



**VERD**

boligkreditt

Årsrapport 2023

## Innhold

Innhold.....	2
Om Verd Boligkreditt AS.....	3
Årsberetning 2023 .....	4
Resultatregnskap.....	13
Balanse .....	14
Kontantstrømoppstilling.....	15
Endringer i egenkapital .....	16
Note 1 Regnskapsprinsipper .....	17
Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader .....	24
Note 3 Andre driftskostnader .....	24
Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter .....	25
Note 5 Skatt .....	25
Note 6 Klassifikasjon av finansielle instrumenter .....	26
Note 7 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost.....	27
Note 8 Verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi .....	28
Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold .....	29
Note 10 Utlån .....	31
Note 11 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner.....	32
Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner .....	32
Note 13 Sikkerhetsstillelser .....	33
Note 14 Sertifikater og obligasjoner.....	33
Note 15 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer.....	34
Note 16 Kapitaldekning .....	35
Note 17 Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio).....	36
Note 18 Immaterielle eiendeler .....	36
Note 19 Likviditetsrisiko/restløpetid.....	37
Note 20 Markedsrisiko.....	37
Note 21 Aksjekapital .....	38
Note 22 Ansvarlig lånekapital og hybridkapital.....	39
Note 23 Kredittrisiko .....	39
Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen .....	40
Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5.....	41

# Om Verd Boligkreditt AS

Verd Boligkreditt AS er et felleseid boligkredittforetak for sparebankene Aasen Sparebank, Askim & Spydeberg Sparebank, Drangedal Sparebank, Flekkefjord Sparebank, Haugesund Sparebank, Lillesands Sparebank, Luster Sparebank, Nidaros Sparebank, Selbu Sparebank, Skudenes & Aakra Sparebank, Sparebank 68° Nord, Sparebanken DIN, Spareskillingsbanken, Stadsbygd Sparebank, Søgne og Greipstad Sparebank, Tolga-Os Sparebank, Voss Sparebank og Ørland Sparebank. Verd Boligkreditt er etablert for å tilby sparebankenes kunder finansiering av godt sikrede boliglån. Eierne er svært godt kapitaliserte, har høy innskuddsdekning og sterke posisjoner i sine markedsområder. Eierbankene i Verd opererer i markedsområder som kjennetegnes av et yrende og diversifisert næringsliv. Bankene har operert i opptil 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.

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.



# Årsberetning 2023

Verd Boligkreditt AS (Verd eller foretaket) har kontoradresse i Bergen og eies av 18 sparebanker. Foretaket har konsesjon som finansieringsforetak med rett til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Sikkerhetsmassen består i all hovedsak av pantesikrede boliglån som er bevilget av eierbankene og deretter blir kjøpt av Verd om de oppfyller et utvalg kvalitetskriterier.

Verd er inne i en sterk vekstfase. Integrasjonen av de ti bankene som sammen utgjør LOKALBANK-alliansen er godt i gang. Over de neste 3-4 årene vil de overføre hele boliglånsporteføljen fra deres nåværende boligkredittforetak til Verd.

## Markedet

OMF er 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 i stor grad kan benyttes i oppfyllelsen av disse kravene. Verd har AAA-rating fra Scope Ratings, og utsteder låneserier på 6 milliarder kroner (LCR-kvalifiserte lån). Dette har stor betydning for prisene på OMF-innlånene til Verd og for sikker tilgang til finansiering.

Kredittpåslagene i markedene gjennom 2023 har vært på et høyt nivå historisk, men likviditeten opplevdes stort sett god gjennom hele året.

## 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 styrende prinsipper skal sikre at virksomheten 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.

Det er generalforsamlingen som velger styret, og styret har i løpet av 2023 avholdt ni møter. Oppfølging av driften, strategi, risiko- og kapitalstyring, markedsmuligheter og endringer i rammebetingelser har vært styrets fokusområder gjennom året. Styret har en årsplan for sitt arbeid, og legger vekt på å sikre tilstrekkelig kunnskap og kompetanse blant styrets medlemmer. Styremedlemmene har ansvarsforsikring.

Ledelsen i Verd foretar en årlig vurdering av risiko og internkontroll, og det blir gjort løpende registreringer av eventuelle operasjonelle hendelser som kan medføre driftsavvik og/eller tap. Foretakets kapital- og risikostrategi blir årlig behandlet av styret. Foretaket har gode system og rutiner for risikostyring og internkontroll av identifiserte risikoområder, og det rapporteres til styret på hvert styremøte.

Verds revisjonsutvalg er sammensatt av et samlet styre. Revisjonsutvalget fungerer som et saksforberedende organ til styret.

Verd er underlagt tilsyn av Finanstilsynet, og de ansatte 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.

Foretaket har oppnevnt RSM Norge som overvåker av sikkerhetsmassen fra 2023. Overvåker skal avgis kvartalsvis rapporter til foretakets styre og en årlig redegjørelse til Finanstilsynet.

## Eierbankene

Verd eies og brukes av 18 sparebanker, fordelt på to grupperinger, De samarbeidende sparebankene (DSS) og LOKALBANK. De åtte eierbankene fra DSS har vært med siden oppstarten i 2009. De ti eierbankene i LOKALBANK kom inn som eierbanker i 2021. DSS-bankene samarbeider gjennom felles innkjøp og standardisering, mens LOKALBANK er en mer tradisjonell sparebankallianse. De to grupperingene samarbeider godt seg imellom, og er også bundet gjennom eierskap i andre produktselskaper som Frende Forsikring og Brage Finans.

I november 2023 sa Haugesund Sparebank opp forvaltningsavtalen med Verd. Bakgrunn for oppsigelsen var deres beslutning om inntreden i Eika-alliansen, i forbindelse med fusjonen mellom Haugesund Sparebank og Tysnes Sparebank. Det løper en oppsigelsesfrist på 12 måneder fra 31. desember 2023. I løpet av oppsigelsestiden vil det bli inngått en avtale som regulerer en avvikling av samarbeidsforholdet mellom eierbanken og Verd.

## 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 konsekvens av dette er at større 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 i styringen av virksomheten.

Verd Boligkreditt gjennomfører aktsomhetsvurderinger av eget foretak, leverandører og forretningsforbindelser, i tråd med åpenhetsloven. Aktsomhetsvurderinger kartlegger forhold som blant annet størrelse, art, konteksten foretaket finner sted innen, sannsynlighet og alvorlighetsgrad for negativ påvirkning på miljø, sosiale forhold og etisk forretningsførsel. Aktsomhetsvurderingen er publisert på [verdboligkreditt.no](http://verdboligkreditt.no).

Forretningsmodellen til Verd er begrenset til kjøp av utlån med pant i bolig og fellesgjeld til borettslag som er bevilget av eierbankene, og finansiering av disse kjøpene gjennom utstedelse av OMF. Verd har inngått forvaltningsavtaler med eierbankene som håndterer kundekontakt og oppfølging av utlånsporteføljen på vegne av foretaket. Verd sine eierbanker er sparebanker med stort lokalt samfunnsansvar. Eierbankene er underlagt det samme lovverket som Verd,

og redegjør for sin håndtering av dette lovverket i sine respektive årsberetninger.

Verd har retningslinjer for innkjøp som gir en metodikk for aktsomhetsvurdering av leverandører etter miljømessige og/eller sosiale påvirkning i verdikjeden.

## **Ansatte og arbeidsmiljø**

I 2023 ble det foretatt en virksomhetsoverdragelse av selskapets tre innleide ansatte fra Haugesund Sparebank til Verd, og samarbeidsavtalen for innleieferholdet med Haugesund Sparebank ble avsluttet. Verd har i tillegg ansatt en ny heltidsansatt, og teller nå fire heltidsansatte.

Innleide og faste ansatte er underlagt etiske retningslinjer. I tillegg til etiske retningslinjer har selskapet etablert en egen retningslinje for varsling av kritikkverdige forhold. Med denne rutinen ønsker Verd å legge til rette for en bedriftskultur der kritikkverdige forhold tas opp, blir diskutert og løst. Åpenhet og god kommunikasjon i foretaket fremmer arbeidskulturen.

Formålet med varslingsrutinene, som ivaretar kravene i arbeidsmiljøloven og åpenhetsloven, er å redusere risikoen for interne misligheter, samt å ivareta arbeidstakers rett og plikt til å fremsette bekymringsmelding og varsel om kritikkverdige forhold på arbeidsplassen.

Eksempler på kritikkverdige forhold som kan være grunnlag for bekymringsmelding er korrupsjon, økonomisk kriminalitet, brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold, uetisk aktivitet og brudd på etiske normer. Verd Boligkreditt har ikke mottatt varsler i 2023.

Styret har fem faste medlemmer, hvorav fire er menn og en er kvinne. Styret har

også et varamedlem som skal møte når faste medlemmer melder forfall. Styremedlemmer velges hovedsakelig blant eierbankenes banksjefer, i tillegg til ett eksternt medlem.

## **Antihvitvask og korrupsjon**

Verd har forvaltningsavtaler med eierbankene om håndtering av kundekontakt og oppfølging av utlånsporteføljen på vegne av foretaket.

Etterlevelse av hvitvaskingsloven med forskrifter er regulert gjennom forvaltningsavtalen med eierbankene. Selv om forvaltningen av utlånene ligger hos eierbankene er Verd ansvarlig for å følge opp etterlevelse av lovverket for alle lån kjøpt fra eierbankene. Foretaket følger årlig opp eierbankene med spørreskjema, intervjuer og deltakelse i relevante fagforum.

