



VERD BOLIGKREDITT AS

# Årsrapport 2017

Sparebanken Vest

Haugesund Sparebank

Spareskillingsbanken

Skudenes & Aakra Sparebank

Flekkefjord Sparebank

Søgne og Greipstad Sparebank

Lillesands Sparebank

Luster Sparebank

Etne Sparebank

Voss Sparebank

**verd**  
Boligkreditt

# Innhold

Om Verd Boligkreditt AS	3
Årsberetning 2017	4
Resultatregnskap	8
Balanse	9
Konstantstrømoppstilling	10
Endringer i egenkapital	11
Noter	12
Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5	28
Revisjonsberetning	29

# Verd Boligkreditt AS

Verd Boligkreditt AS er eid av de uavhengige sparebankene Haugesund Sparebank, Skudenes og Aakra Sparebank, Søgne og Greipstad Sparebank, Luster Sparebank, Lillesand Sparebank, Etne Sparebank, Flekkefjord Sparebank, Voss Sparebank, Sparebanken Vest og Sparerkillingsbanken. Verd Boligkreditt er etablert for å tilby sparebankenes kunder finansiering av godt sikrede boliglån. Eierne er svært godt kapitaliserte, har høy innskuddsdekning og har sterke posisjoner i markedsområdene de opererer i. Eierbankene i Verd opererer i markedsområder som kjennetegnes av et yrende og diversifisert næringsliv. Bankene har operert opp til 175 år i sine markedsområder og har derfor inngående kunnskap om hva som rører seg i sine hjemmemarkeder. Dette gjør at bankene kan vise til lang historikk med lave tap. Sparebanken Vest drifter Verd Boligkreditt på vegne av bankene, men overfører ikke selv lån til kredittforetaket.

Verd Boligkreditt har konsesjon som kredittforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. I motsetning til normal bankfinansiering, hvor man låner inn penger kun sikret i

bankenes «gode navn og rykte», kan Verd Boligkreditt finansiere sin utlånsvirksomhet gjennom obligasjoner med sikkerhet i kontantstrømmen fra boliglånene som ligger i foretaket. Disse obligasjonene utgjør en svært liten risiko for tap for investorene, noe som innebærer at Verd Boligkreditt kan låne inn penger til en lavere pris enn sparebanker kan på egenhånd. På denne måten sikrer Verd Boligkreditt at kundene gjennom sine lokale sparebanker fortsatt får konkurransedyktige vilkår på boliglånene sine. Lånekunder som får lån overført til Verd Boligkreditt merker lite til at lånet har skiftet eier annet enn at det sendes ut et notifikasjonsbrev fra eierbanken i forbindelse med overførselen og at årsmeldingen fra ligningsmyndighetene vil inneholde en ekstra linje. Kundene forholder seg til banken sin slik de alltid har gjort og sparebankene forvalter lånet som om det var deres eget. Nettbanken vil også være helt lik som før overførsel.

## **Kontakt:**

Egil Mogleiv, adm.dir, mobil: 952 65 976  
Fredrik Skarsvåg, COO, mobil: 988 57 275

# Årsberetning 2017

Verd Boligkreditt AS (Verd eller foretaket) har kontoradresse i Bergen, og eies av ti sparebanker. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. Sikkerhetsmassen består i all hovedsak av pantesikrede boliglån som er utstedt av eierbankene, og som blir kjøpt av Verd dersom de oppfyller de vilkår foretaket stiller til lån som kan inngå i sikkerhetsmassen. Verd blir driftet av ressurser i konsernet Sparebanken Vest. Sparebanken Vest overfører ikke boliglån til Verd da de benytter sitt eget heleide boligkredittforetak for sin OMF-finansiering.

## Markedet

Obligasjoner med fortrinnsrett er blitt en stor og viktig aktivaklasse i det norske markedet, og det viktigste finansieringsinstrumentet for boliglån i Norge. Aktivaklassen har fått en forsterket posisjon etter at finansforetak fikk pålagt nye likviditetskrav (LCR-krav), der OMF'er i stor grad kan benyttes for å oppfylle kravene. Gjennom 2017 skulle kravet være oppfylt med 80%, og fra 31.12.2017 skal banker og andre finansinstitusjoner oppfylle kravet med 100 %. LCR-kravene har ført til at OMF-emisjoner med størrelse over kr 2 mrd. har blitt langt mer attraktive enn investeringer i mindre serier som ikke kan benyttes til oppfyllelse av LCR-kravene. Verd har de siste par årene restrukturert mye av finansieringen sin mot store serier på kr 2 mrd. ved både å hente nye penger og ved tilbakekjøp av kortere gjeld. Foretaket har ved utgangen av 2017 tre slike store serier som kan benyttes av investorer til å oppfylle LCR-kravet.

## Eierstyring og selskapsledelse

Verds prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bygger på Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse utarbeidet av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). Foretaket tilpasser seg nevnte rammeverk så langt det passer. Verds prinsipper og policy skal sikre at virksomhetsstyringen er i tråd med allmenne, anerkjente oppfatninger og standarder, samt lov og forskrift. Videre skal virksomhetsstyringen sikre et godt samspill mellom aksjonærer, långivere, kunder, styrende organer og foretakets ledelse. Det er styrets oppfatning at Verd sin virksomhetsstyring er tilfredsstillende og i god overensstemmelse med prinsipper og policy.

Styret har i løpet av 2017 avholdt syv møter. Oppfølging av driften, strategi, risiko- og kapitalstyring, markedsmuligheter og endringer i rammebetingelser har vært styrets fokusområder gjennom året. Styret har laget en årsplan for sitt arbeid, og legger vekt på å sikre tilstrekkelig kunnskap og kompetanse blant styrets medlemmer.

Ledelsen i Verd foretar årlig en vurdering av risiko og internkontroll, samt at det blir gjort løpende registreringer av eventuelle operasjonelle hendelser som kan medføre driftsavvik og/eller tap. Foretakets kapital- og risikostrategi er behandlet av styret, og oppfølging av identifiserte risikoområder og eventuelle vesentlige kontrollavvik vedrørende Foretakets regnskapsrapportering, er omfattet av foretakets system for risikostyring og internkontroll, herunder rapportering til styret på hvert styremøte.

Verd har driftsavtaler med Sparebanken Vest, og banken utfører i kraft av denne avtalen fagområdene finansiell rapportering, intern økonomistyring, skatt/avgift og internkontroll for finansiell rapportering. Herunder følger ansvar for kvartalsvis finansiell rapportering i samsvar med gjeldende lovgivning, regnskaps-

standarder og fastsatte regnskapsprinsipper for foretaket. Det er utarbeidet en fast mal for rapportering, som skal sikre fullstendighet i rapporteringsgrunnlaget og konsistent prinsippbruk.

Verd er underlagt tilsyn av Finanstilsynet, og de som arbeider for foretaket er underlagt etiske retningslinjer som også omfatter varslingsplikt ved kritikkverdige forhold, herunder brudd på interne retningslinjer, lover og forskrifter, samt fremgangsmåte for hvordan slik informasjon skal avgis. Verd har som OMF-foretak en gransker som er oppnevnt av Finanstilsynet.

## Samfunnsansvar

Samfunnet generelt og interesseorganisasjoner som Finans Norge, Sparebankforeningen og Næringslivets Hovedorganisasjon har de senere år hatt et økende fokus på at næringslivet har et ansvar for samfunnet som omfatter mer enn økonomisk verdiskapning. En av konsekvensene som følge av dette er at store foretak skal informere om sin håndtering av samfunnsansvar, jfr. regnskapslovens §3-3c. Redegjørelsen skal inkludere en beskrivelse av hva som er gjort for å integrere hensynet til menneskerettigheter, arbeidstakers rettigheter og sosiale forhold, det ytre miljø og bekjempelse av korrupsjon.

Verd har ingen egne ansatte, og kjøper boliglån som allerede er innvilget av eierbankene. Bankene som benytter Verd i sin finansiering er lokale sparebanker som er bevisst sitt samfunnsansvar, støtter og respekterer menneskerettigheter samt stiller krav til leverandører og omverdenen for øvrig. Eierbankene har redegjort for sin håndtering i sine respektive årsberetninger. Som norsk finansforetak er Verd underlagt lover og regler som er retningsgivende, og har rutiner for å kunne fange opp lovbrudd.

Samlet sett mener styret at Verd ivaretar sitt samfunnsansvar på en forsvarlig måte, og er opptatt av å ivareta miljø og klima. Virksomheten bidrar ikke til å forurense det ytre miljø.

## REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

### Resultatregnskap

Verd hadde et driftsresultat før nedskrivninger og skatt på kr 38,6 mill. for regnskapsåret 2017, mot kr 28,3 mill. året før. Resultat etter avsetning for skattekostnad beløp seg til kr 29,3 mill. i 2017, mot kr 21,2 mill. i 2016.

Foretakets renteinntekter og lignende inntekter beløp seg i 2017 til kr 200,2 mill., mot kr 168,5 mill. året før. Netto renteinntekter og kredittprovisjonsinntekter utgjorde kr 80 mill. i 2017 mot kr 56,2 mill. i 2016. Økningen i netto rente- og kredittprovisjonsinntekter har bakgrunn i volumøkning og at marginene på boliglån har økt noe som følge av at finansieringskostnadene har gått ned. Netto rente utgjorde 1,00 % av gjennomsnittlig forvaltet kapital i 2017 sammenlignet med 0,82 % året før. Netto andre driftsinntekter i 2017 var negative med kr -34,9 mill. mot kr -20,9 mill. i 2016. Disse utgiftene relaterer seg i all hovedsak til provisjonsbetaling til eierbankene, samt kostnader/inntekter knyttet til realiserte og urealiserte verdiendringer på finansielle instrumenter.

