

Pilar 3 rapport 2022



Innholdsfortegnelse

1.0	Innledning	2
2.0	Om Klare Finans	2
3.0	Kapitaldekningsregler	3
3.1	Gjeldende kapitaldekningsregler	3
3.2	Pilar 1 – Minimumskrav til ansvarlig kapital	3
3.3	Pilar 2 – Vurdering av samlet kapitalbehov og tilsynsmessig oppfølging	3
3.4	Pilar 3 – Offentliggjøring av finansiell informasjon	4
4.0	Konsolidering	4
5.0	Ansvarlig kapital, beregningsgrunnlag og kapitalkrav	4
5.1	Ansvarlig kapital	4
5.2	Beregningsgrunnlag	5
5.3	Kapitalkrav	6
5.4	Uvektet kjernekapitalandel	6
5.0	Styring og kontroll av risiko i Klare Finans	7
6.0	Pilar 2 – ICAAP	8
7.0	Kredittrisiko	9
7.1	Sikring	9
7.2	Forskuttering/finansiering av felleskostnader	10
7.3	Styring og kontroll av kredittrisiko	11
7.4	Mislighold og nedskrivninger	13
8.0	Markedsrisiko	17
9.0	Operasjonell risiko	17
10.0	Likviditets- og finansieringsrisiko	17
11.0	Forretningsrisiko / strategisk risiko	18
12.0	Systemrisiko	18
13.0	Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging	19
14.0	Risiko for hvitvasking og terrorfinansiering	19
15.0	ESG-risiko - bærekraftrisiko	19

1.0 Innledning

Denne rapporten inneholder informasjon om risikostyring og kapitaldekning i henhold til kravene i finansforetaksloven §14-5 og kapitalkravforordningen del åtte om offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3). Informasjonen som fremkommer i rapporten, er basert på tall per 31.12.2022 hvis ikke annet fremkommer. Rapporten blir oppdatert årlig.

2.0 Om Klare Finans

Klare Finans tilbyr sikring mot tap av felleskostnader, forskuttering av felleskostnader og administrativ oppfølging av felleskostnader for boligsamvirket i Norge. Foretaket drives som finansieringsforetak i tråd med konsesjon fra Finanstilsynet.

Konsernet Klare Finans består av morselskapet Klare Finans og det heleide datterselskapet Klare Inkasso.

Foretaket har følgende eiere (stemmeberettigede A-aksjer):

Aksjonærer	Eierandel
Boligbyggelaget USBL	33,08 %
BATE Boligbyggelag	13,38 %
BOB BBL	13,38 %
Boligbyggelaget TOBB	13,38 %
NOBL	13,38 %
Boligbyggelaget Nord	13,38 %
Total	100,0 %

3.0 Kapitaldekningsregler

3.1 Gjeldende kapitaldekningsregler

Kapitaldekningsregelverket for norske banker og finansieringsforetak er utformet i tråd med direktiv 2013/36/EU og forordning 575/2013 (CRD IV). Norsk regelverk er tilpasset EU-reglene. Regelverket bygger på 3 pilarer.

3.2 Pilar 1 – Minimumskrav til ansvarlig kapital

Minimumskravet til ansvarlig kapital reguleres i pilar 1. Her fremkommer det hvordan kapitalkravet for kreditt-, marked- og operasjonell risiko skal beregnes. Klare Finans benytter standardmetoden for beregning av kredittrisiko og basismetoden for å beregne operasjonell risiko.

Pilar 1 regulerer også de ulike bufferkravene – motsyklisk kapitalbuffer, bevaringsbuffer og systemrisikobuffer.

Regler for beregning av kapitalkravet er gitt i finansforetaksloven med tilhørende CRR/CRD IV-forskrift.

3.3 Pilar 2 – Vurdering av samlet kapitalbehov og tilsynsmessig oppfølging

I tillegg til minstekrav til ansvarlig kapital etter pilar 1, krever pilar 2 i kapitaldekningsregelverket at foretakene gjennomfører en intern kapitalvurderingsprosess (Internal Capital Adequacy Assessment Process - ICAAP) for å ta stilling til samlet kapitalbehov.

Det vurderte kapitalbehovet skal dekke risikoer som det ikke er tatt hensyn til i beregning av minimumskravet etter pilar 1. Det skal også dekke risiko forbundet med at kvantifisering av risiko og kapitalbehov er basert på metoder og data som inneholder usikkerhet. Foretakene må ta hensyn til at kapitalbehovet skal være framtidsrettet og ta hensyn til forretningsplaner, vekst og tilgang til kapitalmarkedene. Kapitalbasen skal være tilstrekkelig for å gjennomleve en nedgangskonjunktur med negative resultater og vansker med innhenting av ny kapital.

