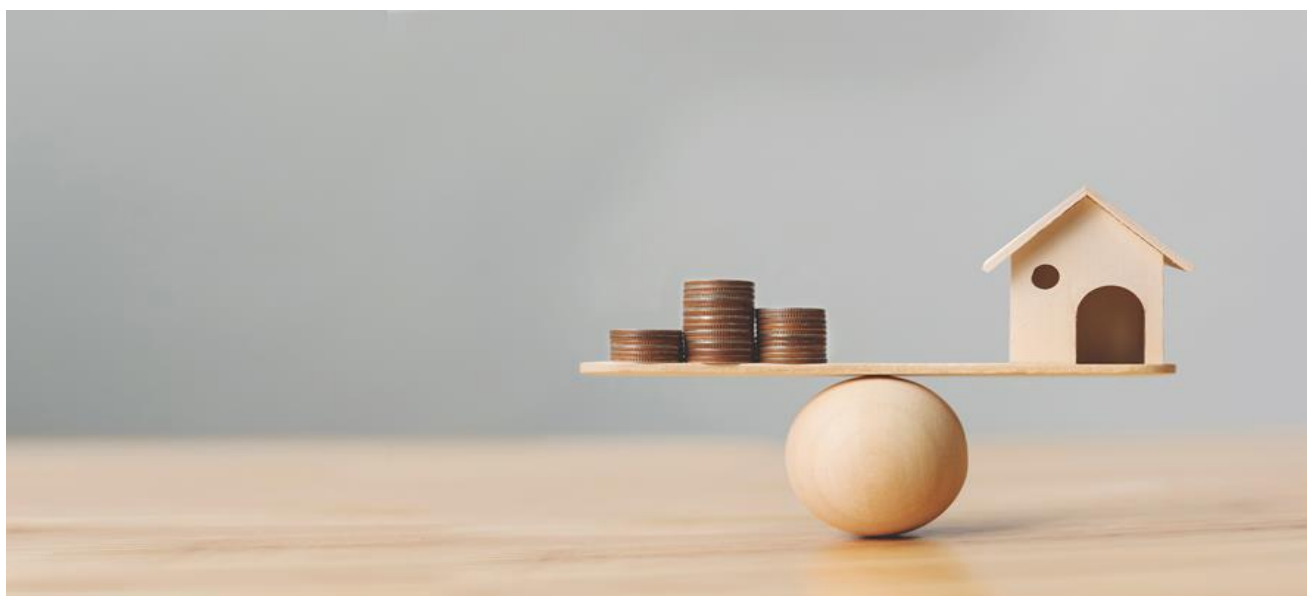




Årsregnskap 2020

Styrets årsberetning 2020

Innledning

Konsernet Klare består av Klare Finans AS og Klare Inkasso AS.

Klare Finans' formål er å tilby finansielle og administrative tjenester i eiendomssegmentet, herunder sikring mot tap av felleskostnader i boligselskaper samt finansiering og administrativ oppfølging av disse. Inkassovirksomheten er lagt til et 100% eiet datterselskap, Klare Inkasso. Konsernet er konsesjonspliktig etter både finansieringsvirksomhetsloven og etter inkassoloven.

Foretaket eies av følgende seks boligbyggelag: Boligbyggelaget Usbl, NOBL, Boligbyggelaget TOBB, Boligbyggelaget Nord, Bate Boligbyggelag og BOB BBL. Konsernets hovedkontor er lokalisert i Bodø med avdelingskontor i Trondheim.

Virksomheten i 2020

2020 ble et år preget av flere større hendelser. Korona-pandemien som traff Norge for fullt i mars 2020 medførte betydelig usikkerhet, både knyttet til utvikling i boligeiernes betalingsevne, gjennomføring av rettslige prosesser, sysselsetting og prisnivå og omsetningshastighet på boliger. Gjennom sommeren og høsten så vi imidlertid at myndighetenes tiltak fikk effekt, markedene stabiliserte seg og at en betydelig del av usikkerheten løste seg opp. For Klare Finans har dermed pandemien ikke hatt vesentlige konsekvenser for den ordinære driften eller utvikling i tap og mislighold. Men det gjenstår fortsatt å se de langsiktige konsekvensene på sentrale områder som sysselsetting, boligmarked og rentenivå.

Det har lenge vært varslet betydelige endringer i inkassolovgivningen. Som en konsekvens av korona-pandemien valgte myndighetene å fremskynde endringer i salærsatsene allerede fra 1. oktober 2020. Purregebyret ble redusert fra 70 kroner til 35 kroner og også bof-salær og skrivegebyr ble vesentlig redusert. Det vil også komme ytterligere endringer i salærsatser og regelverk når ny inkassolov trer i kraft, trolig i løpet av 2023. Selskapet har de siste årene jobbet målrettet med å effektivisere og automatisere sin produksjon og er derfor godt rustet til å møte disse endringene.

I september 2020 skiftet selskapene navn. Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS ble erstattet med Klare Finans AS og Boligbyggelagenes Inkassoforetak AS ble erstattet med Klare Inkasso AS. Dette er et ledd i den nye strategien til selskapet som er nærmere omtalt nedenfor.

Ved utgangen av 2020 hadde selskapet 5.300 kundeavtaler. Årlige fakturakrav utgjør 10,1 milliarder kroner.

Redegjørelse for årsregnskapet

Resultatregnskap

Fra 1.1.2020 avlegges regnskapet for morselskapet og konsernet etter IFRS med unntak og forenklinger regulert gjennom årsregnskapsforskriften. Dette er nærmere omtalt i notene.

Konsernets resultat for 2020 viser et overskudd etter skatt på 14,4 millioner kroner. Dette er en nedgang på 7,5 millioner kroner fra 2019. Regnskapet for morselskapet viser et overskudd på 14,4 millioner kroner, sammenlignet med 21,9 millioner kroner året før.

Konsernets renteinntekter falt med 1,8 millioner kroner til 4,5 millioner kroner i 2020. Dette skyldes et betydelig fall i innskuddsrentene fra mars 2020. Provisjonsinntektene falt med 2,3 millioner kroner til 52,2 millioner kroner. Nedgangen skyldes reduksjon i salærinntekter fra inkassovirksomheten. Provisjonsinntektene i morselskapet økte med 0,5 millioner kroner sammenlignet med året før.

Konsernets driftskostnader økte med 1,7 millioner kroner til 36,0 millioner kroner, en økning på 4,9 prosent fra året før. Av dette utgjør lønn, pensjoner og sosiale kostnader 19,7 millioner kroner, IKT-kostnader 6,0 millioner kroner og kjøp av eksterne tjenester 2,2 millioner kroner.

