

Pilar 3 rapport
31/12-2021

Vestbo Finans AS

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	2
2.0 Basel II og Basel III - Kapitaldekningsregelverk.....	3
2.1 Pilar 1 - Minimumskrav til ansvarlig kapital.....	3
2.2 Pilar 2 - Selskapets egenvurdering av samlet kapitalbehov og myndighetenes tilsynsfunksjon....	3
2.3 Risikostyring i Vestbo Finans AS	4
3.0 Risikokategorier	4
3.1 Finansiell risiko	5
3.2 Operasjonell risiko	7
3.3 Omdømme / juridisk risiko	7
3.4 Strategisk risiko.....	8
4.0 Kapitaldekning.....	8
5.0 Basel III	8
6.0 Utbyttepolitikk	8
7.0 Regnskapsinformasjon	9

1.0 Innledning

Dette dokumentet gir en beskrivelse av risiko- og kapitalstyringen i Vestbo Finans AS. Dokumentet skal dekke spesifikke krav i kapitalkravsforskriftens del IX om offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3).

Dokumentet er basert på tall pr 31/12-2021 hvor ikke annet fremgår. Dokumentet i sin helhet oppdateres minimum årlig. Periodisk informasjon om kapitaldekning og minimumskrav til ansvarlig kapital vil gjøres tilgjengelig hvert kvartal, i etterkant av rapportering til Finanstilsynet. Ved ny informasjon som kan ha vesentlig betydning for vurdering av foretakets finansielle stilling, vil dette dokumentet bli oppdatert løpende.

2.0 Basel II og Basel III- Kapitaldekningsregelverk

Formålet med kapitaldekningsregelverket er å styrke stabiliteten i det finansielle systemet gjennom mer risikosensitivt kapitalkrav, bedre styring og kontroll, tettere tilsyn og mer informasjon til markedet.

Finansiell stabilitet skal sikres gjennom 3 pilarer:

- Pilar 1 – Minimumskrav til ansvarlig kapital
- Pilar 2 – Bankens egenvurdering av samlet kapitalbehov og myndighetenes tilsynsfunksjon (ICAAP)
- Pilar 3 – Offentliggjøring av finansiell informasjon

Vestbo Finans AS følger tett opp endring i krav og retningslinjer som følge av disse reglene. Foretakets interne beregninger viser at selskapet pr 31/12-2021 overholder minstekravene fremsatt i regelverket.

2.1 *Pilar 1 – Minimumskrav til ansvarlig kapital*

Pilar 1 omfatter det regulatoriske minimumskravet til kapitaldekning. Minimumskravet til ansvarlig kapital (kjernekapital + tilleggskapital) er 14,5% av beregningsgrunnlaget. I beregningsgrunnlaget inngår Kredittrisiko, Markedsrisiko og Operasjonell risiko.

Finansieringsforetakene har mulighet til å benytte alternative metoder for å vurdere kapitalkravet for de ulike risikokategoriene. Avanserte metoder for å beregne kapitalkrav krever tillatelse fra Finanstilsynet. Vestbo Finans AS benytter Standard metode for vurdering av kredittrisiko og Markedsrisiko.

2.2 *Pilar 2 – Selskapets egenvurdering av samlet kapitalbehov og myndighetenes tilsynsfunksjon (ICAAP)*

Denne delen av regelverket består av selskapets egen prosess for vurdering av risiko og nødvendig kapital.

ICAAP er en levende prosess – dette innebærer at selskapets risikodokumenter gjennomgås kontinuerlig og behandles av styret minimum en gang pr år. Selskapet har en egen Risk Manager som foreslår endringer om dette anses som nødvendig.

Selskapets prosess for opprettholdelse av kapitalbehovet styres i hovedsak av selskapets risikodokumenter. Her fremheves det at selskapet skal ha god margin til myndighetenes krav i forhold til nødvendig kapital.

2.3 Risikostyring i Vestbo Finans AS

Vestbo Finans AS er et selskap som utelukkende har sin virksomhet mot Vestbo BBL sine kunder. Selskapet skal være en trygg samarbeidspartner og sørge for gode løsninger for disse boligselskapene.