Foretakets driftskostnader i 2017 beløp seg til kr 6,5 mill. mot kr 7,0 mill. året før.

Samarbeidet med Sparebanken Vest som driftssted og bankene som benytter foretaket, er formalisert gjennom ulike avtaler.

Disse sikrer foretaket kompetanse innenfor sentrale fagområder, samtidig som det gir en kostnadseffektiv drift. Honorarene foretaket har betalt er basert på ordinære forretningsmessige prinsipper.

Det er ikke foretatt individuelle- eller gruppenedskrivninger på foretakets utlån. Skattekostnad for 2017 er beregnet til kr 9,2 mill., noe som utgjør 24 % av resultatet før skatt. Netto resultat etter skattekostnad for driftsåret 2017 ble kr 29,3 mill., noe som tilsvarer en avkastning på egenkapitalen etter skatt på 7,4 %.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskapet ut fra fortsatt drift er til stede.

### Balanse

Samlede eiendeler i Verd utgjorde ved utgangen av regnskapsåret 2017 kr 8,5 mrd., en økning på kr 1.027 mill., eller 13,8 % de siste 12 måneder. Økt behov for finansiering i eierbankene har ført til at netto utlån til kunder i Verd økte med kr 1.055 mill. i 2017. Netto utlån ved utgangen av året før var kr 6,9 mrd. slik at økningen i 2017 var på 15,2 %.

I løpet av 2017 økte foretakets netto verdipapirgjeld med kr 1.001 mill., og utestående portefølje finansiert ved emisjon av obligasjoner med fortrinnsrett utgjorde kr 7,3 mrd. ved utgangen av 2017. Foretakets gjeld til finansinstitusjoner utgjorde ved årets utgang kr 656 mill. en reduksjon på kr 39 mill. sammenlignet med utgangen av 2016.

Verd har en samlet ansvarlig kapital på balansetidspunktet på 455,3 mill. hvorav aksjekapitalen utgjør kr 375 mill. og der kr 50 mill. er blitt tilført fra eierne i løpet av 2017. Foretaket har så langt utstedt fondsobligasjoner på kr 35 mill. og et tidsbegrenset ansvarlig lån på kr 45 mill. Kapitaldekningen ved utgangen av 2017 var beregnet til 15,2 %, hvorav ren kjernekapital utgjorde 12,5 %. Beregningene tar høyde for at kr 28 mill. av opptjent overskudd i 2017 vil bli utbetalt som dividende til eierne, og under denne forutsetningen hadde Verd en underdekning på ansvarlig kapital på balansetidspunktet på kr 10,3 mill. Ved utgangen av 2016 hadde Foretaket en kapitaldekning på 15,3 % hvorav ren kjernekapital utgjorde 12,3%.

Netto kontantstrøm i 2017 viser en reduksjon på kr 16,1 mill. Hovedårsaken til dette er at kontantstrømmene tilknyttet Investeringsvirksomheten overstiger kontantstrømmene vedrørende finansieringsvirksomheten.

### Økning av kapitalgrunnlaget

Norske myndigheter har i løpet av de siste årene trappet opp kravene til ansvarlig kapital for norske finansinstitusjoner. Den siste økningen kom ved at kravet til motsyklisk buffer ble økt med 0,5 prosentpoeng fra 1,5% til 2% fra og med 31. desember 2017. Med et selvpålagt Pilar2 krav på 0,35%-poeng skal Verd fra da av ha en minimum kapitaldekning på minst 16,1%, hvorav ren kjernekapital skal utgjøre minst 12,5 % av beregningsgrunnlaget. Som følge av relativt store økninger i utlåsmassen i 4. kvartal hadde Verd på balansetidspunktet en underdekning på kapital på kr 10,3 mill. Da styret i desember 2017 gjorde en vurdering av behovet for kapitaltilførsel i Verd i løpet av 2018 ble det vedtatt å be generalforsamlingen om fullmakter til å utvide aksjekapitalen med kr 70 mill., utstede fondsobligasjoner på 18 mill. og ta opp et tidsbegrenset ansvarlig lån på kr 25 mill. Styret fikk slike fullmakter på ekstraordinær generalforsamling 9.januar 2018, og utvidelsen av aksjekapitalen med kr 70 mill. ble gjennomført i slutten av januar 2018. Verd har dermed kapitalgrunnlag til å

kjøre ytterligere porteføljer av boliglån fra bankene, og styret kan anbefale overfor generalforsamlingen å utbetale utbytte for 2017 på kr 28 mill.

### Risikoforhold

Lover og forskrifter for foretak med konsesjon til å utstede OMF'er tilsier at risikonivået skal holdes på et lavt nivå. Styret legger vekt på at de ulike typer risiki blir identifisert og målt. Verd har etablert rammer og retningslinjer for styring og kontroll av ulike risikoformer. Dette skal sikre at foretaket har tillit i markedet og drives innenfor akseptable risikorammer.

Det er styrets oppfatning at den samlede risikoeksponeringen i foretaket er lav.

### Kredittrisiko

Kredittrisiko er definert som risikoen for at en lånekunde eller motpart ikke oppfyller sine forpliktelser overfor Verd. I det kredittfaglige rammeverket for Foretaket er det fastsatt spesifikke krav til boliglån som kan inngå i selskapets utlånsmasse. Det er ikke gjort vesentlige endringer i Foretakets risikoprofil gjennom regnskapsåret.

Boliglån i Verd består i hovedsak av utlån med pant innenfor 75 % av forsvarlig verdigrunnlag. Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som svært god. Et eventuelt boligprisfall vil redusere bruttoverdien av foretakets sikkerhetsmasse. Det gjennomføres periodiske stresstester for å beregne effekten av negativ utvikling i boligprisene, og disse viser at foretaket er robust ved boligprisfall.

Foretakets investeringer i rentebærende verdipapirer er av høy kvalitet, og er hovedsakelig plassert i norske OMF-foretak. Styret vurderer kvaliteten på investeringsporteføljen som svært god. Også kredittrisikoen i øvrige plasseringer vurderes som lav.

### Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risiko for økonomiske tap som følge av endringer i observerbare markedsvariabler som renter, valutakurser og priser på finansielle instrumenter. Verd skal ha lav markedsrisiko, og det er etablert rammer for maksimal eksponering mot svingninger i rentemarkedet.

Når Verd gjør innlån som løper til fast rente blir renterisikoen eliminert ved inngåelse av swapavtaler samtidig som obligasjonene utstedes. Slike rentebytteavtaler blir inngått med motparter som har god rating, og er basert på avtaler som er gunstige for foretaket. Verd har ingen valutaeksponering og følgelig heller ingen valutarisiko.

Alle foretakets boliglån løper til variabel rente som kan justeres med seks ukers varslingsfrist til kundene. Foretakets plasseringer i rentebærende verdipapirer løper i norske kroner, og avkastningen er knyttet til 3mndr. Nibor. Slike investeringer medfører derfor lav markedsrisiko.

Styret vurderer den samlede markedsrisikoen i foretaket som lav.

### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at foretaket ikke kan refinansiere seg ved forfall, eller er ute av stand til å finansiere økning i aktiva på markedsvilkår. Norske OMF-foretak skal oppfylle de nye likviditetskravene som gradvis er innført for europeiske banker og finansieringsforetak. Gjennom året 2017 skulle kravet være oppfylt med 80% og fra og med 31. desember 2017 med 100%. Foretaket oppfyller de nye kravene med god margin.

Alle obligasjonene som er emittert av Verd, er basert på avtaler der foretaket har ensidig rett til å forlenge løpetiden på obligasjonene med inntil tolv måneder. Denne retten vil kun bli benyttet dersom foretaket skulle være ute av stand til å refinansiere seg ved ordinære forfall. Verd kjøper gjerne opp utestående obligasjoner som har kort tid til ordinært forfall, for slik å redusere likviditetsbelastningen på det ordinære forfallstidspunktet.

Styret vurderer foretakets likviditetsrisiko som moderat.

### **Operasjonell risiko**

Operasjonell risiko er faren for tap som følge av feil og uregelmessigheter ved håndteringen av transaksjoner, manglende intern kontroll eller uregelmessigheter i de systemer som foretaket benytter.

Risikoidentifikasjon for operasjonell risiko foretas gjennom risikovurderinger som inngår som del av internkontrollen i foretaket. Det er inngått en avtale med Sparebanken Vest som omfatter administrasjon, produksjon, IT-drift, økonomi- og risikostyring. Etter avtalen må banken kompensere Verd for eventuelle kostnader foretaket måtte bli påført som følge av eventuelle feil innenfor de leveranser og tjenester som banken skal yte. Ledelsen vurderer foretakets IT-systemer som helt sentrale for drift, regnskapsføring og rapporteringen av gjennomførte transaksjoner, samt fremskaffing av grunnlag for viktige estimater og beregninger. Den operasjonelle risikoen vurderes løpende.

Styret vurderer den operasjonelle risikoen i Foretaket som moderat, herunder risikoen knyttet til regnskapsrapporteringsprosessen.