Pilar 2 dekker også Finanstilsynets evaluering av foretakets kapitalvurderingsprosesser.

3.4 *Pilar 3 – Offentliggjøring av finansiell informasjon*

Det følger av finansforetaksloven § 14-5 at foretakene skal offentliggjøre informasjon om virksomheten, risikoen knyttet til foretaket og ansvarlig kapital. Foretakene skal også offentliggjøre uvektet kjernekapitalandel og informasjon om beregningen av denne.

Formålet med pilar 3 er å bidra til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av informasjon. Foretakene skal offentliggjøre opplysninger som gir markedsaktørene mulighet til å vurdere foretakenes risikoprofil, kapitalisering og styring og kontroll med risiko. Informasjonen skal gis på en forståelig måte som fremmer sammenlignbarheten mellom foretakene. Informasjonen skal offentliggjøres minst årlig samtidig med årsregnskapet, men foretakene skal vurdere om noen av kravene skal offentliggjøres hyppigere enn årlig.

4.0 Konsolidering

Konsernet Klare Finans består av morselskapet Klare Finans og det heleide datterselskapet Klare Inkasso. Etter avklaring med Finanstilsynet i mars 2015 leveres kapitaldekning kun på morselskapnivå, ikke konsolidert.

5.0 Ansvarlig kapital, beregningsgrunnlag og kapitalkrav

5.1 *Ansvarlig kapital*

Foretakets ansvarlige kapital består utelukkende av innskutt og opptjent egenkapital samt fradrag for immaterielle eiendeler. Kjernekapital og ansvarlig kapital er således identisk. Pr 31.12.2022 er foretakets ansvarlige kapital 134,638 mill kr.

Ansvarlig kapital (beløp i 1000 kr)	31.12.2022	31.12.2021
Aksjekapital	132 817	116 817
Innskutt annen egenkapital	438	438
Akkumulert overskudd	1 449	1 449
Sum egenkapital	134 704	118 704
Immatrielle eiendeler	-66	-100
Utsatt skattefordel		0
Sum fradrag	-66	-100
Ren kjernekapital	134 638	118 604
Annen godkjent kjernekapital		
Sum kjernekapital	134 638	118 604
Tilleggskapital		
Sum tellende ansvarlig kapital	134 638	118 604

5.2 Beregningsgrunnlag

Beregningsgrunnlaget for kredittrisiko er beregnet ut fra standardmetoden og beregningsgrunnlaget for operasjonell risiko er beregnet ut fra basismetoden.

Beregningsgrunnlag (beløp i 1000 kr)	30.12.2022	31.12.2021
Institusjoner	33 395	27 619
Engasjementer med pantesikket i eiendom	6 078	6 215
Andre eiendeler	25 623	22 280
Utsatt skattefordel midlertidige forskjeller	378	845
Engasjementer med pantesikket i eiendom, utenom balanse	603 780	581 346
Sum beregningsgrunnlag kredittrisiko	669 254	638 305
Operasjonell risiko	48 281	51 290
Sum beregningsgrunnlag operasjonell risiko	48 281	51 290
Markedsrisiko	0	0
Sum beregningsgrunnlag markedsrisiko	0	0
Samlet beregningsgrunnlag alle risikoer Pilar 1	717 535	689 595

84% av beregningsgrunnlaget pr 31.12.2022 er knyttet til selskapets garantiforpliktelse.

5.3 *Kapitalkrav*

Kapitaldekning (beløp i 1000 kr)	30.12.2022	31.12.2021
Ren kjernekapitaldekning	18,76 %	17,20 %
Kjernekapitaldekning	18,76 %	17,20 %
Totalkapitaldekning	18,76 %	17,20 %

Ved utgangen av 2022 har selskapet en kapitaldekning på 18,76%. Dette er 3,26% over minstekravet til kapital i pilar 1 pr 31.12.2022 på 15,5%, og styret og ledelsen i Klare Finans anser dette som et tilfredsstillende nivå på kapitaldekningen. Kapitaldekningen overvåkes fortløpende. Det forventes en langsiktig vekst i sikringsansvar, som er virksomhetens mest kapitalkrevende aktivitet, på om lag 5% pr år.

