



Kvartalsrapport

4. kvartal 2024

16. driftsår

Kvartalsregnskap 4. kvartal 2024

Nøkkeltall	1
Kommentarer	2
Resultatregnskap	6
Balanse	7
Endring egenkapital	8
Kontantstrømoppstilling	9
Note 1 Generell informasjon	10
Note 2 Regnskapsprinsipper	10
Note 3 Vurdering og anvendelse av estimater	10
Note 4 Driftssegmenter	11
Note 5 Kapitaldekning	12
Note 6 Tap på utlån og ubenyttede kreditter	13
Note 7 Misligholdte engasjementer kunder	15
Note 8 Verdipapirgjeld	16
Note 9 Finansielle instrumenter til virkelig verdi	17
Note 10 Eierforhold	18
Note 11 Transaksjoner med morbank	18
Tilleggsinformasjon	
Resultatutvikling	19
Balanseutvikling	19
Definisjon nøkkeltall og alternative resultatmål	20

Nøkkeltall	4. Kvartal 2024	4. Kvartal 2023	Året 2024	Året 2023
Egenkapitalrentabilitet*	7,37	4,69	7,28	5,01
Netto renteinntekter i % av GFK	1,02	0,72	0,99	0,77
Resultat etter skatt i % av GFK	0,64	0,41	0,62	0,44
Kostnader i % av inntekter (før tap)*	17,22	27,23	18,06	25,00
Tap i % av netto utlån til kunder (IB)*	0,00	-0,03	0,00	-0,01
Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	0,25	0,20	0,25	0,20
Kapitaldekning i %	21,87	22,69	21,87	22,69
Kjernekapitaldekning i %	21,87	22,69	21,87	22,69
Ren kjernekapitaldekning i %	21,87	22,69	21,87	22,69
Utbytte/tilleggsutbytte	84,7	73,1	84,7	73,1
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	20.004,9	19.277,7	20.095,2	19.224,4

***Definert som alternativt resultatmål**

For definisjon av nøkkeltall og omtale av alternative resultatmål, se side 21

Kvartalsrapport 4. kvartal 2024

Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av Sparebanken Øst og er et finansieringsforetak etablert med tanke på utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har gjennom deltakelse i markedet vært en viktig aktør for å sikre konsernet en langsiktig og gunstig finansiering, og vil også være det i de kommende år.

Totale utlån med pant i bolig utgjorde 18.793,4 mill. kroner ved utgangen av 4. kvartal 2024, og verdipapirgjelden i form av obligasjoner med fortrinnsrett var på 17.519,9 mill. kroner.

Idégrunnlag

Formålet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån, lån sikret ved 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 kvartalsregnskapet

Resultatregnskapet

Totale renteinntekter i 4. kvartal 2024 er 288,6 mill. kroner mot 264,2 mill. kroner i samme kvartal i fjor. I 2024 er totale renteinntekter 1.151,7 mill. kroner mot 915,0 mill. kroner i fjor. Majoriteten av renteinntektene er relatert til utlån til kunder. Netto renteinntekter var i 4. kvartal 2024 på 51,1 mill. kroner, en oppgang på 16 mill. kroner sammenlignet med tilsvarende periode i fjor. Totale netto renteinntekter er på 199,5 mill. kroner for året mot 147,4 mill. kroner i fjor.

Selskapets driftsresultat før skatt i 4. kvartal ble 41,4 mill. kroner mot 25,8 mill. kroner for samme periode i fjor. Resultat etter skatt utgjorde 32,3 mill. kroner som er en oppgang på 12,2 mill. kroner sammenlignet med 4. kvartal i fjor. For året 2024 er resultat etter skatt 125,1 mill. kroner som er 40,5 mill. kroner opp fra i fjor.

Totale driftskostnader i 4. kvartal 2024 ble på 8,7 mill. kroner (9,2 mill. kroner i 4. kvartal 2023), hvorav 6,9 mill. kroner (6,8 mill. kroner 4. kvartal i 2023) er relatert til forvaltningshonoraret som er betalt til morbanken. Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter utgjorde -0,8 mill. kroner i 4. kvartal 2024 (-1,3 mill. kroner i 4. kvartal 2023) og -3 mill. kroner for hele året (-4,2 mill. kroner i 2023).