### **Ansatte og arbeidsmiljø**

Verd har ingen egne ansatte. Adm. direktør er ansatt som direktør i Sparebanken Vest, og leies inn som daglig leder i Verd og rapporterer til foretakets styre. Øvrige ressurser for drift av foretaket tilføres av fagavdelinger i Sparebanken Vest konsernet basert på leveranseavtaler.

Arbeidsmiljøet i foretaket anses å være godt. Styrets faste medlemmer består av seks personer, hvorav tre er menn. Styret har også et varamedlem som skal møte når faste medlemmer melder forfall.

### **Fremtidsutsikter**

Det globale økonomiske oppsvinget fortsetter og er nå mer synkronisert enn tidligere. Både EU og fremvoksende økonomier vokser mer enn det som har vært tilfelle de siste årene. Dette bidrar til å redusere arbeidsledigheten og øke lønningene noe som medfører økning i etterspørselen etter varer og tjenester. En naturlig konsekvens av dette oppsvinget er at inflasjonen vil tilta og gi sentralbankene grunn til å øke rentene. I USA er de godt i gang og den amerikanske sentralbanken økte renten til 1,5 prosent i desember i fjor. Det vil trolig komme flere renteøkninger til fra USA, før året er omme.

I Euroområdet er styringsrentene fortsatt negative, men den europeiske sentralbanken vil trolig i løpet av 2018 komme med signaler om renteøkninger våren 2019.

Også i Norge har den økonomiske veksten tatt seg opp. Stigende oljepris, relativt svak krone og mer positive husholdninger har vært viktige drivere. Anslag for 2018 tilsier at den økonomiske veksten i fastlands-BNP vil vokse med vel 2 prosent, noe som er litt høyere enn anslaget for 2017. De faktorene som skal bidra til den økonomiske veksten i 2018 endrer seg noe, og det forventes

at offentlig etterspørselen blir nokså moderat de kommende årene. Oljepengebruken vil ikke lenger være ekspansiv, og veksten i privat forbruk vil trolig være lik som i fjor på rundt 2,2 prosent. Lønnsveksten vil trolig kunne bli noe høyere – opp mot 2,5 prosent. Boligprisene forventes å fortsette nedover de første månedene i 2018, men det er allerede tegn til litt flattere falltakt i de største byene.

Norges Bank har signalisert renteøkning våren 2019.

Etterspørselen etter boliglån er rimelig stabil på Sør- og Vestlandet, og den forventes å være god fremover. Konkurransen om gode boliglånskunder er stor og kan forventes å øke vedvare gjennom 2018.

Etterspørselen etter OMF'er i NOK er meget god ved inngangen til året, og forventes å holde seg stabilt på et godt nivå gjennom 2018. Det er styrets vurdering at Verd vil dekke sitt finansieringsbehov i 2018, og at virksomheten i foretaket skal gi tilfredsstillende lønnsomhet i 2018 og bidra til å øke eierbankens konkurransekraft på boliglån.

### **Disponeringer**

Resultatet etter skatt for året 2017 utgjorde kr 29,3 mill. og etter rentebetaling til fondsobligasjonseiere er foretakets frie egenkapital kr 28 mill. ved årets utgang. Styret foreslår å gi et utbytte på kr 28 mill. til eierne og anser utbyttets størrelse som forsvarlig da styret legger til grunn at eierne vil øke foretakets kapital ved behov. Aksjonæravtalen som er inngått mellom eierne og Verd tilsier at eierbanker er forpliktet til å delta i kapitalutvidelser i foretaket.

Takk til kunder, forretningsforbindelser og administrasjonen

Styret takker for engasjement, innsats og konstruktivt samarbeid gjennom 2017.

Bergen, 31.12.2016 / 14.02.2017  
Styret for Verd Boligkreditt AS



Kenneth Engedal  
styrets leder



Frank Johannesen, nestleder



Cathrine E. Smith



Linn Hertwig Eidsheim



Oddstein Haugen



Bente Haraldson Syre



Egil Mogleiv  
adm.direktør

# Resultatregnskap

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)	Noter	2017	2016
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		2 878	1 949
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder		191 800	161 859
Renteinntekter og lignende inntekter av sertifikater/obligasjoner		5 544	4 704
Andre renteinntekter		5	
<b>Renteinntekter og lignende inntekter</b>		<b>200 227</b>	<b>168 512</b>
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		9 542	8 489
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		109 370	102 406
Renter og lignende på ansvarlig lånekapital		1 294	1 358
Rentekostnader og lignende kostnader		120 206	112 253
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>80 021</b>	<b>56 259</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		155	137
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		34 187	23 014
Netto gevinst/-tap på finansielle instrumenter	4	-877	1 946
<b>Netto andre driftsinntekter</b>		<b>-34 908</b>	<b>-20 930</b>
<b>Netto driftsinntekter</b>		<b>45 113</b>	<b>35 329</b>
Lønn og generelle administrasjonskostnader	2	5 383	5 251
Andre driftskostnader	3	1 159	1 795
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 542</b>	<b>7 046</b>
<b>Resultat før nedskrivninger og skatt</b>		<b>38 570</b>	<b>28 284</b>
Nedskrivninger og tap på utlån	7	0	0
<b>Resultat før skatt</b>		<b>38 570</b>	<b>28 284</b>
Skattekostnad	5	9 235	7 070
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>29 335</b>	<b>21 214</b>
<b>Disponeringer</b>			
Overført til annen EK		28 138	19 994
Overført til hybridkapital		1 196	1 219
<b>Sum disponeringer</b>		<b>29 335</b>	<b>21 214</b>
Resultat/utvannet resultat per aksje (kroner)		76,6	76,0

## Utvidet resultatregnskap

	2017	2016
Resultat for perioden	29 335	21 214
Øvrige poster i utvidet resultatregnskap	0	0
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>29 335</b>	<b>21 214</b>



# Balanse

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)	Noter	31/12-2017	31/12-2016
<b>Eiendeler</b>			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	9,12	108 781	124 895
Netto utlån til kunder	7,8,11	7 982 397	6 927 555
Sertifikater og obligasjoner	13	373 760	371 665
Finansielle derivater	14	13 093	26 486
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter		70	0
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 478 101</b>	<b>7 450 601</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	656 149	695 156
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	12	7 316 792	6 315 633
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter		11 856	6 180
Annen gjeld		85	74
Finansielle derivater	14	400	1 869
Ansvarlig lånekapital	20	45 118	45 129
Utsatt skatt	5	483	15
Betalbar skatt	5	8 389	5 848
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 039 273</b>	<b>7 069 905</b>
Aksjekapital	19	375 000	325 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>375 000</b>	<b>325 000</b>
Annen egenkapital		28 682	20 543
Hybridkapital	20	35 146	35 153
<b>Sum egenkapital</b>		<b>438 828</b>	<b>380 696</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>8 478 101</b>	<b>7 450 601</b>

Bergen, 31.12.2017/13.02.2018  
Styret for Verd Boligkreditt AS

  
Kenneth Engedal  
styrets leder

  
Frank Johannesen, nestleder

  
Cathrine E. Smith

  
Linn Hertwig Eidsheim

  
Oddstein Haugen

  
Bente Haraldson Syre

  
Egil Mokleiv  
adm. direktør

# Kontantstrømoppstilling

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	2017	2016
<b>Kontantstrømmer vedrørende driften</b>		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	189 724	160 876
Renteinnbetalinger fra kredittinstitusjoner	2 901	1 948
Renteutbetalinger til obligasjonseiere og kredittinstitusjoner	122 292	111 961
Provisjonsutbetalinger og gebyrer	28 425	24 770
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	6 071	7 538
Utbetalinger til tillitsvalgte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	458	507
Utbetaling av skatt	5 848	8 619
<b>Netto kontantstrøm vedrørende driften</b>	<b>29 531</b>	<b>9 429</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende investeringsaktivitet</b>		
Netto økning av lån til kunder	1 091 689	1 480 030
Innbetalinger knyttet til investeringer i verdipapirer	5 812	4 515
<b>Netto kontantstrøm vedrørende investeringsaktivitet</b>	<b>-1 085 877</b>	<b>-1 475 515</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet</b>		
Netto kontantstrøm ved kjøp/salg av andre verdipapirer med kort løpetid	5 178	71 208
Innbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	2 143 453	3 132 917
Utbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	1 138 400	1 560 000
Innbetaling ved utstedelse av nye aksjer	50 000	100 000
Utbetaling ved utbytte	20 000	18 000
<b>Netto kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet</b>	<b>1 040 231</b>	<b>1 583 709</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-16 115</b>	<b>117 623</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-16 115</b>	<b>117 623</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	124 895	7 271
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	108 781	124 895

## Endringer i egenkapital

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Hybridkapital	Sum
<b>Egenkapital 31. desember 2015</b>	<b>225 000</b>	<b>18 549</b>	<b>35 160</b>	<b>278 709</b>
Utbytte		-18 000		-18 000
Utbetaling av hybridkapital			-1 632	-1 632
Skatt på hybridkapital direkte mot EK			406	406
Utvidelse av aksjekapital	100 000			100 000
Årsresultat 2016		19 994	1 219	21 214
<b>Egenkapital 31. desember 2016</b>	<b>325 000</b>	<b>20 543</b>	<b>35 153</b>	<b>380 696</b>
Utbytte		-20 000		-20 000
Utbetaling av hybridkapital			-1 581	-1 581
Skatt på hybridkapital direkte mot EK			378	378
Utvidelse av aksjekapital	50 000			50 000
Årsresultat 2017		28 138	1 196	29 334
<b>Egenkapital 31. desember 2017</b>	<b>375 000</b>	<b>28 682</b>	<b>35 146</b>	<b>438 828</b>

\* Foreslått utbytte i 2018 for regnskapsåret 2017 er 28 MNOK.