5.4 *Uvektet kjernekapitalandel*

Uvektet kjernekapitalandel (beløp i 1000 kr)	30.12.2022	31.12.2021
Kjernekapital	134 638	118 604
Sum eiendeler	210 114	178 471
Poster utenom balansen	1 671 944	1 623 624
Sum engasjement	1 882 058	1 802 095
Uvektet kjernekapitalandel	7,15 %	6,58 %

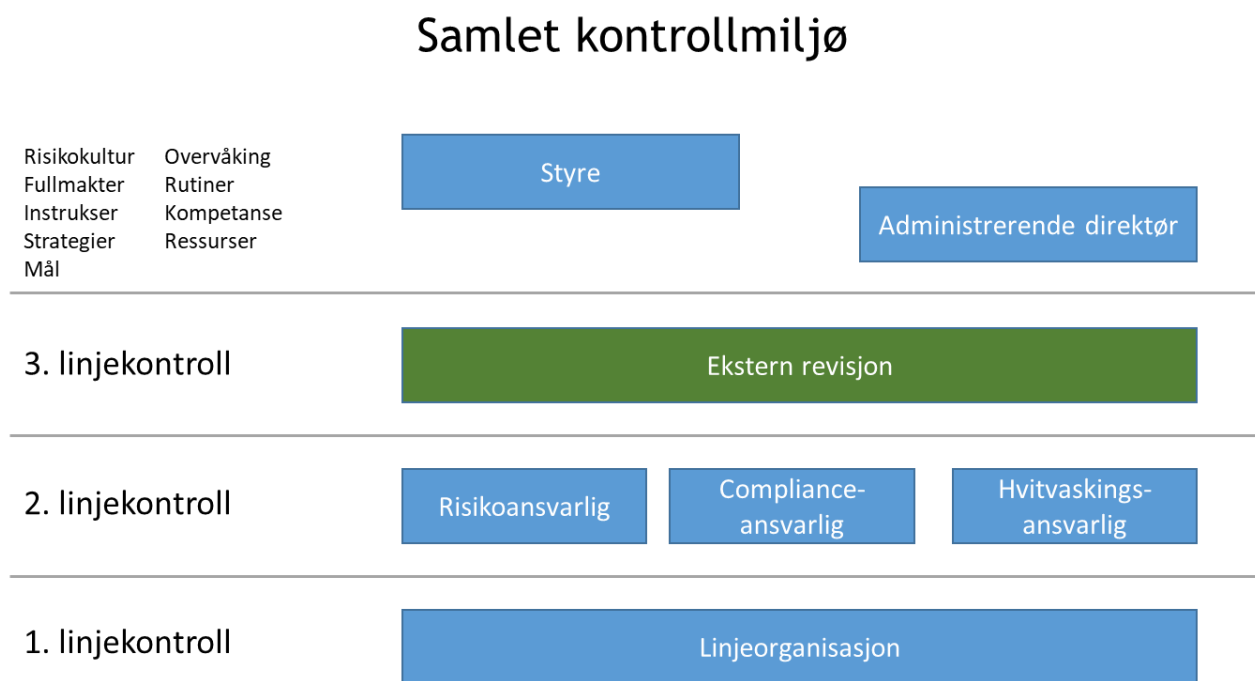
Finansdepartementet fastsatte 20. desember 2016 at norske finansieringsforetak skal ha samme krav til uvektet kapitalandel som EU, altså 3%. Kravet skal oppfylles fra 30. juni 2017. Klare Finans har god margin til det gjeldende kravet.

5.0 Styring og kontroll av risiko i Klare Finans

Risikostyring i Klare Finans omfatter identifikasjon, måling, vurdering og rapportering av alle risikoer som kan påvirke foretakets evne til å nå sine målsettinger. Risikostyringen omfatter hele virksomheten og alle ansatte.

Styret fastsetter foretakets risikoprofil. Risikoprofilen er et uttrykk for hvor mye risiko foretaket er villig til å påta seg, og det settes rammer for risikonivået på ulike områder. Styret har besluttet at virksomheten i Klare Finans skal drives med lav risikoprofil.

Klare Finans har en oversiktlig organisering og høyt fokus på risikostyring og rapportering som en del av løpende drift. Figuren nedenfor viser kontrollmiljøet i Klare Finans.



Styret skal sikre at virksomheten er organisert slik at den sikrer styring av risiko innenfor den risikoprofil som styret har vedtatt, og i samsvar med vedtatte strategier og retningslinjer. Styret har også det overordnede ansvaret for å påse at foretaket har en kapitaldekning som er tilstrekkelig ut fra risikoeksponeringen, fremtidige vekstplaner og forventede regulatoriske endringer. Styret skal videre påse at risikostyring og internkontroll er tilstrekkelig og i tråd med

gjeldende regelverk. Styret fastsetter videre strategier og retningslinjer for risikostyringen. Styret samlet utgjør risikoutvalg og revisjonsutvalg.

Administrerende direktør skal sørge for at virksomheten drives i tråd med retningslinjer fra styret, og skal sørge for at forsvarlig risikostyring og internkontroll er etablert. Administrerende direktør er ansvarlig for at det etableres et robust kontrollmiljø i foretaket, løpende oppfølging av endringer i foretakets risikoer og rapportering til styret. Risikostyring og internkontroll skal dokumenteres og styret skal gis en samlet vurdering av risikosituasjonen og internkontrollsituasjonen minst årlig.