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 samlet kostnadseffektiv drift. I tråd med forvalteravtalen er honoraret beregnet etter den til enhver tid forvaltede utlånsporteføljen.

Periodens tapskostnader i 4. kvartal 2024 var 0,2 mill. kroner og er 0,6 mill. kroner for året. Tapsavsetninger på utlån og ubenyttede kreditter ved utgangen av 4. kvartal utgjorde 6,1 mill. kroner.

Beregnet skattekostnad er 9,1 mill. kroner i 4. kvartal og 35,3 mill. kroner for året.

Balanse

Selskapets balanse viste en total forvaltningskapital på 19.952,0 mill. kroner ved utgangen av 4. kvartal 2024, noe som er en økning på 954,5 mill. kroner fra 4. kvartal 2023. Av totalbalansen utgjorde netto utlån til kunder 18.793,4 mill. kroner, en økning på 719,1 mill. kroner (4,0 %) fra 4. kvartal 2023. Det forvaltede volum stammer fra erverv av boliglånsportefølje fra Sparebanken Øst, samt fra Boligkreditt.no. Øvrige eiendeler består i hovedsak av innskuddsmidler i morbanken, fyllingssikkerhet i form av høykvalitets verdipapirer og markedsverdi av derivater benyttet til sikring av rente- og valutarisiko. Verdipapirene er ervervet for å møte eksisterende likviditetskrav.

Obligasjonsgjelden var ved utgangen av 4. kvartal 2024 på 17.519,9 mill. kroner, som er en økning på 972,4 mill. kroner fra samme tid i fjor. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2024 utstedt ett obligasjonslån med fortrinnsrett pålydende 3.000 mill. kroner.

Det er ved kvartalsskiftet trukket 591,5 mill. kroner av en bevilget trekkfasilitet med kredittramme på 3.000 mill. kroner som er stilt til disposisjon fra Sparebanken Øst.

Risiko

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 ble i juni 2024 tildelt en ustederrating på A1 fra Moody's Investor Services. Dette er tilsvarende rating som morbanken har og reflekterer de tette koblingene mellom selskapene. Alle Obligasjoner med Fortrinnsrett utstedt av selskapet har AAA rating.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal over tid nå sine økonomiske målsetninger; egenkapitalrentabilitet tilsvarende risikofri rente over tid, kapitaldekning på det høyeste av myndighetenes krav og egne vurderinger, og likviditetsstyring som minimerer risikoen knyttet til fremtidige likviditetsutfordringer.

Overordnet risikostyring

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. Sparebanken Øst Boligkreditt AS følger opp risikoutviklingen gjennom systematiske, kvartalsvis målinger og rapporteringer av risiko innenfor de vesentligste områder, herunder faktisk risikonivå mot fastsatte rammer.

Daglig leder er ansvarlig for iverksettelse og gjennomføring av tilfredsstillende internkontroll og risikostyring. Selskapet leier inn ressurser fra morbankens avdelinger for risikostyring og etterlevelse, og det utarbeides kvartalsvis rapporter der det på stikkprøvebasis tas utgangspunkt i eksisterende portefølje og sjekkes mot kredittrisiko og legitimasjonsbestemmelser. Videre gjennomføres det kontroller og utarbeides rapporter på hver porteføljeoverdragelse fra morbanken 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 samt rammer fastlagt av selskapets styre. Likviditetsstyringen inkluderer bruk av prognoser og stresstester for ulike forhold som kan påvirke likviditetssituasjonen. Daglig leder avholder kvartalsvis 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.

Det er inngått en forvaltningsavtale med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, verdivurdering av sikkerhetsmassen, samt finans-, oppgjørs- og regnskapstjenester. Selskapet har innleid totalt 1,4 årsverk inkl. daglig leder for å bistå med blant annet oppfølging og kontroll knyttet til de utkontrakterte tjenestene. Struktur og systematikk knyttet til dette har høy prioritet, og det arbeides systematisk med å bedre internkontrollen. Daglig leder avgir årlig en rapport om gjennomføring av internkontroll og risikostyring. Styret vurderer den operasjonelle risikoen 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 verdivurdering fra en kompetent og uavhengig tredje part. Styret vurderer at kvaliteten i utlånsporteføljen er god. Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av kvartalet 14 %. Styret er av den mening at den samlede risikoeksponering i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er lav.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS hadde ved utgangen av 4. kvartal 2024 en total ansvarlig kapital på 1.714,8 mill. kroner, og risikovektet balanse på 7.841,9 mill. kroner. Dette tilsvarer en kapitaldekning på 21,87 % og ren kjernekapitaldekning på 21,87 %. Kapitaldekningen er beregnet ut fra standardmetoden. Styret vurderer selskapets risikoevne til å være tilfredsstillende.