Det er i 2020 kostnadsført 0,4 millioner kroner i tap på utlån. Av dette utgjør konstaterte tap på garantiansvar 0,1 millioner kroner. I forbindelse med implementering av IFRS 9 fra 1.1.2020 ble det i 2019 gjort en omfattende gjennomgang av selskapets tapshistorikk og portefølje, noe som medførte at det i 2019 ble tilbakeførte avsetninger til tap på garantiansvar på 3,8 millioner kroner.

Det foreslås at årsresultatet for konsernet på 14,390 millioner kroner disponeres som følger:

Utbytte	14,390 mill kr
<u>Resultat disponert til egenkapital</u>	<u>0 mill kr</u>
Sum disponert	14,390 mill kr

Det foreslås at årsresultatet for morselskapet på 14,413 millioner kroner disponeres som følger:

Utbytte	14,390 mill kr
<u>Resultat disponert til egenkapital</u>	<u>0,023 mill kr</u>
Sum disponert	14,413 mill kr

Balanse

Ved utgangen av 2020 utgjør konsernets samlede innskudd i finansinstitusjoner 71,7 millioner kroner. Dette er en nedgang på 20,3 millioner kroner fra årsskiftet. Samtidig har plasseringen av midler i rentefond økt med 17,9 millioner kroner til 68,6 millioner kroner.

Konsernet har utlån relatert til forskuttering på 19,7 millioner kroner pr 31.12.2020, en nedgang på 3,9 millioner kroner fra året før.

Konsernet har en samlet gjeld på 77,0 millioner kroner hvorav 38,4 millioner kroner er gjeld til kunder i forbindelse med forskuttering, 31,4 millioner kroner er avsetninger og 7,1 millioner kroner er annen gjeld. Selskapet har ikke langsiktig lånefinansiering, men har en trekkmulighet i bank på 20,0 millioner kroner. Selskapets likviditetssituasjon er svært god, og det har ikke vært behov for å trekke på denne kreditten i 2020.

Bokført egenkapital utgjør 118,7 millioner kroner for konsernet ved utgangen av 2019 og 118,7 millioner kroner for morselskapet.

Konsernet har 1.581,6 millioner kroner i garantiansvar utenfor balansen. Dette er en økning på 97,1 millioner kroner, eller 6,5%, fra året før og består av konsernets sikringsansvar knyttet til sikring mot tap av felleskostnader i boligelskaper.

I samsvar med krav i norsk lovgivning bekrefter styret at betingelsene for å avlegge regnskap ut fra fortsatt drift er til stede.

Risikoforhold

Konsernet har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikoformer.

Kredittrisikoen utgjør den største risikoen for foretaket, og består i all hovedsak av risiko konsernet påtar seg gjennom sikring mot tap av felleskostnader. Denne typen risiko vurderes som en ikke-balanseført lånegaranti. Det er styrets vurdering at den samlede risikoen i sikringsporteføljen er lav all den tid sikring mot tap av felleskostnader er knyttet til legalpantekrav. Det har ikke vært endringer i porteføljesammensetningen gjennom året som tilsier endringer i risikoprofilen i porteføljen. Konstaterte tap har i perioden 2015-2020 utgjort omlag 0,1 millioner kroner pr år, og erfaringer viser at betalingsviljen i husholdningene knyttet til felleskostnader for bolig er meget høy.

Konsernet er bemannet med godt opplærte medarbeidere med lang fartstid fra ulike bank, inkasso og kredittmiljøer. Konsernet gjennomfører risikoanalyser minimum årlig, har løpende rapportering av og høyt fokus på tapshendelsesrapportering og arbeider med dokumentasjon av selskapets prosesser og rutiner. Styret vurderer konsernets operasjonelle risiko som lav.

Det er styrets oppfatning at den samlede risikoeksponeringen i konsernet er lav og under tilfredsstillende kontroll.

Ved utgangen av 2020 utgjorde morselskapets egenkapital 118,7 millioner kroner. Kjernekapital og ansvarlig kapital for morselskapet utgjør 118,5 millioner kroner, og samlet beregningsgrunnlag utgjør 692,2 millioner kroner. Dette gir en kapitaldekning på 17,12% ved utgangen av 2020.

Ansatte og arbeidsmiljø

Det er i 2020 lagt betydelig vekt på kompetansebygging for medarbeiderne, både gjennom interne og eksterne fagkurs. Konsernet gjennomførte en undersøkelse av medarbeidertilfredshet høsten 2019, og resultatene var tilfredsstillende. Ny undersøkelse vil bli gjennomført i 2021. Klare Finans ivaretar likestilling mellom kjønnene. Totalt sykefravær i 2020 var 11,5%, hvorav korttidsfraværet utgjorde 2,0%. I 2019 var det samlede sykefraværet 7,6%. Styret vurderer at arbeidsmiljøet i selskapene er godt og det er styrets vurdering at konsernet ikke forurensrer det ytre miljø.

Styret har i 2020 bestått av seks personer, hvorav to kvinner.

Utsiktene fremover

Klare Finans fortsetter satsingen med uforminsket styrke innenfor eksisterende markedssegment med sikte på økt omsetning og tilflyt av nye kunder. Konsernet har godt integrerte produkter som sikrer en god verdikjede. Selskapet vurderer fortløpende andre finansielle produkter og andre markedssegmenter som vil understøtte foretakets visjon og forretningsidé. Fortsatt utvikling av digitaliserte tjenester og arbeidsprosesser vil bli meget høyt prioritert. Konkurransen forventes økt i årene som kommer, og nye aktører, nye løsninger og ny teknologi skaper nye muligheter og endrer konkurransebildet. Reduksjonen i salærsatser presser lønnsomheten i inkassovirksomheten og forventes å bidra til ytterligere konsolidering og innovasjon i bransjen.

Styret forventer et tilfredsstillende resultat også i 2021.

Bodø, 23.3.2021

I styret for Klare Finans AS

Andreas B. Eskelund
Leder

Torbjørn Sotberg
Nestleder

Line Andersen Nyberg

Mona Liss Paulsen

Kurt Figenschau

Kristine Bødtker
(varamedlem)

Kristian Undli
Administrerende direktør

Klare Finans - Konsern

Resultatregnskap (1.000 NOK)	Note	2020	2019
Renteinntekter og lignende inntekter	2	4 528	5 993
Rentekostnader og lignende kostnader	2	-401	-4
Netto renteinntekter		4 127	5 989
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	3	52 185	54 507
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	3	-2 249	-2 103
Utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter	3	-	-
Netto verdiendring og g/t på valuta og fin. instrumenter	3	905	626
Andre driftsinntekter	3	122	138
Lønn og andre personalkostnader	4	-19 684	-19 322
Andre driftskostnader	4	-11 804	-12 796
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler	5,6	-4 486	-2 176
Kredittap på utlån, garantier mv og rentebærende verdipapirer	7	-438	3 633
Resultat før skatt fra videreført virksomhet		18 678	28 496
Skatt på resultat fra videreført virksomhet	17	-4 288	-6 605
Resultat etter skatt fra videreført virksomhet		14 390	21 891
Resultat fra virksomhet under avvikling etter skatt		-	-
Resultat før andre inntekter og kostnader		14 390	21 891
Andre inntekter og kostnader		-	-
Totalresultat for regnskapsåret		14 390	21 891
Resultat disponert til annen egenkapital		-	-
Avsatt aksjeutbytte		14 390	21 892
Sum disponeringer		14 390	21 892