Selskapets styre har som mål å begrense risikoen i selskapet. Dette gjøres ved at en har en god kapitaldekning og god risikostyring. Dette kjennetegnes først å fremst med strenge kredittregler, og løpende oppfølging av porteføljen fra styret. I tillegg har selskapet et ekstra fokus på løpende likviditet da dette er viktig for selskapets kunder.

For å overvåke risikoarbeidet har selskapet en egen Risk Manager som rapporterer til styret minimum to ganger pr år.

3.0 Risikokategorier

Risikotyper som vil kunne være aktuelle for Vestbo Finans AS:

Strategisk Risiko

- Eierstyring
- Markedsforhold
- Kapitalrisiko
- Likviditetsrisiko

Operasjonell Risiko

- Ansatte
- Ledelse
- Kapasitet
- Fysiske eiendeler
- Etikk

Finansiell Risiko

- Kapital
- Kreditt
- Likviditet
- Marked

Etterlevelses Risiko

- Myndigheter
- Juridisk
- Regulatorisk
- Kompetanse

For Pilar 1 risiko benyttes i utgangspunktet regulatoriske metoder.

3.1 Finansiell risiko

Finansiell risiko deles inn i fire hovedrisikoer:

- Kredittrisiko
- Markedsrisiko
- Kapitalrisiko
- Likviditetsrisiko

Kredittrisiko defineres som risiko for tap som følge av at en kunde eller annen motpart ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser i henhold til avtaler, eller at stilte sikkerheter ikke dekker utestående fordringer.

Markedsrisiko er risikoen for at hendelser i markedet vil påvirke selskapets evner til å fungere overfor sine kunder.

Kapitalrisiko er risiko for at selskapet ikke har tilstrekkelig kapital til å oppfylle interne, eksterne eller markedets krav til kapitalisering.

Likviditetsrisiko er usikkerhet om selskapet er i stand til å oppfylle egne og kundenes løpende betalingsbehov innenfor ønsket tidsrom.

3.1.1 Kredittrisiko

Vestbo Finans AS sin styring og kontroll av kredittrisiko tar utgangspunkt i selskapets overordnede kredittstrategi. Denne strategien vurderes og godkjennes av styret minimum årlig. For å operasjonalisere strategien har selskapet utarbeidet en Kreditthåndbok, samt fastsatt bevilgningsfullmakter. Sentralt i styring av selskapets kredittrisiko er prinsippet om «to sett øyne» - noe som innebærer at to personer gjennomgår kredittsøknader før kreditt innvilges. I tillegg baserer selskapet seg på at en gjennom morselskapet har inngående kjennskap til sine kunder.

Styret er ansvarlig for selskapets innvilgelse av kreditt og sikring. Styret har delegert kredittfullmakter til administrerende direktør. Kredittgivingsprosessen gjennomgås av Risk Manager som rapporterer direkte til styret.

3.1.2 Markedsrisiko

Selskapet har kun virksomhet mot boligselskaper som er forvaltet av Vestbo BBL. Det vil si at markedet er definert til boligmarkedet i Vestland. Her kan det igjen være forskjeller i utvikling som følge av lokale forhold slik at vi har valgt å dele markedet i to:

- Bergen og omegn
- Sunnhordland

Risikoen for selskapet er dersom verdiene i boligmarkedet skulle falle mye og raskt. Selskapets eksponering pr 31/12-2021 var som følger:

Utlån	Bergen og omegn	Sunnhordland	Totalt
Bevilget	199.810.000	52.701.000	252.511.000
Utlånt	99.990.484	31.108.532	131.099.016

Sikring og forskuttering	Bergen og omegn	Sunnhordland	Totalt
Sikret årlig husleie	546.371.742	74.963.712	621.335.454
Utestående husleie	1.845.030	690.447	2.535.477

Maksimal tapsrisiko for Vestbo Finans AS er 15% av årlig leie.

Ingen av engasjementene er vurdert som tapsutsatt pr 31/12-2021. I henhold til reglene i IFRS er til sammen kr 111.855,- avsatt for mulig tap i regnskapet.