I møte 22. januar 2018 vedtok styret å forhøye aksjekapitalen med 70 mill. ved nytegning av aksjer av foretakets eiere. Kapitalutvidelsen ble gjennomført med innbetaling av kapitalen pr 30. januar.

\*\*I annen egenkapital er 600 TNOK bundet som fond for urealiserte gevinster

# Noter

## Note 1

### GENERELT

Verd Boligkreditt AS ble stiftet 3. juli 2009 av ni uavhengige sparebanker. Sparebanken Vest drifter selskapet på vegne av bankene og har hovedkontor i Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak og kan utstede obligasjoner der investorene får fortrinnsrett til dekning i foretakets sikkerhetsmasse.

Alle beløp i regnskap og noter er oppgitt i tusen kroner dersom ikke annet er angitt spesifikt. Norske kroner er selskapets presentasjonsvaluta og funksjonelle valuta.

### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Regnskapet til Verd Boligkreditt AS er avlagt i samsvar med Finansdepartementets årsregnskapsforskrift § 1-5 om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, IFRS. Ved bruk av forenklet IFRS legges de samme prinsipper til grunn for innregning og måling som for IFRS.

For finansielle eiendeler og gjeld benyttes amortisert kost, med unntak av finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet, og finansielle instrumenter underlagt sikringsbokføring.

Amortisert kost er definert som det beløp som instrumentet ble målt til ved første gangs regnskapsføring (kostpris) med fradrag for betalte avdrag på hovedstol, med tillegg eller fradrag for akkumulert amortisering av enhver forskjell mellom kostpris og pålydende og med fradrag for enhver nedskrivning.

Virkelig verdi er definert som den prisen som ville blitt mottatt for å selge en eiendel eller betale for å overføre en forpliktelse mellom uavhengige markedsaktører på måletidspunktet.

For finansielle instrumenter underlagt sikringsbokføring, bokføres sikringsinstrumentene til virkelig verdi og sikringsobjektene til virkelig verdi for de risikoer som sikres.

Utarbeidelsen av årsregnskapet og bruk av IFRS fører til at ledelsen har benyttet estimater og tatt forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Fremtidige hendelser kan medføre at forutsetningene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Effekten av endringene vil bli regnskapsført når en med tilstrekkelig sikkerhet kan fastsette de nye estimatene.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Det har ikke vært endringer i regnskapsstandarder i 2017 som har materiell betydning for regnskapet til Verd Boligkreditt AS.

### SEGMENTINFORMASJON

Selskapets virksomhet blir styrt som ett segment. Det alt vesentlige av låneporteføljen er knyttet til privatmarkedet.

### INNTEKTSFØRING AV RENTER OG GEBYRER

Renteinntekter inntektsføres ved bruk av effektiv rentemethode. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrukket

direkte etableringskostnader.

### YTELSER TIL ANSATTE

Det er ingen personer ansatt i selskapet. Alle administrative tjenester kjøpes fra Sparebanken Vest, og kostnadsført honorar fremkommer av note 2.

### FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD

Finansielle eiendeler og gjeld er verdsatt og klassifisert i samsvar med IAS 39.

### Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunkt selskapet blir part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt henholdsvis fordelene eller forpliktelsen som følger av kontraktmessige betingelser er innfridd, kansellert eller utløpt.

### Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet

Finansielle instrumenter bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, innregnes til virkelig verdi eksklusiv transaksjonskostnader. Virkelig verdi benyttes også i etterfølgende målinger.

Finansielle instrumenter klassifiseres i denne kategorien dersom en av følgende kriterier er oppfylt:

- Klassifiseringen eliminerer eller i vesentlig grad reduserer periodiseringsforskjeller for gevinster og tap for sikringsinstrumenter og sikringsobjekter ved økonomisk sikring
- De finansielle instrumentene er en del av en portefølje som styres og vurderes på bakgrunn av virkelig verdi i samsvar med en dokumentert risikohåndterings- eller investeringsstrategi.

Finansielle eiendeler som ved første gangs innregning er klassifisert som bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, omfatter **sertifikater** og **obligasjoner**.

### Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost

Utlån og fordringer med *flytende rentebetingelser* er vurdert til amortisert kost. Utlån og fordringer er definert som ikke-derivative finansielle eiendeler med fastsatte eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. Utlån er ved førstegangsmåling vurdert til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes utlån til amortisert kost etter effektiv rentemethode. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for enkelte utlån eller grupper av utlån, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige forventede kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på utlånet. Nedskrivning resultatføres i den perioden det objektive beviset oppstår, og klassifiseres som tapskostnad.

Renteinntekter fra utlån resultatføres under rentenetto også i tilfeller hvor det er foretatt nedskrivning. Renteinntekter på nedskrevne lån resultatføres ved bruk av den opprinnelige effektive renten og med det nedskrevne lånet som grunnlag. Endringer i et lånens rentesats som reflekterer endringer i markedsrenten, påvirker ikke utlånets verdi.

**Finansiell gjeld** med *flytende rente* er balanseført til amortisert kost. Ved førstegangs innregning vurderes gjelden til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdifulles gjelden til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode.

Finansielle instrumenter utpekt til sikringsbokføring  
Selskapet har etablert sikringsbokføring for å oppnå en regnskapsmessig behandling som reflekterer hvordan renterisiko styres for langsiktige innlån. Dette medfører en resultatmessig sammenstilling av gevinster og tap på utstedte obligasjoner med fast rente og, med gevinster og tap på tilhørende inngåtte renteswapper (sikringsinstrument). Dette regnskapsføres som virkelig verdisikringer.

Ved inngåelse av sikringsforholdet skjer det en formell øremerking og dokumentasjon av sikringsforholdet. Det eksisterer en entydig, direkte og dokumentert sammenheng mellom verdisvingninger på sikringsobjektet som skyldes den sikrede risikoen, og verdisvingninger for de finansielle derivatene. Sikringen er dokumentert med henvisning til selskapets risikostyringsstrategi, entydig identifikasjon av sikringsobjekt og sikringsinstrument, entydig beskrivelse av den sikrede risikoen, samt en beskrivelse av hvorfor sikringen forventes å være effektiv. Sikringsinstrumentene vurderes til virkelig verdi og inngår i "Netto gevinst/(tap) på finansielle instrumenter" i resultatet.

## SKATT

Utsatt skatt og utsatt skattefordel balanseføres i samsvar med IAS 12 Utsatt skatt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er beregnet med 23 % av netto midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel balanseføres ut fra forventninger om skattepliktig inntekt gjennom inntjening i fremtidige år.

Betalbar skatt i balansen er periodens betalbare skatt knyttet til årets resultat.

## FORPLIKTELSER / AVSETNINGER

Avsetning for forpliktelser er foretatt i samsvar med IAS 37. Krav til avsetning er at det eksisterer en forpliktelse som følge av tidligere hendelser, og at det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Avsetningen er beregnet som nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen.

Foreslått utbytte er ikke formelt vedtatt på balansedato, og tilfredsstillende kriterier for hva som er en forpliktelse i henhold til IAS 37.

## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det opplyses om hendelser etter balansedagen i samsvar med IAS 10. Opplysningene omfatter hendelser som ikke innregnes i selskapsregnskapet, men som er av en slik art at de er vesentlige for vurdering av virksomheten.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er inndelt i kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter.

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter er definert som løpende renter, gebyrer og provisjoner knyttet til utlån-, og innlånvirksomheten, renter knyttet til likviditetsbeholdningen, utbetalte driftskostnader samt betalte skatter og avgifter.

Investeringsaktiviteter er definert som kontantstrømmer knyttet til endringer i nominelt utlånsvolum, kontantstrømmer fra verdipapirtransaksjoner samt investeringer i driftsmidler.

Kontantstrømmer knyttet til opptak og nedbetaling av ansvarlige lån og obligasjonsgjeld samt egenkapital er definert som finansieringsaktiviteter.

## KOMMENDE ENDRINGER TIL STANDARDER OG FORTOLKNINGER

### IFRS 9 Finansielle instrumenter

Fra 01.01.2018 implementeres IFRS 9 som erstatter dagens IAS 39. Følgende noter omhandler implementering av

#### IFRS 9:

- Note 21 angir en generell forklaring og beskrivelse av IFRS 9.
- Note 22 beskriver modell for nedskrivning av finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter og som ikke klassifiserer til virkelig verdi over resultat.
- Note 23 angir overgangseffekter ved implementering.

### IFRS 15 Inntekt fra kontrakter med kunder

Standarden introduserer en ny modell for innregning av inntekter fra kundekontrakter. IFRS 15 erstatter IAS 11 og IAS 18. Standarden antas å ha begrenset påvirkning for selskapet og har ikrafttredelse for regnskapsår som starter 1. januar 2018.

### IFRS 16 Leieavtaler

Standarden legger opp til at det ikke lenger skal skilles mellom operasjonell og finansiell leasing, fordi begge typer avtaler overfører bruksretten til en spesifikk eiendel fra utleier til leietaker for en spesifikk periode. For utleier videreføres i all hovedsak regelverket fra IAS18. Standarden er godkjent av EU og forventes effektiv for årsregnskap som starter 1. januar 2019. Standarden antas å ha begrenset påvirkning for selskapet.

## REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Ved utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til forenklet IFRS har selskapets ledelse benyttet estimater og forutsetninger, som påvirker regnskapsført beløp for eiendeler, forpliktelser, egenkapital og resultat. Benyttede estimater er basert på beste skjønn og forutsetninger som er vurdert å være realistiske på balansetidspunktet.

Ny informasjon og fremtidige hendelser kan medføre vesentlig endrede estimater med tilhørende endring i regnskapsførte størrelser. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over innværende og fremtidige perioder.

## Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader

	2017	2016
Honorarer til Sparebanken Vest <sup>1)</sup>	4 035	3 940
Styrehonorar og honorar til representantskapet/kontrollkomite	380	335
Andre personalrelaterte kostnader	65	74
Administrasjonskostnader	903	902
<b>Lønn og generelle adm.kostnader</b>	<b>5 383</b>	<b>5 251</b>

<sup>1)</sup> Selskapet har ingen ansatte og kjøper tjenester av Sparebanken Vest, herunder daglig leder kr 639 630,-

Lønn/honorarer - tillitsvalgte	2017	2016
<b>Styret</b>		
Styret	80	70
Kenneth Engedal	60	50
Oddstein Haugen	60	50
Frank Johannesen	60	50
Cathrine Elisabeth Smith	60	50
Linn Hertwig Eidsheim	60	33
Bente Haraldson Syre	0	17
Tidligere styremedlem	380	320
<b>Totalt</b>	<b>320</b>	<b>335</b>

## Note 3 Andre driftskostnader

	2017	2016
Lovpålagt revisjon	168	157
Honorar til ekstern revisor som gransker i henhold til finansieringsvirksomhetsloven	137	20
Andre attestasjonstjenester - ekstern revisor	147	0
Øvrige driftskostnader	707	1 617
<b>Andre Driftskostnader</b>	<b>1 159</b>	<b>1 795</b>

## Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter

	2017	2016
Netto gevinster (tap) på finansiell gjeld	-2 309	-1 189
Netto gevinster (tap) på finansielle eiendeler	1 423	2 652
Netto gevinster (tap) knyttet til sikringsbokføring av finansiell gjeld	9	483
<b>Netto gevinster (tap)</b>	<b>-877</b>	<b>1 946</b>

## Note 5 Skatter

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Betalbar skatt	8 389	5 848
Endring utsatt skatt	468	815
Virkning av endring i skatteregler	0	-1
Korreksjon for renter på hybridkapital klassifisert som egenkapital	378	406
Korreksjon tidligere år	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>9 235</b>	<b>7 070</b>
Resultat før skattekostnad	38 570	28 284
24% skatt av		
Regnskapsmessig resultat før skatt	9 257	7 070
Virkning av endring i skatteregler	-21	-1
Permanente forskjeller mellom regnskap og skatt	0	0
Korreksjon tidligere år	0	0
Skattekostnad	9 235	7 070
Effektiv skattesats er på	24 %	25 %

<b>Endring i balanseført utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Balanseført verdi 1/1	15	-800
Resultatført i perioden	468	816
Virkning av endring i skatteregler	0	-1
Balanseført verdi 31/12	483	15

Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

### Utsatt skatt i balansen:

<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>	<b>Endring</b>
Finansielle instrumenter	2 101	64	2 037
Øvrige midlertidige forskjeller	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	2 101	64	2 037
<b>Netto utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)</b>	<b>483</b>	<b>15</b>	<b>468</b>

## Note 6 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost

	31/12-17		31/12-16	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	108 781	108 781	124 895	124 895
Utlån til kunder	7 982 397	7 982 397	6 927 555	6 927 555
<b>Totalt</b>	<b>8 091 178</b>	<b>8 091 178</b>	<b>7 052 450</b>	<b>7 052 450</b>
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	656 149	656 149	695 156	695 156
Verdipapirgjeld, amortisert kost	6 453 864	6 503 300	5 365 333	5 396 255
Verdipapirgjeld, klassifisert til sikringsbokføring	863 109	868 924	950 300	947 882
Ansvarlig lån	45 118	45 476	45 129	44 847
<b>Totalt</b>	<b>8 018 240</b>	<b>8 073 849</b>	<b>7 055 918</b>	<b>7 084 140</b>

Utlån, gjeld til kredittinstitusjoner og verdipapirgjeld med flytende rente er vurdert til amortisert kost, og virkelig verdi er tilnærmet lik bokført verdi. Verdipapirgjeld med fast rente blir sikringsbokført.

## Note 7 Mislighold og tap på utlån

Misligholdet i porteføljen er svært begrenset og risikoprofilen er lav. På dette grunnlaget er det ikke foretatt noen nedskrivning eller avsatt for tap på utlån pr 31.12.17.

Tabellen nedenfor viser betalingsmislighold eldre enn 30 dager.

	31/12-17	31/12-16
31-60 dager	2 151	0
61-90 dager	4 287	0
Mer enn 90 dager	1 701	622
<b>Sum misligholdte engasjement</b>	<b>8 138</b>	<b>622</b>



## Note 8 Utlån

<b>31/12-2017</b>			
<b>Utlån og garantier fordelt på næring og personmarked</b>	<b>Utlån</b>	<b>Ubenyttet kreditter</b>	<b>Sum engasjement</b>
<b>Utlån fordelt på markeder</b>			
Personkunder	7 754 610	498 449	8 253 059
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	227 787	16 262	244 049
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>7 982 397</b>	<b>514 711</b>	<b>8 497 108</b>
Fleksible boliglån	1 649 277		
Nedbetalingslån	6 333 120		
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>7 982 397</b>		
Gruppenedskrivninger utlån	0		
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>7 982 397</b>		

<b>31/12-2016</b>			
<b>Utlån og garantier fordelt på næring og personmarked</b>	<b>Utlån</b>	<b>Ubenyttet kreditter</b>	<b>Sum engasjement</b>
<b>Utlån fordelt på markeder</b>			
Personkunder	6 722 810	479 700	7 202 510
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	204 745	31 119	235 864
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>6 927 555</b>	<b>510 819</b>	<b>7 438 374</b>
Fleksible boliglån	1 553 680		
Nedbetalingslån	5 373 875		
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>6 927 555</b>		
Gruppenedskrivninger utlån	0		
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>6 927 555</b>		

### Kredittrisiko/tap på utlån

## Note 8 Utlån (forts.)

### Kredittrisiko/tap på utlån

Kredittrisiko er risiko for tap dersom selskapets kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån, kreditter, garantier og lignende. Utlån til kunder er gitt med sikkerhet i boligeiendom innenfor 75% av markedsverdi og selskapet anser kredittrisikoen for å være lav. Det er ikke registrert betydelig mislighold i porteføljen og det er derfor heller ikke foretatt gruppenedskrivning eller avsatt for tap på utlån i 2017.

#### 31/12-2017

<b>Utlån fordelt på geografiske områder</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Utlån</b>
Rogaland	41,6	3 324 586
Hordaland	7,9	632 954
Sogn og Fjordane	3,8	302 268
Oslo	4,2	337 603
Akershus	3,2	256 018
Aust- Agder	6,2	495 684
Vest- Agder	29,7	2 369 455
Øvrige	3,3	263 828
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>100,0</b>	<b>7 982 397</b>

#### 31/12-2016

<b>Utlån fordelt på geografiske områder</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Utlån</b>
Rogaland	42,9	2 975 297
Hordaland	8,0	555 521
Sogn og Fjordane	3,7	257 851
Oslo	3,9	268 073
Akershus	3,1	212 860
Aust- Agder	5,7	396 825
Vest- Agder	29,3	2 032 190
Øvrige	3,3	228 937
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>100,0</b>	<b>6 927 555</b>

## Note 9 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner

	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	108 781	124 895
<b>Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</b>	<b>108 781</b>	<b>124 895</b>
<b>Geografiske områder</b>		
Hordaland	108 781	124 895
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>108 781</b>	<b>124 895</b>

## Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31/12-17	31/12-16
Med avtalt løpetid	656 149	695 156
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>656 149</b>	<b>695 156</b>

Gjennomsnittlig rente beregnet som rentebeløp i prosent av gjennomsnittlig volum er 1,38 %.

Det eksisterer et finansieringsprogram hvor deltakerbankene plikter å finansiere minst 10 % av det lånebeløp de har overført til Verd Boligkreditt AS og inntil 100 % de første 30 dager.

## Note 11 Sikkerhetsstillelser

Brutto utlån er sikret ved pantstillelser. Sikringsobjektene består av fast eiendom.

Tabellen nedenfor viser den prosentvise fordelingen av engasjement knyttet til ulike nivåer for sikkerhetsstillelse. Eksempelvis betyr linjen 0-50% at engasjementene er lavere enn 50% av verdien av sikringsobjektet.