Nøkkeltall	2020	2019
Avkastning på egenkapital (etter skatt)	12,3 %	20,2 %
Avkastning på totalkapital (etter skatt)	7,4 %	12,0 %
Kostnader i % av inntekter (eks verdipapirer)	65,3 %	58,0 %
Resultatgrad (etter skatt)	26,1 %	37,0 %
Egenkapitalandel	60,7 %	60,6 %

Klare Finans AS - Mor

Resultatregnskap (1.000 NOK)	Note	2020	2019
Renteinntekter og lignende inntekter	2	3 402	4 649
Rentekostnader og lignende kostnader	2	-86	-4
Netto renteinntekter		3 316	4 645
Provisjonsinntekter og inntekter fra finanstjenester	3	14 929	14 414
Provisjonskostnader og kostnader ved finanstjenester	3	-2 206	-1 910
Utbytte og andre inntekter av egenkapitalinstrumenter	3	9 800	14 620
Netto verdiendring og g/t på valuta og fin. instrumenter	3	905	626
Andre driftsinntekter	3	122	138
Lønn og andre personalkostnader	4	-5 131	-5 197
Andre driftskostnader	4	-1 781	-2 021
Av-/nedskrivninger, verdiendringer og gevinst/tap på ikke-finansielle eiendeler	5,6	-897	-435
Kredittap på utlån, garantier mv og rentebærende verdipapirer	7	-438	3 633
Resultat før skatt fra videreført virksomhet		18 619	28 513
Skatt på resultat fra videreført virksomhet	17	-4 206	-6 605
Resultat etter skatt fra videreført virksomhet		14 413	21 908
Resultat fra virksomhet under avvikling etter skatt		-	-
Resultat før andre inntekter og kostnader		14 413	21 908
Andre inntekter og kostnader		-	-
Totalresultat for regnskapsåret		14 413	21 908
Resultat disponert til annen egenkapital		23	-
Avsatt aksjeutbytte		14 390	21 892
Sum disponeringer		14 413	21 892

Nøkkeltall		2020	2019
Avkastning på egenkapital (etter skatt)		12,4 %	20,2 %
Avkastning på totalkapital (etter skatt)		7,7 %	12,5 %
Kostnader i % av inntekter (eks verdipapirer)		45,8 %	42,7 %
Resultatgrad (etter skatt)		53,6 %	67,3 %
Kapitaldekning	18	17,12 %	18,36 %
Uvektet kapitalandel	18	6,69 %	6,94 %
Egenkapitalandel		62,3 %	62,9 %

Klare Finans AS

		KONSERN		MOR	
Balanse (1.000 NOK)	Note	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og fin.foretak					
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og fin.foretak til am. kost	8	71 681	91 958	68 036	87 482
Sum utlån og fordringer på kredittinstitusjoner og fin.foretak		71 681	91 958	68 036	87 482
Utlån til og fordringer på kunder					
Utlån og fordringer på kunder til amortisert kost	9	19 709	23 568	19 709	23 568
Sum utlån og fordringer på kunder		19 709	23 568	19 709	23 568
Aksjer, andeler og andre egenkapitalinstrumenter	10	68 582	50 662	68 582	50 662
Eierinteresser i konsernselskap	11	-	-	110	110
Immaterielle eiendeler	5	7 968	8 537	163	-
Varige driftsmidler	5,6	11 646	75	11 646	75
Andre eiendeler	12	16 124	16 515	22 348	22 354
SUM EIEDELER		195 710	191 315	190 594	184 251
GJELD OG EGENKAPITAL					
Innskudd og andre innlån fra kunder					
Innskudd og andre innlån fra kunder til amortisert kost	13	38 443	37 982	38 443	37 982
Sum innskudd og andre innlån fra kunder		38 443	37 982	38 443	37 982
Annen gjeld	14	7 138	9 415	2 149	2 419
Avsetninger	6,15	31 380	27 968	31 298	27 968
SUM GJELD		76 961	75 365	71 890	68 369
Aksjekapital	16	116 817	114 017	116 817	114 017
Annen innskutt egenkapital		428	428	438	438
Innskutt egenkapital		117 245	114 445	117 255	114 455
Annen egenkapital		1 504	1 505	1 449	1 427
Opptjent egenkapital		1 504	1 505	1 449	1 427
SUM EGENKAPITAL		118 749	115 950	118 704	115 882
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		195 710	191 315	190 594	184 251
Garantiansvar utenfor balansen	19	1 581 555	1 484 489	1 581 555	1 484 489

Bodø, 23.03.2021
Sted, dato

Andreas B. Eskelund
Styreleder

Torbjørn Sotberg
Nestleder

Line Andersen Nyberg
Styremedlem

Mona Liss Paulsen
Styremedlem

Kurt Figenschau
Styremedlem

Christine Bødtker
Varamedlem

Kristian Undli
Administrerende direktør

Klare Finans AS

Endringer egenkapital

Konsern	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen opptjent EK	Totalt
Egenkapital 01.01.2019	99 367	428	1 397	101 192
Kapitalforhøyelse	14 650			14 650
Korreksjon av feil tidligere år			109	109
Resultat etter skatt disponert til egenkapital			-	-
Egenkapital pr 31.12.2019	114 017	428	1 505	115 949
Kapitalforhøyelse	2 800			2 800
Resultat etter skatt disponert til egenkapital				-
Egenkapital pr 31.12.2020	116 817	428	1 505	118 749

Mor	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen opptjent EK	Totalt
Egenkapital 01.01.2019	99 367	438	1 301	101 106
Kapitalforhøyelse	14 650			14 650
Korreksjon av feil tidligere år			109	109
Resultat etter skatt disponert til egenkapital			17	17
Egenkapital pr 31.12.2019	114 017	438	1 426	115 881
Kapitalforhøyelse	2 800			2 800
Resultat etter skatt disponert til egenkapital			23	23
Egenkapital pr 31.12.2020	116 817	438	1 449	118 704

