

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 27.03 2019

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Risikofaktorer	3
2. Ansvarlige.....	6
3. Definisjoner	7
4. Revisorer	8
5. Opplysninger om utsteder	9
6. Ledelse og styre	11
7. Marked og fremtidsutsikter	12
8. Aksjekapital og aksjeeiere.....	12
9. Finansiell informasjon.....	14
10. Dokumentasjonsmateriale	15
11. Kryssreferanseliste	16

1. Risikofaktorer

Kredittrisiko

Kredittrisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser og at den eventuelt stilte sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet overfor Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Kredittrisiko vedrører alle fordringer på motparter/kunder. I hovedsak er dette utlån og kreditter, men også ansvar i henhold til verdipapirer samt motpartsrisiko som oppstår gjennom derivater og valutakontrakter.

Kredittrisiko er en funksjon av to faktorer, betjeningsevne og – vilje samt verdi på underliggende sikkerheter. Begge faktorer må inntreffe med negativt utfall for at det skal kunne oppstå tap. Den første er manglende betalingsevne eller – vilje hos debitor, og den andre er at verdien av underliggende sikkerheter ikke er tilstrekkelig til å dekke selskapets krav ved eventuelt mislighold og påfølgende realisasjon av sikkerheten.

Utlån gitt av eller overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS har pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 75 % av boligens markedsverdi. Belåningsgraden i Selskapets sikkerhetsmasse (LTV) var ved utgangen av 2018 46,6 %. Det er satt beløpsgrenser for størrelsen på lån til enkeltkunder. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er juridisk og reell eier av alle lån i sikkerhetsmassen, og skal ha første prioritet der samme pant sikrer lån både i morbank og selskapet.

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 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.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin portefølje er basert på risikoklassifisering bestående av 11 kategorier fra A til K. Risikoklasse A representerer laveste risikoklasse og risikoklasse K representerer høyeste risiko. I Sparebanken Øst Boligkreditt AS består risikoklasse J og K av engasjement der det foreligger objektive bevis på mislighold/tap og at engasjementene er under spesiell oppfølging. For detaljert oversikt over engasjement fordelt etter risikoklassifisering henvises det til årsrapport for 2018, note 21.

I forbindelse med rating av obligasjonsutstedelser fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS har Sparebanken Øst utstedt en garanti for alle OMF-forpliktelser i boligkredittforetaket.

Oppgjørsrisiko

Oppgjørsrisiko er en form for kredittrisiko ved at kontraktmotpart ikke oppfyller sine forpliktelser med hensyn til oppgjør i form av kontanter eller verdipapirer etter at Selskapet har gitt beskjed om betaling eller overførsel av et verdipapir eller sikkerhet.

Verdipapirhandler går via forvalteroppjøret i DNB.

Motpartsrisiko

Motpartsrisiko er en form for kredittrisiko ved at inngåtte kontrakter kan gi tap dersom motpart går konkurs eller ikke er i stand til å gjøre opp sine betalingsforpliktelser.

Selskapet kan ikke inngå derivatavtaler til andre formål enn det som fremgår av Finansforetaksforskriftens § 11-3, for å sikre kravet til stadig beløpsmessig balanse etter finansforetaksloven § 11-11 og legge til rette for at foretakets betalingsforpliktelser blir overholdt.

Mot finansielle institusjoner har Selskapet inngått standardiserte og hovedsakelig bilaterale ISDA-avtaler som gir partene motregningsrett ved eventuelt mislighold. Det er også inngått tilleggsavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) mot de samme motpartene.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er et element i den totale kredittrisikoen og oppstår dersom det foreligger en overrepresentasjon av engasjementer med like karakteristika og som påvirkes ensartet av endringer i økonomiske eller andre faktorer.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS står overfor ulike typer av risikokonsentrasjon. Dersom enkeltlåntakere eller grupper av tilknyttede debitorer utgjør en betydelig andel av porteføljen vil dette representere en form for konsentrasjonsrisiko idet porteføljen dermed inneholder kundespesifikk risiko. En annen form for risikokonsentrasjon er en følge av høy eksponering mot enkelte geografiske områder som følge av at geografiske områder vil kunne ha ulike sykliske forløp.

Selskapets utlånsportefølje fordeler seg geografisk i hovedsak til det sentrale østlandsområdet.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for tap som følge av endringer i observerbare markedsvariabler som renter, valuta og verdipapirmarkeder. Risikoen er knyttet til resultatvariasjoner som følge av endringer i markedspriser og/eller – kurser.