Selskapet har ett grønt obligasjonslån med fortrinnsrett utstedt under konsernets grønne rammeverk for obligasjoner. Provenyet skal i henhold til rammeverket bidra til omstilling mot lavere karbonutslipp og en mer klimarobust utvikling.

Markedet

Sparebanken Øst Boligkreditt AS måtte ved utgangen av kvartalet betale ca. 50 basispunkter (hundredels %-poeng) over 3 mnd. Nibor for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har vært meget god gjennom kvartalet og kredittpåslaget har blitt redusert gjennom siden nyttår.

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

Makrosituasjonen

Den makroøkonomiske situasjonen i Norge er relativt uforandret gjennom 2024, og veksten i økonomien har siden midten av 2022 vært beskjeden. Høy inflasjon og flere renteøkninger fra Norges Bank har bidratt til å redusere etterspørselen i norsk økonomi. Inflasjonen har imidlertid avtatt betydelig og inflasjonen i Norge var 2,2 % på årsbasis i desember 2024. Kjerneinflasjonen ble målt til 2,7 % for samme periode. Dette er mer enn en halvering siden toppen i 2022.

Den norske kronen har svekket seg med 5,6 % mot euroen og 6,9 % mot dollar gjennom 2024. Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 4,5 % gjennom året, og pengemarkedet har vært stabilt.

Sysselsettingen og arbeidsledigheten har vært relativt stabile i 2024. Ved utgangen av året viser SSBs arbeidskraftundersøkelse at arbeidsledigheten ligger på 4,1 %, en økning på 0,3 %-poeng fra forrige årsskifte. Dette er fortsatt lavt sammenlignet med EU (rundt 6 %) og Sverige (over 8 %). Et stramt arbeidsmarked, svak produktivitetsvekst og en svak krone sammenlignet med våre viktigste handelspartnere kan gjøre det utfordrende å få inflasjonen ned til målet på 2 %, noe som kan medføre at renten forblir høyere over lengre tidsperiode enn tidligere antatt.

Den økonomiske veksten hos Norges handelspartnere forblir svak, og det er få tegn til betydelig oppgang i EU-området og USA. Konflikten i Midtøsten og krigen i Ukraina har så langt ikke spredd seg til nabolandene, og oljeprisene har vært relativt stabile. Dette er positivt for norsk og internasjonal økonomi.

Boliginvesteringene i Norge har fortsatt å falle i 2024 og er nå nær 32 % lavere enn for to år siden. Boligprisene, justert for sesongvariasjoner, økte med 1,5 % i 4. kvartal 2024, og prisene steg i 10 av 11 regioner. Gjennom 2024 har boligprisene i Norge steget med totalt 6,4 %. Norges Bank forventer fortsatt økning i boligprisene, med anslag på 5,4 % for 2025, 8,1 % for 2026 og 6,4 % for 2027. Reduserte boliginvesteringer har påvirket etterspørselen etter boliglån negativt, men kredittveksten til husholdningene har økt noe i løpet av høsten og var 3,9 % i november 2024. Før pandemien lå denne veksten på nær 6 % (kilde: SSB m.fl.).

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 krig og høy inflasjon smitter 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, 11. februar 2025

Kjell Engen
styreleder

Silje Rørvik
nestleder

Leif Ove Sørby
styremedlem

Hilde Draugsvoll
styremedlem

Vegard Kvamme
daglig leder

Resultatregnskap

	4. Kvartal 2024	4. Kvartal 2023	Året 2024	Året 2023
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til amortisert kost	284,6	260,1	1.135,5	901,5
Renteinntekter fra eiendeler vurdert til virkelig verdi	4,1	4,1	16,2	13,5
Rentekostnader	237,5	229,0	952,2	767,7
Netto renteinntekter	51,1	35,1	199,5	147,4
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	6,9	6,8	27,6	27,3
Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-0,8	-1,3	-3,0	-4,2
Andre driftskostnader	1,7	2,4	7,9	8,5
Resultat før tap	41,6	24,6	161,0	107,4
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	0,2	-1,2	0,6	-1,1
Resultat før skattekostnad	41,4	25,8	160,4	108,5
Skattekostnad	9,1	5,7	35,3	23,9
Resultat etter skatt	32,3	20,1	125,1	84,7