Kontantstrømanalyse

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Resultat før skatt fra videreført virksomhet	18 678	28 496	18 619	28 513
Resultatførte renter fra kunder	-4 528	-5 993	-3 402	-4 649
Innbetalte renter fra kunder	4 528	5 993	3 402	4 649
Resultatførte rentekostnader	401	4	86	4
Utbetalte rentekostnader	-12	-4	-8	-4
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi	-905	-626	-905	-626
Ordinære avskrivninger	4 486	2 176	2 403	298
Inn- og utbetalinger av utlån til kunder	3 859	-535	3 859	-535
Inn - og utbetalinger av innskudd fra kunder	461	-30	461	-46
Tidsavgrensninger	-1 819	273	114	1 149
Avsetning tap på utlån	438	-3 633	438	-3 633
Konstaterte tap på utlån	-58	-187	-58	-187
Betalte skatter	-5 651	-5 080	-5 651	-5 080
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	19 878	20 854	19 358	19 853
Salg av varige driftsmidler	-	-	-	-
Kjøp av varige driftsmidler	-	-	-	-
Kjøp av immaterielle eiendeler	-1 535	-297	-184	-
Kjøp av andeler i rentefond	-17 000	-25 000	-17 000	-25 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-18 535	-25 297	-17 184	-25 000
Utbetaling knyttet til leieforpliktelse	-2 528	-	-2 528	-
Utbetalt utbytte	-21 892	-16 237	-21 892	-16 237
Innbetaling av aksjekapital	2 800	14 650	2 800	14 650
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-21 620	-1 587	-21 620	-1 587
Netto endring likvider i året	-20 277	-6 030	-19 446	-6 734
+ Likvidbeholdning 01.01.	91 958	97 988	87 482	94 216
= Likvidbeholdning 31.12.	71 681	91 958	68 036	87 482

Noter

Note 1: Regnskapsprinsipper

Grunnlag for utarbeidelse av regnskapet

Årsregnskapet for konsernet og morselskapet for 2020 er avlagt etter IFRS med unntak og forenklinger regulert gjennom årsregnskapsforskriften og er satt opp etter IAS 1 og årsregnskapsforskriften. Overgangseffektene knyttet til implementeringen av IFRS er vist i noter til årsregnskapet for 2019.

Større leieavtaler behandles i tråd med IFRS 16. Dette innebærer at bruksrett aktiveres som varig driftsmiddel og leieforpliktelse føres opp som annen gjeld. Leiekostnaden fremkommer som avskrivninger og renter. IFRS 16 er implementert fra 1.1.2020. Se note 6 nedenfor.

Modifisert retrospektiv anvendelse er benyttet, og sammenligningstall er følgelig ikke omarbeidet.

Konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres, i mottakende og avgivende foretak, i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Presentasjonsvaluta

Presentasjonavalutaen er norske kroner. Alle beløp er angitt i 1.000 kr, med mindre noe annet er angitt.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Klare Finans AS og tilhørende datterselskap Klare Inkasso AS.

I konsernregnskapet konsolideres datterselskapets resultat og balanse fullt ut, inn på respektive linjer i morselskapets resultat- og balanseoppstilling. Konserninterne poster som aksjer i datterselskap, konserninterne fordringer og gjeld, samt øvrige transaksjoner mellom konsernselskapene er eliminert.

Investering i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden i morselskapets regnskap.

I morselskapets resultatregnskap fremkommer kun mottatte konsernbidrag fra datterselskap, samt resultateffekt av eventuelle nedskrivninger av verdi på aksjene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Konsernets balanseposter er klassifisert avhengig av om de er finansielle eiendeler og forpliktelser, eller øvrige poster.

Finansielle eiendeler

Etter IFRS 9 er finansielle eiendeler klassifisert i tre målekategorier:

- virkelig verdi med verdiendring over resultatet
- virkelig verdi med verdiendringer over utvidet resultatregnskap
- amortisert kost

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler og forpliktelser som følger:

	Målekategori	Bokført verdi 31.12.2020	
		Konsern	Mor
Finansielle eiendeler			
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	Amortisert kost	71 681	68 036
Utlån til kunder	Amortisert kost	19 709	19 709
Aksjer og andeler i fond	Virkelig verdi over resultatet	68 582	68 582
Finansielle forpliktelser			
Innlån fra kunder - flytende rente	Amortisert kost	38 443	38 443

Innregning, fraregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser

Virkelig verdi er den pris som ville blitt oppnådd ved salg av en eiendel eller betalt for overføring av en forpliktelse i en velordnet transaksjon mellom markedsdeltakere på måletidspunktet.

En finansiell eiendels eller finansiell forpliktelses amortiserte kost er det beløp som den finansielle eiendelen eller forpliktelsen måles til ved førstegangsinnregning, minus tilbakebetalinger, pluss eller minus kumulativ amortisering ved en effektiv rentemetode av enhver differanse mellom førstegangsbeløpet og forfallsbeløpet, korrigert for verdifall eller tapsutsatthet.

Fraregning er fjerning av en tidligere innregnet finansiell eiendel eller finansiell forpliktelse fra balanseoppstillingen. Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen er utløpt, eller når rettighetene til kontantstrømmen fra eiendelen er overført på en slik måte at risiko og avkastning i det alt vesentlige er overført.

Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Tapsnedskrivning utlån og garantier

Etter IFRS 9 skal tapsavsetninger innregnes basert på forventet kredittap.

Avsetning for forventet tap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved første gangs balanseføring, og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter første gangs balanseføring, settes det av 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 mislighold som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, settes det av for forventet tap over hele levetiden. Forventet kredittap er basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, altså forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmene og den kontantstrømmen som selskapet forventer å motta, diskontert med effektiv rente. Dersom det i tillegg til vesentlig økning i kredittrisiko også foreligger objektive bevis på tap, gjøres det en individuell vurdering hvor ulike scenarier gjennomgås og vektet.

Avsetning for forventet tap på utlån reduserer den bokførte verdien av utlånene. Avsetning for forventet tap på garantier balanseføres som annen gjeld.

Misligholdte engasjementer

Et engasjement med sikring defineres som misligholdt dersom et krav er forfalt med mer enn 90 dager, eller det er tatt rettslige skritt i saken. Et engasjement med forskuttering defineres som misligholdt dersom det er åpnet konkurs eller gjeldsforhandlinger i boligselskapet eller det på andre måter fremgår at selskapet har blitt insolvent.

Konstaterte tap

Tap på sikring anses konstatert når søknad om utbetaling av garanti er godkjent i kredittkomiteen.

Tap på forskuttering anses konstatert når det er overveiende sannsynlig at tapet er endelig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Nedskrivninger gjennomføres i den grad gjennvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi.

Immaterielle eiendeler - forskning og utvikling

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immaterielle eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid. Utgifter til forskning kostnadsføres løpende.

Nedskrivninger gjennomføres i den grad gjennvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Periodisering av renter, provisjoner og gebyrer

Renter, provisjoner og gebyrer føres i resultatregnskapet etter hvert som disse blir opptjent som inntekter eller påløper som kostnader.

Inntektsføring/kostnadsføring

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte, ikke betalte kostnader ved slutten av året blir periodisert og ført som gjeld i balansen. Opptjente, ikke betalte inntekter og forskuddsbetalte kostnader ved slutten av året blir inntektsført og ført som eiendel i balansen.

