

# Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



## INNHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| 1. Risikofaktorer .....                          | 2  |
| 2. Ansvarlige.....                               | 4  |
| 3. Definisjoner .....                            | 5  |
| 4. Revisorer .....                               | 6  |
| 5. Opplysninger om utsteder .....                | 7  |
| 6. Ledelse og styre .....                        | 12 |
| 7. Marked og framtidsutsikter .....              | 13 |
| 8. Aksjekapital og aksjeeiere.....               | 14 |
| 9. Finansiell informasjon.....                   | 15 |
| 10. Dokumentasjonsmateriale.....                 | 16 |
| 11. Kryssreferanseliste.....                     | 17 |
| 12. Godkjenning av registreringsdokumentet ..... | 17 |

## 1. Risikofaktorer

### **Kreditrisiko**

Kreditrisiko 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. Sannsynligheten for at dette inntreffer ansees som lav i normaltilstander, men moderat nå som følge av COVID-19. Kreditrisiko 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 derivatkontrakter.

I tider med høy arbeidsledighet øker sannsynlighet for kreditttap i porteføljen. Dette fordi mange kunder mister inntekt og dermed betalingsevne. Ved vedvarende høy arbeidsledighet vil det også være en større sannsynlighet for fall i boligpriser. Samtidig har Norge et robust system for å fange opp de som blir arbeidsledige, men offentlige støtteordninger vil ikke være nok i alle tilfeller. Historisk har ofte et negativt sjokk i oljeprisen vært ett scenario som kan gi høy arbeidsledighet, men den seneste tiden med globalt utbrudd av en pandemi har vist at også andre årsaker kan gi høy ledighet og stor økonomisk usikkerhet.

Lån som går i mislighold vil ikke kvalifisere som sikkerhetsmasse og alt annet like vil dette medføre behov for å erstatte misligholdte lån med friske lån. Ved økt mislighold i sikkerhetsmassen vil konsernets boliglånsreserver svekkes og utstederens kredittvurdering kan svekkes. Et fall i boligpriser vil ha mange av de samme implikasjoner. Volum av boliglån som allerede er i sikkerhetsmassen vil reduseres ved at andelen av boliglånene som har en belåningsgrad som overstiger 75 % ikke vil medregnes som sikkerhetsmasse. Konsernets boliglånsreserver vil også svekkes.

Konsentrasjonsrisiko 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 konsentrasjonsrisiko. Selskapets utlånsportefølje fordeler seg geografisk i hovedsak til det sentrale østlandsområdet, og derfor ansees konsentrasjonsrisikoen i seg selv som moderat. 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. Det meste av det sentrale østlandsområdet har de senere år opplevd en boligprisoppgang som har vært langt høyere enn landsgjennomsnittet. Med dette har også boliglånskundenes belåningsgrad økt mer enn snittet, selv om lønnsveksten også har vært høyere her. En generell nedtur i norsk økonomi med blant annet økende arbeidsledighet vil derfor kunne treffe selskapet hardere enn hva en mer diversifisert kundeportefølje ville gjort. Boligprisen vil gjerne falle mer i områder som nylig har opplevd stor prisoppgang og spesielt dyre boliger kan falle mye. Konsentrasjonsrisikoen anses som moderat, men sannsynligheten for at det skal oppstå tap som følge av konsentrasjonsrisikoen anses som liten.

Selskapet har over tid hatt meget lavt mislighold og intet tap i utlånsporteføljen og det kan således anføres at sannsynligheten for at kunder og motparter ikke gjør opp sine forpliktelser i er lav. Samtidig har det i Norge over lang tid vært stigning i boligpriser og økt gjeldsgrad i husholdningen. Dette sammen med en sterk økning i arbeidsledige som følge av Covid-19 gjør at kredittrisikoen nå er høyere enn tidligere år og anses som moderat. Selskapets forretningsgrunnlag avhenger av at det har friske boliglån med tilstrekkelig lav belåningsgrad tilgjengelig. Dersom kredittrisikoen blir for høy vil dermed selskapets evne til videre vekst og lønnsomhet være truet. Dette gjør kredittrisiko til den mest vesentlige risikoen for selskapet å håndtere.