Totalresultat

	4. Kvartal 2024	4. Kvartal 2023	Året 2024	Året 2023
Resultat etter skatt	32,3	20,1	125,1	84,7
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat	32,3	20,1	125,1	84,7

Balanse

	31.12.2024	31.12.2023
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	862,8	626,2
Utlån til kunder	18.793,4	18.074,3
Sertifikater og obligasjoner	285,1	286,5
Finansielle derivater	0,0	0,0
Andre eiendeler	10,7	10,5
Sum eiendeler	19.952,0	18.997,5
Gjeld til kredittinstitusjoner	591,5	691,8
Verdipapirgjeld	17.519,9	16.547,5
Finansielle derivater	77,8	49,7
Annen gjeld	3,6	4,3
Betalbar skatt	31,8	20,9
Utsatt skatt	11,6	8,1
Tapsavsetninger ubenyttede kreditter	0,6	0,6
Sum gjeld	18.236,9	17.322,9
Innskutt egenkapital	1.350,0	1.350,0
Opptjent egenkapital	365,1	324,7
Sum egenkapital	1.715,1	1.674,7
Sum gjeld og egenkapital	19.952,0	18.997,5

Endring egenkapital

31.12.2024	Sum			Annen
	egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2023	1.674,7	437,1	912,9	324,7
Ordinært resultat	125,1	0,0	0,0	125,1
Andre inntekter og kostnader 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. 31.12.2024	1.715,1	437,1	912,9	365,1

31.12.2023	Sum			Annen
	egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2022	1.663,1	437,1	912,9	313,1
Resultat	84,7	0,0	0,0	84,7
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat	84,7	0,0	0,0	84,7
Tilleggsutbytte	-73,1	0,0	0,0	-73,1
Egenkapital pr. 31.12.2023	1.674,7	437,1	912,9	324,7

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Driftsaktiviteter		
Resultat før skattekostnad	160,4	108,5
Justert for:		
Endring i netto opptj. renteinntekter og pål. rentekostnader	29,9	16,8
Netto inn-/utbetaling av utlån til kunder	5.876,8	5.424,9
Endring i sertifikater og obligasjoner	1,4	-19,8
Netto endring i finansielle derivater (netto eiendeler og gjeld)	0,0	30,2
Netto endring i andre eiendeler	-0,1	90,9
Netto endring i annen gjeld	-0,6	1,0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	0,6	-1,2
Amortisering over-/underkurs mål til amortisert kost	-18,2	-18,9
Netto gevinst/tap fra finansieringsaktiviteter	1,6	3,1
Periodens betalte skatt	-20,9	-18,2
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	6.030,7	5.617,4
Investeringsaktiviteter		
Utbetaling ved kjøp av utlånsportefølje fra Sparebanken Øst	-7.395,0	-7.356,0
Innbetaling ved salg av utlånsportefølje til Sparebanken Øst	798,9	1.867,1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6.596,1	-5.488,9
Finansieringsaktiviteter		
Netto inn-/utbetaling på trekkfasilitet fra kredittinstitusjoner	-100,0	-404,4
Utbetaling ved tilbakebetaling av verdipapirer	-2.010,6	-2.494,2
Innbetaling ved utstedelse av verdipapirer	2.997,3	2.766,8
Utbetaling av tilleggsutbytte	-84,7	-73,1
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	802,0	-204,8
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	236,6	-76,2
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01.	626,2	702,5
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	862,8	626,2
Likviditetsbeholdningen består utelukkende av bankinnskudd. Ubenyttet trekkrett utgjør MNOK 2.408,6 pr. 31.12.24 og MNOK 2.308,6 pr. 31.12.23		
Tilleggsinformasjon til driftsaktiviteter vedrørende renter og utbytteinntekter	2024	2023
Renteinnbetalinger	1.151,3	902,9
Renteutbetalinger	940,2	757,3