Alle ansatte i foretaket og eierbankene må gjennom årlig opplæring i tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

## **Bærekraft**

Bærekraftsarbeidet i Verd Boligkreditt bygger på FNs bærekraftsmål. Verd kan påvirke flere av de 17 målene, men har valgt å løfte frem to der vi har størst innflytelse i retning av et mer bærekraftig Norge og verden;

*Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.*

Verd kan bidra med å støtte positive økonomiske, sosiale og miljømessige forbindelser mellom byområder og land ved å styrke nasjonale og regionale planer, og sikre at alle har tilgang til trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris.

*Mål 13: Stoppe klimaendringene. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.*

Verd kan bidra til å styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte risikoer og klimaekstremer, og bidra til å motvirke, tilpasse og redusere konsekvensene av klimaendringer, og øke kunnskap og bevisstgjøring om dette.

Et sentralt fokusområde i Verds bærekraftstrategi er å aktivt redusere finansierte klimagassutslipp og å håndtere konsekvensene av klimaendringer. Verd ønsker å redusere karbonavtrykk, både i egen drift og indirekte gjennom boliger som finansieres av Verd eller eierbankene. Dette innebærer målsettinger om å være en pådriver for finansiering av energi-effektiviseringstiltak, og for å sikre at eierbankene tar hensyn til klimarisiko i kredittvurderingen. Verd ønsker å kartlegge karbonavtrykk i egen og eierbankenes boligportefølje, og videre arbeide systematisk for å overvåke utvikling, og igangsette tiltak som kan redusere porteføljens klimapåvirkning.

#### **Grønt rammeverk**

Verd sine eiendeler består i all hovedsak av utlån med pant i bolig. Verd kan kun kjøpe lån gjennom sine eierbanker, som også står for forvaltningen av utlånene. Verd og eierbankene har etablert en intern struktur og et grønt rammeverk for utstedelse av grønne OMF. Det kan dermed tilbys rimeligere finansiering av lån med pant i energieffektive boliger, noe som pådriver det grønne skiftet. Rammeverket tar utgangspunkt i The International Capital Market Association (ICMA) sine prinsipper, og skal sikre at våre lån har pant i energieffektive boliger.

S&P Global har verifisert rammeverket via en Second-Party Opinion (SPO). Verd har også nedsatt en Green Bond Committee (GBC) som står direkte ansvarlig for å sørge for at kriteriene fra rammeverket oppfylles i forbindelse med nye investeringer.

## **Redegjørelse for årsregnskapet**

### **Resultatregnskap**

Verd hadde et driftsresultat før nedskrivninger og skatt på 47,2 millioner kroner for regnskapsåret 2023, mot 53,5 millioner kroner året før. Resultat etter avsetning for tap og skattekostnad beløp seg til 35,4 millioner kroner i 2023, mot 42,4 millioner kroner i 2022.

Foretakets renteinntekter og lignende inntekter beløp seg i 2023 til 1.100 millioner kroner, mot 420,8 millioner kroner året før. Netto renteinntekter og kredittprovisjonsinntekter utgjorde 126,3 millioner kroner i 2023 mot 111,4 millioner kroner i 2022. Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter er positivt påvirket av økt utlånsvolum, Samtidig har stigende markedsrenter gjort at rentekostnader har økt fortere enn renteinntektene fra utlån til kunder, og dette har påvirket i negativ retning. Nettorenten utgjorde 0,52 prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital i 2023, sammenlignet med 0,72 prosent året før. Netto andre driftsinntekter i 2023 var negative med 66,7 millioner kroner mot 46,6 millioner kroner i 2022. Disse utgiftene relaterer seg i all hovedsak til provisjonsutbetaling til eierbankene, samt kostnader/inntekter knyttet til realiserte verdiendringer på finansielle instrumenter og kostnader ved tilbakekjøp av egne obligasjoner. Samlede provisjoner som tilfaller eierbankene for 2023 utgjorde 62,9 millioner kroner mot 43,1 millioner kroner

samme periode i fjor. Økningen skyldes en kombinasjon av økte renteinntekter og endret provisjonsmodell, hvor en større andel av rentenetto utbetales som provisjon.

Foretakets driftskostnader i 2023 var på 12,4 millioner kroner, mot 11,3 millioner kroner året før.

Nedskrivinger på utlån for 2023 utgjorde 3,1 millioner kroner mot 0,2 millioner kroner året før. Skattekostnad for 2023 er beregnet til 8,7 millioner kroner og utgjør 19,8 prosent av resultatet før skatt. Netto resultat etter skattekostnad for driftsåret 2023 ble 35,4 millioner kroner, noe som tilsvarer en avkastning på egenkapitalen etter skatt på 2,0 prosent.

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

## Balanse

Samlede eiendeler i Verd utgjorde ved utgangen av regnskapsåret 2023 26,8 milliarder kroner, en økning på 8,2 milliarder kroner, eller 43,9 prosent de siste 12 måneder. Netto utlån ved utgangen av året var 23,2 milliarder kroner. Netto utlån til kunder i Verd økte med 6,4 milliarder kroner i 2023, tilsvarende 37,8 prosent. Den store veksten skyldes økt overføring fra DSS-bankene og at LOKALBANKene flytter utlån fra forrige boligkredittforetak til Verd.

I løpet av 2023 økte foretakets verdipapirgjeld med 7,4 milliarder kroner, og utestående OMF var 22,8 milliarder kroner ved utgangen av 2023. Foretakets gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde ved utgangen av året 2,1 milliarder kroner, en økning på 482 millioner kroner

sammenlignet med utgangen av 2022. Dette er utelukkende gjeld til eierbankene.

Verd hadde en samlet ansvarlig kapital på balansetidspunktet på 1,8 milliarder kroner, hvor aksjekapitalen utgjorde 1,4 milliarder kroner. Foretaket har utstedt fondsobligasjoner for 110 millioner kroner og tidsbegrenset ansvarlige lån for 160 millioner kroner.

Foretaket hadde i 2023 en positiv kontantstrøm på 245 millioner kroner.

## Soliditet

Finanstilsynet besluttet i oktober 2018 at Verd skal ha et samlet kapitalbehov i pilar 2 på 0,9 prosentpoeng av beregningsgrunnlaget for pilar 1. Systemrisikobufferen ble økt fra 3,0 prosent til 4,5 prosent fra 31.12.2023. Etter økningen skal Verd ha en samlet kapitaldekning på minst 18,7 prosent, hvorav ren kjernekapital skal utgjøre minst 15,2 prosent av beregningsgrunnlaget. Ved utgangen av 2023 var samlet kapitaldekning i Verd 19,7 prosent og ren kjernekapitaldekning var 16,7 prosent, mot henholdsvis 22,8 prosent og 18,3 prosent i 2022. Uvektet kjernekapitaldekning ultimo 2023 var 5,8 prosent mot 6,8 prosent ved utgangen av året før. Kravet for norske boligkredittforetak er satt til 3 prosent.

## Risikoforhold

Lover og forskrifter for foretak med konsesjon til å utstede OMF sier at risikonivået skal holdes på et lavt nivå. Styret legger vekt på at de ulike typer risiko blir identifisert og målt. Verd har etablert rammer og retningslinjer for styring og kontroll av ulike risikoforhold. 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 foretakets utlånsmasse. Det er ikke gjort vesentlige endringer i foretakets risikoprofil gjennom regnskapsåret.

Boliglån som overføres til foretaket skal ha en belåningsgrad under 75%. Lovverket åpner for at utlån innenfor 80 prosent av boligens verdi kan overføres til boligkredittforetak. Fellesgjeld til borettslag skal være kan etter intern og eksternt regelverk ikke være belånt over 60 prosent av byggets verdi. Ved årsskiftet var gjennomsnittlig belåningsgrad (LTV) 52,2 prosent. Et eventuelt boligprisfall vil redusere bruttoverdien av foretakets sikkerhetsmasse. Det gjennomføres periodiske stresstester for å beregne effekten av negativ utvikling i boligprisene. Disse viser at foretaket er robust ved boligprisfall. Gjennom forvaltningsavtalen er også eierbankene forpliktet til å opprettholde det avtalte nivået på kvalifiserte utlån. Dette skal sikre opprettholdelse av sikkerhetsmassen ved et eventuelt boligprisforfall.

Foretakets investeringer i utelukkende i rentebærende verdipapirer av høy kvalitet, og er hovedsakelig plassert i norske OMF-foretak.

Foretakets fordringer på kredittinstitusjoner er plassert hos motparter med høy kredittverdighet.

Styret vurderer kvaliteten på utlåns- og investeringsporteføljen som god.

#### **Markedsrisiko**

Markedsrisiko defineres som risiko for økonomisk 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 utsteder obligasjoner som løper til fast rente blir renterisikoen eliminert ved inngåelse av rentebytteavtaler samtidig som obligasjonene utstedes. Utlån med fastrente skal også sikres innenfor konservative rammer. Slike rentebytteavtaler er inngått med motparter som har god rating. Verd har ingen valutaeksponering og følgelig heller ingen valutarisiko.