Det er styrevedtatte retningslinjer og rammer for markedsrisiko.

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som oppstår ved endring i rentenivået. Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisikoen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset. Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivasisden avviker for tidspunkt for reprising av passivasiden. Utlån til kunder reprises med minimum 6 ukers frist. Majoriteten av innlånene til Sparebanken Øst Boligkreditt er flytende lån med 3 måneders renteperioder. I de tilfeller der kredittforetaket låner inn til fast rente, skal lånet swappes til flytende rente.

Selskapet har etablert en ramme for renterisiko som er satt i forhold til selskapets ansvarlige kapital og potensielle tap ved renteendringer. Maksimal renterisiko skal ved 2 %-poeng parallell endring i rentekurven ikke overstige 0,4 % av forvaltningskapitalen på måletidspunktet.

Valutarisiko

Valutarisiko er risiko for tap av verdier på grunn av endring i kursen på utenlandsk valuta. Slik risiko reduseres ved å balansere aktiva- og passivoposisjoner i balansen mot hverandre eller ved bruk av valutaderivater. For eiendeler der debitor har anledning til å tilbakebetale før endelig forfall benyttes rullerende swapper. Der endelig forfall ikke skal fravikes, sikres posisjonene ved bruk av basisswapper. Det er fastsatt rammer for valutaeksponering.

Selskapet skal ikke ha valutarisiko. Gjeld utstedt i annen valuta enn NOK skal swappes til NOK

Spreadrisiko

Risiko for tap som følge av reduserte markedsverdier på rentebærende verdipapirer som følge av en endring i marginen (kredittspread). Sparebanken Øst Boligkreditt AS holder verdipapirer på balansen for likviditetsformål, herunder oppfyllelse av krav til LCR.

Selskapet tar utgangspunkt i Finanstilsynets modell for markedsrisiko for beregning av kredittspreadrisiko.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at tilbydere av likviditet ikke kan eller vil tilby likvider til Selskapet, eventuelt kun til en pris som er vesentlig høyere enn normale markedsvilkår. En slik situasjon kan oppstå ved at Selskapet får en redusert kredittverdighet (virksomhetsspesifikk risiko) eller at markedet for likviditet ikke fungerer på en tilfredsstillende måte (markedsspesifikk risiko). Begrepet likviditetsrisiko benyttes i denne sammenheng i betydningen finansieringsrisiko, dvs. risikoen for en brå og uventet mangel på tilførsel av likviditet. Selskapet står da uten midler til å finansiere eiendelene etter hvert som innlån forfaller. Begrepet likviditetsrisiko benyttes også om risikoen knyttet til problemer med å avhende finansielle instrumenter i et marked, også benevnt markedslikviditetsrisiko.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS dekker sine innlansbehov fra to kilder; Selskapet kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett og/eller trekke på en trekkfasilitet i Sparebanken Øst. Lån som inngår i sikkerhetsmassen og tjener som overpantsettelse finansieres med trekkfasiliteten. Ved et akutt finansieringsbehov som har oppstått ved forfall av tidligere utstedte OMF-innlån, kan nye OMF-innlån utstedes og via Sparebanken Øst kan deler av lånet stilles som sikkerhet for D og eller F-lån i Norges Bank. Alle selskapets inngåtte avtaler om OMF-innlån har en "soft-bullet", hvor boligkredittselskapet kan utsette innfrielsen med ett år.

Retningslinjer og rammer for styring av likviditetsrisiko er fastsatt av styret. LCR per. 31.12.2018 var 446 %.

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er den risiko Sparebanken Øst Boligkreditt AS har som følge av utilstrekkelig eller sviktende interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller misligheter, eller eksterne hendelser. Eksempler på operasjonelle risikofoldhold kan være uønskede handlinger og hendelser som blant annet svikt i IT-systemer, hvitvasking, korrupsjon, underslag, innsidehandel, bedrageri, ran, trusler mot ansatte, fullmakts brudd og brudd på vedtatte rutiner m.m.

Operasjonell risiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS oppstår i hovedsak i tilknytning til innvilgelse av lån her under etablering av pantesikkerhet, i bruken av IT-systemer, utstedelse av OMF-gjeld og manglende etterlevelse av lover og regler. Innvilgelse av lån foregår i Sparebanken Øst etter avtale mellom selskapene eller gjennom boligkreditt.no. 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 av Sparebanken Øst Boligkreditt AS selv.