Pensjon

Konsernet har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har en innskuddsbasert ordning, og pensjonskostnader bokføres under personalkostnader i resultatregnskapet.

Forskuttering

Inntekter fra forskuttering inntektsføres etter hvert som disse opptjenes.

Konsernets inntekter består av avtalt gebyr, margin for finansiering samt renteinntekter fra innbetaling fra kunder til oppgjør kreditor (float).

Sikring

Inntekter fra sikring består av sikringspremie beregnet ut fra årlig sikret volum samt årsgebyr. Inntektene inntektsføres etter hvert som disse opptjenes. Konsernet stiller en garanti som beregnes med utgangspunkt i årlige felleskostnader i boligselskapene som har inngått avtale om sikring. Sikringsansvaret beregnes ut fra kravet til sikringsordninger regulert i Lov om burettslag.

Inkasso

Inntekter fra inkassosaker resultatføres ved løpende avregninger.

Den estimerte salærinntekten består av tre ulike inntektsgrupper, purregebyr, lett salær og tungt salær.

I beregning av løsningsgrad er det lagt til grunn historisk løsningsgrad nedjustert med et forsiktighetsprinsipp tuftet på endringer av debitorsammensetning, betalingsevne, samt inndrivelseskostnadene og fortjenestegrad.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats på grunnlag av de midertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Valuta

Konsernet har ikke eksponering i utenlands valuta.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2: Netto renteinntekter

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Renteinntekter beregnet etter effektiv rentemetoden av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner og finansforetak	1 513	3 273	1 458	3 159
Renteinntekter beregnet etter effektiv rentemetoden av utlån til og fordringer på kunder	2 999	2 721	1 928	1 491
Øvrige renteinntekter	15		15	
Sum renteinntekter og lignende inntekter	4 527	5 994	3 401	4 650
Rentekostnader beregnet etter effektiv rentemetoden på gjeld til kredittinstitusjoner og finansieringsforetak				
Rentekostnader beregnet etter effektiv rentemetoden på innskudd fra og gjeld til kunder				
Øvrige rentekostnader	-401	-4	-86	-4
Sum rentekostnader og lignende kostnader	-401	-4	-86	-4
Netto renteinntekter	4 126	5 990	3 315	4 646

Note 3: Netto andre driftsinntekter

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Konsernbidrag fra Klare Inkasso			9 800	14 620
Sum inntekter av eierinteresser i konsernselskaper	0	0	9 800	14 620
Salærer og honorar	37 256	40 093	-	-
Sikringsinntekter	8 160	7 840	8 160	7 840
Inntekter reskontroføring	1 625	1 589	1 625	1 589
Inntekter forskuttering	3 149	3 255	3 149	3 255
Øvrige inntekter	1 996	1 730	1 996	1 730
Sum provisjonsinntekter og lignende inntekter	52 186	54 507	14 930	14 414
Provisjoner og gebyrkostnader	-2 249	-2 103	-2 206	-1 910
Sum provisjonskostnader og lignende kostnader	-2 249	-2 103	-2 206	-1 910
Netto provisjonsinntekter og gebyrer	49 937	52 404	12 724	12 504
Verdiendring andeler i rentefond	905	626	905	626
Netto verdiendring og gevinst/tap på aksjer og andre verdipapirer	905	626	905	626
Andre inntekter	122	138	122	138
Sum andre driftsinntekter	122	138	122	138

Note 4: Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Lønn til ansatte	15 902	15 466	2 545	2 333
Honorar til styre og tillitsmenn	622	696	622	696
Pensjoner	1 677	1 470	809	769
Arbeidsgiveravgift og finansskatt	1 817	1 797	940	945
Øvrige sosiale kostnader	-334	-106	213	453
Sum lønn og andre personalkostnader	19 684	19 323	5 129	5 196

Antall årsverk 31.12.2020

25**7**

Antall årsverk 31.12.2019

25**7**

Konsernet har en innskuddspensjonsordning gjennom DNB. Denne finansieres over driften og omfatter alle ansatte.

Av overstående utgjør lønn til daglig leder kr 1.377.110.

Andre godtgjørelser til daglig leder er kr 33.936

Daglig leder inngår i felles pensjonsordning i selskapet og total innskudd pensjon i 2020 utgjør kr 174.648.

Det er utbetalt godtgjørelse til styret i 2020 vedrørende valgperioden 2019/2020 med kr 622.356, hvorav styreleders honorar utgjør kr 177.816.

Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Andre driftskostnader

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Utdanning, kurs mv	196	191	154	107
Kontorrekvisita mv.	362	194	237	142
Telefon, porto, frakt	1 513	1 506	124	136
Reklame, markedsføring, representasjon	90	47	90	46
Reiser, diett mv	93	596	60	518
Honorar andre eksterne tjenester	2 227	1 008	1 313	634
Lokalkostnader *	285	2 432	285	2 432
Honorar revisjon	327	350	221	249
IKT-kostnader	5 951	5 118	1 444	978
Øvrige driftskostnader	759	1 352	670	808
Tjenester levert konsernselskaper	-	-	-2 817	-4 029
Sum andre driftskostnader	11 803	12 794	1 781	2 021

*) Fra 2020 bokføres leieavtalen for selskapets lokaler etter IFRS 16 og leiekostnaden kostnadsføres som avskrivninger og rentekostnad.

Godtgjørelse til revisor fordeler seg som følger (beløp eks mva):

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Lovpålagt revisjon	399	349	277	249
Andre attestasjonstjenester	7		7	
Skatterådgivning		77		77
Annen bistand	89	160	89	

Note 5: Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler	Bruksrett	Mor og konsern	
		Mask./inventar	Total
Anskaffelseskost pr 1.1	-	1 634	1 634
Tilgang i året	13 953		13 953
Avgang i året			-
Tilskudd skattefunn/Innovasjon Norge			-
Akkumulert avskrivning	-2 325	-1 615	-3 940
Bokført verdi pr 31.12	11 628	19	11 647
Årets ord. Avskrivninger	2 325	56	2 381
Avskrivningssats	Lineær	25%-33,3%	
Levetid	6 år	3-4 år	

Immatrielle eiendeler	Aktiverte FOU	Konsern	
		Lisenser	Total
Anskaffelseskost pr 1.1	16 128	158	16 286
Tilgang i året	1 351	184	1 535
Avgang i året			-
Tilskudd skattefunn/Innovasjon Norge			-
Akkumulert avskrivning	-9 722	-131	-9 853
Bokført verdi pr 31.12	7 757	211	7 968
Årets ord. Avskrivninger	2 063	41	2 104
Avskrivningssats	Lineær	Lineær	
Levetid	8 år	0-10 år	

Immatrielle eiendeler		Mor	
		Lisenser	Total
Anskaffelseskost pr 1.1		-	-
Tilgang i året		184	184
Avgang i året			-
Tilskudd skattefunn/Innovasjon Norge			-
Akkumulert avskrivning		-21	-21
Bokført verdi pr 31.12		163	163
Årets ord. Avskrivninger		21	21
Avskrivningssats		Lineær	
Levetid		0-10 år	

Aktiverte FOU-kostnader består av utgifter til utvikling av konsernets fagsystem. Systemet ble tatt i bruk juli 2013 og videreutvikles løpende.