Alle foretakets boliglån som løper med variabel rente, kan justeres med åtte ukers varslingsfrist til kundene. Foretakets plasseringer i rentebærende verdipapirer gjøres kun i norske kroner, og rentesatsen er knyttet til 3 mnd. NIBOR, so gir lav/ingen renterisiko. Porteføljen har lav kreditt-durasjon og stort sett AAA-rating, så kredittspreadrisikoen er også lav. Investeringene medfører derfor lav markedsrisiko for foretaket.

Styret vurderer den samlede markedsrisikoen i foretaket som lav.

#### **Likviditets- og finansieringsrisiko**

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. Foretaket har gjennom året oppfylt LCR-kravet (100 prosent) med

god margin og ved utgangen av 2023 var denne 1 126 prosent.

Alle OMF som er emittert av Verd åpner for muligheten til å forlenge løpetiden på obligasjonene med inntil tolv måneder (soft bullet). Forlengelsen vil kun være aktuell dersom foretaket skulle være ute av stand til å refinansiere ved ordinært forfall. Verd kjøper normalt tilbake mye av utestående obligasjoner i god tid før ordinært forfall, for å redusere likviditetsbelastningen på det ordinære forfallstidspunktet.

Styret vurderer foretakets likviditets- og finansieringsrisiko som moderat.

#### **Operasjonell risiko**

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

Risikoidentifikasjon for operasjonell risiko foretas gjennom risikovurderinger som inngår som del av internkontrollen i foretaket, og i samråd med internrevisor (PWC). 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.

#### **Klimarisiko**

Klimarisiko defineres som all risiko relatert til endring i klima og klimapolitikken. Herunder inngår derfor all økonomisk

risiko knyttet til fysisk skade på miljøet, overgangsrisiko til et lavutslippssamfunn og ansvarsrisiko. Det er viktig at klimarisiko sees i sammenheng med Verds øvrige risikoer og for å kunne ta beviste valg er det samtidig viktig å dokumentere klimaeksponeringer. Verd Boligkreditt har i 2023 begynt arbeidet med å kartlegge eget klimaavtrykk internt og for utlånsporteføljen. Utlånsporteføljen består i all hovedsak av lån med pant i bolig og har ingen eksponering mot industrier og bransjer som normalt regnes som de med størst utfordringer knyttet til klima og overgangsrisiko. Alle byggene som er sikkerhet for lånene til Verd er forsikret gjennom Norsk Naturskadepool. Foretakets eksponering for fysisk klimarisiko er derfor på et akseptabelt nivå.

#### **Fremtidsutsikter**

Verd ser frem til det kommende året, og forventer organisk vekst fra etablerte eierbanker, og tilvekst fra de ti eierbankene i LOKALBANK-alliansen. Overflytting av boliglånporteføljen fra nåværende boligkredittforetak til Verd forventes å ta 3-4 år, og dette vil øke foretakets forvaltningskapital betydelig i løpet av de kommende årene. Tilfanget av LOKALBANK sikrer en geografisk diversifisert boliglånportefølje i Verd. Dette reduserer kredittrisikoen, og legger åpner for utstedelse av LCR 1B OMF-serier. Disse likvide seriene er nødvendig for å gi Verd tilstrekkelig investordybde og konkurransedyktig finansiering på lengre sikt.

Styret anser foretaket som godt kapitalisert. Under gjeldende kapitalkrav har Verd kapasitet til å øke utlånsporteføljen noe. Ved vekst utover dagens kapasitet er eierbankene forpliktet til å

tilføre foretaket nødvendig egenkapital. Utlånsporteføljen har en lav gjennomsnittlig belåningsgrad, høy overpantsettelse, og det er en konservativ kvalifiseringsprosess for lån som skal inngå i sikkerhetsmassen. Dette gjør utlånsporteføljen, og derfor finansieringsvevnen, motstandsdyktig mot nedgangstider.

Norsk økonomi anses også som robust. Kjerneinflasjonen kom noe ned på slutten av året og forventes videre ned i 2024. Rentetoppen er trolig nådd og det forventes at Norges Bank vil senke renten noe på slutten av året. Den norske stats

særskilte økonomiske posisjon gir stort handlingsrom til å støtte økonomien om nødvendig. Styret oppfatter foretakets fremtidsutsikter som gode.

### **Disponeringer**

Resultat etter skatt for året 2023 utgjorde 35,4 millioner kroner. Av dette er 9,2 millioner kroner satt av til hybridkapitalen, 25,8 millioner kroner er foreslått utdelt som utbytte og de resterende 0,4 millioner kroner er avsatt til annen egenkapital. Eierne anser utbyttets størrelse som forsvarlig og legger til grunn at eierne vil øke foretakets egenkapital ved behov.

Bergen, 31. desember 2023 / 8. februar 2024

## **Styret for Verd Boligkreditt AS**

Jørund Rong  
Styreleder  
(Sign.)

Emil Inversini  
(Sign.)

Anne-Grethe Knudsen  
Varamedlem  
(Sign.)

Bjørn Riise  
(Sign.)

Fredrik Skarsvåg  
(Sign.)

Sigve Husebø  
Adm. direktør

(Sign.)



## Resultatregnskap

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	Noter	2023	2022
Renteinntekter og lign. inntekter av utlån til og fordringer på kredittinst.		28 327	7 338
Renteinntekter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kunder		978 367	392 444
Renteinntekter og lignende inntekter av sertifikater/obligasjoner		93 097	21 010
Renteinntekter og lignende inntekter		1 099 790	420 791
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		86 593	31 487
Renter og lignede kostnader på utstedte verdipapirer		872 251	270 961
Renter og lignende på ansvarlig lånekapital		10 936	3 991
Bidrag til krisetiltaksfondet/andre rentekostnader		3 670	2 948
Rentekostnader og lignende kostnader		973 450	309 387
<b>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</b>		<b>126 340</b>	<b>111 404</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester		1 978	546
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		62 866	43 097
Netto gevinst/-tap på finansielle instrumenter	4	-5 820	-4 045
<b>Netto andre driftsinntekter</b>		<b>-66 708</b>	<b>-46 595</b>
<b>Netto driftsinntekter</b>		<b>59 633</b>	<b>64 809</b>
Lønn og generelle administrasjonskostnader	2	8 526	7 610
Avskrivninger	18	484	396
Andre driftskostnader	3	3 394	3 340
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 404</b>	<b>11 346</b>
<b>Resultat før nedskrivninger og skatt</b>		<b>47 228</b>	<b>53 463</b>
Nedskrivninger og tap på utlån	9	3 105	226
<b>Resultat før skatt</b>		<b>44 123</b>	<b>53 237</b>
Skattekostnad	5	8 723	10 820
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>35 400</b>	<b>42 417</b>
<b>Disponeringer</b>			
Overført til annen EK		26 178	38 356
Overført til hybridkapital		9 222	4 061
<b>Sum disponeringer</b>		<b>35 400</b>	<b>42 417</b>
Resultat/utvannet resultat per aksje (kroner)		22,5	51,3

## Utvidet resultatregnskap

		2023	2022
Resultat for perioden		35 400	42 417
Verdiendringer på finansielle instrumenter ført over utvidet resultatregnskap		-555	-640
Skatt på poster i utvidet resultatregnskap som vil bli reklassifisert over resultat	5	139	141
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>34 984</b>	<b>41 917</b>

## Balanse

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)	Noter	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eiendeler</b>			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	11	700 310	454 697
Netto utlån til kunder	8,9,10,13	23 164 126	16 809 050
Sertifikater og obligasjoner	8,14	2 922 681	1 350 102
Utsatt skattefordel	5	536	366
Øvrige immaterielle eiendeler	18	2 673	2 510
Forskuddsbetalte kostnader		1 058	664
<b>Sum eiendeler</b>		<b>26 791 383</b>	<b>18 617 388</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,12	2 059 500	1 577 500
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6,7,14	22 898 603	15 498 591
Annen gjeld		1 425	1 848
Påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter		39 102	20 697
Ansvarlig lånekapital	7,22	160 424	173 352
Betalbar skatt	5	8 755	10 835
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 167 810</b>	<b>17 282 824</b>
Aksjekapital	21	1 400 000	1 111 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 111 000</b>
Annen egenkapital		113 170	107 217
Hybridkapital	22	110 402	116 347
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 623 572</b>	<b>1 334 564</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>26 791 383</b>	<b>18 617 388</b>

Bergen, 31. desember 2023/ 8. februar 2024

### Styret for Verd Boligkreditt AS

Jørund Rong  
Styreleder  
(Sign.)

Emil Inversini  
(Sign.)

Anne-Grethe Knudsen  
Varamedlem  
(Sign.)

Bjørn Riise  
(Sign.)

Fredrik Skarsvåg  
(Sign.)

Sigve Husebø  
Administrerende direktør  
(Sign.)