Det er inngått en forvaltningsavtale ("Transfer and Servicing Agreement" – TSA) med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, oppgjørs- og regnskapstjenester.

Gransker (Ernst & Young AS) gjennomfører selvstendige kvartalsvise kontroller. KPMG utfører internrevisjon for Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen var ved utgangen av 2018 på 113 %.

Forretningsrisiko/strategisk risiko

Strategisk risiko er risikoen av de valgte forretningsstrategier. Risikoen kan opptre i ulike forretnings- eller produktsegmenter og være knyttet til konjunktursvingninger og endret kundeatferd.

Forretningsrisiko kan oppstå som følge av endrede myndighetsreguleringer.

Renommérisiko

Renommérisiko er risiko forbundet med uetisk opptreden eller oppførsel internt eller eksternt og kan knyttes til økte tap, reduserte inntekter og/eller økte kostnader som følge av at Selskapets omdømme har blitt skadet.

Systemrisiko

Dette er risiko for at Selskapet vil være særlig utsatt for systemrisiko eller om Selskapet bidrar til systemrisiko. Systemrisiko innebærer smitteeffekter mellom de ulike finansinstitusjonene, drevet av ubalanser og finansiell uro. Drivere kan for eksempel være høy gjeldsgrad hos husholdningene kombinert med boligprisfall.

Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2018 – note 21.

2. Ansvarlige

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bekrefter at opplysningene i registreringsdokumentet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at det kan endre betydningsinnholdet, og at de ansvarlige har truffet alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Drammen, 27.03.2019



Vegard Kvamme
Daglig leder

Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Bragernes Torg 2
3017 Drammen

3. Definisjoner

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

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

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært Ernst & Young AS, Dronning Eufemias Gate 6, 0191 Oslo.

Statsautorisert revisor Einar Hersvik, Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo, har vært ansvarlig for revisjonsberetningen for 2018.

Ernst & Young AS er 27.05 2009 oppnevnt av Finanstilsynet som uavhengig gransker for Selskapet i henhold til finansforetakslovens § 11-14.

Ernst & Young AS er medlem av Den norske Revisorforening.

5. Opplysninger om utsteder

Selskapets registrerte navn er Sparebanken Øst Boligkreditt AS, det kommersielle navnet er Sparebanken Øst Boligkreditt. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 997 889. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge. Postadresse er Postboks 67, 3301 Hokksund, Norge. Telefon +47 33 51 38 55. Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet 14. april 2009. Selskapet er underlagt norsk lov, herunder finansforetaksloven.

Selskapet har konsesjon fra Finanstilsynet til å drive virksomhet som kredittforetak og utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Sparebanken Øst Boligkreditt AS' formål er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån, lån sikret med pant i andre realregistrerte formuesgoder eller offentlig lån, og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har siden 1. kvartal 2011 blitt ratet AAA av Moody's Investors Service.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er heleid av Sparebanken Øst, og Selskapet inngår dermed i Sparebanken Øst konsern som et datterselskap. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har innleid personell fra Sparebanken Øst med 1,4 årsverk. Det er også inngått en forvaltningsavtale med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, økonomi- og regnskapstjenester. Selskapet er således avhengig av Sparebanken Øst.

Konsernet Sparebanken Øst utgjøres av Sparebanken Øst og 5 datterselskaper, samtlige eiet 100 %. Disse datterselskapene er foruten Sparebanken Øst Boligkreditt AS, AS Finansiering, Sparebanken Øst Eiendom AS, Øst prosjekt AS og Øst Inkasso AS.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sitt samarbeid med Morbanken bidra til å skaffe Konsernet konkurransedyktige innlån i en nisje i markedet Banken selv ikke direkte kan ta del i. Virksomheten i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er derfor med på å begrense Konsernets likviditetsrisiko, og gjennom dette bidra til at Konsernet oppnår sine langsiktige strategimål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sin virksomhet bidra til at Sparebanken Øst kan tilby boliglån til konkurransedyktige priser. Nye boliglån blir solgt via Bankens distribusjonskanaler og i henhold til Bankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvaret for all kunderelasjon, markedsføring, produktutvikling med mer ligger i Banken.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilegner seg utlån med pant i fast eiendom gjennom to kanaler. Hoveddelen stammer fra overføringer av utlån fra Morbanken. Lån kan også bli gitt direkte fra Selskapet gjennom boligkreditt.no. Dette er også slik ledelsen har organisert Selskapet for drifts- og styringsformål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr kun bolighypoteklån innenfor 70 % av forsvarlig takst.