Førstelinjekontrollen utøves av linjeorganisasjonen, og hver enkelt leder har ansvar for risikostyring og internkontroll innenfor sine ansvarsområder.

Andrelinjekontrollen utøves av risikostyringsfunksjon, complianceansvarlig og hvitvaskingsansvarlig. Ut fra selskapets størrelse og virksomhetens kompleksitet er risikostyringsfunksjonen og complianceansvaret lagt til økonomisjef.

Risikostyringsfunksjonen skal sikre at Klare Finans med datterselskaper sitt risikostyringsopplegg blir etablert og gjennomført i henhold til vedtatt ambisjonsnivå og vedtatte retningslinjer, herunder at den oppfyller regulatoriske krav. Risikostyringsfunksjonen skal bidra til å sikre at konsernets risikoeksponering er kjent og innenfor den styrevedtatte risikotoleransen. Compliancefunksjonen skal sikre at Klare Finans med datterselskaper har et effektivt, hensiktsmessig og forsvarlig opplegg for å sikre etterlevelse av relevante lover, forskrifter og rundskriv, samt interne rammer og retningslinjer. Hvitvaskingsansvarlig skal sikre at selskapet ivaretar alle sine forpliktelser i henhold til regelverket om anti hvitvasking og terrorfinansiering.

6.0 Pilar 2 – ICAAP

Klare Finans prosesser for risiko- og kapitalstyring utvikles kontinuerlig, blant annet gjennom bedre datagrunnlag og prognoseverktøy. Foretakets pilar 2-prosess er utarbeidet i tråd med retningslinjene gitt i Finanstilsynets rundskriv 3/2022 med vedlegg.

Retningslinjene for ICAAP-prosessen gjennomgås og oppdateres årlig for å sikre at prosessen er av tilstrekkelig kvalitet og tilpasset eventuelle endringer i regelverket. ICAAP-rapport og underliggende beregninger gjennomgås av ekstern revisor som avgir sin bekreftelse til styret.

Det er utarbeidet en egen modell som beregner kapitaldekning etter Pilar 2. Modellen beregner kapitalbehov for kommende treårsperiode gitt forutsetninger om vekst i porteføljer, inntjening, utbytteprofil og varslede regulatoriske endringer. Kapitalbehov beregnes for minimum 3 scenarier.

Kapitalbehovet vurderes fortløpende og inngår i den faste rapporteringen til styret. Sentrale risikoområder som styret og administrasjonen har identifisert inngår i kvartalsvise risikorapporter til styret.

7.0 Kredittrisiko

Klare Finans' største risikoeksponering er kredittrisiko. Dette er først og fremst knyttet til selskapets sikringsprodukt men også til forskutteringsproduktet. Klare Finans beregner kredittrisiko etter standardmetoden. Sikringsproduktet rapporteres som en lånegaranti med sikkerhet i bolig og risikovektes 35%. Factoringutlån rapporteres som utlån med sikkerhet i bolig og risikovektes 35%. Det benyttes ikke ratingbyråer eller kredittbyråer i beregningene.

7.1 Sikring

Sikringsproduktet sikrer boligselskaper mot tap dersom andelseier ikke betaler krav på felleskostnader. Produktet dekker minimumskravene i Forskrift om minstekrav til sikringsordninger i burettslag.

For Klare Finans vil det oppstå et tap dersom oppgjør ved tvangssalg av andelen ikke dekker boligselskapets utestående krav som er dekket av sikringsavtalen. Faren for tap vil dermed være avhengig av salgssum på andelen og størrelsen på kravet som er sikret.

Klare Finans' krav er gjennom boligselskapet sikret med legalpant for beløp opp til 2 G pluss renter og inndrivelseskostnader, og går foran øvrige sikrede krav. Selskapet garanterer inntil 24 måneders felleskostnader.

Klare Finans tilbyr som hovedregel sikring bare til boligselskaper som har belåningsgrad lavere enn 75%. Selskapet har imidlertid ikke klausuler som begrenser selskapets garantiansvar dersom boligselskapet tar opp gjeld etter at sikringsavtalen er inngått og derigjennom øker sin belåningsgrad. Sikringsavtalen kan sies opp av begge parter med 6/12 måneders varsel.

Størrelsen på kravet som er sikret vil avhenge av størrelsen på felleskostnadene i boligselskapet som har avtale om sikring og hvor lang tid som går fra betalingsmisligholdet oppstår og til tvangssalg gjennomføres. Jo raskere prosessen gjennomføres, jo lavere er selskapets risiko for tap. I en normal saksbehandlingsprosess sendes tvangssalgsbegjæring 90 dager etter forfall og hovedtyngden av gjennomførte tvangssalg er avsluttet i løpet av ett og et halvt år.