## Kontantstrømoppstilling

(Beløp angitt i hele 1.000 nok)

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer vedrørende driften</b>		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	949 237	372 814
Renteinnbetalinger fra kredittinstitusjoner	28 327	7 338
Renteutbetalinger til obligasjonseiere og kredittinstitusjoner	-852 456	-237 367
Provisjonsutbetalinger og gebyrer	-55 097	-52 673
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-14 337	-10 619
Utbetalinger til tillitsvalgte, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-2 866	-665
Utbetaling av skatt	-10 826	-11 856
<b>Netto kontantstrøm vedrørende driften</b>	<b>41 981</b>	<b>66 971</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende investeringsaktivitet</b>		
Netto økning av lån til kunder	-5 846 655	-5 076 857
Innbetalinger knyttet til investeringer i verdipapirer	78 007	15 522
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler mv.	-647	-1 113
<b>Netto kontantstrøm vedrørende investeringsaktivitet</b>	<b>-5 769 295</b>	<b>-5 062 448</b>
<b>Kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet</b>		
Netto kontantstrøm ved kjøp/salg av andre verdipapirer med kort løpetid	-1 561 443	-541 045
Innbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	9 486 502	5 930 519
Utbetalinger knyttet til obligasjonsgjeld	-2 202 323	-787 129
Innbetaling ved utstedelse av fondsobligasjon	-6 000	63 000
Innbetaling ved utstedelse av ansvarlig lånekapital	-13 000	103 000
Innbetaling ved utstedelse av nye aksjer	307 042	500 405
Utbetaling ved utbytte	-37 852	-39 968
<b>Netto kontantstrømmer vedrørende finansieringsaktivitet</b>	<b>5 972 927</b>	<b>5 228 782</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>245 613</b>	<b>233 306</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>245 613</b>	<b>233 306</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	454 697	221 391
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	700 310	454 697

## Endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Hybridkapital	Sum
<i>(Beløp angitt i hele 1.000 nok)</i>				
<b>Egenkapital 31. desember 2021</b>	<b>640 000</b>	<b>79 924</b>	<b>53 183</b>	<b>773 107</b>
Årsresultat 2022	-	38 356	4 061	42 417
Poster i utvidet resultat	-	-499	-	-499
Utbytte	-	-39 968	-	-39 968
Nyutstedelse av hybridkapital	-	-	75 000	75 000
Innløsning av hybridkapital	-	-	-12 000	-12 000
Utbetaling av rente hybridkapital	-	-	-3 896	-3 896
Utvidelse av aksjekapital	471 000	29 404	-	500 404
<b>Egenkapital 31. desember 2022</b>	<b>1 111 000</b>	<b>107 218</b>	<b>116 348</b>	<b>1 334 564</b>
Årsresultat 2023	-	26 178	9 222	35 400
Poster i utvidet resultat	-	-416	-	-416
Utbytte	-	-37 852	-	-37 852
Nyutstedelse av hybridkapital	-	-	-	-
Innløsning av hybridkapital	-	-	-6 000	-6 000
Utbetaling av rente hybridkapital	-	-	-9 166	-9 166
Utvidelse av aksjekapital	289 000	18 042	-	307 042
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>1 400 000</b>	<b>113 171</b>	<b>110 403</b>	<b>1 623 572</b>

Foreslått utbytte for regnskapsåret 2023 er 25,76 MNOK.



# Noter

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### GENERELT

Verd Boligkreditt AS ble stiftet 3. juli 2009 er i dag eid av 18 uavhengige sparebanker. Selskapet 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 presentasjons- og funksjonelle valuta.

### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Regnskapet til Verd Boligkreditt AS er avlagt i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, herunder forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter Forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak § 1-4, 2. ledd b. Ved bruk av forenklet IFRS legges de samme prinsipper til grunn for innregning og måling som for IFRS.

Selskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap.

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

Amortisert kost beregnes ved hjelp av effektiv rentes metode og 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 betalt 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.

### ENDRINGER I REGNSKAPSPRINSIPPER

Det er ingen nye standarder av særskilt betydning for regnskapet til Verd som har tredd i kraft med virkning for regnskapsåret 2022. Det er gjort enkelte endringer i noen av de gjeldende standarder (IAS 8), og IAS 4 er erstattet av IAS 17. Endringene har ubetydelig effekt for regnskapet til Verd.

### SEGMENTINFORMASJON

Selskapets virksomhet blir styrt som ett segment, da låneporteføljen i all vesentlighet er relatert til privatmarkedet.

### INNTEKTSFØRING AV RENTER

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemetode på brutto balanseført eiendel. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm, gjennom forventet levetid på det finansielle instrument, til instrumentets brutto bokførte verdi på innregningstidspunktet. Dette innebærer løpende inntektsføring

av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrukket direkte etableringskostnader og andre merbetalinger eller rabatter.

### **KOSTNADSFØRING AV RENTER**

Rentekostnaden for finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost følger analogisk som beskrevet om inntektsføring av renter for eiendeler. Kostnaden er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm på instrumentet inklusive eventuell amortisering av kostnader på etableringstidspunktet.

### **FINANSIELLE EIENDELER OG GJELD**

Finansielle eiendeler og gjeld er verdsatt og klassifisert i samsvar med IFRS 9, og noteopplysninger er utarbeidet i samsvar med IFRS 7 – Finansielle instrumenter – opplysninger.

### **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 fordelen eller forpliktelsen som følger av kontraktmessige betingelser er innfridd, kansellert eller utløpt.

En finansiell eiendel kan også fraregnes og innregnes på nytt dersom denne har vært gjenstand for større endringer. I slike tilfeller blir endring i kontraktvilkår, vesentlighet, samt andre kommersielle vilkår vurdert.

Verd Boligkreditt har inngått forvaltningsavtaler med alle sine eierbanker som omhandler juridisk salg av utlån og forvaltningen av disse. I henhold til

forvaltningsavtalen forestår bankene forvaltningen av utlånene og opprettholder kundekontakten etter salget. For dette arbeidet mottar bankene et vederlag i form av kvartalsvis provisjonsutbetalinger. Det foreligger imidlertid en begrenset fortsatt involvering (continuing involvement under IFRS). Verd har rett til å stoppe provisjoner på misligholdte utlån, og tap som oppstår i foretaket må dekkes av eierne enten gjennom redusert resultat eller gjennom plikten til å tilføre ny egenkapital for at Verd alltid skal møte gjeldende kapitalkrav. Verd har aldri hatt tap på utlån. For ytterligere informasjon vises det til note 22 Kredittrisiko.

Kjøpene blir behandlet som rene kjøp for Verd, og rene salg fra bankenes side. Utlånene er derfor fraregnet fra bankenes balanse og innregnet i balansen til Verd Boligkreditt.

### **MÅLEKATEGORIER**

IFRS 9 har følgende prinsipper for klassifisering og måling:

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

Målekategori besluttes ved førstegangs regnskapsføring av eiendelen.

Note 6 spesifiserer volum for hver hovedgruppe finansielle instrumenter klassifisert i de forskjellige målekategoriene.

### *Gjeldsinstrumenter*

Gjeldsinstrumenter, definert som alle finansielle eiendeler som ikke er derivater eller egenkapitalinstrumenter, 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 omtales som SPPI-testen (SPPI=solely payment of principal and interest). Det er kun instrumenter med kontraktsmessige kontantstrømmer som bare består av betaling av «normal» rente og hovedstol på gitte datoer som kvalifiserer for amortisert kostmåling. Alle andre finansielle instrumenter skal måles til virkelig verdi. Dette kan omfatte instrumenter med kontraktsmessig vilkår som er urelatert til enkle gjeldsinstrumenter, som for eksempel instrumenter med gearing eller «innebygde derivater». «Normal» rente omfatter godtgjørelse for tidsverdien av penger (risikofri rente), kredittrisiko, andre enkle («basic») utlansrisikoer (for eksempel likviditetsrisiko) og -kostnader (for eksempel administrative kostnader) samt fortjenestemargin.

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 i henhold til virkelig verdi 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»).

### *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.

### **FINANSIELLE INSTRUMENTER VURDERT TIL 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 blir vurdert til amortisert kost. I regnskapet er følgende hovedposter målt til amortisert kost:

- *Utlån til kunder*
- *Fordringer på kredittinstitusjoner*

- *Finansiell gjeld med flytende rente*

Finansielle eiendeler og finansiell gjeld vurdert til amortisert kost er ved førstegangs måling vurdert til virkelig verdi justert for direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes eiendelene/gjelden til amortisert kost etter effektiv rentemetode.

#### **VIRKELIG VERDI MED VERDIENDRINGER OVER UTVIDET RESULTAT (FVOCI)**

Sertifikater og obligasjoner (likviditetsbeholdningen) inngår i en portefølje som både holdes for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg. Porteføljen vurderes derfor til virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat.

#### **FINANSIELLE INSTRUMENTER TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET**

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. For ytterligere informasjon om selskapets omfang og bruk av derivater, se note 15.

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

Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kreditttap (ECL). Nedskrivningene skal være forventningsrette og fremadskuende. I tillegg er lånetilsagn, ubenyttede kreditter 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 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 som er fremadskuende og forventningsrette.

Tapsestimatene beregnes 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 innfrielser 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 engasjement 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 kredittrisiko 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 kredittrisiko 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 kredittrisiko 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 kredittrisiko. IFRS 9 beskriver imidlertid at det vil ha vært en vesentlig økning i kredittrisiko, 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 kredittrisiko siden innvilgelse, og hvor det er objektive bevis på tap på balansedato. For disse eiendelene skal det avsettes for forventet tap over levetiden. Her anvendes 90 dagers mislighold som et viktig kriterium for mislighold.