Sikkerhetsnivå	2017	2016
0% - 50%	39,5 %	41,2 %
50%-75%	57,7 %	54,2 %
75% - 100%	2,8 %	4,6 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 12 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer er vurdert til amortisert kost, med unntak av fastrentelån som blir sikringsbokført (se note 1)

### Obligasjoner med fortrinnsrett

ISIN kode	Pålydende	Rente	Opptak	Forfall <sup>1)</sup>	31/12-17	31/12-16
NO0010640717	NOK 75.000	Fast 4%	2012	2017	-	75 000
NO0010659824	NOK 519.000	Flytende 3M Nibor + 0,90%	2012	2017	-	519 000
NO0010673254	NOK 1.000.000	Flytende 3M Nibor + 0,72%	2013	2018	458 000	1 000 000
NO0010686884	NOK 650.000	Fast 3,38%	2013	2018	650 000	650 000
NO0010701212	NOK 2.000.000	Flytende 3M Nibor + 0,67%	2014	2019	2 000 000	1 855 000
NO0010710304	NOK 2.000.000	Flytende 3M Nibor + 0,58%	2014	2021	2 000 000	2 000 000
NO0010779028	NOK 200.000	Fast 2,04%	2016	2021	200 000	200 000
NO0010799315	NOK 2.000.000	Flytende 3M Nibor + 0,5%	2017	2022	2 000 000	-

Påløpte renter, ikke amortisert over/underkurs samt øvrige verdireguleringer 8 792 16 633

**Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer 7 316 792 6 315 633**

Finansielle derivater 400 1 869

**Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen 7 317 192 6 317 502**

**Sikkerhetsmasse 31/12-17 31/12-16**

Brutto utlån sikret med pant i bolig 7 952 897 6 894 355

Sertifikater og obligasjoner 373 760 371 665

Finansielle derivater 13 093 26 486

Fordringer som utgjør fyllingssikkerhet 108 781 124 895

**Sikkerhetsmasse 8 448 531 7 417 401**

**Sikkerhetsmassens fyllingsgrad 115 % 117 %**

Gjennomsnittlig rente beregnet som rentebeløp i prosent av gjennomsnittlig volum er 1,66 %.

Sikkerhetsmassen representerer eiendeler i balansen som er utpekt til sikring av forpliktelser med fortrinnsrett.

29,5 mill. kroner av totale brutto utlån er ikke kvalifisert til den tellende sikkerhetsmassen.

Sikkerhetsmassens fyllingsgrad angir forholdet mellom sikkerhetsmassen og bokførte forpliktelser med fortrinnsrett.

Sikkerhetsmassens sammensetning er definert i finansieringsvirksomhetsloven § 2-28.

<sup>1)</sup> Med rett til forlengelse ett år.

## Note 13 Sertifikater og obligasjoner

	31/12-2017		31/12-2016	
	Ansk.kost	Virkelig verdi	Ansk.kost	Virkelig verdi
DNB Boligkreditt AS	124 899	125 230	210 084	210 517
Bustadkreditt Sogn og Fjordane	45 257	45 421	45 257	45 344
SPV Boligkreditt AS	0	0	10 079	10 037
KLP Kommunekreditt AS	41 004	41 085	41 004	40 831
Sparebanken Sør Boligkreditt AS	10 000	10 112	10 000	10 015
SR-Boligkreditt AS	45 000	45 225	45 000	44 899
City of gothenburg	10 025	10 034	10 025	10 020
Gjensidige bank boligkreditt	9 930	10 030	0	0
Nordea Eiendoms-kreditt	50 518	50 974	0	0
Obos Boligkreditt	25 000	25 083	0	0
Municipality Finance	10 593	10 564	0	0
<b>SUM</b>	<b>372 226</b>	<b>373 760</b>	<b>371 448</b>	<b>371 665</b>

Sertifikater og obligasjoner regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet. Disse verdsettes basert på verdsettelsesmetoder som maksimerer bruken av observerbare data.

For verdipapirer som ikke er børsnotert og der det ikke er et aktivt marked, benytter Verd priser fra Nordic Bond Pricing AS for sertifikater og obligasjoner.

## Note 14 Finansielle derivater

Finansielle derivater i regnskapet er avtaler som inngås med finansinstitusjoner for å fastsette rentevilkår for bestemte perioder. Derivatene blir verdsatt til virkelig verdi.

Selskapet benytter finansielle derivater utelukkende til sikringsbokføring av fastrenteinnlån.

Sikringsinstrumentene består av renteswapper. Viser til nærmer beskrivelse under regnskapsprinsipper, samt note 18 Markedsrisiko.

	Nominell verdi	Positiv markedsverdi	Negativ markedsverdi
<b>Finansielle derivater pr 31/12-2017</b>			
Rentederivater øremerket for sikringsbokføring	850 000	13 093	-400
<b>Finansielle derivater pr 31/12-2016</b>			
Rentederivater øremerket for sikringsbokføring	925 000	26 486	-1 869

## Note 15 Kapitaldekning

Minimumskrav til kapitaldekning er 8 % bestående av 4,5 % ren kjernekapital, 1,5 % hybridkapital og 2 % tilleggskapital. I tillegg er det bufferkrav til ren kjernekapital tilsvarende bevaringsbuffer på 2,5 %, systemrisikobuffer på 3 % og en motsyklisk kapitalbuffer på 2 %. Totalt utgjør dette et krav til ren kjernekapitaldekning på 12 % og kapitaldekning på 15,5 %.

<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Aksjekapital	375 000	325 000
Annen egenkapital	28 682	20 543
<b>Sum balanseført egenkapital eksklusiv hybridkapital</b>	<b>403 682</b>	<b>345 543</b>
Fradrag for forsvarlig verdsettelse	-374	0
Foreslått utbytte	-28 000	-20 000
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>375 308</b>	<b>325 543</b>
Fondsobligasjon	35 000	35 000
<b>Kjernekapital</b>	<b>410 308</b>	<b>360 543</b>
Ansvarlig lån	45 000	45 000
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>455 308</b>	<b>405 543</b>
<b>Vektet beregningsgrunnlag</b>	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Kreditrisiko etter standardmetoden	2 902 480	2 537 193
CVA- tillegg	4 138	12 663
Operasjonell risiko	97 088	98 288
<b>Risikovektet beregningsgrunnlag</b>	<b>3 003 706</b>	<b>2 648 144</b>
<b>Kapitaldekning</b>	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
<b>Ren Kjernekapitaldekning (%)</b>	<b>12,5 %</b>	<b>12,3 %</b>
Fondsobligasjon (%)	1,2 %	1,3 %
<b>Kjernekapitaldekning (%)</b>	<b>13,7 %</b>	<b>13,6 %</b>
Tilleggskapital (%)	1,5 %	1,7 %
<b>Kapitaldekning</b>	<b>15,2 %</b>	<b>15,3 %</b>
<b>Minimumskrav</b>	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Minimumskrav ansvarlig kapital; 8%	240 296	211 852
Overskudd ansvarlig kapital	215 012	193 691
herav overskudd ren kjernekapital til å dekke bufferkrav	215 012	193 691
Bufferkrav		
Bevaringsbuffer; 2,5%	75 093	66 204
Systemrisikobuffer; 3%	90 111	79 444
Motsyklisk buffer; 2% (fra 31.12.17)	60 074	39 722
Sum bufferkrav ren kjernekapital	225 278	185 370
Overskudd ren kjernekapital	-10 266	8 321

Som følge av relativt store økninger i utlånsmassen i fjerde kvartal, tilfredsstillers ikke Verd Boligkreditt bufferkravene pr balansedato. I møte 22. januar 2018 vedtok styret å forhøye aksjekapitalen med 70 mill. ved nytegning av aksjer av foretakets eiere. Kapitalutvidelsen ble gjennomført med innbetaling av kapitalen pr 30. januar. Etter innbetaling har selskapet et overskudd i forhold til bufferkravene på 59,7 mill.

## Note 16 Uvektet kjernekapitalandel

	31/12-17	31/12-16
Sum eiendeler i balansen	8 478 101	7 450 601
Poster utenom balansen	151 799	140 751
Regulatoriske justeringer		
Øvrige justeringer i beregningsgrunnlag, Leverage Ratio	1 000	4 250
Beregningsgrunnlag for uvektet kjernekapitalandel	8 630 900	7 595 602
Kjernekapital	410 308	360 543
<b>Uvektet kjernekapitalandel (Leverage ratio)</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,75 %</b>

## Note 17 Likviditetsrisiko/restløpetid

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke evner å refinansiere seg ved forfall eller er ute av stand til å finansiere sine aktiva til markedsvilkår. Verd Boligkreditt AS har som intensjon å legge ut obligasjoner der selskapet har anledning til å forlenge løpetiden på sine innlån med inntil tolv måneder dersom selskapet skulle få problemer med å refinansiere seg ved ordinært forfall. Selskapets kortsiktige finansiering er også gitt av banker som overfører lån til Verd. Likviditetsrisikoen vurderes som begrenset.

<b>Restløpetid på balanseposter pr. 31/12-17</b>	<b>Inntil 1 måned</b>	<b>Fra 1–3 måneder</b>	<b>Fra 3 mnd til 1 år</b>	<b>Fra 1–5 år</b>	<b>Over 5 år</b>	<b>Totalt</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner				656 149		656 149
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (inklusive renter)	7 179	15 735	1 199 922	6 391 410		7 614 246
Finansielle derivater (netto)		3 166	6 334	6 508		16 008
Ansvarlig lån (inklusive renter)		311	921	4 934	46 843	53 009
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 179</b>	<b>19 212</b>	<b>1 207 177</b>	<b>7 059 001</b>	<b>46 843</b>	<b>8 339 412</b>

<b>Restløpetid på balanseposter pr. 31/12-16</b>	<b>Inntil 1 måned</b>	<b>Fra 1–3 måneder</b>	<b>Fra 3 mnd til 1 år</b>	<b>Fra 1–5 år</b>	<b>Over 5 år</b>	<b>Totalt</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner				695 156		695 156
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (inklusive renter)	8 392	93 591	615 941	5 922 066		6 639 990
Finansielle derivater (netto)		1 367	-14 139	-11 344		-24 116
Ansvarlig lån (inklusive renter)		345	1 034	5 541	48 446	55 366
	<b>8 392</b>	<b>95 303</b>	<b>602 836</b>	<b>6 611 419</b>	<b>48 446</b>	<b>7 366 396</b>

## Note 18 Markedsrisiko

Markedsrisiko oppstår som følge av åpne posisjoner i valuta, rente- og egenkapitalinstrumenter. Risikoen er knyttet til tap i inntjening som følge av svingninger i markedspriser og kurser. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko eller risiko knyttet til egenkapitalinstrumenter.