### **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 markedet for likviditet ikke fungerer på en tilfredsstillende måte (markedsspesifikk risiko) eller at Selskapet får en redusert kredittverdighet (virksomhetsspesifikk risiko). Gitt selskapets karakteristika anses sannsynligheten for at selskapet skal få likviditetsproblemer som følge av virksomhetsspesifikk risiko som lav. Likviditeten i obligasjonsmarkedet vil variere over tid, men sannsynligheten for at likviditeten vil være fraværende over så lang tid at selskapet vil få likviditetsproblemer anses som liten. 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

## Registreringsdokument

likviditetsrisiko benyttes også om risikoen knyttet til problemer med å avhende finansielle instrumenter i et marked, også benevnt markedslikviditetsrisiko.

Likviditetsrisiko er en viktig risiko å håndtere for selskapet siden selskapet er avhengig av at obligasjonsmarkedet ikke er dysfunksjonelt over en lengre periode. God spredning av forfall, trekkfasiliteter i morbank og bruk av «soft bullet» er viktige faktorer for å redusere risiko. Samtidig anses risikoen likevel som moderat siden selskapet har store forfall årlig og at det er avhengig av faktorer utenfor selskapets kontroll. Obligasjoner med Fortrinnsrett er etter statsobligasjoner ansett som det sikreste innenfor obligasjoner. Siden markedet for Obligasjoner med Fortrinnsrett åpnet har likviditeten i markedet stort sett vist en positiv utvikling, og har kun i kortere perioder vært dysfunksjonelt. I kriser har Obligasjoner med Fortrinnsrett spilt en viktig rolle i myndighetene krisehåndtering. Under finanskrisen var det Obligasjoner med Fortrinnsrett som lå til grunn for bytteordningen og under Covid-19 tidligere år har Obligasjoner med Fortrinnsrett utgjort en stor andel av deponerte og deponerbare obligasjoner som har ligget til grunn for F-lån tilbudt av Norges Bank. Siden Obligasjoner med Fortrinnsrett har en slik sentral rolle i blant annet krisehåndtering anses det som mindre sannsynlig at markedet skal være dysfunksjonelt over lang tid. Konsekvensen av en slik langvarig dysfunksjonalitet vil dog være stor.

### 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. Sparebanken Øst er i begrenset grad utsatt for spreadrisiko og renterisiko og det er lav sannsynlighet for at det skal oppstå vesentlige tap i selskapet som følge av markedsrisiko. 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 aktivasisiden avviker for tidspunkt for reprising av passivasisiden. Utlån til kunder repriseres med minimum 6 ukers frist. Majoriteten av innlåne 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.

### 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. 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. Sannsynligheten for at selskapet skal påføres vesentlig direkte eller indirekte tap som følge av operasjonell risiko anses som lav. 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. Andre 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.

Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2019 – note 22.

## 2. Ansvarlige

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bekrefter at opplysningene i registreringsdokumentet så langt de kjenner til er korrekte, og at registreringsdokumentet ikke utelater noe som kan endre dets innhold.

Drammen, 02.07.2020



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 /<br>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, inkl. revisjonsberetningen for 2019, vært Ernst & Young AS. Adresse; Dronning Eufemias Gate 6, 0191 Oslo. Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo.

Ernst & Young AS er siden 27.05.2009 oppnevnt av Finanstilsynet som uavhengig gransker for Selskapet i henhold til finansforetakslovens § 11-5. 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 og LEI: 5967007LIEEXZX4ZLK67. 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 stiftet i Norge og er underlagt norsk lov, herunder finansforetaksloven. Nettside med mer informasjon om selskapet <https://oest.no/spob/>. Opplysningene på nettstedet utgjør ikke en del av prospektet med mindre opplysningene er innlemmet i prospektet ved henvisning.