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 og 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 offentlig lån, og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Regnskapet for 4. kvartal 2024 ble godkjent av styret i Sparebanken Øst Boligkreditt AS 11. februar 2025.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Sparebanken Øst.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet til Sparebanken Øst Boligkreditt AS er utarbeidet i overensstemmelse med IAS 34 Interim Financial Reporting (IFRS). Beskrivelse av de regnskapsprinsipper som er lagt til grunn ved avleggelsen av regnskapet fremkommer i årsrapporten for 2023. Regnskapsprinsipper og beregningsmetoder er i all vesentlighet uendret fra årsregnskapet for 2023.

Alle beløp er oppgitt i mill. kroner hvis ikke annet er spesifisert.

Kvartalsregnskapet er ikke revidert.

Note 3 - Vurdering og anvendelse av estimater

Utarbeidelse av regnskapet medfører at ledelsen gjør estimater og skjønnsmessige vurderinger og tar forutsetninger som påvirker effekten av anvendelse av regnskapsprinsipper og dermed regnskapsførte beløp for eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader. For nærmere redegjørelse vises til årsrapport 2023, note 2.9. Ledelsens vurderinger, anvendelse av estimater og forutsetninger.

Note 4 - 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 fremgår nedenfor. 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 %.

Geografisk fordeling av utlån kunder

	31.12.2024	31.12.2023
Drammen	3.734,1	3.468,6
Øvre Eiker	1.066,1	915,9
Buskerud for øvrig	1.017,2	833,2
Asker	2.674,4	2.238,4
Akershus for øvrig	2.731,0	2.821,6
Oslo	3.510,4	3.840,5
Østfold	934,7	904,4
Vestfold	1.693,1	1.503,4
Resten av landet	1.437,9	1.553,2
Utlandet	0,0	0,0
Brutto utlån til kunder	18.798,9	18.079,2
Tapsavsetninger på utlån	5,5	4,9
Sum netto utlån	18.793,4	18.074,3

Utlån fordelt på kundegrupper

	31.12.2024	31.12.2023
Lønnstagerne	18.664,8	17.938,5
Selvstendig næringsdrivende	134,1	140,7
Brutto utlån til kunder	18.798,9	18.079,2
Tapsavsetninger på utlån	5,5	4,9
Sum netto utlån	18.793,4	18.074,3

Note 5 - Kapitaldekning

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

Det henvises for øvrig til konsernets Pilar III-dokument, som ligger tilgjengelig på Sparebanken Øst sin nettside.

	31.12.2024	31.12.2023
Ren kjernekapital		
Bokført egenkapital	1.715,1	1.674,7
Fradragsposter i ren kjernekapital		
Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA)	-0,4	-0,3
Sum ren kjernekapital	1.714,8	1.674,3
Øvrig kjernekapital	0,0	0,0
Sum kjernekapital	1.714,8	1.674,3
Netto ansvarlig kapital	1.714,8	1.674,3
Beregningsgrunnlag		
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko	7.592,7	7.137,3
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0,0	0,0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	244,6	235,1
Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)	4,6	6,5
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0,0	0,0
Sum beregningsgrunnlag	7.841,9	7.379,0
Ren kjernekapitaldekning	21,87 %	22,69 %
Kjernekapitaldekning	21,87 %	22,69 %
Kapitaldekning	21,87 %	22,69 %
Buffere		
Bevaringsbuffer	196,0	184,5
Motsyklisk buffer	196,0	184,5
Systemrisikobuffer	352,9	332,1
Sum bufferkrav	745,0	701,0
Tilgjengelig bufferkapital	1.087,4	1.084,0
Uvektet kjernekapitalandel	8,16 %	8,37 %

Note 6 - Tap på utlån og ubenyttede kreditter

Tapskostnad

	4. Kvartal 2024	4. Kvartal 2023	Året 2024	Året 2023
Endring modellberegnet avsetning trinn 1	0,0	0,0	0,1	0,0
Endring modellberegnet avsetning trinn 2	0,2	-1,2	0,5	-1,1
Endring modellberegnet avsetning trinn 3	0,0	0,0	0,0	0,0
Økning i eksisterende individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Nye individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Konstaterte tap dekket av tidligere individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Reversering av tidligere individuelle tapsavsetninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Konstaterte tap hvor det tidligere ikke er avsatt for indiv. tapsavsetninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Inngang på tidligere konstaterte tap	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens amortiseringskostnad	0,0	0,0	0,0	0,0
Tap på utlån og ubenyttede kreditter	0,2	-1,2	0,6	-1,1
- Herav tap på ubenyttede kreditter	0,1	0,0	0,0	0,0