Renterisiko er risikoen knyttet til negative resultateffekter som følge av svingninger i rentesatser. Balansen til Verd Boligkreditt består i all hovedsak av utlån til privatmarkedet med flytende rente og innlån ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett til flytende rente. Av total gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer 7.317 mnok utgjør gjeld til fast rente 850 mnok. For utstedte obligasjoner med fast rente inngås det swap-avtaler samtidig som obligasjonene avtales. Selskapet regner derfor renterisikoen som svært lav.

## Note 19 Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 375.000 aksjer pålydende kr. 1000,-.

<b>Oversikt over aksjeeiere pr. 31/12-17</b>	<b>Ant.aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Haugesund Sparebank	70 260	18,7 %
Skudenes & Aakra Sparebank	63 760	17,0 %
Spareskillingsbanken	61 207	16,3 %
Flekkefjord Sparebank	38 608	10,3 %
Sparebanken Vest	37 125	9,9 %
Søgne og Greipstad Sparebank	27 152	7,2 %
Luster Sparebank	24 665	6,6 %
Etne Sparebank	23 344	6,2 %
Lillesands Sparebank	20 648	5,5 %
Voss Sparebank	8 231	2,2 %
	<b>375 000</b>	<b>100 %</b>

## Note 20 Ansvarlig lånekapital og fondsobligasjon

<b>Opptaksår</b>		<b>Pålydende</b>	<b>Rente</b>	<b>Innløsningsrett</b>	<b>Balanseverdi</b>	
					<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Ansvarlig lånekapital						
2014	Ansvarlig lån	NOK 45 mill	3 mnd Nibor +1,90 %	Call opsjon 27/05-19	45 118	45 129
Fondsobligasjon klassifisert som hybridkapital						
2014	Fondsobligasjonslån	NOK 35 mill	3 mnd Nibor +3,50 %	Call opsjon 27/05-19	35 146	35 153

## Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen

<b>Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Rentenetto som fremkommer av resultatregnskapet	80 021	56 259	
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen	-1 574	-1 626	
Rentenetto benyttet i aktuelt nøkkeltall	Teller	78 447	54 633
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (kvartalssnitt)	Nevner	7 876 305	6 634 340
<b>Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital</b>	<b>1,00 %</b>	<b>0,82 %</b>	
<b>Egenkapitalavkastning</b>			
Resultat etter skatt som fremkommer av resultatregnskapet	29 335	21 214	
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen (etter skatt)	-1 196	-1 219	
Resultat etter skatt korrigeret for renter på hybridkapitalen	Teller	28 138	19 994
Gjennomsnittlig egenkapital (kvartalssnitt)	Nevner	380 635	302 406
<b>Egenkapitalavkastning</b>	<b>7,4 %</b>	<b>6,6 %</b>	



# Note 21 Beskrivelse av IFRS 9

## GENERELT OM IFRS9

Regnskapet for 2017 er avlagt ihht IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling. Fra 01.01.2018 blir denne standarden erstattet av IFRS 9 Finansielle instrumenter. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering, måling og fraregning av finansielle eiendeler og forpliktelser samt sikringsbokføring.

I løpet av de siste 18 måneder har Verd Boligkreditt satt sammen et tverrfaglig implementeringsteam, som har forberedt gjennomføring og implementering av IFRS 9. Prosjektet har hatt en styringsgruppe, og følgende prosjektgrupper:

1. Modeller og metodikk:  
Utvikling av beregningsløsning og modeller for å etablere forventningsrette fremadskuede estimer for forventet tap.
2. Strategi, organisering og prosesser:  
Utarbeide forslag til organisering og ansvar for IFRS 9-nedskrivninger og beskrive prosesser knyttet til beregninger, rapportering og internkontroll.
3. Regnskap og rapportering:  
Konkretisere selve regnskapsføringen og noter inkl. prinsippnote og notemaler.
4. Klassifisering og måling:  
Kartlegge bankens finansielle instrumenter og klassifisere instrumenter i ulike kategorier.

## Overgangsregler

IFRS 9 skal anvendes retrospektivt, med unntak for sikringsbokføring. Retrospektiv anvendelse innebærer at Verd Boligkreditt skal lage åpningsbalansen 01.01.2018 som om de alltid har anvendt de nye prinsippene. Det betyr ikke at sammenligningstallene for 2017 må omarbeides etter de nye prinsippene, og standarden sier at det heller ikke er lov til å omarbeide sammenligningstallene med mindre dette kan gjøres uten bruk av etterpåklokskap. Verd Boligkreditt vil derfor ikke omarbeide sammenligningstallene i regnskapet for 2018. Effektene av nye prinsipper i åpningsbalansen for 2018 føres mot egenkapitalen.

IFRS9 vil blant annet medføre nye prinsipper for klassifisering og måling. Målekategoriene for finansielle eiendeler i IAS 39 (virkelig verdi over resultat, tilgjengelig for salg, hold til forfall og amortisert kost) har blitt erstattet av følgende tre kategorier i IFRS 9:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultatregnskap (FVOCI)
- Virkelig verdi med verdiendring over resultat (FVPL)

Målekategori bestemmes ved førstegangs regnskapsføring av eiendelen.

For finansielle eiendeler skilles det mellom gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter, hvor gjeldsinstrumenter er alle finansielle eiendeler som ikke er derivater eller egenkapitalinstrumenter.

Innføring av IFRS 9 medfører relativt store prinsipielle endringer i nedskrivingsreglene for finansielle eiendeler vurdert til amortisert kost. Etter IAS 39 skal nedskrivninger for tap bare

finne sted når det er objektive bevis for at en tapshendelse har inntruffet. Etter IFRS 9 skal tapsavsetningen innregnes basert på forventet kreditttap (ECL). Nedskrivningene skal være forventningsrette og fremadskuede. Dette medfører at Verd Boligkreditt AS må beregne forventet tap for alle gjeldsinstrumenter på eiendelssiden som ikke er vurdert til virkelig verdi over resultat.

## KLASSIFISERING OG MÅLING

Finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter må gjennom to tester for å avgjøre klassifisering og måling etter IFRS 9.

Den første testen gjøres på instrumentnivå, og er en vurdering av instrumentets *kontraktsmessige vilkår*. Denne testen kalles ofte SPPI-testen (SPPI=solely payment of principal and interest). Det er kun instrumenter med kontraktsmessige kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer som kvalifiserer for amortisert kost-måling. Alle andre instrumenter skal måles til virkelig verdi med verdiendringer over resultat.

Instrumenter som i utgangspunktet kvalifiserer for amortisert kost-måling må deretter gjennom en *forretningsmodell-test*. Denne gjøres på porteføljenivå:

- Gjeldsinstrumenter skal måles til amortisert kost dersom instrumentene holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentet for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer.
- Instrumenter med kontantstrømmer som bare er betaling av rente og hovedstol som både holdes for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, skal måles til virkelig verdi med verdiendringer ført over utvidet resultatregnskap (OCI) med renteinntekt og eventuell nedskrivning ført i det ordinære resultatet. Dvs. at instrumentet balanseføres til virkelig verdi, renter og nedskrivning for kreditt-tap føres i det ordinære resultatet tilsvarende som om instrumentet hadde vært målt til amortisert kost-måling, mens øvrige verdiendringer føres over utvidet resultatregnskap.
- Øvrige gjeldsinstrumenter skal måles til virkelig verdi med verdiendring over resultat. Dette vil typisk være instrumenter som inngår i trading-porteføljer, porteføljer som styres, måles og rapporteres til ledelsen på virkelig verdi-basis og porteføljer med for stort omfang av salg til å falle inn i en av de to øvrige forretningsmodellene. Instrumenter som etter disse testene skal måles til amortisert kost eller virkelig verdi med verdiendringer over OCI kan likevel utpekes til måling til virkelig verdi over resultat dersom dette tar vekk eller vesentlig reduserer et regnskapsmessig misforhold («accounting mismatch»).

## Amortisert kost:

Gjeldsinstrumenter som går gjennom SPPI-testen og som er omfattet av en forretningsmodell hvor formålet er å holde instrumentet for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer skal vurderes til amortisert kost. Utlånsmassen til Verd Boligkreditt AS samt fordringer på finansinstitusjoner, er definert under denne kategorien.

## Virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultatregnskap (FVOCI):

Gjeldsinstrumenter som går gjennom SPPI-testen og som er omfattet av en forretningsmodell med formål å både holdes for

å motta kontraktmessige kontantstrømmer og for salg, skal måles til virkelig verdi med verdiendringer ført over utvidet resultatregnskap (OCI) med renteinntekt og eventuell nedskrivning ført i det ordinære resultatet. Likviditetsbeholdningen til Verd Boligkreditt AS er definert under denne kategori.