3.1.3 Kapitalrisiko

Vestbo Finans AS kapitaliseres både gjennom innskutt egenkapital, og via innlån fra selskapets kunder. I og med at en må være innlånskunde for å få tilgang til de øvrige produktene, vil selskapet alltid ha en viss mengde innlån.

Selskapet har også lagt opp til en høyere kapitaldekning enn myndighetenes krav.

3.1.4 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke klarer å overholde egne betalingsforpliktelser, eller å tilby selskapets kunder nødvendig driftskapital. Å fremskaffe løpende likviditet til selskapets kunder er essensielt. Selskapet har derfor etablert egne krav til likviditet. Denne følges opp løpende av selskapets styre.

Pr 31/12-2021 hadde Vestbo Finans AS kr 117.211.000,- i betalingsmidler. Alt i form av bankinnskudd i norske banker.

Innlån fra kunder var på samme tid kr 174.652.000,-.

3.2 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko defineres som risikoen for tap som skyldes utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser, svikt hos mennesker og i systemer eller eksterne hendelser.

Selskapet har ikke utarbeidet et eget rammeverk for styring og kontroll av operasjonell risiko. I praksis vurderer selskapet sin operasjonelle risiko med utgangspunkt i en gjennomgang og identifisering av vesentlige risikoer i de ulike prosessene. Operasjonell risiko vurderes utifra 8 tapshendelseskategorier:

- Feil i systemer eller rutiner
- Dårlige engasjementer
- Illojale handlinger fra ansatte.
- Illojale handlinger fra ansatte i samarbeidene selskaper.
- Illojale handlinger fra kunder.
- Feil i vurderinger eller utførelse hos ansatte.
- Feil i vurderinger eller utførelse hos ansatte i samarbeidene selskaper.
- Endringer i markedet.

For å påse at operasjonelle hendelser ikke i alvorlig grad skal påvirke selskapets stilling, har selskapet enkle rutiner, få produkter, og hyppig rapportering. I tillegg har selskapet en egen Risk Manager funksjon som rapporterer direkte til styret.

Kapitalberegningen for operasjonell risiko er foretatt etter basismetoden.

3.3 Omdømme / juridisk risiko

Det er ikke vedtatt styringsmål for omdømmerisiko.

Selskapet henvender seg kun til kunder av Vestbo BBL. Selskapets virksomhet er avhengig av tillit hos disse kundene for at virksomheten skal kunne fortsette. Selskapet legger dermed opp til en åpen dialog med disse og benytter Vestbo BBL sin Styreportal til kommunikasjon.

Selskapet har få og enkle produkter, standardisert avtaleverk som er gjennomgått og godkjent av styret.

3.4 Strategisk risiko

Det er ikke vedtatt styringsmål for eier risiko eller strategisk risiko.

Vestbo Finans AS er 100% eiet av Vestbo BBL. Selskapet skal kun tilby sine produkter til kunder av Vestbo BBL.

Det er selskapets vurdering at den strategiske risikoen er lav, noe som innebærer at det ikke blir beregnet risikojustert kapital for strategisk risiko.

4.0 Kapitaldekning

Vestbo Finans AS har kun ren kjernekapital.

I henhold til Finanstilsynets krav skal kapitaldekningsgraden pr 31/12-2021 være minimum 14,5%. Vestbo Finans AS sitt styre ønsker en høyere kapitaldekningsgrad for selskapet, og har fastsatt et mål om minimum 20% kapitaldekningsgrad.

Til å beregne kapitaldekningsgraden benyttes standardmetode.

Pr 31/12-2021 var kapitaldekningsgraden for Vestbo Finans AS 39,1%.

5.0 Basel III

Selskapet følger utviklingen om nye krav fra tilsynsmyndigheter. Så langt vet vi ikke om nye krav som vil få betydning for selskapet.

6.0 Utbyttepolitikk

Vestbo Finans AS har i sin konsesjonssøknad lagt opp til at 50% av årlig overskudd utbetales som utbytte eller konsernbidrag til eier.

7.0 Regnskapsinformasjon 31/12-2021

Vedlagt er regnskap pr 31/12-2021