Levetiden er beregnet til 10 år fra systemet er tatt i bruk ut fra kontrakt med datasystemleverandør om at systemet ikke kan selges til andre uten samtykke fra Klare Finans før tidligst i 2028.

Aktivert leieforpliktelse består av leieavtale for selskapets lokaler i Torvgata 2, Bodø, se note 7.

Note 6: Leiekontrakter

I hht IFRS 16 skal leietaker balanseføre eiendeler og gjeld knyttet til større leieavtaler. For Klare Finans gjelder dette leieavtale for selskapets hovedkontor i Bodø. Avtalen løper til 31.12.2025.

Bruksrett eiendeler

	Mor og konsern
Leieavtale lokaler	
Anskaffelseskost bruksrett 01.01.20	13 953
Tilgang av bruksretteiendeler	-
Avhendinger	-
Overføringer og reklassifiseringer	-
Omregningsdifferanser	-
Anskaffelseskost bruksrett 31.12.2020	13 953
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.20	-
Avskrivninger i perioden	2 325
Nedskrivninger i perioden	-
Avhendinger	-
Overføringer og reklassifiseringer	-
Omregningsdifferanser	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.20	2 325
Balanseført verdi bruksrett 31.12.20	11 628

Leieforpliktelser

Udiskonterte leieforpliktelser og forfall av betalinger	Mor og konsern
Mindre enn 1 år	2 511
1-2 år	2 511
2-3 år	2 511
3-4 år	2 511
4-5 år	2 511
Mer enn 5 år	-
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31.12.2020	12 553

Endringer i leieforpliktelser	Mor og konsern
Ved førstegangsansettelse 01.01.2020	13 952
Nye/endrede leieforpliktelser innregnet i perioden	-
Betaling av hovedstol	-2 138
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelser	-
Omregningsdifferanser	-
Totale leieforpliktelser 31.12.2020	11 814

Note 7: Tap på utlån, garantier mv.

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Avsetning til tap på garantiansvar	380	-3 820	380	-3 820
Konstaterte tap på garantiansvar	58	187	58	187
Avsetning til tap på forskuttering	-	-	-	-
Konstaterte tap på forskuttering	-	-	-	-
Andre tap på fordringer				
Sum tap på utlån, garantier mv.	438	-3 633	438	-3 633

Selskapet gjorde i forbindelse med overgang til IFRS fra 2020 en omfattende gjennomgang av selskapets tapsmodell og tapserfaringer. I oppstartsårene hvor selskapet manglet egen tapshistorikk, ble det lagt et konservativt anslag til grunn, og relativt høye beløp ble satt av for uspesifiserte tapsavsetninger. Erfaringene fra faktisk drift tilsa at disse avsetningene var for høye, noe som medførte en betydelig tilbakeføring i 2019. Fra 1.1.2020 ble ny tapsmodell i tråd med IFRS 9 implementert.

Nedskrivningsmodell fra 1.1.2020

Klare Finans tilbyr to produkter, sikring og forskuttering, som er eksponert for kredittrisiko. Det er etablert en egen nedskrivningsmodell for hvert av produktene. Felles for disse er at et engasjement ved første gangs innregning rapporteres i trinn 1 og det gjøres avsetning for forventet tap over 12 måneder. Et engasjement skal overføres til trinn 2 dersom risikoen er vesentlig endret. Det skal da gjøres avsetning for forventet tap over hele levetiden til instrumentet. Dersom det er objektive bevis som tilsier at det må forventes tap på engasjementet, skal engasjementet rapporteres i trinn 3.

Garantiansvar

Et engasjement med sikring defineres som misligholdt dersom det er tatt rettslige skritt i saken, typisk begjært tvangssalg sendt forliksklage eller begjært utlegg. Dersom et engasjement er misligholdt, anses kredittrisikoen å være vesentlig økt og engasjementet overføres til trinn 2. Misligholdte engasjement med hovedstol som overskrider 100.000 kr blir gjenstand for en individuell vurdering, og dersom denne konkluderer med objektive bevis som tilsier forventet tap på engasjementet, rapporteres engasjementet i trinn 3.

PD beregnes som antall tvangssalg med sikring pr år som andel av totalt antall enheter med sikring.

EAD beregnes som samlet garantiansvar.

LGD beregnes som sum av garantiansvar som overstiger forventet markedsverdi og garantiansvar som overstiger legalpant i løpet av en tidsperiode som overstiger normal tidsbruk for gjennomføring av et tvangssalg, i prosent av samlet garantiansvar.

I fastsettelsen av de ulike parametrene er det brukt tre ulike scenarier som sannsynlighetsvektes, hvorav ett av scenariene viser en kraftig nedgangskonjunktur.

Tapsmodell garantiansvar	Mor og konsern			Sum
	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	
PD	0,089 %	0,089 %	Individuell	
LGD	9,10 %	9,10 %	Individuell	
EAD 01.01.2020	1 505 860	16 966	1 260	1 524 086
ECL 01.01.2020	122	1	301	424
EAD 31.12.2020	1 568 150	11 803	1 602	1 581 555
ECL 31.12.2020	127	1	676	804

Garantiansvar	Mor og konsern			Sum
	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	
Forventet tap på garantiansvar 01.01.2020	122	1	301	424
Endring avsetninger 2020	5	-	375	380
Forventet tap på garantiansvar 31.12.2020	127	1	676	804

Forskuttering

Et engasjement med forskuttering defineres som misligholdt dersom det er åpnet konkurs- eller gjeldsforhandlinger i boligselskapet eller det på andre måter fremgår at boligselskapet har blitt insolvent eller ikke vil være i stand til å gjøre opp for seg. Dersom et engasjement anses misligholdt, vurderes kredittrisikoen som vesentlig forhøyet og engasjementet overføres til trinn 2. Dersom det foreligger objektive bevis som tilsier at engasjementet vil påføre selskapet tap, rapporteres engasjementet i trinn 3 og det settes av for forventet tap etter en individuell vurdering.

PD beregnes som sannsynligheten for at et boligselskap går konkurs. Dette beregnes som gjennomsnittlig antall konkurser i prosent av antall boligselskaper pr år, beregnet over selskapets levetid.

EAD beregnes som samlet utestående factoringutlån.

LGD beregnes som utestående factoringutlån på tidspunkt for konkurs i prosent av totalt utestående factoringutlån.

I fastsettelsen av de ulike parametrene er det brukt tre ulike scenarier som sannsynlighetsvektes, hvorav ett av scenariene viser en kraftig nedgangskonjunktur.