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. Dette står beskrevet i Selskapets vedtekter datert 20. november 2018, første paragraf, samt kapittel VIII «Foretakets virksomhet».

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har siden 1. kvartal 2011 blitt ratet AAA av Moody's Investors Service. Gjeldsforpliktelser med rating Aaa er ansett å være av høyeste kvalitet og er forbundet med det laveste nivå av kredittrisiko (originalteksten samt ytterligere forklaring finnes på engelsk språk på [www.moodys.com](http://www.moodys.com)).

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 fem datterselskaper, samtlige eier 100 %. Disse datterselskapene er foruten Sparebanken Øst Boligkreditt AS, AS Financiering, Sparebanken Øst Eiendom AS, Øst Inkasso AS og Øst Prosjekt AS.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sitt samarbeid med Morbanken bidra til å skaffe Konsernet konkurransedyktige innlån i en nisje i markedet Banken selv ikke direkte kan ta del i. Virksomheten i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er derfor med på å begrense Konsernets likviditetsrisiko, og gjennom dette bidra til at Konsernet oppnår sine langsiktige strategimål. Sparebanken Øst opererer i hovedsakelig i det sentrale østlandsområdet, med kommunene rundt Drammen som sitt lokalmarked. Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sin virksomhet bidra til at Sparebanken Øst kan tilby boliglån til konkurransedyktige priser. Nye boliglån blir solgt via Bankens distribusjonskanaler og i henhold til Bankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvar for all kunderelasjon, markedsføring, produktutvikling med mer ligger i Banken. Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilegner seg utlån med pant i fast eiendom gjennom to kanaler. Hoveddelen stammer fra overføringer av utlån fra Morbanken. Lån kan også bli gitt direkte fra Selskapet gjennom boligkreditt.no. Dette er også slik ledelsen har organisert Selskapet for drifts- og styringsformål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilbyr kun bolighypoteklån, og dette innenfor maksimalt 75 % av forsvarlig takst.



## Registreringsdokument

## Geografisk fordeling av utlån kunder

| (beløp i 1.000 kroner)                          | 31.03.20          | 31.03.19          | 31.12.19          |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Drammen   | 3.607.335         | 3.158.671         | 3.125.681         |
| Øvre Eiker                                      | 885.337           | 764.092           | 790.216           |
| Asker/Bærum                                     | 2.344.807         | 2.184.274         | 2.250.338         |
| Viken forøvrig                                  | 3.429.789         | 3.332.269         | 3.281.361         |
| Oslo  | 3.307.578         | 3.530.943         | 3.241.221         |
| Vestfold og Telemark                            | 1.342.592         | 1.186.335         | 1.261.708         |
| Resten av landet                                | 1.138.713         | 1.651.874         | 1.257.947         |
| <b>Sum brutto utlån</b>                         | <b>16.056.151</b> | <b>15.808.458</b> | <b>15.208.472</b> |
| Tapsavsetninger på utlån                        | 5.288             | 4.693             | 4.452             |
| <b>Sum netto utlån</b>                          | <b>16.050.863</b> | <b>15.803.765</b> | <b>15.204.020</b> |
| <b>Geografisk fordeling av utlån til kunder</b> |                   | 2018              | 2017              |
| Drammen   |                   | 1.583.115         | 1.133.227         |
| Øvre Eiker                                      |                   | 620.565           | 447.523           |
| Nedre Eiker                                     |                   | 837.769           | 596.227           |
| Buskerud for øvrig                              |                   | 1.124.587         | 699.763           |
| Akershus  |                   | 2.863.487         | 2.400.184         |
| Oslo  |                   | 3.187.090         | 2.534.149         |
| Vestfold  |                   | 964.845           | 830.066           |
| Østfold   |                   | 545.375           | 438.897           |
| Resten av landet                                |                   | 1.784.281         | 1.518.975         |
| <b>Sum brutto utlån</b>                         |                   | <b>13.511.114</b> | <b>10.599.011</b> |
| Tapsavsetning på utlån                          |                   | 3.976             | 0                 |
| <b>Sum netto utlån</b>                          |                   | <b>13.507.138</b> | <b>10.599.011</b> |

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.