Oppnådd pris for andelen vil avhenge av utviklingen i boligprisene, i tillegg til boligens beliggenhet og beskaffenhet. I et ekstremt dårlig boligmarked hvor omsetning av boliger i praksis stopper opp, vil innkretingsprosessen måtte skjerpes ytterligere for å begrense tapsrisiko. Selskapet har også rettsvern for sine krav og vil følge opp kravet i påvente av at andelseier blir solvent også etter gjennomført tvangssalg.

Klare Finans har tilbydd sikring fra 2. halvår 2013. Fra oppstarten og til januar 2022 er det totalt gjennomført 16 tvangssalgprosesser hvor salgsverdi ikke dekket inn utestående felleskostnader og selskapets garantiansvar har slått inn. Samlede tap for Klare Finans på disse sakene er om lag 1,2 mill kr. Erfaringer fra tilsvarende virksomhet i andre organisasjoner tilsier også at det historisk har vært meget lave tap knyttet til denne typen sikring.

7.2 Forskuttering/finansiering av felleskostnader

Selskapet tilbyr finansiering av forfalte felleskostnader.

Dersom en andelseier ikke betaler finansierte fordringer, er det legalpantet og tvangssalgprosessen som sikrer at finansiert beløp blir gjort opp, eventuelt med påfølgende sikringsoppgjør. Dersom salgssummen er lavere enn finansiert beløp, motregnes kravet mot innbetalinger på ikke finansierte fordringer.

Risiko for tap på forskuttering/finansiering av felleskostnader er først og fremst knyttet til boligselskaper som går konkurs. Så lenge boligselskapet er i drift, har selskapet motregningsrett på fordringer selskapet har og får. Historisk sett har det vært svært få konkurser i borettslag, og de konkursene som har forekommet, har i all hovedsak vært i borettslag med meget høy andel fellesgjeld (90/10-borettslag). Borettslagsloven stiller nå en maksgrense for andel fellesgjeld ved etablering på 75%.

Selskapet har for øvrig anledning til å si opp avtalen med 6/12 måneders varsel, eller gitt spesielle vilkår, 1 måneders varsel.

Når et kundeforhold med forskuttering avvikles og det er usikkerhet knyttet til boligselskapets evne til å ivareta sine økonomiske forpliktelser ovenfor Klare Finans, kan Klare Finans stoppe finansieringen i god tid før avtaleperioden utløper og derigjennom motregne utestående fordringer. Hvis boligselskapets gjeld til Klare Finans ikke er oppgjort ved avvikling av kundeforholdet, vil Klare Finans' krav være usikret gitt at §4-10-pant ikke er etablert.

Klare Finans tinglyser pt ikke sine factoringpant. Dersom andre fordringshavere har tinglyst §4-10-pant, vil disse krav ha prioritet foran Klare Finans' krav. Klare Finans må derfor forsikre seg om at slike pantekrav ikke foreligger i den fordringsmassen selskapet finansierer og gjennomgår jevnlig liste over tinglyste §4-10-pant. Dersom slike krav finnes, må Klare Finans tinglyse et §4-10-pant og be angjeldende fordringshaver vike prioritet for Klare Finans krav.

Klare Finans har ikke hatt tap på finansieringsproduktet etter at selskapet gikk i drift i 2013.

7.3 *Styring og kontroll av kredittrisiko*

Selskapet har utarbeidet risikomodeller som brukes i scoring av søknader om sikring og forskuttering og i årlig rescoring og oppfølging av risikoen i porteføljen. Elementer som inngår i vurdering av kredittrisiko på sikringsproduktet er markedsverdi på andelen, belåningsgrad, størrelsen på årlige felleskostnader, antall tvangssalgsgjæring, finansieringsvilkår og markedsscore. I scoremodellen på finansieringsproduktet inngår eventuelle utlegg, tinglyst pant, eventuelle usolgte leiligheter uten fulltegningsgaranti, andel næringsareal og saldo finanskonto.

Tabellen nedenfor viser hvordan selskapets portefølje fordeler seg innenfor ulike intervaller av risikoklasser i den årlige rescoringen av sikringsproduktet i 2022. Konsernets kreditthåndbok definerer engasjement med risikoklasse 1-2 som lav risiko, 3-5 som moderat risiko og 6-8 som høy risiko. Ny rescoring gjøres i første halvår 2023.