Utlån til kunder fordelt etter geografisk plassering av sikkerhetene:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Drammen	1.583.115	1.133.227	982.077
Øvre Eiker	620.565	447.523	360.443
Nedre Eiker	837.769	596.227	512.316
Buskerud for øvrig	1.124.587	699.763	484.124
Akershus	2.863.487	2.400.184	2.014.326
Oslo	3.187.090	2.534.149	2.283.587
Vestfold	964.845	830.066	568.629
Østfold	545.375	438.897	344.628
Resten av landet	1.784.281	1.518.975	1.502.361
Totalt	13.511.114	10.599.011	9.052.491

Registreringsdokument

Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for Selskapet enn andre ut fra størrelse og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer en 10 % av samlede utlån.

Sikkerhetsmassen:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Brutto utlån med pant i bolig	13.481.443	10.585.373	9.039.690
Finansielle derivater (netto)	53.932	163.818	163.008
Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)	230.973	322.075	378.555
Sum sikkerhetsmasse	13.766.348	11.071.266	9.581.253
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	113 %	112 %	115 %

Utlån fordelt på kundegrupper:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Lønnstagerere	13.461.508	10.562.924	9.022.217
Selvstendig næringsdrivende	49.606	36.087	30.274
Sum sikkerhetsmasse	13.511.114	10.599.011	9.052.491

Verdipapirgjeld:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
OMF, pålydende NOK	11.758.000	9.381.000	7.879.000
OMF, pålydende SEK (omregn. NOK)	290.827	299.218	285.360
Verdijustering (inkl. o/u-kurs)	120.952	146.687	159.858
Påløpt rente	40.901	35.945	38.480
Sum sikkerhetsmasse	12.210.680	9.862.850	8.362.698

Kapitaldekning:

(beløp i tusen kroner)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Ren kjernekapital			
Bokført egenkapital	1.262.909	964.264	958.108
Fradragsposter i ren kjernekapital			
Verdijusteringer som følge av krav om forsvarlig verds	-307	-306	-354
Sum ren kjernekapital	1.262.602	963.958	957.754
Øvrig kjernekapital	0	0	0
Sum kjernekapital	1.262.602	963.958	957.754
Netto ansvarlig kapital	1.262.602	963.958	957.754
Beregningsgrunnlag			
Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartrisiko	5.135.690	4.076.003	3.558.059
Beregningsgrunnlag valutarisiko	0	0	0
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	193.699	205.607	221.984
Beregningsgrunnlag CVA	161.341	166.882	204.171
Fradrag i beregningsgrunnlaget	0	0	0
Sum beregningsgrunnlag	5.490.730	4.448.492	3.984.214
Ren kjernekapital	23,00 %	21,67 %	24,04 %
Kjernekapitaldekning	23,00 %	21,67 %	24,04 %
Kapitaldekning	23,00 %	21,67 %	24,04 %
Buffere			
Bevaringsbuffer	137.268	111.212	99.605
Motsyklisk buffer	109.815	88.970	59.763
Systemrisikobuffer	164.722	133.455	119.526
Sum bufferkrav	411.805	333.637	278.894
Tilgjengelig bufferkapital	823.343	608.079	639.017
Uvektet kjernekapitalandel	8,81 %	8,40 %	9,62 %

6. Ledelse og styre

SELSKAPETS STYRE

Styreleder - Kjell Engen

Stilling – Viseadministrerende direktør Sparebanken Øst

Nestleder – Lars-Runar Groven

Stilling – Direktør bedriftsmarked

Styremedlem – Siren Coward

Stilling – Advokat og hvitvaskingsansvarlig i Sparebanken Øst

Styremedlem – Anne Grete Nettet

Stilling – Advokat og personvernombud i Sparebanken Øst

Styremedlem – Leif Ove Sørby

Eksternt styremedlem

SELSKAPETS LEDELSE

Daglig leder – Vegard Kvamme

Stilling – Finanssjef Sparebanken Øst

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

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

7. Marked og framtidutsikter

Marked

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har gått noe opp i 2018. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 46 basispunkter (hundredels prosentpoeng) over 3 mnd. nibor for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har vært god, spesielt til og med 3. kvartal. I årets siste kvartal var markedet noe tregere og gjorde at kredittpåslaget endte ca. 4 basispunkter høyere enn ved utgangen av fjoråret.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2018 utstedt to nye obligasjonslån med fortrinnsrett. Et lån pålydende NOK 2.500 mill. kroner med forfall i 2023 og et lån pålydende NOK 400 mill. kroner med forfall i 2030.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Buskerud, Oslo og Akershus utgjør 75,6 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Framtidutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har i 2018 hatt en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Veksten i 2018 har vært tilpasset konsernets behov for finansiering. Tilgangen til finansiering gjennom obligasjoner med fortrinnsrett har vært god i 2018. 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 robust likviditetssituasjon.

