



Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Postboks 67
3301 HOKKSUND

VÅR REFERANSE
22/9795

DERES REFERANSE

DATO
30.01.2023

Kontroll av finansiell rapportering

1. Innledning

Finanstilsynet har gjennomgått enkelte regnskapsmessige forhold ved den finansielle rapporteringen til Sparebanken Øst Boligkreditt AS ("foretaket"), jf. verdipapirhandelloven (vphl) § 19-1 andre ledd. Det vises til tidligere korrespondanse, senest foretakets svarbrev av 16. desember 2022.

Dette brevet inneholder opplysninger om de forhold Finanstilsynet har tatt opp med foretaket. Dette knytter seg først og fremst til flere ulike forhold knyttet til foretakets kontantstrømoppstilling, samt enkelte noteopplysninger relatert til risiko, risikostyring og sikkerhetsstillelse. Foretaket vil for 2022 utarbeide separat delårsrapport for 4. kvartal, og fra og med denne vil foretaket i fremtidig finansiell rapportering gjøre betydelige endringer i sin klassifisering og presentasjon av kontantstrømmer. For øvrig vil foretaket foreta enkelte utbedringer av noteopplysninger.

2. Kontantstrømoppstilling

Bakgrunn

I henhold til IAS 7 *Oppstilling over kontantstrømmer*, skal kontantstrømmene i oppstillingen klassifiseres innenfor definisjonene av og reglene for henholdsvis kontantstrømmer fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter, jf. IAS 7.6 og IAS 7.13-17, og for øvrig i henhold til IAS 7.11 presenteres på den best egnede måten gitt dets virksomhet. Klassifiseringen vil også kunne avgjøre om det er krav om å presentere kontantstrømmene brutto versus netto, jf. IAS 7.21-24.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har, som formål 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 ("OMFer"). Foretaket får tilgang til utlån hovedsakelig gjennom en overføring av utlån fra morbanken Sparebanken Øst, samt et mindre volum som innvilges direkte av foretaket gjennom internettkonseptet "boligkreditt.no". I tillegg til å finansiere seg gjennom utstedelse av OMFer, nyttiggjør foretaket seg i den løpende likviditetsstyringen av en trekkrettighet på NOK 3 milliarder hos morbanken.

I årsregnskapet for 2022 rapporterte foretaket i kontantstrømoppstillingen etter indirekte metode, en negativ kontantstrøm fra driftsaktiviteter på NOK 2.424 millioner. Foretaket rapporterte ingen

kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter, og følgelig var det nærliggende at overføringer av utlån mellom morbanken og foretaket inngikk i de netto negative inn-/utbetalinger av utlån fra kunder på NOK 2.654 millioner som var presentert under kontantstrømmer fra driftsaktiviteter. Det fremgikk videre at det under kontantstrømmer fra driftsaktiviteter også var inkludert en positiv kontantstrøm på NOK 136 millioner fra periodens netto inn-/utbetaling av innlån fra kredittinstitusjoner. Dette knyttet seg til bruk av den foran nevnte trekkrettigheten hos morselskapet.

I et finansforetak vil hvilke kontantstrømmer som inngår i kontantstrømmer fra foretakets driftsaktiviteter kunne være annerledes enn i en produksjonsbedrift, men Finanstilsynet ba foretaket vurdere sin praksis knyttet til presentasjon av kontantstrømmer relatert til overføringer av utlån mellom foretaket og morselskapet, samt anvendelse av trekkrettigheten, opp mot reglene i IAS 7 og praksis hos sammenliknbare foretak.

Foretakets vurdering

Foretaket bekreftet at "netto inn-/utbetaling av utlån til kunder" presentert under kontantstrøm fra driftsaktiviteter i foretakets kontantstrømoppstilling i årsregnskapet for 2021, knytter seg både til foretakets utlån gitt direkte gjennom "boligkreditt.no" og utlån overført fra morbanken, samt at det presenterte beløpet er netto av kontantstrømmer knyttet til overføring/innvilgelse av nye utlån og innfrielse som omfatter både rente- og avdragsbetalinger.