Risikoklasse	Beregnet score	Antall boligselskaper	Antall enheter	Årlige felleskostnader	Prosent av FK
1	1-1,5	1 934	87 158	5 588 848 191	89,3 %
2	1,5-2	226	5 099	459 929 561	7,4 %
3	2-2,5	37	952	109 836 750	1,8 %
4	2,5-3	24	540	84 597 284	1,4 %
5	3-3,5	3	60	11 580 966	0,2 %
6	3,5-4	2	8	1 587 330	0,0 %
7	4-4,5	1	6	856 668	0,0 %
8	4,5-5				
		2 227	93 823	6 257 236 750	

Om lag 97% av selskapets sikringsportefølje scorer i kategorien lav risiko og om lag 3% scorer moderat risiko. Bare tre boligselskap med 2,4 mill kr i årlige felleskostnader havner i kategorien høy risiko. Resultatene er tilnærmet uendret fra året før.

Tabellen nedenfor viser hvordan selskapets portefølje fordeler seg innenfor ulike intervaller av risikoklasser i den årlige rescoringen av finansieringsproduktet i 2022. Konsernets kreditthåndbok definerer engasjement med risikoklasse 1 som lav risiko, 2 som moderat risiko og 3 som høy risiko. Også her scores det alt vesentlige av porteføljen som lav risiko, på samme måte som i 2021. Ny rescoring gjøres i første halvår 2023.

Risikoklasse	Beregnet score	Antall boligselskaper	Antall enheter	Årlige felleskostnader	%
1	1,0-2,0	2 983	114 562	6 674 496 278	99,9 %
2	2,0<=3,0	12	135	6 933 257	0,1 %
3	3,0<=5,0	-	-	-	0,0 %
SUM		2 995	114 697	6 681 429 535	100,0 %

Selskapets kredittportefølje er geografisk fordelt i tråd med virkeområdene til selskapets kunder. Pr utgangen av 2022 er selskapets kredittportefølje fordelt som vist i tabellen nedenfor.

Geografisk fordeling	2022
Stavanger/Sandnes	12,5 %
Bergen og omegn	16,5 %
Troms og Finnmark	8,5 %
Gjøvik og omegn	2,4 %
Haugesund og omegn	2,2 %
Bodø og omegn	5,7 %
Trøndelag	18,0 %
Oslo/Østlandet	32,2 %
Kongsvinger og omegn	1,9 %
Sum	100,0 %

Selskapets portefølje har hovedtyngde i de mest velfungerende og likvide geografiske boligmarkedene i Norge.

7.4 Mislighold og nedskrivninger

Mislighold på engasjement med sikring

Et engasjement med sikring defineres som misligholdt dersom en termin ikke er betalt innen 90 dager etter forfall eller det er tatt rettslige skritt i saken.

Mislighold på engasjement med 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 boligselskap har sagt opp sitt kundeforhold til Klare Finans og det er et mellomværende mellom partene, skal mellomværende gjøres opp på anmodning. Dersom oppgjøret ikke har funnet sted 90 dager etter forfall, skal engasjementet defineres som misligholdt.

Utvikling i mislighold

Det er pr 31.12.2022 ingen misligholdte forskutteringsengasjement. Misligholdte engasjement med sikring utgjør 16,2 mill kr. Dette er en reduksjon fra 17,5 mill kr pr utgangen av 2021. Figuren nedenfor viser hvordan mislighold målt i antall saker og hovedstol har utviklet seg de siste to årene.



Nedskrivningsmodell fra 1.1.2020

Som følge av overgang til IFRS fra 1.1.20 etablerte selskapet ny nedskrivningsmodell i tråd med IFRS 9. Det er etablert en nedskrivningsmodell for sikringsproduktet og en for forskutteringsproduktet.

Felles for begge modellene er at ved første gangs innregning rapporteres et engasjement i trinn 1 og det gjøres avsetning for forventet tap over 12 måneder. Dersom risikoen er vesentlig forhøyet, skal engasjementet overføres til trinn 2, og det skal da gjøres avsetning for forventet tap over hele levetiden til instrumentet. Dersom det i tillegg til vesentlig forhøyet risiko også er

objektive bevis som tilsier at det må forventes tap på engasjementet, skal engasjementet rapporteres i trinn 3.

Nærmere om nedskrivningsmodell sikring

Dersom et engasjement er misligholdt, anses kredittrisikoen å være vesentlig økt og engasjementet overføres fra trinn 1 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 parameterne er det brukt tre ulike scenarier som sannsynlighetsvektes, hvorav ett av scenariene viser en kraftig nedgangskonjunktur.