## **MIGRERING FRA STEG 3 TIL STEG 2 SAMT MIGRERING FRA STEG 2 TIL STEG 1**

Engasjement vil migrere fra steg 3 til steg 2 på tidspunkt for at misligholdet opphører. Engasjement i steg 2 vil migrere til steg 1 på det tidspunkt et engasjement ikke har en vesentlig økning i kredittrisiko siden innregningstidspunktet etter definisjonene referert ovenfor. Unntaket er engasjement registrert med forbearance som har karantenetid dersom det først har kommet i denne kategori.

## **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 misligholdssansynligheter (PD-baner) og panteverdier, beregnes forventet tap i Verd Boligkreditt AS sin taps-avsetningsmodell.

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 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.

### **IMMATERIELLE EIENDELER**

Immaterielle eiendeler består av software og vurderes til anskaffelseskostnad redusert med akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Regnskapsmessige avskrivninger klassifiseres som ordinære avskrivninger med en lineær avskrivningsplan over en økonomisk levetid på 5 år.

### **SKATT**

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel er beregnet med 22 % i 2022 og 25% i 2023 av netto midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatte-reducerende 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. Skatteeffekt av renter på hybridkapital føres over resultat. 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. Foreslått utbytte er ikke formelt vedtatt på balansedato, og tilfredsstillende ikke kriterier for hva som er en forpliktelse i henhold til IAS 37.

### **HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

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

### **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømsoppstillingen 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 innlånsvirksomheten, 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 varige driftsmidler.

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

### **EGENKAPITAL**

Egenkapital består av aksjekapital, annen egenkapital, fond for urealiserte gevinster og hybridkapital.

Fond for urealiserte gevinster oppstår av verdiøkning på finansielle instrumenter der prinsipp for verdifastsettelse etter IFRS avviker fra prinsipp etter Norsk God Regnskapsskikk.

Hybridkapital består av fondsobligasjoner som ikke tilfredsstillers definisjonen av finansiell gjeld etter IAS 32. Påløpte renter på hybridkapitalen føres direkte mot egenkapitalen. Rentene presenteres brutto i oppstillingen over endring i egenkapital.

Foreslått utbytte presenteres som egenkapital i balansen inntil endelig beslutning tas på generalforsamling.

#### **REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE 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 inneværende og fremtidige perioder.

For Verd Boligkreditt AS vil blant annet vurdering av tap innbefatte bruk av skjønn. Framtidsrettet makroinformasjon i ulike scenarier krever bruk av skjønn. Det legges imidlertid til grunn at denne skjønnsanvendelsen skal være konsistent med øvrige agering i forhold til makrosyn. Makrobildet er preget av høy inflasjon, en pågående krig i Europa og utfordringer knyttet til klimarisiko. Alle disse faktorene er forsøkt inkludert i Verd sine estimater og vurderinger, så langt det lar seg gjøre. Det jobbes fortløpende med å kartlegge hvordan klimaendringene vil kunne påvirke verdien av Verd sine panteobjekter, gjennom eksempelvis fare for flom, skred og stigende havnivå. Foreløpig ser vi ingen tegn til at porteføljeværdien er forringet

## Note 2 Lønn og generelle administrasjonskostnader

	2023	2022
Lønn, Honorar ol inkl. Aga og finansskatt <sup>1)</sup>	3 863	4 023
Pensjonskostnader <sup>2)</sup>	224	-
Styrehonorar	528	447
Andre personalrelaterte kostnader	143	106
Honorarer til Sparebanken Vest <sup>3)</sup>	-	788
Administrasjonskostnader	3 767	2 247
<b>Lønn og generelle adm.kostnader</b>	<b>8 526</b>	<b>7 610</b>

<sup>1)</sup> Selskapet hadde frem til 30.06.2023 ingen ansatte og kjøper tjenester fra Haugesund Sparebank. Fra 01.07.2023 har selskapet egne ansatte.

<sup>2)</sup> Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning hvor selskapet yter et tilskudd på 7 % av lønn fra 0-7,1 G og 25,1% av lønn mellom 7,1G og 12G. Totalt er 4 ansatte dekket av innskuddspensjonsordningen.

<sup>3)</sup> Frem til 31.12.2022 kjøper selskapet tjenester fra Sparebanken Vest

Ytelse til ledende ansatte	Lønn <sup>1</sup>	Annet <sup>2</sup>	Pensjon
Sigve Husebø - administrerende direktør	1 299	65	182

<sup>1)</sup> Omfatter utbetalt lønn og feriepenger i 2023

<sup>2)</sup> Naturalytelser og andre ytelse

Ytelse til styrende organer	2023	2022
<b>Styret</b>		
Jørund Rong	150	100
Bente Haraldson Syre	90	80
Bjørn Riise	90	80
Svein Ove Sandvik	15	80
Fredrik Skarsvåg	90	80
Emil Inversini	75	17
Anne-Grethe Knudsen	8	-
<b>Valgkomité</b>		
Heidi Nag Flikka	4	4
Vidar Skaaland	3	3
Ola Setsaas	3	3
<b>Totalt</b>	<b>528</b>	<b>447</b>

## Note 3 Andre driftskostnader

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	361	293
Honorar til overvåker iht. finansieringsvirksomhetsloven	398	78
Andre tjenester - ekstern revisor	110	120
Øvrige driftskostnader	2 526	2 849
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>3 394</b>	<b>3 340</b>

Beløpene er inkl. MVA



## Note 4 Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter

	2023	2022
Netto gevinster (tap) på finansiell gjeld	-2 424	-1 320
Netto gevinster (tap) på finansielle eiendeler	-3 380	-2 621
Netto gevinster (tap) på utlån og fordringer	-17	-103
<b>Netto gevinster (tap)</b>	<b>-5 820</b>	<b>-4 045</b>

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt	8 755	10 835
Endring utsatt skatt	-171	-155
Skatt knyttet til poster i utvidet resultat	139	141
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>8 723</b>	<b>10 820</b>
Resultat før skattekostnad	44 115	53 244
25%/22% av regnskapsmessig resultat før skatt	11 029	11 714
Permanente forskjeller mellom regnskap og skatt		
Skatt på hybridrenter direkte mot egenkapitalen	-2 305	-893
Skattekostnad	8 723	10 820
Effektiv skattesats er på	20 %	20 %
<b>Endring i balanseført utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balanseført verdi 1/1	-366	-210
Endret skattesats fra 1/1	-50	-
Resultatført i perioden	-120	-155
Balanseført verdi 31/12	-536	-366

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

Midlertidige forskjeller	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Finansielle instrumenter	-2 529	-1 958	-571
Øvrige midlertidige forskjeller	384	295	88
Sum midlertidige forskjeller	-2 146	-1 662	-483
<b>Netto utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)</b>	<b>-536</b>	<b>-366</b>	<b>-171</b>

## Note 6 Klassifikasjon av finansielle instrumenter

31.12.2023	Virkelig verdi over resultatregnskap	Virkelig verdi over utvidet resultatregnskap	Amortisert kost	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	700 310	700 310
Utlån til og fordringer på kunder	24 083	-	23 140 043	23 164 126
Sertifikater og obligasjoner	-	2 922 681	-	2 922 681
<b>Totalt</b>	<b>24 083</b>	<b>2 922 681</b>	<b>23 840 352</b>	<b>26 787 116</b>
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	2 059 500	2 059 500
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	22 898 603	22 898 603
Ansvarlig lånekapital	-	-	160 424	160 424
<b>Totalt</b>			<b>25 118 527</b>	<b>25 118 527</b>
<b>31.12.2022</b>				
	Virkelig verdi over resultatregnskap	Virkelig verdi over utvidet resultatregnskap	Amortisert kost	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	454 697	454 697
Utlån til og fordringer på kunder	10 176	-	16 798 875	16 809 050
Sertifikater og obligasjoner	-	1 350 102	-	1 350 102
<b>Totalt</b>	<b>10 176</b>	<b>1 350 102</b>	<b>17 253 571</b>	<b>18 613 849</b>
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	1 577 500	1 577 500
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	15 498 591	15 498 591
Ansvarlig lånekapital	-	-	173 352	173 352
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 249 444</b>	<b>17 249 444</b>

## Note 7 Virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost

	31.12.2023		31.12.2022	
	Balansført verdi	Virkelig verdi	Balansført verdi	Virkelig verdi
<b>Eiendeler</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	700 310	700 310	454 697	454 697
Utlån til kunder	23 164 126	23 170 627	16 809 050	16 812 447
<b>Totalt</b>	<b>23 864 435</b>	<b>23 870 937</b>	<b>17 263 747</b>	<b>17 267 144</b>
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 059 500	2 059 500	1 577 500	1 577 500
Verdipapirgjeld, amortisert kost	22 898 603	22 956 437	15 498 591	15 500 854
Ansvarlig lån	160 424	160 547	173 352	173 749
<b>Totalt</b>	<b>25 118 527</b>	<b>25 176 485</b>	<b>17 249 444</b>	<b>17 252 103</b>

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

## Note 8 Verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi

Tabellen nedenfor analyserer finansielle instrumenter balanseført til virkelig verdi etter verdsettelsesmetode.

### De forskjellige nivåene blir definert som følger:

Nivå 1. Virkelig verdi måles ved bruk av kvoterte priser fra aktive markeder for identiske finansielle instrumenter. I et aktivt marked vil transaksjoner for eiendeler eller forpliktelser finne sted med tilstrekkelig hyppighet og volum til å gi løpende prisinformasjon på armlengdes avstand. Verd har ingen finansielle eiendeler i denne kategorien.