Tap

	Forventet tap Trinn 1	Forventet tap Trinn 2	Forventet tap Trinn 3	Totalt
Endringer i tapsavsetninger - 31.12.2024				
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. 31.12.2024	3,4	2,6	0,0	6,1
- Herav tapsavsetning på ubenyttede kreditter	0,4	0,2	0,0	0,6

*Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr.31.12.2024

	Forventet tap Trinn 1	Forventet tap Trinn 2	Forventet tap Trinn 3	Totalt
Endringer i tapsavsetninger - 31.12.2023				
Inngående balanse pr. 01.01.2023	3,4	3,2	0,0	6,6
Overført til trinn 1	1,0	-1,0	0,0	0,0
Overført til trinn 2	-0,1	0,1	0,0	0,0
Overført til trinn 3	0,0	-0,4	0,4	0,0
Netto endring	-1,1	0,6	-0,4	-0,9
Nye tap	0,9	0,3	0,0	1,3
Fraregnet tap	-0,8	-0,7	0,0	-1,5
Endring i risikomodell/parametere	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående balanse pr. 31.12.23	3,4	2,1	0,0	5,5
- Herav tapsavsetning på ubenyttede kreditter	0,4	0,1	0,0	0,6

*Selskapet har ingen engasjementer med individuelt vurderte tapsavsetninger pr. 31.12.2023

Note 6 - Tap på utlån og ubenyttede kreditter (forts.)

Brutto utlån

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn - 31.12.2024	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. 31.12.2024	18.128,6	624,1	46,2	18.798,9
- Herav utlån med betalingslettelser	0,0	94,1	23,7	117,8

Endring i brutto utlån fordelt pr. trinn - 31.12.23	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Inngående balanse pr. 01.01.23	17.509,9	468,6	25,2	18.003,7
Overført til trinn 1	163,2	-160,8	-2,4	0,0
Overført til trinn 2	-218,2	225,4	-7,2	0,0
Overført til trinn 3	-5,9	-23,2	29,1	0,0
Netto endring	-1.293,2	-18,2	-3,4	-1.314,7
Nye utlån	5.637,6	118,9	0,0	5.756,5
Fraregnet utlån	-4.255,8	-103,9	-6,5	-4.366,2
Utgående balanse pr. 31.12.23	17.537,7	506,8	34,7	18.079,2
- Herav utlån med betalingslettelser	0,0	149,7	14,1	163,8

Modellberegnet forventet tap

De økonomiske utsiktene vurderes i all hovedsak uendret ved utgangen av 2024 sammenlignet med det som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2023.

Sannsynlighetsvektingen av makrosenarioer ved beregning av modellberegnet forventet tap er holdt uendret ved utgangen av 2024 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Faktorene for de ulike scenarioene, som uttrykker størrelsen på forventet tap i optimistisk og pessimistisk scenario sammenlignet med forventet tap i forventet scenario, er holdt uendret ved utgangen av 2024 sammenlignet med hva som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2023.

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

30.12.2024	hetsvekt	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totalt
Optimistisk scenario	0 %	2,1	1,6	0,0	3,7
Forventet scenario	70 %	2,6	2,0	0,0	4,7
Pessimistisk scenario	30 %	5,3	4,0	0,1	9,4
Tapsavsetninger (sannsynlighetsvektet)	100 %	3,4	2,6	0,0	6,1

Note 7 - Misligholdte engasjementer kunder

	31.12.2024	31.12.2023
Betalingsmislighold (over 90 dager)		
Næring	0,0	0,0
+ Person	5,1	7,8
= Brutto betalingsmislighold	5,1	7,8
- Tapsavsetninger	0,0	0,0
= Netto betalingsmislighold	5,1	7,8
 Øvrige misligholdte engasjementer		
Næring	1,5	0,0
+ Person	39,6	28,2
= Brutto øvrige misligholdte engasjementer	41,1	28,2
- Tapsavsetninger	0,0	0,0
= Netto øvrige misligholdte engasjementer	41,0	28,2
 Misligholdte engasjementer		
Næring	1,5	0,0
+ Person	44,7	36,0
= Brutto misligholdte engasjementer	46,2	36,0
- Tapsavsetninger	0,0	0,0
= Netto misligholdte engasjementer	46,2	36,0