## Obligasjoner med fortrinnsrett og sikkerhetsstillelser

| (beløp i 1.000 kroner)                                   | 31.03.20          | 31.03.19          | 31.12.19          |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15</b>    | <b>14.853.912</b> | <b>14.428.498</b> | <b>13.897.069</b> |
| <b>Sikkerhetsmassen</b>                                  | <b>31.03.20</b>   | <b>31.03.19</b>   | <b>31.12.19</b>   |
| Kvalifiserte utlån med pant i bolig*                     | 16.024.057        | 15.779.041        | 15.171.768        |
| Finansielle derivater (netto)                            | 56.748            | 53.733            | 43.195            |
| Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd og verdipapirer) | 408.369           | 364.232           | 311.914           |
| <b>Sum sikkerhetsmasse</b>                               | <b>16.489.174</b> | <b>16.197.006</b> | <b>15.526.876</b> |
| Sikkerhetsmassens fyllingsgrad                           | 111 %             | 112 %             | 112 %             |

\*MIOK 32,1 av brutto utlån i selskapet pr. 31.03.20, MIOK 29,4 pr. 31.03.19 og MIOK 36,7 pr. 31.12.19 kvalifiserer ikke til sikkerhetsmassen.

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Fortrinnsrett iht. finansforetaksloven § 11-15</b> | <b>12.210.680</b> | <b>9.862.850</b>  |
| <b>Sikkerhetsmassen</b>                               | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
| Kvalifisert utlån med pant i bolig*                   | 13.481.443        | 10.585.373        |
| Finansielle derivater (netto)                         | 53.932            | 163.818           |
| Andre fyllingssikkerheter (bankinnskudd)              | 230.973           | 322.075           |
| <b>Sum sikkerhetsmasse</b>                            | <b>13.766.348</b> | <b>11.071.266</b> |
| Sikkerhetsmassens fyllingsgrad                        | 113 %             | 112 %             |

\*MNOK 30,0 av brutto utlån i selskapet kvalifiserer ikke til sikkerhetsmassen.

## Utlån fordelt på kundegrupper

| (beløp i 1.000 kroner)               | 31.03.20          | 31.03.19          | 31.12.19          |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Lønnstagerer                         | 15.889.994        | 15.766.070        | 15.184.453        |
| Selvstendig næringsdrivende          | 166.157           | 42.388            | 24.019            |
| <b>Sum brutto utlån</b>              | <b>16.056.151</b> | <b>15.808.458</b> | <b>15.208.472</b> |
| Tapsavsetninger på utlån             | 5.288             | 4.693             | 4.452             |
| <b>Sum netto utlån</b>               | <b>16.050.863</b> | <b>15.803.765</b> | <b>15.204.020</b> |
| <b>Utlån fordelt på kundegrupper</b> |                   | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
| Lønnstagerer                         |                   | 13.461.508        | 10.562.924        |
| Selvstendig næringsdrivende          |                   | 49.606            | 36.087            |
| <b>Sum brutto utlån</b>              |                   | <b>13.511.114</b> | <b>10.599.011</b> |
| Tapsavsetning på utlån               |                   | 3.976             | 0                 |
| <b>Sum netto utlån</b>               |                   | <b>13.507.138</b> | <b>10.599.011</b> |