Nivå 2. Virkelig verdi måles med bruk av andre observerbare markedsdata enn det som benyttes på nivå 1, enten direkte priser eller indirekte utledet av priser som er observerbare i markedet. I kategorien inngår sertifikater og obligasjoner som ikke omsettes i et aktivt marked.

Nivå 3. Dersom en eller flere vesentlige data ikke er basert på observerbare markedsdata vil instrumentet bli plassert i nivå 3. I kategorien inngår utlån til kunder som ikke omsettes i et aktivt marked. Virkelig verdi for fastrenteutlån til kunder verdsettes til nåverdien av avtalte kontantstrømmer diskontert med en observerbar rentekurve med et tillegg for et beregnet markedspåslag.

Det har ikke vært overføringer av finansielle instrumenter fra et nivå til et annet i perioden

### 31.12.2023

Finansielle eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder			24 083	24 083
Sertifikater og obligasjoner	-	2 922 681		2 922 681
<b>Sum</b>	-	<b>2 922 681</b>	<b>24 083</b>	<b>2 946 764</b>

### 31.12.2022

Finansielle eiendeler	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	10 176	10 176
Sertifikater og obligasjoner	-	1 350 102	-	1 350 102
<b>Sum</b>	-	<b>1 350 102</b>	<b>10 176</b>	<b>1 360 278</b>

## Note 9 Tap på utlån, risikoklassifisering samt mislighold

### Tap på utlån/risikoklassifisering

	Steg 1	Steg 2	Steg 3	SUM
Tapsnedskrivning 31.12.2022	1 626	1 680	91	3 397
Tapsnedskrivning 31.12.2023	2 351	4 102	49	6 502
<b>Endring i tapsnedskrivning (tapskostnad)</b>	<b>725</b>	<b>2 422</b>	<b>-41</b>	<b>3 105</b>

Samtlige tapsavsetninger består av modellberegnet forventet tap.

### Fordeling av ihht steg definert i IFRS 9 utlån til kunder

	ECL				Utlån			
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
<b>Inngående balanse 01.01.23</b>	<b>1 626</b>	<b>1 680</b>	<b>91</b>	<b>3 397</b>	<b>16 296 383</b>	<b>512 250</b>	<b>3 816</b>	<b>16 812 447</b>
Migrert fra steg 1 til steg 2	-62	1 695	-	1 633	-398 704	389 849	-	-8 854
Migrert fra steg 2 til steg 1	22	-650	-	-628	161 338	-166 364	-	-5 025
Tilgang	1 380	1 925	49	3 354	10 717 316	358 165	3 287	11 078 768
Avgang	-522	-492	-91	-1 105	-4 024 112	-149 148	-3 816	-4 177 076
Endret tapsavsetning for lån som ikke har migrert	-94	-56	-	-150	-524 532	-5 101	-	-529 633
<b>Utgående balanse 31.12.23</b>	<b>2 351</b>	<b>4 102</b>	<b>49</b>	<b>6 502</b>	<b>22 227 689</b>	<b>939 652</b>	<b>3 287</b>	<b>23 170 627</b>

	ECL				Utlån			
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Sum
<b>Inngående balanse 01.01.22</b>	<b>3 083</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>3 171</b>	<b>11 064 339</b>	<b>204 326</b>	<b>-</b>	<b>11 268 666</b>
Migrert fra steg 1 til steg 2	-38	502	-	464	-284 359	271 655	-	-12 704
Migrert fra steg 2 til steg 1	78	-34	-	44	85 894	-90 519	-	-4 625
Tilgang	1 114	993	91	2 198	10 060 942	202 777	3 816	10 267 534
Avgang	-899	-46	-	-945	-3 656 869	-73 500	-	-3 730 369
Endret tapsavsetning for lån som ikke har migrert	-1 712	176	-	-1 536	-973 564	-2 490	-	-976 054
<b>Utgående balanse 31.12.22</b>	<b>1 626</b>	<b>1 680</b>	<b>91</b>	<b>3 397</b>	<b>16 296 383</b>	<b>512 250</b>	<b>3 816</b>	<b>16 812 447</b>

Verd Boligkreditt AS klassifiserer utlånsmassen i ulike kategorier avhengig av sannsynligheten for mislighold. Klassifikasjonen bygger på historikk over konto- og kundedata for hele utlånsporteføljen.

## Note 9 (fors.)

Risikoklassifisering av utlånsmassen:	Misligholds- sannsynlighet		31.12.2023			31.12.2022		
	Fra og med	Til	Saldo	Herav i steg 2	Herav i steg 3	Saldo	Herav i steg 2	Herav i steg 3
<b>A</b>	0,00 %	0,06 %	2 217 786	-	-	1 967 524	-	-
<b>B</b>	0,06 %	0,17 %	9 985 870	-	-	6 856 893	-	-
<b>C</b>	0,17 %	0,35 %	6 097 637	-	-	4 449 073	-	-
<b>D</b>	0,35 %	0,60 %	2 180 753	95 681	-	1 597 686	57 011	-
<b>E</b>	0,60 %	0,95 %	1 507 798	312 652	-	1 184 461	190 381	-
<b>F</b>	0,95 %	1,56 %	412 115	121 834	-	289 463	67 924	-
<b>G</b>	1,56 %	2,49 %	121 516	48 508	-	97 924	31 770	-
<b>H</b>	2,49 %	3,77 %	374 577	150 451	213	219 435	74 474	-
<b>I</b>	3,77 %	6,47 %	37 968	31 793	-	29 428	22 195	-
<b>J</b>	6,47 %	18,90 %	227 769	176 177	3 074	116 080	68 495	-
<b>K</b>	18,90 %	100,00 %	6 840	2 556	-	4 481	-	3 816
<b>Totalt</b>			<b>23 170 627</b>	<b>939 652</b>	<b>3 287</b>	<b>16 812 447</b>	<b>512 250</b>	<b>3 816</b>

## Mislighold

Tabellen nedenfor viser betalingsmislighold eldre enn 30 dager.

	31.12.2023	31.12.2022
31-60 dager	26 021	13 521
61-90 dager	2 252	5 306
Mer enn 90 dager	3 287	3 816
<b>Sum misligholdte engasjement</b>	<b>31 560</b>	<b>22 642</b>

## Note 10 Utlån

31.12.2023

<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	22 458 390	969 959	23 428 349
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	487 547	29 639	517 186
Borettslag	224 690	-	224 690
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>23 170 627</b>	<b>999 598</b>	<b>24 170 225</b>
Fleksible boliglån	2 421 688		
Nedbetalingslån	20 748 939		
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>23 170 627</b>		
Nedskrivninger utlån	-6 502		
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>23 164 126</b>		

31.12.2022

<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	16 335 620	775 771	17 111 391
Enkeltmannsforetak med pant i bolig	385 574	13 857	399 431
Borettslag	91 252	-	91 252
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>16 812 447</b>	<b>789 628</b>	<b>17 602 075</b>
Fleksible boliglån	1 891 803		
Nedbetalingslån	14 920 644		
<b>Brutto utlån og fordringer</b>	<b>16 812 447</b>		
Nedskrivninger utlån	-3 397		
<b>Utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>16 809 050</b>		

### Kreditrisiko/tap på utlån

Kreditrisiko 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.

## Note 10 (fors.)

<b>31.12.2023</b>		
<b>Brutto utlån fordelt på geografiske områder</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Utlån</b>
Agder	32,1	7 434 560
Rogaland	25,2	5 840 662
Trøndelag	16,5	3 814 444
Vestland	5,8	1 340 951
Vestfold og Telemark	7,4	1 707 944
Viken	6,4	1 485 777
Oslo	3,4	793 829
Øvrige	3,2	752 460
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>100,0</b>	<b>23 170 627</b>

  

<b>31.12.2022</b>		
<b>Brutto utlån fordelt på geografiske områder</b>	<b>Andel i %</b>	<b>Utlån</b>
Agder	34,5	5 806 808
Rogaland	29,7	4 999 960
Trøndelag	11,3	1 898 265
Vestland	7,4	1 240 875
Vestfold og Telemark	6,1	1 030 719
Viken	5,8	971 345
Øvrige	5,1	864 476
<b>Sum geografiske områder</b>	<b>100,0</b>	<b>16 812 447</b>

## Note 11 Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Utlån til og fordringer på kredittinst. uten avtalt løpetid eller oppsigelsesfrist	700 310	454 697
<b>Netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</b>	<b>700 310</b>	<b>454 697</b>

## Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Med avtalt løpetid	2 059 500	1 577 500
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>2 059 500</b>	<b>1 577 500</b>

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 13 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.

<b>Sikkerhetsnivå</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
0% - 50%	40,2 %	40,8 %
50% - 55%	9,6 %	10,0 %
55% - 60%	11,1 %	11,7 %
60% - 70%	23,1 %	23,2 %
70% - 80%	15,5 %	13,9 %
80% - 100%	0,5 %	0,5 %
<b>Totalt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 14 Sertifikater og obligasjoner

	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>Ansk.kost</b>	<b>Virkelig verdi</b>	<b>Ansk.kost</b>	<b>Virkelig verdi</b>
Stat/SSA	168 527	169 005	52 473	52 238
OMF	2 343 416	2 351 992	1 063 012	1 065 605
Obl./sert. utstedt av norske kommuner	391 659	401 683	230 074	232 260
<b>SUM</b>	<b>2 903 602</b>	<b>2 922 681</b>	<b>1 345 558</b>	<b>1 350 102</b>

Sertifikater og obligasjoner regnskapsføres til virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultat. 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 Bloomberg for sertifikater og obligasjoner.