#### **Virkelig verdi med verdiendringer over resultat (FVPL)**

##### *Derivater:*

Alle derivater skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi med verdiendring i resultat, men derivater som er utpekt som sikringsinstrumenter skal regnskapsføres i tråd med prinsippene for sikringsbokføring. Derivatene til Verd Boligkreditt AS blir regnskapsført til virkelig verdi.

#### **Sikringsbokføring**

IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring ved at sikringseffektiviteten knyttes nærmere ledelsens risikostyring og gir større rom for vurdering. Kravet om en sikringseffektivitet på 80–125 prosent er fjernet og erstattet med mer kvalitative krav, herunder at det skal være en økonomisk sammenheng mellom sikringsinstrument og sikringsobjekt, og at kredittrisiko ikke skal dominere verdiendringene til sikringsinstrumentet. Etter IFRS 9 er det tilstrekkelig med en prospektiv (fremadskuende) effektivitetstest, mens sikringseffektiviteten etter IAS 39 må vurderes både retrospektivt (tilbakeskuende) og prospektivt. Sikringsdokumentasjon kreves fortsatt.

Sikringsineffektivitet, definert som forskjell mellom verdiregulering av sikringsinstrumenter sammenlignet med verdiregulering av de sikrede risikoen i objektene, resultatføres løpende i resultatregnskapet.

#### **TAPSNEDSKRIVING AV UTLÅN VURDERT TIL AMORTISERT KOST**

Etter IAS 39 skal nedskrivninger for tap bare finne sted når det er objektive bevis for at en tapshendelse har inntruffet. Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kreditttap (ECL). Den generelle modellen for nedskrivninger av finansielle eiendeler i IFRS 9 gjelder både for finansielle

eiendeler som måles til amortisert kost og til virkelig verdi med verdiendringer ført over utvidet resultatregnskap. I tillegg er lånetilsagn og garantiforpliktelser omfattet av nedskrivingsmodellen.

Måling av avsetning for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden opprinnelig innregning. Ved førstegangsinnregning og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, skal det avsettes for 12-måneders forventet tap. 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.

Verd Boligkreditt AS har etablert en metode for å vurdere om kredittrisikoen etter førstegangsinnregning har økt betydelig ved å beregne endring i risiko for mislighold over gjenværende levetid av det finansielle instrument. Forventet kreditttap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og de kontantstrømmer som Verd Boligkreditt AS forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

#### **INNTEKTSFØRING AV RENTER**

Etter IFRS 9, som ved IAS 39, inntektsføres renter av brutto balanseført beløp ved bruk av effektiv rentemetode. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm gjennom forventet levetid på det finansielle instrument. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrukket direkte etableringskostnader.

For de gjeldsinstrumenter på eiendelssiden som eventuelt blir nedskrevet som følge av objektive bevis for tap (steg 3) inntektsføres renter basert på netto balanseført beløp.

## Note 22 Beskrivelse av nedskrivingsmodell etter IFRS 9

Denne note beskriver modellen for Verd Boligkreditt AS for nedskrivning av finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter og som ikke klassifiserer til virkelig verdi over resultat. De generelle prinsipper for nedskrivning er beskrevet i note 21.

Verd Boligkreditt AS har laget en rutine for kvartalsvis beregning av tap som bygger på historikk over konto- og kundedata for hele utlånsporteføljen.

Målet for modellen er å beregne forventet kreditttap (ECL) som er fremadskuende og forventningsrette.

Tapsestimatene vil bli beregnet basert på 12 måneders og livslang sannsynlighet for kundens mislighold (probability of default – PD), tap gitt mislighold (loss given default – LGD) og eksponering ved mislighold (exposure at default – EAD). Datavarehuset inneholder historikk for observert misligholdsrate (PD) og observert tapsgrad (LGD). Dette vil danne grunnlag for å lage gode estimater på fremtidige verdier for PD og LGD. Verd Boligkreditt AS vurderer fremtidsrettet informasjon som makroøkonomiske faktorer som for eksempel arbeidsledighet, renter, boligpriser og andre økonomiske prognoser for å kunne gi fremtidsrettede estimater for PD og LGD. Fremadskuende EAD baseres på avtalt nedbetalingsplan og observerte nivåer på faktiske nedbetalinger og innfrielse for boliglån. Alle estimater settes mest mulig forventningsrette basert på historiske observasjoner av mislighold i porteføljen og fremadskuende makroinformasjon.

I tråd med IFRS 9 grupperer Verd Boligkreditt AS sine utlån i tre steg basert på risikoklassifisering av engasjementet og avdrag som er mer enn 30 dager etter forfall.

**Steg 1:** Dette er startpunkt for alle finansielle eiendeler omfattet av den generelle tapsmodellen. Alle eiendeler som ikke har vesentlig høyere kreditt risiko enn ved førstegangsinnregning får en avsetning til tap som tilsvarer 12 måneders forventet tap, det vil si tap knyttet til potensielle hendelser i løpet av 12 måneder etter rapporteringsdato. I denne kategorien ligger alle eiendeler som ikke er overført til steg 2 eller 3.

**Steg 2:** I steg 2 klassifiseres eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kreditt risiko siden førstegangsinnregning, og hvor det ikke er objektive bevis på tap. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. I denne gruppen finner vi utlån med vesentlig økt kreditt risiko og som ikke er i

mislighold (dvs ikke i steg 3, se nedenfor). Når det gjelder avgrensning mot steg 1 definerer Verd Boligkreditt AS selv hva som er vesentlig økning i kreditt risiko. IFRS 9 beskriver imidlertid at det vil ha vært en vesentlig økning i kreditt risiko, med mindre dette kan tilbakevises, dersom betaling er forsinket med 30 dager eller mer (opptil 90 dager som er definert som et faktisk mislighold).

Alle kunder i klasse G eller med høyere risiko vil få lån plassert i steg 2. I tillegg vil lån med 30 dagers betalingsforsinkelse eller mer plasseres i steg 2 om disse ikke fanges opp i risikoklasse G eller høyere.

**Steg 3:** I steg 3 i tapsmodellen er eiendeler som har hatt en vesentlig økning i kreditt risiko siden innvilgelse, og hvor det er objektive bevis på tap på balansedato. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden og overensstemmer i stor grad med dagens IAS 39. Her anvendes 90 dagers mislighold som et viktig kriterium for mislighold.

### Anvendelse av makrodata

Makroframskrivninger knyttet til blant annet rente, arbeidsledighet og boligpriser benyttes for framskrivning av lånenes PD- og LGD-nivåer. Tre ulike scenarier legges til grunn og sannsynlighetsvektes.

### Modellberegning

Basert på inndeling av engasjement i ulike steg, anvendelse av fremadskuende misligholdssannsynligheter (PD-baner) og panteverdier, beregnes forventet tap i Verd Boligkreditt AS sin tapsavsetningsmodell.

For LGD anvendes referanse-modell til Finanstilsynet der sikkerhetsdekning, tilfrisknings sannsynlighet og gjenvinning av usikret del er de viktigste elementer. Sikkerhetsdekning beregnes konkret for hvert lån mens de andre elementene baseres på historisk observerte gjennomsnittsverdier for boliglån.

Tap per år beregnes i prinsippet ved modellert eksponering x PD x LGD for hvert år. Tapene diskonteres tilbake til rapporteringstidspunkt og summeres. Videre beregnes en vektet sum av beregningen per scenario.

Beregning og forutsetninger er gjenstand for uavhengig validering.

## Note 23 Overgangseffekter ved implementering av IFRS9

### Måling

For Verd Boligkreditt AS blir det ingen effekt på egenkapitalen ved overgang fra IAS39 til IFRS9. I avtaleverket mellom bankene som overfører lån og Verd Boligkreditt AS, fremkommer at tap på utlån kan motregnes mot provisjoner til bankene innenfor det enkelte regnskapsår. Tapmodellen tar hensyn til provisjonsavtalen og beregnet tapsavsetning er derfor kr 0,- pr 31.12.2017.

### Klassifisering


Implementering av IFRS9 medfører at likviditetsbeholdningen til Verd Boligkreditt AS blir omklassifisert fra virkelig verdi med verdiendringer over resultat til virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultatregnskap. Dette innebærer at renteinntekter og eventuell nedskrivning for kreditt-tap samt valutaendringer på likviditetsporteføljen vil føres i det ordinære resultat, mens øvrige verdiendringer føres over utvidet resultatregnskap.

# Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5

Vi erklærer herved at årsregnskapet for 2017, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultater og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer foretaket står overfor.


Bergen, 13. februar 2018  
Styret for Verd Boligkreditt AS



Kenneth Engedal  
styrets leder



Frank Johannesen, nestleder



Cathrine E. Smith



Linn Hertwig Eidsheim



Oddstein Haugen



Bente Haraldson Syre



Egil Mogleiv  
adm.direktør

# Revisjonsberetning

## Deloitte.

Deloitte AS  
Darnsgårdsveien 135  
Postboks 6013 Postterminalen  
NO-5892 Bergen  
Norway

Tel: +47 55 21 81 00  
Fax: +47 55 21 81 33  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Verd Boligkreditt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Verd Boligkreditt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 13. februar 2018  
Deloitte AS

  
**Helge Roald Johnsen**  
statsautorisert revisor