## Verdipapirgjeld

| (beløp i 1.000 kroner)           | 31.03.20          | 31.03.19          | 31.12.19          |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| OMF, pålydende NOK               | 14.619.000        | 14.258.000        | 13.750.000        |
| Verdijustering (inkl. o/u-kurs)  | 195.690           | 129.247           | 100.371           |
| Påløpt rente                     | 39.221            | 41.251            | 46.698            |
| <b>Sum verdipapirgjeld</b>       | <b>14.853.912</b> | <b>14.428.498</b> | <b>13.897.069</b> |
| (beløp i 1.000 kroner)           |                   | <b>31.12.18</b>   | <b>31.12.17</b>   |
| OMF, pålydende NOK               |                   | 11.758.000        | 9.381.000         |
| OMF, pålydende SEK (omregn. NOK) |                   | 290.827           | 299.218           |
| Verdijustering (inkl. o/u-kurs)  |                   | 120.952           | 146.687           |
| Påløpt rente                     |                   | 40.901            | 35.945            |
| <b>Sum verdipapirgjeld</b>       |                   | <b>12.210.680</b> | <b>9.862.850</b>  |

## Registreringsdokument

## Kapitaldekning

| (beløp i 1.000 kroner)   | 31.03.20         | 31.03.19         | 31.12.19         |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ren kjernekapital</b>   |                  |                  |                  |
| Bokført egenkapital  | 1.278.836        | 1.262.909        | 1.278.836        |
| <b>Fradragsposter i ren kjernekapital</b>                              |                  |                  |                  |
| Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA) | -415             | -297             | -268             |
| <b>Sum ren kjernekapital</b>   | <b>1.278.422</b> | <b>1.262.612</b> | <b>1.278.568</b> |
| Øvrig kjernekapital  |                  | 0                | 0                |
| <b>Sum kjernekapital</b>   | <b>1.278.422</b> | <b>1.262.612</b> | <b>1.278.568</b> |
| <b>Netto ansvarlig kapital</b>   | <b>1.278.422</b> | <b>1.262.612</b> | <b>1.278.568</b> |
| <b>Beregningsgrunnlag</b>  |                  |                  |                  |
| Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko                          | 6.231.588        | 6.072.163        | 5.831.904        |
| Beregningsgrunnlag valutarisiko  | 0                | 0                | 0                |
| Beregningsgrunnlag operasjonell risiko                                 | 203.135          | 184.989          | 203.135          |
| Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA)          | 33.234           | 43.945           | 31.970           |
| Fradrag i beregningsgrunnlaget   | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum beregningsgrunnlag</b>  | <b>6.467.956</b> | <b>6.301.097</b> | <b>6.067.009</b> |
| <b>Ren kjernekapitaldekning</b>  | <b>19,77 %</b>   | <b>20,04 %</b>   | <b>21,07 %</b>   |
| <b>Kjernekapitaldekning</b>  | <b>19,77 %</b>   | <b>20,04 %</b>   | <b>21,07 %</b>   |
| <b>Kapitaldekning</b>  | <b>19,77 %</b>   | <b>20,04 %</b>   | <b>21,07 %</b>   |
| <b>Buffere</b>   |                  |                  |                  |
| Bevaringsbuffer  | 161.699          | 157.527          | 151.675          |
| Motsyklisk buffer  | 64.680           | 126.022          | 151.675          |
| Systemrisikobuffer   | 194.039          | 189.033          | 182.010          |
| <b>Sum bufferkrav</b>  | <b>420.417</b>   | <b>472.582</b>   | <b>485.361</b>   |
| <b>Tilgjengelig bufferkapital</b>                                      | <b>760.985</b>   | <b>758.524</b>   | <b>793.207</b>   |
| <b>Uvektet kjernekapitalandel</b>                                      | <b>7,39 %</b>    | <b>7,49 %</b>    | <b>7,88 %</b>    |