Ved presentasjon av kontantstrømmer fra inn-/utbetaling på utlån til kunder har foretaket lagt til grunn samme vurdering som i morbanken og konsernet. Valget om å inkludere kontantstrømmer knyttet til overføringer av utlån til kunder mellom morbanken og foretaket under kontantstrømmer fra driftsaktiviteter ble gjort blant annet på bakgrunn av at alle endringer i utlån ble vurdert å være en sentral del av den operasjonelle driften, samt at slike kontantstrømmer skilte seg fra de mer tradisjonelle eksemplene på investeringsaktivitet som fremkom i IAS 7.16.

Når det gjelder endring i utlånsvolum som følge av innfrielse, avdrag eller nedbetaling på utlån, samt eventuelle nye utlån gjennom internettkonseptet "boligkreditt.no", vurderer foretaket at dette også fremover skal presenteres som kontantstrømmer fra driftsaktiviteter, som i henhold til IAS 7.24c kan presenteres netto. Når det gjelder kontantstrømmer knyttet til overføringer av utlån til kunder mellom morbanken og foretaket, har foretaket etter fornyet vurdering kommet til at dette bør presenteres som kontantstrøm fra investeringsaktivitet. Etter foretakets vurdering gir ikke IAS 7 entydig svar på hvilken klassifisering slike kontantstrømmer skal ha, men observasjon av praksis hos boligkredittselskaper det er naturlig å sammenlikne seg med gjør at foretaket har kommet til at det skal endre regnskapspraksis. Da hovedregelen i IAS 7.21 er at vesentlige klasser av inn- og utbetalinger knyttet til investerings- og finansieringsaktiviteter skal presenteres brutto, og foretaket anser at inn-/utbetalinger knyttet til overføringer av utlån mellom morbanken ikke faller inn under noen av unntakene for nettopresentasjon i IAS 7.22-24, medfører denne reklassifiseringen fra drift- til investeringsaktivitet også at foretaket vil endre fra netto til bruttopresentasjon av disse kontantstrømmene.

Når det gjelder foretakets bruk av trekkfasiliteten hos morbanken, har dette også på tilsvarende måte blitt ansett som en del av driften, og i boligkredittforetaket blitt presentert på lik måte i kontantstrømoppstillingen som hos morbanken. Etter en fornyet vurdering har foretaket derimot kommet til at trekkrettigheten på NOK 3 milliarder i morbanken er en del av foretakets finansiering. I henhold til sin natur bør kontantstrømmene knyttet til bruken av trekkfasiliteten fortsatt kunne

presenteres netto, men foretaket har kommet til at de fremover bør inngå i kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter og ikke driftsaktiviteter.

Finanstilsynets vurdering

Finanstilsynet tar foretakets fornyede vurderinger redegjort for foran, til etterretning.

Kontantstrømmer fra driftsaktiviteter er i henhold til IAS 7.14 hovedsakelig avledet av foretakets viktigste inntektsskapende virksomhet, vanligvis fra transaksjoner som inngår i fastsettelsen av resultatet. Når det gjelder kontantstrømmer knyttet til kjøp av utlån, så er dette mer et uttrykk for de ressursene som har medgått i transaksjoner beregnet på å skape fremtidige inntekter, og de gir opphav til innregning av en eiendel i balansen. Kravene i IAS 7.16 for å kunne klassifisere kontantstrømmene knyttet til overføring av utlån mellom morbanken og foretaket som investeringsaktiviteter anses å være tilfredsstillt. Finanstilsynets vurdering er at disse kontantstrømmene ikke faller inn under noen av unntakene fra kravet om bruttopresentasjon. Det motsatte anses å være tilfellet vedrørende kontantstrømmene knyttet til trekkfasiliteten, da disse anses å falle inn under unntaket fra bruttopresentasjon i IAS 7.22b.