## Note 15 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

### Obligasjoner med fortrinnsrett:

ISIN kode	Vilkår	Opptak	Forfall	Netto utestående	
				31.12.2023	31.12.2022
NO0010831662	Flytende 3M Nibor + 0,40 %	2018	2023	-	2 200 000
NO0010864937	Flytende 3M Nibor + 0,36 %	2019	2024	2 500 000	2 500 000
NO0010893696	Flytende 3M Nibor + 0,32 %	2020	2025	3 000 000	3 000 000
NO0011151151	Flytende 3M Nibor + 0,24 %	2021	2026	4 250 000	3 750 000
NO0012548900	Flytende 3M Nibor + 0,53 %	2022	2027	4 000 000	4 000 000
NO0012832791	Flytende 3M Nibor + 0,53 %	2023	2028	6 000 000	-
NO0013048694 ESG	Flytende 3M Nibor + 0,64 %	2023	2028	3 000 000	-
Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen				<b>22 750 000</b>	<b>15 450 000</b>
Egenbeholdning				1 750 000	550 000
<b>Sum finansielle forpliktelser med fortrinnsrett i sikkerhetsmassen, inkl. egenbeholdning</b>				<b>24 500 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Sikkerhetsmasse</b>					
Utlån sikret med pant i bolig <sup>1)</sup>				23 079 188	16 758 252
Sertifikater/Obligasjoner				2 891 255	1 341 000
Fordringer som utgjør fyllingssikkerhet				639 249	367 912
<b>Sum sikkerhetsmasse</b>				<b>26 609 692</b>	<b>18 467 164</b>
Overpantsettelse for ratingformål				3 859 692	3 017 164
Overpantsettelse for regulatoriske formål <sup>2)</sup>				2 109 692	2 467 164
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad (rating)				117 %	120 %
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad (regulatrisk) <sup>2)</sup>				109 %	115 %
Krav for opprettholdelse av rating (AAA)				106 %	106 %
Regulatorisk krav <sup>2)</sup>				105 %	105 %

Sikkerhetsmassens sammensetning er definert i finansforetaksloven § 11-8. Sikkerhetsmassens fyllingsgrad angir forholdet mellom sikkerhetsmassen og bokførte forpliktelser med fortrinnsrett.

<sup>1)</sup> MNOK 26 av totale brutto utlån er ikke kvalifisert til den tellende sikkerhetsmassen, enten som følge av at engeasjementet er mislighold eller andeler av lån over 80% LTV.

<sup>2)</sup> I den regulatoriske beregningen er beholdning av egne OMF medregnet under finansielle forpliktelser, og uten verdi i likviditetsreserven

## Note 16 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 4,5 % og en motsyklisk kapitalbuffer på 2 %. Totalt utgjør dette et krav til ren kjernekapitaldekning på 13,5 % og kapitaldekning på 17 %.

Finanstilsynet har i vedtak 30.10.2018 fastsatt et pilar 2-krav utover minstekrav og bufferkrav for Verd som utgjør 0,9 prosent av beregningsgrunnlaget, og minimum 27 millioner kroner. Foretaksspesifikt vektet kapitalkrav (pilar 2-krav) skal oppfylles med minst tre fjerdedeler kjernekapital, og minst tre fjerdedeler av kjernekapitalen skal oppfylles med ren kjernekapital.

<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aksjekapital	1 400 000	1 111 000
Annen egenkapital	113 170	107 217
<b>Sum balanseført egenkapital eksklusiv hybridkapital</b>	<b>1 513 170</b>	<b>1 218 217</b>
Fradrag for forsvarlig verdsettelse	-2 923	-1 350
Andre regulatoriske fradrag	-2 673	-2 510
Foreslått utbytte	-25 762	-37 852
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>1 481 812</b>	<b>1 176 505</b>
Fondsobligasjon	110 000	116 000
<b>Kjernekapital</b>	<b>1 591 812</b>	<b>1 292 505</b>
Ansvarlig lån	160 000	173 000
<b>Sum ansvarlig kapital</b>	<b>1 751 812</b>	<b>1 465 505</b>
<b>Vektet beregningsgrunnlag</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kreditrisiko etter standardmetoden	8 758 315	6 277 612
Operasjonell risiko	120 959	145 253
<b>Risikovektet beregningsgrunnlag</b>	<b>8 879 274</b>	<b>6 422 865</b>
<b>Kapitaldekning</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Ren Kjernekapitaldekning (%)</b>	<b>16,7 %</b>	<b>18,3 %</b>
Fondsobligasjon (%)	1,2 %	1,8 %
<b>Kjernekapitaldekning (%)</b>	<b>17,9 %</b>	<b>20,1 %</b>
Tilleggskapital (%)	1,8 %	2,7 %
<b>Kapitaldekning</b>	<b>19,7 %</b>	<b>22,8 %</b>
<b>Minimumskrav</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Minimumskrav ansvarlig kapital; 8%	710 342	513 829
Overskudd ansvarlig kapital	1 041 470	951 676
herav overskudd ren kjernekapital til å dekke bufferkrav	1 041 470	887 478
<b>Bufferkrav</b>		
Bevaringsbuffer; 2,5%	221 982	160 572
Systemrisikobuffer; 4,5% / 3%	399 567	192 686
Motsyklisk buffer; 2% / 1%	177 585	64 229
Sum bufferkrav ren kjernekapital	799 135	417 486
Overskudd ren kjernekapital	242 336	469 992

## Note 17 Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)

	31.12.2023	31.12.2022
Sum eiendeler i balansen	26 791 383	18 617 388
Poster utenom balansen	499 799	394 814
Øvrige justeringer i beregningsgrunnlaget	3 579	2 047
Beregningsgrunnlag for uvektet kjernekapitalandel	27 294 761	19 014 249
Kjernekapital	1 591 812	1 292 505
<b>Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)</b>	<b>5,83 %</b>	<b>6,80 %</b>

## Note 18 Immaterielle eiendeler

31.12.2022	Software	Sum
Anskaffelseskost 1. Januar 2022	1 981	1 981
Tilgang	1 113	1 113
Avgang		
<b>Anskaffelseskost 31. desember 2022</b>	<b>3 094</b>	<b>3 094</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.januar 2022	188	188
Akkumulerte avskrivninger 31.desember 2022	396	396
<b>Bokført verdi 31.desember 2022</b>	<b>2 510</b>	<b>2 510</b>
<b>Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler</b>	<b>396</b>	<b>396</b>
31.12.2023	Software	Sum
Anskaffelseskost 1. Januar 2023	3 094	3 094
Tilgang	648	648
Avgang		
<b>Anskaffelseskost 31. desember 2023</b>	<b>3 742</b>	<b>3 742</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.januar 2023	584	584
Akkumulerte avskrivninger 31.desember 2023	484	484
<b>Bokført verdi 31.desember 2023</b>	<b>2 673</b>	<b>2 673</b>
<b>Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler</b>	<b>484</b>	<b>484</b>

Avskrivningsplan  
Økonomisk levetid

Lineær  
5år

## Note 19 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. 31.12.2023</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	-	-	-	2 059 500	-	2 059 500
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (inklusive renter)	150 075	150 283	3 310 252	22 144 296	-	25 754 906
Ansvarlig lån (inklusive renter)	-	5 465	12 431	34 602	270 000	322 498
<b>Sum gjeld</b>	<b>150 075</b>	<b>155 748</b>	<b>3 322 683</b>	<b>24 238 398</b>	<b>270 000</b>	<b>28 136 904</b>

<b>Restløpetid på balanseposter pr. 31.12.2022</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	-	-	-	1 577 500	-	1 577 500
Utbetalinger knyttet til gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (inklusive renter)	69 434	68 268	2 591 887	14 373 267	-	17 102 856
Ansvarlig lån (inklusive renter)	-	2 494	7 279	28 476	173 000	211 248
<b>Sum gjeld</b>	<b>69 434</b>	<b>70 762</b>	<b>2 599 166</b>	<b>15 979 243</b>	<b>173 000</b>	<b>18 891 604</b>

## Note 20 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 pr. 31.12.2023 bestod av utlån til privatmarkedet med flytende og fast rente og innlån ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett til flytende rente. Utlån til privatmarkedet med fast rente sikres med renteswapavtaler. Hvis det utstedes obligasjoner med fast rente inngås det renteswapavtaler samtidig som obligasjonene avtales. Selskapet regner derfor renterisikoen som svært lav. Likviditetsbeholdningen til Verd Boligkreditt AS består utelukkende av sertifikater og obligasjoner med flytende rente.