## Registreringsdokument

|   | 2018             | 2017             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Ren kjernekapital</b>  |                  |                  |
| Bokført egenkapital   | 1.262.909        | 964.264          |
| Fradragsposter i ren kjernekapital                                    |                  |                  |
| Verdjusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (AVA) | -307             | -306             |
| <b>Sum ren kjernekapital</b>  | <b>1.262.602</b> | <b>963.958</b>   |
| Øvrig kjernekapital   | 0                | 0                |
| <b>Sum kjernekapital</b>  | <b>1.262.602</b> | <b>963.958</b>   |
| <b>Netto ansvarlig kapital</b>  | <b>1.262.602</b> | <b>963.958</b>   |
| <b>Beregningsgrunnlag</b>   |                  |                  |
| Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko                         | 5.135.690        | 4.076.003        |
| Beregningsgrunnlag valutarisiko                                       | 0                | 0                |
| Beregningsgrunnlag operasjonell risiko                                | 193.699          | 205.607          |
| Beregningsgrunnlag for svøkket kredittverdighet motpart (CVA)         | 161.341          | 166.882          |
| Frdrag i beregningsgrunnlaget   | 0                | 0                |
| <b>Sum beregningsgrunnlag</b>   | <b>5.490.730</b> | <b>4.448.491</b> |
| <b>Ren kjernekapitaldekning</b>                                       | <b>23,00 %</b>   | <b>21,67 %</b>   |
| <b>Kjernekapitaldekning</b>   | <b>23,00 %</b>   | <b>21,67 %</b>   |
| <b>Kapitaldekning</b>   | <b>23,00 %</b>   | <b>21,67 %</b>   |
| <b>Buffere</b>  |                  |                  |
| Bøvaringsbuffer   | 137.268          | 111.212          |
| Motsyklisk buffer   | 109.815          | 88.970           |
| Systemrisikobuffer  | 164.722          | 133.455          |
| <b>Sum bufferkrav</b>   | <b>411.805</b>   | <b>333.637</b>   |
| <b>Tilgjengelig bufferkapital</b>                                     | <b>823.343</b>   | <b>608.079</b>   |
| <b>Uvektet kjernekapitalandel*</b>                                    | <b>8,81 %</b>    | <b>8,40 %</b>    |

\*Uvektet kjernekapitalandel er beregnet pr. utgangøn av året.

## 6. Ledelse og styre

### SELSKAPETS STYRE

#### **Styreleder - Kjell Engen**

Stilling – Viseadministrerende direktør Sparebanken Øst

Styreleder – Øst Inkasso AS

Nestleder – AS Financiering

Nestleder – Sparebanken Øst Eiendom AS

Nestleder – Øst Prosjekt AS

#### **Nestleder – Siren Coward**

Stilling – Advokat og hvitvaskingsansvarlig i Sparebanken Øst

Styremedlem – Bankenes Id-Tjeneste AS

#### **Styremedlem – Anne Grete Nasset**

Stilling – Advokat og personvernombud i Sparebanken Øst

Styremedlem – Sandsvær Barnehage Sa

Innehaver – Anne Grete Nasset

#### **Styremedlem – Leif Ove Sørby**

Eksternt styremedlem

Stilling – Daglig leder i Eiker Høstelag AS

Styremedlem – Sirikjerke Beitelag Sa

Styremedlem – Stiftelsen Tingstua

Innehaver – Sørby Leif Ove

### 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 framtidsutsikter

### Marked

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett har steget så langt i 2020. Sparebanken Øst Boligkreditt AS måtte ved utgangen av kvartalet betalt 3 måneders nibor + ca. 59 basispunkter (hundredels prosentpoeng) for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Dette som følge av det globale utbruddet av covid-19 og det massive fallet i oljeprisen. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har vært noe varierende, men mot slutten av kvartalet og inn i april bedret situasjonen seg betydelig.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av objektene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Viken og Oslo utgjør 84,6 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har god sikkerhet.

### Framtidsutsikter

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 robust likviditetssituasjon. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har de siste årene utstedt en OMF med flytende rente og løpetid på ca. 5 år pålydende NOK 2,5 milliarder årlig og finansiert vekst utover dette med fastrente OMF med noe lengre løpetider. Inntil videre er det ikke planer om å endre på strategien. Det er heller ikke gjort vesentlige endringer i Selskapets låne- og finansieringsstruktur siden forrige regnskapsår.