Tapsmodell garantiansvar	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
PD	0,089 %	0,089 %	Individuell	
LGD	9,10 %	9,10 %	Individuell	
EAD 31.12.2020	1 568 150	11 803	1 602	1 581 555
ECL 31.12.2020	127	1	676	804
EAD 31.12.2021	1 612 253	10 924	448	1 623 625
ECL 31.12.2021	130	1	273	404
EAD 31.12.2022	1 656 680	14 686	578	1 671 944
ECL 31.12.2022	134	1	198	333

Garantiansvar	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Forventet tap på garantiansvar 31.12.2020	127	1	676	804
Endring avsetninger 2021	3	-	-403	-400
Forventet tap på garantiansvar 31.12.2021	130	1	273	404
Endring avsetninger 2022	4	0	-75	-69
Forventet tap på garantiansvar 31.12.2022	134	1	199	333

Nærmere om nedskrivningsmodell forskuttering

Dersom et engasjement med finansiering anses misligholdt, vurderes kredittrisikoen som vesentlig forhøyet og engasjementet overføres fra trinn 1 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 per 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	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
PD	0,0034 %	0,0034 %	Individuell	
LGD	0,0 %	0,0 %	Individuell	
EAD 31.12.2020	19 709	-	-	19 709
ECL 31.12.2020	-	-	-	
EAD 31.12.2021	17 757	-	-	17 757
ECL 31.12.2021	-	-	-	
EAD 31.12.2022	17 367	-	-	17 367
ECL 31.12.2022	-	-	-	

Factoringutlån	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Forventet tap på factoringutlån 31.12.2020	-	-	-	-
Endring avsetninger 2021	-	-	-	-
Forventet tap på factoringutlån 31.12.2021	-	-	-	-
Endring avsetninger 2022	-	-	-	-
Forventet tap på factoringutlån 31.12.2022	-	-	-	-

8.0 Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risiko for tap i markedsverdier til portefølje av finansielle instrumenter som følge av svingninger i aksjekurser, renter, valutakurser eller råvarepriser. Klare Finans har ikke handelsportefølje, valutarisiko, derivater eller fast eiendom og har dermed ingen vesentlig eksponering mot markedsrisiko.

9.0 Operasjonell risiko

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

Foretaket gjennomfører risikoanalyser minimum årlig, har løpende rapportering av og høyt fokus på tapshendelsesrapportering og arbeider med dokumentasjon av selskapets prosesser og rutiner. Den operasjonelle risikoen anses å være under tilfredsstillende kontroll.

10.0 Likviditets- og finansieringsrisiko

Tilgangen på tilstrekkelig likviditet er en nødvendighet for at finansforetak skal kunne drive forsvarlig og i henhold til lovgivningen. Likviditetsrisiko er definert som risikoen for at foretaket ikke er i stand til å kunne innfri sine forpliktelser ved forfall, samt risikoen for at foretaket ikke klarer å møte sine likviditetsforpliktelser uten at kostnaden ved dette øker dramatisk.

I henhold til selskapets likviditetsstrategi skal likviditetsrisikoen i foretaket være lav. Tilgjengelig likviditet skal først og fremst være i form av bankinnskudd, i tillegg til plasseringer i rentefond med høy likviditet.

Selskapet følger opp likviditeten i egen likviditetsmodell, og erfaringene viser at modellen treffer godt og det er høy grad av forutsigbarhet i pengestrømmene.

11.0 Forretningsrisiko / strategisk risiko

Forretningsrisiko/strategisk risiko er risikoen for uventede inntekts- og kostnadssvingninger som følge av endringer i eksterne forhold som markedssituasjonen og myndighetenes reguleringer. Strategisk risiko er risikoen for tap som følge av feilslåtte strategiske satsninger.

Selskapets største kunder er også selskapets eiere. Selskapet har dermed en stabil kundebase som sikrer lønnsomhet med eksisterende kundeportefølje, samtidig som det er potensiale for vekst både innenfor eksisterende og nye kunder.

Selskapet tilbyr produktene reskontroføring, sikring av felleskostnader og forskuttering av felleskostnader. I tillegg tilbys inkasso gjennom eget datterselskap. Klare Finans' hovedvirksomhet ligger fast, og veksten i kommende treårsperiode vil være innenfor eksisterende markedssegment. Dette anses ikke å medføre en vesentlig økning av den strategiske risikoen.

Regelverket rundt sikring av felleskostnader er nytt og det ventes ingen endringer i det korte løp. Det er igangsatt et arbeid med revisjon av inkassolovgivningen, og dette forventes å få konsekvenser for Klare Inkasso. Allerede i 2020 ble salærsatsene vesentlig redusert, en endring som ble fremskyndet som følge av koronapandemien. I forslaget til ny lov som foreløpig ikke er vedtatt, ligger også endringer i organisatoriske krav til inkassovirksomhet, saksflyter og trolig også ytterligere reduksjon i salærsatsene.

Det forventes ingen andre større endringer i regelverket som styrer selskapenes drift på kort sikt.