Note 8 - Verdipapirgjeld

Endring verdipapirgjeld	31.12.2024	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endr. inkl. valuta	31.12.2023
OMF, nominell verdi	17.496,6	2.997,3	2.010,6	-16,7	16.526,6
Verdijusteringer	-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, nominell verdi	2.497,1	0,0	0,0	0,0	2.497,1

Grønne obligasjoner er obligasjonslån som er utstedt under et grønt rammeverk der midlene utelukkende benyttes til å finansiere en portefølje av utlån som skal bidra til overgangen mot lavere karbonutslipp og en klimarobust utvikling.

Endring verdipapirgjeld	31.12.2023	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endr. inkl. valuta	31.12.2022
OMF, nominell verdi	16.526,6	2.766,8	2.494,2	14,4	16.239,5
Verdijusteringer	-46,1	0,0	0,0	-34,1	-11,9
Påløpt rente	67,0	0,0	0,0	24,8	42,2
Sum verdipapirgjeld	16.547,5	2.766,8	2.494,2	5,1	16.269,8
Herav grønne obligasjoner, nominell verdi	2.497,1	2.497,1	0,0	0,0	0,0

Forfall på verdipapirgjeld

	31.12.2024	31.12.2023
2024		2.009,0
2025	2.500,0	2.500,0
2026	4.750,0	4.750,0
2027	4.000,0	4.000,0
2028	2.500,0	2.500,0
2029	3.000,0	0,0
2030	700,0	700,0
2031	0,0	0,0
2032 og senere	0,0	0,0
Uten løpetid	0,0	0,0
Brutto innlån	17.450,0	16.459,0
Påløpt rente	97,8	67,0
Direkte kostnader og over-/underkurs	46,6	67,6
Verdijusteringer	-74,5	-46,1
Netto innlån	17.519,9	16.547,5

Overpantsettelse

	31.12.2024	31.12.2023
Kvalifiserte utlån med pant i bolig*	18.711,6	18.004,5
Finansielle derivater (netto)	-77,8	-49,7
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd og verdipapirer)	1.146,4	911,2
Sum sikkerhetsmasse	19.780,2	18.866,1
Obligasjoner med fortrinnsrett ekskl. påløpte renter	17.422,1	16.480,5
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	114 %	114 %

*MNOK 53,7 av brutto utlån i selskapet pr. 31.12.24 og MNOK 41,4 pr. 31.12.23 kvalifiserer ikke til sikkerhetsmassen.

Note 9 - 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

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 verdivurdert 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 selskapets 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.

31.12.2024	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

31.12.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Eiendeler og gjeld målt til virkelig verdi				
Sertifikater og obligasjoner	0,0	286,5	0,0	286,5
Finansielle derivater	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum eiendeler til virkelig verdi	0,0	286,5	0,0	286,5
Finansielle derivater	0,0	49,7	0,0	49,7
Sum gjeld til virkelig verdi	0,0	49,7	0,0	49,7

Note 10 - 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 11 - 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 2024 netto kjøpt boliglån fra Sparebanken Øst til en verdi av 6.596 mill., hvorav kjøpte boliglån utgjør 7.395 mill. og solgte boliglån tilbake utgjør 799 mill. I 2023 var netto kjøpt boliglån fra Sparebanken Øst 5.489 mill., hvorav kjøpte boliglån utgjør 7.356 mill. og solgte boliglån tilbake utgjør 1.867 mill.