Foretaket har bekreftet at det vil foreta endringer i klassifisering og presentasjon av kontantstrømmer i kontantstrømpoppstillingen med virkning fra og med 4. kvartal 2022, og omarbeide sammenlikningstall i overensstemmelse med relevante regler i IAS 8 *Regnskapsprinsipper, endringer i regnskapsmessige estimater og feil*. I tillegg til at "netto inn-/utbetaling fra kredittinstitusjoner" i sin helhet da reklassifiseres fra kontantstrømmer fra drift- til finansieringsaktiviteter, vil i underkant av NOK 8 milliarder i netto kontantstrømmer knyttet til overføringer av utlån mellom morbanken og boligkredittforetaket i 2021 også reklassifiseres fra driftsaktiviteter til investeringsaktiviteter og presenteres brutto. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

3. Noteopplysninger om risiko, risikostyring, sikkerhetsstillelse mv.

Foretaket opplyser i note 22 av årsregnskapet at boligkredittforetaket søker å holde en lav risikoprofil og at selskapets styre har vedtatt en strategi for finansiell risiko hvor selskapets policy og rammer for risikotakning innenfor de ulike risikoområdene er nedfelt. IFRS 7 *Finansielle instrumenter – opplysninger* oppstiller en rekke noteopplysningskrav om art og omfang av ulike risikoer, risikostyring og sikkerhetsstillelse. Finanstilsynets kontroll av foretakets finansielle rapportering har inkludert flere ulike slike forhold.

A. Likviditetsrisiko og -styring

Foretak skal i note beskrive hvordan det håndterer likviditetsrisiko, jf. IFRS 7.39c.

Sparebanken Øst Boligkreditt definerer likviditetsrisiko som risikoen for at foretaket ved forfall av gjeld eller andre fordringer ikke klarer å møte disse forpliktelsene eller må betale en vesentlig høyere pris enn gjeldende markedspris. I note 22 av årsregnskapet opplyses det at innlån dekkes fra to kilder; utstedelse av OMFer og/eller ved å trekke på trekkfasiliteten på NOK 3 milliarder i morbanken.

Vedrørende førstnevnte så ble det i styrets årsberetning opplyst at foretaket for å sikre markedstilgang og gode lånevilkår på sine OMFer benytter Moody's Investor Service ("Moody's") til å foreta kredittrating foretaket, og har mottatt Aaa-rating på alle foretakets obligasjonsutstedelser.

Foretaket har redegjort for at det hverken i foretakets OMF-avtaler eller i styrefastsatt strategi for finansiell risiko i foretaket fremkommer noe krav om slik Aaa-rating. Foretaket vil i neste årsregnskap utvide beskrivelsen av likviditetsrisiko til å omhandle ulike aspekter knyttet til rating på foretakets utstedte obligasjoner, og herunder inkludere opplysninger om at det ikke foreligger noe slikt eksplisitt krav om Aaa-rating. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Den foran nevnte trekkfasilitet kan benyttes til å betale ned OMF-gjeld som forfaller, til finansiering av organisk vekst gjennom innvilgelse av nye utlån gjennom boligkreditt.no og som finansieringskilde for andre fyllingssikkerheter i sikkerhetsmassen. På grunn av refinansiering eller bytte av kredittgiver skjer det en kontinuerlig utlånsreduksjon ut av sikkerhetsmassen. I tillegg til å fylle på sikkerhetsmassen i denne sammenheng, anvendes trekkfasiliteten også som midlertidig finansieringskilde ved bolkkjøring (overføringer) av utlån fra morbanken i forbindelse med at det skal utstedes ny OMF. Foretaket anser trekkfasiliteten til å være det mest sentrale for å forstå hvordan likviditeten styres, og vil som følge av dette i neste årsregnskap innarbeide noe ytterligere omtale av denne og hvordan den anvendes i løpende likviditetsstyring.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