12.0 Systemrisiko

Systemrisiko er definert som risikoen for at hele det finansielle systemet rammes som følge av smitteeffekter når en eller flere finansinstitusjoner opplever finansielle problemer.

Klare Finans har ikke markedsbasert finansiering eller eiendeler utsatt for svingninger i markedsverdier, og vil derfor være lite berørt av markedsuro. Eventuelle finansielle problemer i Klare Finans vil heller ikke gi smitteeffekter til andre finansinstitusjoner.

13.0 Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

Selskapet har pt ikke gjeldsfinansiering utover kortsiktede poster relatert til drift (leverandørgjeld, offentlige avgifter mv). Selskapets langsiktige finansiering består utelukkende av egenkapital. Risiko knyttet til uforsvarlig gjeldsoppbygging vurderes følgelig ikke som relevant for Klare Finans.

14.0 Risiko for hvitvasking og terrorfinansiering

Det er utarbeidet en egen risikovurdering knyttet til anti hvitvaskingsloven. Vurderingen konkluderer med at risikoen for at Klare Finans skal bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering er gjennomgående lav. Dette skyldes både de produktene selskapet tilbyr, kundene selskapet har, geografiske forhold samt virksomhetens omfang og art for øvrig.

Risikoen vurderes som høyest knyttet til selskapets innfordringsprodukt, da det er dette produktet som genererer det alt vesentlige av inn- og utbetalinger i selskapet. En svært stor andel av innbetalingene er faste, lave, månedlige beløp i henhold til utsendte krav. Risikoen vurderes høyere knyttet til større enkeltinnbetalinger, for eksempel der boligselskapene gjennomfører rehabiliteringer og kaller inn ekstra kapital fra beboerne eller beboer betaler ned på IN-lån. Risikoen vurderes også høyere for kunder som ikke er boligselskaper, hvor virksomhet og transaksjonsmønster varierer mer.

I arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering skal Klare Finans rette sin innsats særlig mot de områdene som har høyest risiko. Det er selskapets vurdering at etablerte tiltak og kontroller sikrer at risikoen for at selskapet skal bli brukt til hvitvasking eller terrorfinansiering er lav.

15.0 ESG-risiko - bærekraftrisiko

Klare Finans er et lite selskap med få ansatte og et beskjedent forbruk av varer og tjenester. Selskapet leverer finansielle tjenester som i seg selv ikke påvirker klima og miljø, men selskapet har gjennom sin virksomhet svært mange treffpunkter med omgivelsene. Konsernet har mer enn 6000 boligselskaper som kunder, beboere i nær 220.000 boliger og håndterer 2,7 millioner krav og om lag 60.000 henvendelser pr år på telefon og epost. Mange av disse henvendelsene er fra beboere med betalingsproblemer som befinner seg i krevende faser av livet. For Klare er

sosial bærekraft dermed svært viktig, og selskapet har høyt fokus på etiske regler, god forretningsskikk og etterfølgelse av lover og regler.

Klares kredittprodukter skal bidra til å sikre god og forutsigbar økonomi i boligselskapene og derigjennom trygge og sikre boliger for beboerne, noe som er i tråd med bærekraftsmål 11.1.

Selskapets kreditteksponering er fullt ut mot eiendomssegmentet. Bygg og vedlikehold av boliger er ressurskrevende og har betydelig påvirkning på omgivelsene. Det har derfor vært jobbet målrettet med bærekraft i boligbyggelagene over flere år, både i forhold til nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg.

For Klare ser vi at følgende problemstillinger knyttet til ESG-risiko kan være relevante på kredittområdet:

- Boliger som skal selges på tvangssalg er ikke lengre omsettbare eller har vesentlig verdifall på grunn av klimaendringer som for eksempel flom, økt vannstand, skredfare eller lignende
- Boliger som skal selges på tvangssalg får lavere markedsverdi fordi de ikke tilfredsstiller krav til energiklassifisering eller lignende
- Etterlevelse av nye krav til energieffektivisering eller lignende påfører boligselskapene omfattende rehabiliteringskostnader. Dette kan medføre økte felleskostnader, noe som både øker Klares sikringsansvar for boligselskaper med sikring og som kan medføre at flere beboere får betalingsproblemer og at flere boliger havner på tvangssalg
- Nye krav til bærekraftige nybygg kan medføre økte byggekostnader og derigjennom høyere gjennomsnittlige felleskostnader for nye bygg. Dette kan over tid øke Klares sikringsansvar per boenhet.

Å bo i borettslag eller sameier er i utgangspunktet en boform som har mange positive bærekraftsaspekter. Med god veiledning og oppfølging fra boligbyggelagene, anser vi at ESG-risikoen knyttet til slik kreditteksponering er lavere enn for annen eiendomseksponering.