Covid-19-pandemien har så langt i 2020 medført ekstreme tiltak globalt, og nedstengning og produksjonsfall har gitt negativ virkning på økonomiene i Norge og hos våre handelspartnere. Redusert global aktivitet har medført sterkt svekket etterspørsel for olje, og selv om en rekke store produsentland etter hvert har blitt enige om produksjonskutt har oljeprisen falt massivt. Norske myndigheter har etablert en rekke omfattende økonomiske hjelpepakker og Oljefondet vil belastes med historisk store beløp. Motsyklisk buffer er redusert med øyeblikkelig virkning fra 2,5 til 1,0 prosent. Etter at smittetiltakene mot koronaviruset har gitt avtakende vekst i nye smittetilfeller, er de nå i ferd med å reduseres både i Norge og mange andre land.

Norges Bank har redusert styringsrenten, først to ganger i mars og senest 7. mai, fra opprinnelige 1,50 ned til 0,00 prosent. Dette til tidenes laveste styringsrente. Pengemarkedsrentene har falt betydelig fra årsskiftet, og tremåneders NIBOR ligger per 8. mai 2020 på 0,28 prosent, og 10-års swap-renter 0,71 prosent.

Permitteringer har bidratt til en økning i brutto ledighet til 10,7 prosent. Konsumprisveksten har falt, spesielt på grunn av lave strømpriser, og var i mars 0,7 prosent høyere enn i forhold til året før. Krone-kursen har svekket seg betydelig med oljeprisfallet og økt usikkerhet. Boligprisveksten og aktiviteten i boligmarkedet har vært lavere enn tidligere, boligprisene økte med 1,5 prosent siste tolv måneder. Husholdningenes gjeldsvekst har falt til 4,7 prosent.

Sparebanken Øst har sin hovedvirksomhet i østlandsregionen. Corona-pandemien skaper store uroligheter både i Norge og internasjonalt og det er stor usikkerhet om pandemiens konsekvenser både på kort og lang sikt. Per dags dato ser det ut til at man har pandemien under kontroll i Norge, dog kan ikke tilbakeslag utelukkes. Veksten i norsk økonomi forventes nå å bli lav i 2020. Den økonomiske situasjonen er preget av en volatil oljeprisutvikling, vesentlig økt arbeidsledighet, fallende renter og lav produktivitet. Det må forventes at vi får et økt antall konkurser og nedleggelse og at arbeidsledigheten vil ligge over et «normalnivå». Det er usikkerhet om boligprisene i vesentlig grad vil påvirkes negativt av situasjonen. Myndighetenes tiltakspakker for næringsdrivende og tilgjengeliggjøring av likviditet for bankene er med på å redusere de negative virkningene av pandemien. Finansnæringen ble oppfordret til å delta i samfunnsdugnaden blant annet gjennom å opprettholde tilgangen på utlån til næringsdrivende og private, og boliglånsrentene ble satt ned i en størrelse og hastighet som mangler sidestykke i moderne historie.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har god kontroll over kostnadene, og det er forventes stabile kostnader fremover. Det er ikke planlagt noen nye produkter eller aktiviteter. Styret forventer i lys av dagens situasjon en lavere vekst i selskapet i tiden fremover. Det forventes at selskapet vil oppnå det vedtatte målet om tilfredsstillende egenkapitalrentabilitet.

## **8. Aksjekapital og aksjeeiere**

Aksjekapitalen utgjør kr 373 100 000,- fordelt på 10 660 000 aksjer pålydende kr 35,-. Aksjene eies i sin helhet av Sparebanken Øst.

Aksjene kan bare eies av bank(er) som har avtalt med Selskapet om forvaltning av Selskapets utlånsmidler.

Generalforsamlingen kan med samtykke av Kongen oppta ansvarlig lånekapital og garantikapital.

Den ansvarlige lånekapitalen skal opptas med en gjennomsnittlig løpetid på minst 5 år.

Garantikapital og ansvarlig lånekapital skal tjene til å dekke selskapets forpliktelser.