B. Sikkerhetsstillelse og overpantsettelse

Foretak skal i note gi opplysninger om eiendeler stilt som sikkerhet, jf. IFRS 7.14 m.fl. For boligkredittforetak anses opplysninger om grad av overpantsettelse å være vesentlige noteopplysninger, og i finansforetakslov og -forskrift fremkommer det for OMFer særskilte regler knyttet til tillatte sikkerhetsmasser og beregningstekniske regler for beregning av overpantsettelsen opp mot minimumskrav til dette. Kredittrating byråenes absoluttkrav til overpantsettelse, typer sikkerhetsmasse og beregningsmetoder avviker derimot som oftest fra det som fremkommer av lov og forskrift.

I note 18 av årsregnskapet gir foretaket opplysninger om eiendeler stilt som sikkerhet for foretakets OMFer. Det fremkommer at opplysningene er rettet inn mot en beregning av overpantsettelse holdt opp mot kravene i finansforetakslov og forskrift. På bakgrunn av at det hverken i foretakets OMF-avtaler eller i styrefastsatt strategi angis et krav om Aaa-rating, anser foretaket at alternative beregninger av overpantsettelse i henhold til Moody's rammeverk, ikke er vesentlige for at brukerne av den finansielle rapporteringen skal forstå foretakets finansielle stilling. I fremtidig finansiell rapportering vil foretaket imidlertid gi ytterligere kvalitative opplysninger i note om krav i lov og forskrift om overpantsettelse, sikkerhetsmassen som kvalifiserer mv.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

C. Operasjonell risiko

I tillegg til de forretningsmessige risikoer (kredittrisiko mv.), gir foretaket i note 22 av årsregnskapet også en beskrivelse av foretakets operasjonelle risiko for tap som skyldes utilstrekkelig eller sviktende interne prosesser, svikt hos mennesker og i systemer eller eksterne hendelser. Finanstilsynet stilte foretaket spørsmål ved om det var behov for at beskrivelsene av operasjonell risiko i større grad skilte mellom og ga spesifikk informasjon avhengig av om foretakets kilde til utlånet var innvilgelse på egen regning og risiko gjennom boligkreditt.no eller en overføring av utlån fra morbanken.

Nye boliglån vurderes av foretaket å ha like egenskaper, uavhengig av om de har sitt opphav i overføring fra morbanken eller innvilget gjennom boligkreditt.no, og begge ervervsformer er en naturlig del av foretakets forretningsmodell. Foretaket har opplyst om at lån innvilget direkte fra boligkreditt.no gjennomføres av morbanken gjennom utkontraktering, med de samme kredittvurderinger og gjennom de samme prosesser som utlån innvilget i morbank og som senere blir kjøpt av foretaket. Tilbakeføringsretten på lån kjøpt fra morbank baseres på at selskapet har adgang til å selge tilbake lån som i utgangspunktet ikke burde vært kjøpt fra morbank, og som heller ikke ville blitt innvilget gjennom boligkreditt.no. Det anses derfor ikke å foreligge et særskilt krav eller behov til å gi særskilte opplysninger om utlån innvilget gjennom boligkreditt.no.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

D. Øvrige noteforhold

Finanstilsynet har som en del av kontrollen av den finansielle rapporteringen forespurt om informasjon knyttet til intern avstembarhet mellom opplysninger i oppstillinger og noter, og internt mellom noter. Dette omfatter blant annet opplysninger om transaksjoner med morbank gitt i note 3 av årsregnskapet. Foretaket har opplyst at foretakets endrede klassifisering og presentasjon av overføringer av utlån mellom morbanken og foretaket, vil medføre at opplysningene som gis i denne noten i fremtidig finansiell rapportering vil være avstembart med kontantstrømoppstillingen.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4. Delårsregnskap for 4. kvartal

