine vurderinger tar ikke høyde for individuelle og lokale sikringstiltak. Banken får tilgang til NVE sine vurderinger på pantsatte eiendommer igjennom Eiendomsverdi AS. Nytt fra 2024 er at Eiendomsverdi AS tilbyr en risikoscoring, der de setter en score mellom 0 og 6 på de ulike underkategoriene innen fysisk risiko. En score på 0 representerer ingen indikasjon og 6 uttrykker en eksponering mot fysisk risiko. For å forenkle har banken valgt å gruppere 1-2 som lav, 3-4 som medium og 5-6 som høy. Eiendomsverdi AS har fra 2024 utvidet til å tilby en oversikt over eiendommer eksponert mot overvann. 33 prosent av norske boliger er eksponert mot overvann, og selskapets portefølje er ikke et unntak. En tabell uten overvann presenteres for sammenligningsformål. Selskapet vurderer den fysiske risikoen som lav og innenfor et akseptabelt nivå.

Pr. 31.12.25

Risikokategori	Antall pant	Brutto engasjement	I prosent av portefølje
Høy	303	527,8	2,43 %
Medium	1.392	2.320,7	10,68 %
Lav	3.553	6.366,5	29,29 %
Ingen	4.501	12.519,4	57,60 %
Sum	9.749	21.734,4	100,00 %

Pr. 31.12.25 - uten overvann

Risikokategori	Antall pant	Brutto engasjement	I prosent av portefølje
Høy	190	329,2	1,51 %
Medium	500	715,2	3,29 %
Lav	619	1.043,3	4,80 %
Ingen	8.440	19.646,7	90,39 %
Sum	9.749	21.734,4	100,00 %

Pr. 31.12.24

Risikokategori	Antall pant	Brutto engasjement	I prosent av portefølje
Høy	295	519,2	2,37 %
Medium	1.402	2.533,4	11,54 %
Lav	3.566	6.598,3	30,06 %
Ingen	4.330	12.301,7	56,04 %
Sum	9.593	21.952,6	100,00 %

Pr. 31.12.24 - uten overvann

Risikokategori	Antall pant	Brutto engasjement	I prosent av portefølje
Høy	183	326,6	1,49 %
Medium	476	699,3	3,19 %
Lav	637	1.079,9	4,92 %
Ingen	8.297	19.846,8	90,41 %
Sum	9.593	21.952,6	100,00 %

NOTE 22 KLASSIFISERING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

31.12.25	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	0,0	670,5	670,5
Utlån til kunder	0,0	0,0	18.951,6	18.951,6
Sertifikater og obligasjoner	253,1	0,0	0,0	253,1
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum finansielle eiendeler	253,1	0,0	19.622,1	19.875,2
Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0	541,5	541,5
Verdipapirgjeld	0,0	0,0	17.497,1	17.497,1
Finansielle derivater	62,1	0,0	0,0	62,1
Sum finansiell gjeld	62,1	0,0	18.038,6	18.100,7

31.12.24	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	0,0	862,8	862,8
Utlån til kunder	0,0	0,0	18.793,4	18.793,4
Sertifikater og obligasjoner	285,1	0,0	0,0	285,1
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum finansielle eiendeler	285,1	0,0	19.656,2	19.941,3
Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0	591,5	591,5
Verdipapirgjeld	0,0	0,0	17.519,9	17.519,9
Finansielle derivater	77,8	0,0	0,0	77,8
Sum finansiell gjeld	77,8	0,0	18.111,5	18.189,3

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 10. 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 prosent.

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 tilleggssavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) mot de samme motpartene.

Pr. 31.12.25 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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansielle derivater gjeld	62,1	0,0	62,1	0,0	0,0	62,1
Pr. 31.12.24 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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansielle derivater gjeld	77,8	0,0	77,8	0,0	0,0	77,8

Til generalforsamlingen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, totalresultat, kontantstrømoppstilling og endring egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) som gjelder for revisjon av regnskaper til foretak av allmenn interesse, 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 AS sin revisor sammenhengende i 17 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 2025. Vi har fastslått at det ikke er noen sentrale forhold ved revisjonen å omtale i vår beretning.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen, nøkkeltall, erklæring iht. verdipapirhandelloven § 5-5 og definisjon av nøkkeltall og alternative resultatmål. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 IFRS Accounting Standards som godkjent 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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjonen 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Sparebanken Øst Boligkreditt AS har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn Årsrapport SPØB 2025.xhtml i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandelloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format.

Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er, på grunnlag av innhentet revisjonsbevis, å gi uttrykk for en mening om årsregnskapet, som inngår i årsrapporten, i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket. Vi utfører vårt arbeid i samsvar med internasjonal attestasjonsstandard (ISAE) 3000 – «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon». Standarden krever at vi planlegger og utfører handlinger for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Som et ledd i vårt arbeid utfører vi handlinger for å opparbeide forståelse for selskapets prosesser for å utarbeide årsregnskapet i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Vi kontrollerer om årsregnskapet foreligger i XHTML-format. Vi mener at innhentet bevis er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Oslo, 10. februar 2026
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 selskapet 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 Ren kjernekapitaldekning i %	Ren kjernekapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
10 Utbytte/tilleggsutbytte	Utbytte/tilleggsutbytte i mill. kroner.
11 Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	Gjennomsnittlig forvaltningskapital basert på daglige balansetall.

*Definert som alternativt resultatmål