Ved opptak av garanti- eller lånekapital skal det klart fremgå av vilkårene hvorvidt kapitalen skal dekke selskapets forpliktelser i henhold til tidligere, samtidig eller fremtidig opptak av slik kapital, det vil se hvilken innbyrdes prioritet de ulike lånene skal ha.

## 9. Finansiell informasjon

Regnskapene til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for Q1-2020, 2019, 2018 og 2017 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

| Sparebanken Øst<br>Boligkreditt AS | Regnskapsrapporter       |                    |                    |                    |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | Kvartalsrapport<br>Q1-20 | Årsrapport<br>2019 | Årsrapport<br>2018 | Årsrapport<br>2017 |
| Resultatregnskap                   | Side 7                   | Side 8             | Side 8             | Side 8             |
| Balanse                            | Side 8                   | Side 10            | Side 9             | Side 9             |
| Kontantstrømanalyse                | Side 9                   | Side 11            | Side 10            | Side 10            |
| Noter                              | n/a                      | Side 13-38         | Side 12-37         | Side 11-34         |
| Regnskapsprinsipper                | n/a                      | Side 14-19         | Side 13-19         | Side 12-18         |
| Revisjonsberetning                 | n/a                      | Side 39-42         | Side 39-42         | Side 36-38         |

Informasjonen kan hentes elektronisk her: <https://oest.no/spob/>. Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert. Det foreligger kvartalsregnskap for 1.kvartal 2020. Siste reviderte finansielle informasjon er årsregnskapet for regnskapsåret 2019, kvartalsregnskapet for 1.kvartal 2020 er ikke revidert. Øvrige opplysninger i Registreringsdokumentet er ikke revidert av utsteders revisor.

Det foreligger ingen vesentlig forverring i utsteders framtidsutsikter siden datoen for det sist offentliggjorte reviderte finansregnskapet. Det foreligger ingen vesentlige endringer i Selskapets økonomiske resultat i perioden fra utløpet av siste regnskapsperiode som det er offentliggjort finansiell informasjon for, til datoen for registreringsdokumentet. Det har ikke intruffet forhold som i vesentlig grad forverrer betalingsdyktigheten til Selskapet siden datoen for de siste offentliggjorte reviderte regnskapene eller forrige kvartalsregnskap.

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 fire år.



## 10. Dokumentasjonsmateriale

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

- a) alle rapporter, brev og andre dokumenter som Selskapets stiftelsesdokument og vedtekter, 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;
- b) 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 2019 – note 22.

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

|  | <b>Regnskapsrapporter</b>        |                            |                            |                            |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Sparebanken Øst<br/>Boligkreditt AS</b> | <b>Kvartalsrapport<br/>Q1-20</b> | <b>Årsrapport<br/>2019</b> | <b>Årsrapport<br/>2018</b> | <b>Årsrapport<br/>2017</b> |
| Resultatregnskap                           | Side 7                           | Side 9                     | Side 8                     | Side 8                     |
| Balanse                                    | Side 8                           | Side 10                    | Side 9                     | Side 9                     |
| Kontantstrømanalyse                        | Side 9                           | Side 11                    | Side 10                    | Side 10                    |
| Noter                                      | n/a                              | Side 13-38                 | Side 12-37                 | Side 11-34                 |
| Regnskapsprinsipper                        | n/a                              | Side 14-19                 | Side 13-19                 | Side 12-18                 |
| Revisjonsberetning                         | n/a                              | Side 39-42                 | Side 39-42                 | Side 36-38                 |

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

## 12. Godkjenning av registreringsdokumentet

Registreringsdokumentet er godkjent av finanstilsynet, som er en kompetent myndighet etter Forordning (EU) 2017/1129. Finanstilsynet godkjenner bare at dette registreringsdokumentet oppfyller kravene til fullstendighet, forståelighet, og sammenheng i henhold til forordning (EU) 2017/1129. Godkjenningen skal ikke anses som en godkjenning av utstederen som er omfattet av dette registreringsdokumentet.