For 2021 utarbeidet foretaket i tillegg til sitt årsregnskap, delårsregnskap for årets tre første kvartaler, men ikke for 4. kvartal. I henhold til § 8-1 i forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak ("årsregnskapsforskriften"), skal noterte institusjoner utarbeide og offentliggjøre delårsregnskap for hvert kvartal. Delårsregnskapene skal oppfylle kravene som fremgår av IAS 34 *Delårsrapportering*, og i henhold til årsregnskapsforskriften § 8-4 vedtas av institusjonenes styre innen 45 dager etter regnskapsperiodens slutt og offentliggjøres på institusjonens hjemmeside på internett uten unødig opphold.

Unnlatt utarbeidelse av delårsregnskap for 4. kvartal, er oppgitt å ha opphav i en konkret endring i foretakets regnskapspraksis gjennomført i 2019, med virkning for delårsregnskapet for 4. kvartal 2018. Siden da har foretaket opplyst at det har hatt praksis for å vedta og offentliggjøre årsregnskapet innenfor tidsfristen for offentliggjøring av delårsregnskap for 4. kvartal, samt at det avslutningsvis i årsrapporten har vært inntatt en kondensert oppstilling av resultat og balanse for de siste 5 kvartalene.

Til grunn for praksisendringen i 2019 lå en vurdering fra foretaket av at delårsregnskapet for fjerde kvartal var dekket av årsregnskapet. I sin redegjørelse viser foretaket til utdrag fra rundskriv av 2007 og 2009 vedrørende årsregnskapsforskriften, hvor Kredittilsynet ga uttrykk for at en slik vurdering kunne legges til grunn i praksis.

Finanstilsynets vurdering er at Sparebanken Øst Boligkreditt ikke har oppfylt sin plikt til å utarbeide og offentliggjøre et delårsregnskap for 4. kvartal. Av rundskrivene foretaket har vist til

som grunnlag for sin praksisendring, fremgikk det klart at uttalelsene begrenset seg til å vedrøre øvrige banker og finansieringsforetak, uten utstedte verdipapirer notert på regulert marked.

Sparebanken Øst Boligkreditt har bekreftet at foretaket fra og med 4. kvartal 2022 vil utarbeide og offentliggjøre separat delårsrapportering for fjerde kvartal i henhold til IAS 34 og årsregnskapsforskriftens § 8-1 og § 8-4. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

5. Avslutning

Finanstilsynet viser til verdipapirlovgivningens regler om offentliggjøring av innsideinformasjon, jf. forordning (EU) nr. 596/2014 (markedsmisbruksforordningen) art. 17 nr. 1, jf. art. 7, jf. vphl § 3-1 første ledd. Finanstilsynet legger til grunn at foretaket vurderer sin behandling av informasjonen iht. disse reglene.

Finanstilsynet ber om at foretaket skriftlig informerer Finanstilsynet om hvor og hvordan ovenstående forhold er utbedret i årsregnskapet for 2022 sammenlignet med informasjon gitt i årsregnskapet for 2021 senest 2 uker etter årsrapporten for 2022 er offentliggjort. Opplysningene skal være konkrete, og vise hvordan beskrivelser er utbedret, og i hvilke noter supplerende informasjon er gitt.

Opplysninger skal gis Finanstilsynet etter vphl § 19-2 syvende ledd, jf. verdipapirforskriften § 17-6. Der fremgår det blant annet at utsteder plikter å gi Finanstilsynet de opplysninger om utsteders forhold som Finanstilsynet krever til gjennomføring av kontrollen. Det kan klages over pålegget om å gi opplysninger. Eventuell klage skal fremsettes for Finanstilsynet straks, og senest innen 3 dager, jf. forvaltningsloven § 14.

Finanstilsynet har oversendt en kopi av dette brevet til foretakets valgte revisor samt til Oslo Børs.

For Finanstilsynet

Lars Jacob Braarud
seksjonssjef

Morten Barstad
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.