RESULTAT	Året 2024	Året 2023
Renteinntekter innskudd i morbank	55,0	22,9
Rentekostnader lån fra morbank	43,6	31,8
Rentekostnader OMF-gjeld til morbank	0,0	0,0
Provisjonskostnader til morbank	27,6	27,3
Andre driftskostnader til morbank	3,8	3,1
BALANSE	Året 2024	31.12.2023
Innskudd i morbank	862,8	626,2
Andre fordringer på morbank	10,7	10,5
Lån fra morbank	591,5	691,8
OMF-gjeld til morbank	0,0	0,0
Annen gjeld til morbank	2,4	2,3

Resultatutvikling

	4. Kvartal 2024	3. Kvartal 2024	2. Kvartal 2024	1. Kvartal 2024	4. kvartal 2023
Renteinntekter	288,6	293,8	298,5	270,8	264,2
Rentekostnader	237,5	241,4	245,1	228,1	229,0
Netto renteinntekter	51,1	52,3	53,4	42,7	35,1
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	6,9	7,1	7,1	6,5	6,8
Netto verdiendring og gevinst/tap fra finansielle instrumenter	-0,8	-0,4	-0,7	-1,1	-1,3
Andre driftskostnader	1,7	1,9	2,2	2,1	2,4
Resultat før tap	41,6	43,0	43,3	33,0	24,6
Tap på utlån, ubenyttede kreditter og garantier	0,2	0,1	-0,3	0,6	-1,2
Resultat før skattekostnad	41,4	42,9	43,7	32,5	25,8
Skattekostnad	9,1	9,4	9,6	7,1	5,7
Perioderesultat	32,3	33,5	34,1	25,3	20,1

Totalresultatutvikling

	4. Kvartal 2024	3. Kvartal 2024	2. Kvartal 2024	1. Kvartal 2024	4. kvartal 2023
Resultat etter skatt	32,3	33,5	34,1	25,3	20,1
Andre inntekter og kostnader i totalresultatet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat	32,3	33,5	34,1	25,3	20,1

Balanseutvikling

	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	862,8	813,6	751,5	1.227,9	626,2
Utlån til kunder	18.793,4	18.866,1	18.794,7	19.812,6	18.074,3
Sertifikater og obligasjoner	285,1	285,9	286,2	286,3	286,5
Finansielle derivater	0,0	24,0	6,2	0,0	0,0
Andre eiendeler	10,7	38,8	36,8	31,1	10,5
Sum eiendeler	19.952,0	20.028,4	19.875,5	21.358,0	18.997,5
Gjeld til kredittinstitusjoner	591,5	591,8	491,7	892,1	691,8
Verdipapirgjeld	17.519,9	17.590,8	17.562,4	18.669,9	16.547,5
Finansielle derivater	77,8	36,5	56,8	63,1	49,7
Annen gjeld	3,6	6,9	5,2	14,4	4,3
Betalbar skatt	31,8	26,2	16,8	9,9	20,9
Utsatt skatt	11,6	8,1	8,1	8,1	8,1
Tapsvsetninger ubenyttede kreditter	0,6	0,5	0,5	0,6	0,6
Sum gjeld	18.236,9	18.260,9	18.141,5	19.658,0	17.322,9
Innskutt egenkapital	1.350,0	1.350,0	1.350,0	1.350,0	1.350,0
Opptjent egenkapital	365,1	417,5	384,1	350,0	324,7
Sum egenkapital	1.715,1	1.767,5	1.734,0	1.700,0	1.674,7
Sum gjeld og egenkapital	19.952,0	20.028,4	19.875,5	21.358,0	18.997,5

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. Kostnader i % av inntekter (ekskl. avk. på finansielle investeringer)*	Tap i % av IB netto utlån til kunder for perioden. Nøkkeltallet angir resultatført tapskostnad i forhold til netto utlån ved regnskapsperiodens begynnelse og gir relevant informasjon om hvor store tapskostnader konsernet har i forhold til utlånsvolumet.
6. Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån*	Netto misligholdte engasjementer i % av netto utlån. Dette nøkkeltallet gir relevant informasjon om kredittrisiko og vurderes som nyttig tilleggsinformasjon utover det som følger av tapsnotene.
7. Kapitaldekning i %	Sum ansvarlig kapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
8. Kjernekapitaldekning i %	Kjernekapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag).
9. Ren kjernekapitaldekning i %	Ren kjernekapital i % av risikovektet volum (beregningsgrunnlag)
10. Utbytte/tilleggsutbytte	Utbytte/tilleggsutbytte i kroner.
11. Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	Gjennomsnittlig forvaltningskapital basert på daglige balansetall.

* Definert som alternativt resultatmål