Etter positiv utvikling i 2017 avtok global økonomisk vekst i 2018. Både renter og prisvekst er fortsatt lave hos Norges viktigste handelspartnere, men den forventede nedtrappingen av ekspansiv pengepolitikk og utsikten til renteøkning fra sentralbankene i Europa gir usikkerhet om utviklingen videre. Brexit og handelskrig med USA i spissen har preget nyhetsbildet gjennom hele året, og kan ha bidratt til børsfall verden over i slutten av 2018. Det er likevel gode muligheter til at verdensøkonomien fortsetter å vokse, selv om veksttakten blir noe lavere enn tidligere antatt.

Veksten i norsk fastlandsøkonomi endte på 2,2 prosent i 2018, litt lavere enn forventet. Noe skyldes en kald vinter, tørkesommer og den lavere oljeprisen. Selv om veksten avtok ut over året, har det vært en økning i produksjon, forbruk, eksport og sysselsetting. Registrert arbeidsledighet er ytterligere redusert. Boligprisene har etter fallet i 2017 økt moderat i 2018.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har god kontroll over kostnadene, og det er ikke forventet noen vesentlige kostnader ut over det som naturlig vil følge av en økt portefølje.

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

Styret er også av den formening om at selskapets kapitalgrunnlag er tilstrekkelig for å sikre handlingsrom fremover. Vi forventer at markedet for obligasjoner med fortrinnsrett med god rating vil oppfylle de behov selskapet har for ny finansiering og refinansiering av eksisterende obligasjonslån.

8. Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen utgjør kr 373 100 000,- fordelt på 10 660 000 aksjer pålydende kr 30,-. Aksjene eies i sin helhet av Sparebanken Øst.

9. Finansiell informasjon

Regnskapene til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for 2018, 2017 og 2016 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Årsrapport 2018	Årsrapport 2017	Årsrapport 2016
Resultatregnskap	Side 8	Side 8	Side 8
Balanse	Side 9	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 10	Side 10
Noter	Side 12-37	Side 11-34	Side 11-32
Regnskapsprinsipper	Side 13-19	Side 12-18	Side 12-17
Revisjonsberetning	Side 39-42	Side 36-38	Side 34-36

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

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

Siste reviderte finansielle informasjon er årsregnskapet for regnskapsåret 2018.

Det foreligger ingen vesentlige endringer i konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode.

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

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

Det foreligger ingen forvaltningssaker, retterganger eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapet og/eller konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

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

10. Dokumentasjonsmateriale

Følgende dokumenter (eller kopier av dem) er tilgjengelige for eventuelt innsyn i løpet av registreringsdokumentets gyldighetstid:

- a) utsteders stiftelsesdokument og vedtekter;
- b) alle rapporter, brev og andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra utsteder, som helt eller delvis inngår i Registreringsdokumentet, eller som det vises til i Registreringsdokumentet;
- c) historisk finansiell informasjon om utsteder for alle de tre regnskapsårene forut for offentliggjøringen av registreringsdokumentet.

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

Historisk finansiell informasjon for Selskapet er også gjort tilgjengelig på Bankens nettsider, <https://www.oest.no/om-oss/spob/spob-regnskapsrapporter/>

11. Kryssreferanseliste

I kapittel 1 av Registreringsdokumentet er informasjon om risikohåndtering inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2018 – note 21.

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

Sparebanken Øst Boligkreditt AS	Regnskapsrapporter		
	Årsrapport 2018	Årsrapport 2017	Årsrapport 2016
Resultatregnskap	Side 8	Side 8	Side 8
Balanse	Side 9	Side 9	Side 9
Kontantstrømanalyse	Side 10	Side 10	Side 10
Noter	Side 12-37	Side 11-34	Side 11-32
Regnskapsprinsipper	Side 13-19	Side 12-18	Side 12-17
Revisjonsberetning	Side 39-42	Side 36-38	Side 34-36

- Informasjon om 2018 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2018
- Informasjon om 2017 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2017
- Informasjon om 2016 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2016

Regnskapsrapportene finnes her: <https://www.oest.no/om-oss/spob/spob-regnskapsrapporter/>