Tapsmodell forskuttering	Mor og konsern			Sum
	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	
PD	0,0034 %	0,0034 %	Individuell	
LGD	0,0 %	0,0 %	Individuell	
EAD 01.01.2020	37 982	-	-	37 982
ECL 01.01.2020	-	-	-	-
EAD 31.12.2020	19 709	-	-	19 709
ECL 31.12.2020	-	-	-	-

Factoringutlån	Mor og konsern			Sum
	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	
Forventet tap på factoringutlån 01.01.2020	-	-	-	-
Endring avsetninger 2020	-	-	-	-
Forventet tap på factoringutlån 31.12.2020	-	-	-	-

Note 8: Innskudd i kredittinstitusjoner uten avtalt løpetid

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler utgjør	739	646	305	263
Klientmidler				
Øvrige innskudd bank til amortisert kost	70 942	91 312	67 731	87 219
Sum netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	71 681	91 958	68 036	87 482

Note 9: Utlån til og fordringer på kunder

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Utlån forskuttering til amortisert kost	19 709	23 568	19 709	23 568
Andre fordringer	-	-		
Sum utlån til og fordringer på kunder	19 709	23 568	19 709	23 568

Note 10: Aksjer, andeler og egenkapitalinstrumenter

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Andeler DNB Likviditet 20 IV	43 275	50 662	43 275	50 662
Andeler DNB Obligasjon 20 E	25 307		25 307	
Sum aksjer, andeler og egenkapitalinstrumenter	68 582	50 662	68 582	50 662

Andeler i pengemarkedsfond og obligasjonsfond vurderes til virkelig verdi over resultatet.

Verdien fastsettes i tråd med nivå 1 i virkelig verdi-hierarkiet hvor input er noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser.

Note 11: Eierinteresser i datterselskap

	Kontor	Land	Eierandel	Bokført verdi
Klare Inkasso AS	Bodø	Norge	100 %	110 000

Selskapet konsolideres i konsernets regnskap.

Note 12: Andre eiendeler

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Utsatt skatt	292	209	292	209
Opptjente ikke fakturerte driftsinntekter	14 787	13 951	4 119	4 153
Kundefordringer	183	237	-	6
Forskuddsbetalte kostnader	1 362	1 419	259	332
Til gode offentlige avgifter	-926	138	-926	138
Fordring på selskap i samme konsern			8 378	2 334
Fordring konsernbidrag			9 800	14 620
Øvrige eiendeler	426	562	426	562
Sum andre eiendeler	16 124	16 516	22 348	22 354

Note 13: Innskudd og andre innlån fra kunder

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Klientansvar inkasso	-	-	-	-
Netto klientansvar factoring/finanskonto	38 443	37 982	38 443	37 982
Innskudd og andre innlån fra kunder	38 443	37 982	38 443	37 982

Note 14: Annen gjeld

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Leverandørgjeld	3 739	2 392	916	659
Offentlig avgifter og skatter	394	2 196	182	525
Påløpt, ikke utbetalt lønn mv	2 057	1 972	971	928
Andre påløpte kostnader	13	291	-	125
Utlegg gebyr	212	755	-	-
Gjeld til selskap i samme konsern			3	73
Annen kortsiktig gjeld	725	1 809	79	109
Sum annen gjeld	7 140	9 415	2 151	2 419

Note 15: Avsetninger

	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Forpliktelser ved periodeskatt	4 371	5 651	4 289	5 651
Forpliktelser ved utsatt skatt	-	-	-	-
Sum forpliktelser ved skatt	4 371	5 651	4 289	5 651
Avsetning på garantier og ubenyttede rammekreditter	805	425	805	425
Avsatt utbytte	14 390	21 892	14 390	21 892
Avsetning leieforpliktelser IFRS 16	11 814	-	11 814	-
Sum avsetninger	31 380	27 968	31 298	27 968

Note 16: Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Morelskapets aksjonærer 31.12.2020:	Antall A-aksjer	Eierandel	Antall B-aksjer	B-aksjer i %
	pålydende		pålydende	
	kr 1 000		kr 1 000	
Boligbyggelaget USBL	430	33,08 %	36 090	31,24 %
BATE Boligbyggelag	174	13,38 %	16 310	14,12 %
BOB BBL	174	13,38 %	17 500	15,15 %
Boligbyggelaget TOBB	174	13,38 %	24 417	21,14 %
NOBL	174	13,38 %	9 200	7,96 %
Boligbyggelaget Nord	174	13,38 %	12 000	10,39 %
Total	1 300	100,0 %	115 517	100,0 %

Selskapets A-aksjer gir bare stemmerett og selskapet B-aksjer gir kun rett til utbytte.

Det ble i februar 2020 gjennomført forhøyelse av B-aksjekapitalen i selskapet med 2.800.000 kr.

Kapitalforhøyelsene er godkjent av Finanstilsynet og den nye aksjekapitalen er innbetalt.

Morelskapets aksjonærer 31.12.2019:	Antall A-aksjer	Eierandel	Antall B-aksjer	B-aksjer i %
	pålydende		pålydende	
	kr 1 000		kr 1 000	
Boligbyggelaget USBL	430	33,08 %	35 040	31,09 %
BATE Boligbyggelag	174	13,38 %	16 310	14,47 %
BOB BBL	174	13,38 %	16 600	14,73 %
Boligbyggelaget TOBB	174	13,38 %	24 017	21,31 %
NOBL	174	13,38 %	8 900	7,90 %
Boligbyggelaget Nord	174	13,38 %	11 850	10,51 %
Total	1 300	100,0 %	112 717	100,0 %

Transaksjoner med nærstående:	Konsern		Mor	
	2020	2019	2020	2019
Gebyrinntekter tjenester levert eiere	1 537	1 516	1 537	1 516
Administrative tjenester levert Klare Inkasso			7 737	7 163
Mellomværende Klare Inkasso			8 375	2 422
Fordring på konsernbidrag Klare Inkasso			9 800	14 620
Avsatt, ikke utbetalt utbytte	14 390	21 892	14 390	21 892

Note 17: Midlertidige forskjeller/skatter**Midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel:****Mor**

	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	-409	-361	48
Omløpsmidler	-425	-805	-380
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	-834	-1 166	-332
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-834	-1 166	-332
Utsatt skattefordel basert på 25%	-209	-292	-83

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skatt	18 618
+/- permanente og andre forskjeller	-10 418
+/- årets endring i midlertidige forskjeller	332
+ mottatt konsernbidrag	8 624
= Inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	17 156
Betalbar inntektsskatt for selskapet 25% = betalbar skatt balansen	0
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0
Skattemessig inntekt	17 156
Betalbar inntektsskatt 25% = betalbar skatt balansen	4 289

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Sum betalbar skatt	4 289
Sum endring utsatt skattefordel	-83
Ordinær skattekostnad	4 206

Midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel:**Konsern**

	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	-409	-361	48
Omløpsmidler	-425	-805	-380
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	-834	-1 166	-332
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-834	-1 166	-332
Utsatt skattefordel basert på 25%	-209	-292	-83

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Ordinært resultat før skatt	18 678
+/- permanente forskjeller	-1 481
+/- årets endring i midlertidige forskjeller	332
+ mottatt konsernbidrag	-
= Inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	17 529
Betalbar inntektsskatt for selskapet 25% = betalbar skatt balansen	0
- Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0
Skattemessig inntekt	17 529
Betalbar inntektsskatt 22%- 25% = betalbar skatt balansen	4 371

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Sum betalbar skatt	4 371
Sum endring utsatt skattefordel	-83
Ordinær skattekostnad	4 288

Note 18: Kapitaldekning

Kapitalbehov og kapitaldekning er beregnet ut fra Basel II regelverkets standard metode for kredittrisiko og grunnleggende metode for operasjonell risiko. Selskapet er ikke eksponert for markedsrisiko og kapitaldekningskravet for markedsrisiko var null. Kapitaldekning beregnes og rapporteres bare for morselskapet.

	Mor 2020	2019
Sum egenkapital	118 704	115 882
Immatrielle eiendeler	-163	-
Utsatt skattefordel		
Kjernekapital	118 541	115 882
Sum ansvarlig kapital	118 541	115 882
Risikovektet balanse	637 779	578 330
Beregningsgrunnlag operasjonell risiko	54 434	52 893
Sum beregningsgrunnlag	692 213	631 223
Kapitaldekning		
Kapitalkrav kredittrisiko	92 478	92 533
Kapitalkrav operasjonell risiko	7 893	8 463
Kapitalkrav markedsrisiko	-	-
Total kapitalkrav	100 371	100 996
Kapital buffer over regulatoriske krav		
Krav om tilleggs kapital (Pillar II)	0	0
Kapitaldekning	17,12 %	18,36 %
Kjernekapitaldekning	17,12 %	18,36 %
Ren kjernekapitaldekning	17,12 %	18,36 %

Uvektet kjernekapitalandel	2020	2019
Beregningsgrunnlag	1 772 267	1 668 882
Kjernekapital	118 541	115 882
Uvektet kjernekapitalandel	6,69 %	6,94 %

Note 19: Poster utenfor balansen

Garantiansvar knyttet til sikring av felleskostnader i deltakende boligselskap utgjorde pr 31.12.2020 1.581,6 mill kr. Garantiansvaret beregnes med utgangspunkt i årlige felleskostnader knyttet til boligselskap som har inngått avtale om sikring.

Note 20 : Risikoforhold

Kredittrisiko

Foretaket har etablert retningslinjer og rammer for styring og kontroll av ulike risikoformer.

Kredittrisikoen utgjør den største risikoen for foretaket, og består i hovedsak av risiko foretaket påtar seg gjennom sikring mot tap av felleskostnader.

Denne typen risiko vurderes som en ikke-balanseført lånegaranti med konverteringsfaktor 100%. Det har i 2020 vært to utbetalinger som følge av tap av felleskostnader i boligselskap med sikringsavtale. I 2019 var det også to slike utbetalinger.

Den samlede risikoen i sikringsporteføljen er lav. Utviklingen i boligpriser og omløpshastigheten i boligmarkedet er av stor betydning for selskapets sikringsansvar, og selskapet overvåker utviklingen fortløpende.

Foretaket er bemannet med godt opplærte medarbeidere med lang fartstid fra ulike bank, inkasso og kredittmiljøer.

Operasjonell risiko

Med operasjonell risiko menes risiko for tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser og systemer, menneskelige feil, eller eksterne hendelser.

Konsernet gjennomfører risikoanalyser minimum årlig, har løpende rapportering av og høyt fokus på tapshendelses-rapportering. Konsernets operasjonelle risiko vurderes som lav.

Finansiell risikostyring

Konsernet er underlagt retningslinjer for finansiell risikostyring samt retningslinjer fra styret nedfelt i selskapets finanspolicy og likviditetspolicy.

Selskapet tilbyr forskuttering av felleskostnader til boligselskaper innenfor fastsatte forhåndsdefinerte risikorammer. Dette innebærer likviditetsrisiko da selskapet har avtale om fullt oppgjør innenfor avtalt frist til de boligsselskapene som har inngått avtale om forskuttering.

Per 31.12.2020 hadde om lag 65% av selskapets totale kundemasse inngått avtaler om forskuttering. Dette er på samme nivå som året før. Basert på selskapets beholdning av likvider og tilgjengelig kreditt ansees likviditetsrisikoen som lav og under tilfredsstillende kontroll per 31.12.2020.

Note 21: Hendelser etter balansedagen

Ved avleggelse av kvartalsregnskapet foreligger det ikke kjente hendelser som har en vesentlig påvirkning på regnskapet. Covid-19-pandemien og myndighetenes tiltak for å hindre spredning, førte til en nedstengning av store deler av samfunnet fra mars og utover i 2. kvartal 2020. Gjennom sommeren og høsten har samfunnet gradvis gjenåpnet, men det er fortsatt store utfordringer for deler av næringslivet og arbeidsledigheten er fortsatt høy. Klare Finans har så langt ikke sett nedgang i mislighold eller ingen vesentlige endringer i forventet tap. Boligmarkedet har hentet seg inn, godt hjulpet av rekordlave renter, men høy arbeidsledighet over tid forventes å gi utfordringer for flere husholdninger. Klare Finans følger utviklingen tett.

Note 22: Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Konsernet utarbeider regnskapsestimater og legger til grunn forutsetninger som har effekt på resultatet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld. Estimater og vurderinger evalueres jevnlig og baserer seg på historiske erfaringstall og forventninger til fremtidige hendelser.

Konsernets mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til påløpt salær, verdivurdering av immaterielle eiendeler og nedskrivning for forventet tap på garantier og utlån.

*Signert 23.03.21 av Eskelund,
Andreas Berggren med
BankID.*

Andreas Berggren Eskelund
Styreleder

*Signert 23.03.21 av Nyberg,
Line Andersen med BankID.*

Line Andersen Nyberg
Styremedlem

*Signert 23.03.21 av Undli,
Kristian med BankID.*

Kristian Undli
Administrerende direktør

*Signert 23.03.21 av Sotberg,
Torbjørn med BankID.*

Torbjørn Sotberg
Styrets nestleder

*Signert 23.03.21 av Paulsen,
Mona Liss med BankID.*

Mona Liss Paulsen
Styremedlem

*Signert 23.03.21 av
Figenschau, Kurt med BankID.*

Kurt Figenschau
Styremedlem

*Signert 23.03.21 av Bødtker,
Kristine Holten med BankID.*

Kristine Bødtker
Varamedlem