## Note 21 Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 1.400.000 aksjer pålydende kr. 1000,-.

<b>Oversikt over aksjeeiere pr. 31.12.2023</b>	<b>Ant. aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Flekkefjord Sparebank	226 187	16,16 %
Haugesund Sparebank	173 830	12,42 %
Skudenes & Aakra Sparebank	154 389	11,03 %
Spareskillingsbanken	132 316	9,45 %
Søgne og Greipstad Sparebank	118 710	8,48 %
Drangedal Sparebank	74 533	5,32 %
Lillesands Sparebank	71 755	5,13 %
Askim & Spydeberg Sparebank	67 405	4,81 %
Selbu Sparebank	57 989	4,14 %
Stadsbygd Sparebank	55 224	3,94 %
Aasen Sparebank	55 213	3,94 %
Nidaros Sparebank	52 471	3,75 %
Luster Sparebank	44 639	3,19 %
Sparebanken DIN	34 800	2,49 %
Ørland Sparebank	30 122	2,15 %
Tolga-Os Sparebank	25 425	1,82 %
Voss Sparebank	13 949	1,00 %
Sparebank 68° Nord	11 043	0,79 %
<b>Totalt</b>	<b>1 400 000</b>	<b>100,00 %</b>

## Note 22 Ansvarlig lånekapital og hybridkapital

Opptaksår	Pålydende	Rente	Innløsningsrett	Balanseverdi		
				31.12.2023	31.12.2022	
<i>Ansvarlig lånekapital</i>						
2018	Ansvarlig lån	NOK 6 mill	3 mnd Nibor +1,65%	Call 22/06-23	-	13 018
2019	Ansvarlig lån	NOK 45 mill	3 mnd Nibor +1,60%	Call 24/06-24	45 302	45 237
2022	Ansvarlig lån	NOK 115 mill	3 mnd Nibor +2,90%	Call 26/12-27	115 122	115 098
<b>Balanseført ansvarlig lånekapital</b>					<b>160 424</b>	<b>173 352</b>
<i>Fondsobligasjon klassifisert som hybridkapital</i>						
2018	Fondsobligasjonslån	NOK 13 mill	3 mnd Nibor +3,50%	Call 22/06-23	-	6 011
2019	Fondsobligasjonslån	NOK 35 mill	3 mnd Nibor +3,55%	Call 24/06-24	35 307	35 256
2022	Fondsobligasjonslån	NOK 75 mill	3 mnd Nibor +4,40%	Call 26/12-27	75 095	75 079
<b>Balanseført hybridkapital under egenkapital</b>					<b>110 402</b>	<b>116 347</b>

## Note 23 Kredittrisiko

Verd Boligkreditt har inngått forvaltningsavtaler med alle sine eierbanker som omhandler juridisk salg av utlån og forvaltningen av disse. I henhold til forvaltningsavtalen forestår bankene forvaltningen av utlånene og opprettholder kundekontakten etter salget. For dette arbeidet mottar bankene et vederlag i form av kvartalsvis provisjonsutbetalinger.

I henhold til forvaltningsavtalen inngått med hver enkelt eierbank har Verd Boligkreditt en rett til å motregne kredittap på utlån mot de løpende provisjonsutbetalingene til bankene. Det foreligger dermed en begrenset fortsatt involvering knyttet til kjøpte utlån ved mulig begrenset avregning av tap mot provisjon inneværende år. Denne motregningsadgangen anses imidlertid ikke å være av en slik karakter at den endrer på konklusjonen om at det vesentligste av risiko og fordeler ved eierskap er overført. Dette skyldes først og fremst at tapene skal motregnes pro rata i henhold til bankenes eierandel i foretaket, og uavhengig av hvilken bank som i utgangspunktet formidlet utlånene som forårsaket de eventuelle tapene. Verd Boligkreditt har i tillegg aldri måtte benytte seg av retten til motregning mot provisjoner så lenge forvaltningsavtalene har løpt. Dette skyldes den iboende lave kredittrisikoen i utlånene foretaket kjøper. Det er heller ingen indikasjoner på at denne retten skal være nødvendig å benytte i tiden fremover. Samlet ansees derfor den fortsatte involveringen knyttet til de kjøpte lånene som så svak at foretaket, og bankene på sin side, velger å behandle transaksjonene som henholdsvis rene kjøp og salg, og utlånene blir i sin helhet fraregnet i bankenes balanser og innregnet i balansen til Verd Boligkreditt.

Eierbankene har også inngått en aksjonæravtale seg imellom. Denne innebærer blant annet at bankene skal bidra til at Verd Boligkreditt til enhver tid har en ren kjernekapitaldekning (Core Tier 1) som tilsvarende krav som myndigheter fastsetter (inkludert krav til bufferkapital og Pilar 2 beregninger), og eventuelt å tilføre kjernekapital om den faller til et lavere nivå.

## Forklaring av nøkkeltall/alternative resultatmål i årsberetningen

<b>Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentenetto som fremkommer av resultatregnskapet		126 340	111 404
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen		-9 222	-4 061
Rentenetto benyttet i aktuelt nøkkeltall	Teller	117 119	107 344
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (kvartalssnitt)	Nevner	22 584 828	15 011 824
<b>Rentenetto i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital</b>		<b>0,52 %</b>	<b>0,72 %</b>

<b>Egenkapitalavkastning</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat etter skatt som fremkommer av resultatregnskapet		35 400	42 417
Korreksjon for renter på hybridkapitalen direkte mot egenkapitalen (etter skatt)		-9 222	-4 061
Resultat etter skatt korrigert for renter på hybridkapitalen	Teller	26 178	38 356
Gjennomsnittlig egenkapital eksklusive hybridkapital (kvartalssnitt)	Nevner	1 291 540	869 531
<b>Egenkapitalavkastning</b>		<b>2,0 %</b>	<b>4,4 %</b>

Gjennomsnitt antall aksjer	1 163 984	747 942
Resultat per aksjer	22,5	51,3



## Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5

Vi erklærer at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2023 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.

Vi erklærer også at 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, 8. februar 2024

**Styret for Verd Boligkreditt AS**

Jørund Rong  
Styreleder  
(Sign.)

Emil Inversini  
(Sign.)

Anne-Grethe Knudsen  
Varamedlem  
(Sign.)

Bjørn Riise  
(Sign.)

Fredrik Skarsvåg  
(Sign.)

Sigve Husebø  
Adm. direktør  
(Sign.)

Til generalforsamlingen i Verd Boligkreditt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Verd Boligkreditt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Verd Boligkreditt AS' revisor sammenhengende i 12 år fra valget på generalforsamlingen den 19. juni 2012 for regnskapsåret 2012 med gjenvalg på generalforsamlingen den 9. mai 2019 og på generalforsamlingen den 9. mars 2023.

### *Sentrale forhold ved revisjonen*

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2023. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

*IT systemer og kontroller relevant for finansiell rapportering*

Beskrivelse av sentrale forhold	Hvordan vår revisjon adresserte sentrale forhold
<p>Verd Boligkreditt AS sine IT-systemer er helt sentrale for regnskapsføringen og rapporteringen av gjennomførte transaksjoner, for å fremskaffe grunnlag for viktige estimater og beregninger, og for å fremskaffe relevant tilleggsinformasjon.</p> <p>IT-systemene er i stor grad standardiserte, og forvaltningen og driften er i stor grad utkontraktert til tjenesteleverandører.</p> <p>God styring og kontroll med IT-systemene både i Verd Boligkreditt AS og hos tjenesteleverandørene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering og er derfor et sentralt forhold i revisjonen.</p>	<p>Verd Boligkreditt AS har etablert en overordnet styringsmodell og kontrollaktiviteter knyttet til sine IT-systemer. Vi har opparbeidet oss en forståelse for Verd Boligkreditt AS sin overordnede styringsmodell for IT-systemene som er relevant for den finansielle rapporteringen.</p> <p>Vi har vurdert og testet utformingen av utvalgte kontrollaktiviteter tilknyttet kjernebanksystemene som er relevante for den finansielle rapporteringen som er knyttet til IT-drift, endringshåndtering og informasjonssikkerhet. For et utvalg av disse kontrollaktivitetene testet vi om de hadde fungert i perioden.</p> <p>Vi vurderte tredjepartsbekreftelsene (ISAE 3402-rapport) fra Verd Boligkreditt AS sine tjenesteleverandører av kjernebanksystemer med hensyn til om disse hadde tilfredsstillende internkontroll på IT-områder som kan ha betydning for Verd Boligkreditt AS sin finansielle rapportering.</p> <p>Vi vurderte også tredjepartsbekreftelsene (ISRS 4400 Avtalte kontrollhandlinger) knyttet til tjenesteleverandørene av kjernebanksystemene med hensyn til om utvalgte automatiserte kontrollaktiviteter i IT-systemene, herunder blant annet knyttet til beregning av renter og gebyrer og utvalgte systemgenererte rapporter, var tilfredsstillende utformet og om de hadde fungert i perioden.</p> <p>Vi benyttet egne IT-spesialister i arbeidet med å forstå den overordnede styringsmodellen for IT-systemer og i vurderingen og testingen av kontrollaktiviteter.</p>

*Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

Vårt mål 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

Vi gir revisjonsutvalget en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Bergen, 8. februar 2024  
Deloitte AS

**Jon-Osvald Harila**  
statsautorisert revisor

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Jon-Osvold Harila**

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-540381

IP: 217.173.xxx.xxx

2024-02-09 08:41:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CUY87-PH12T-4ZZ3B-UKO3M-ES857-BYTNW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# VERD

boligkreditt

Jonsvollsgaten 2  
5011 Bergen

Verdboligkreditt.no  
post@verdboligkreditt.no  
Org. nr: 994 322 427