

Rapport

4. kvartal 2014
(urevidert)

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

Hovedtall

Tall i tusen kroner

31.12.2014 **31.12.2013** **4.kv 2014** **4.kv 2013**

Resultatregnskap

Resultat før skatt	42 540	43 565	9 246	11 829
Resultat etter skatt	31 626	31 355	7 264	8 472
Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,20 %	1,24 %	1,11 %	1,37 %
Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,64 %	0,64 %	0,59 %	0,69 %

Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	4 019 047	4 127 484
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170
Egenkapital	409 814	380 270
Forvaltningskapital	4 871 596	4 877 744
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 906 095	4 882 544

Andre nøkkeltall

Kostnader i % av driftsinntekter	31 %	31 %
Kostnader i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,38 %	0,39 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	10,80 %	12,55 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	8,03 %	9,03 %
Kapitaldekning	17,67 %	15,30 %
Kjernekapitaldekning	14,02 %	12,22 %
Ren Kjernekapitaldekning	11,84 %	11,05 %

Balanseutvikling

12 måneders vekst

Vekst i forvaltningskapital	-0,13 %	8,43 %
Vekst i utlån til kunder	-2,63 %	9,34 %

Opplysninger om utlånsporteføljen

31.12.2014

31.12.2013

Bolighypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	1166	1 432
Herav utlån	958	1 243
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	123	188
Overdekning i sikringsmasse (%)	11,80 %	15,10 %
Indeksert LTV	40,60 %	38,90 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	1043	1 244
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	207	189
Andel lån med flytende rente	64,00 %	67,30 %
Antall lån	791	975
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	1,22	1,28

Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	3065	2 731
Herav utlån	2890	2 641
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	479	761
Overdekning i sikringsmasse (%)	31,90 %	21,00 %
Indeksert LTV	40,00 %	41,10 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	2324	2 252
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	175	89
Andel lån med flytende rente	76,40 %	76,90 %
Antall lån	376	305
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	7,7	8,9

Fjerde kvartal 2014

Hovedpunkter per 31.12.2014

- Resultat før skatt 42,5 mill. kr (43,6 mill. kr)
- Resultat etter skatt 31,6 mill. kr (31,4 mill. kr)
- Netto renteinntekter 58,9 mill. kr (60,4 mill. kr)
- Provisjonsinntekter 0,4 mill. kr (0,5 mill. kr)
- Andre driftsinntekter 0,8 mill. kr (0,8 mill. kr)
- Netto gevinst på verdipapir 1,1 mill. kr (0,7 mill. kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 8,03% (9,03%)
- Ren kjernekapitaldekning 11,84% (11,05%)

Hovedpunkter 4. kvartal

- Netto renteinntekter 13,6 mill. kr (16,7 mill. kr).
- Driftskostnader 4,9 mill. kr (0,40%) (5,3 mill. kr (0,43%)).
- Resultat etter skatt 7,3 mill. kr (8,5 mill. kr).

Kvartalsrapport 31.12.2014

SELSKAPET

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et internasjonalt ratet, landsdekkende kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) særlig rettet mot finansiering av nærings eiendom. Selskapet eies av 85 sparebanker fra hele landet fordelt på alle samarbeidsgrupperinger. Selskapets formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonær bankene på forretningsmessig grunnlag.

FORRETNINGSIDÉ

Eiendoms kreditt er et frittstående kredittforetak som tilbyr lån til nærings eiendom, fellesgjeld til borettslag og lån til selveiende bolig. Våre utlån finansieres hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Eiendoms kreditt har to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån. Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlåns vilkår, lite mislighold og svært lite tap, tar Eiendoms kreditt sikte på å være blant de aller rimeligste over tid av landsdekkende og større regionale långivere.

HOVEDTREKK PER 31.12.2014

Ved utgangen av desember 2014 hadde Eiendoms kreditt bolighypoteklån på til sammen 958 mill. kr. Av lånene var 35 % gitt med fast rente. Videre hadde selskapet eiendomshypoteklån på til sammen 2.906 mill. Av eiendomshypoteklånene var 36 % gitt med fast rente.

Bolighypoteklånene er i gjennomsnitt sikret innenfor 40,6% av verdien av pantene mens eiendomshypoteklånene i gjennomsnitt er sikret innenfor 40,0% av verdien av pantene.

- Resultat etter skatt 31,6 mill. kr (31,4 mill. kr)
- Netto renteinntekter 58,9 mill. kr (60,4 mill. kr)
- Provisjonsinntekter 0,4 mill. kr (0,5 mill. kr)
- Andre driftsinntekter 0,8 mill. kr (0,8 mill. kr)
- Netto gevinst på verdipapir 1,1 mill. kr (0,7 mill. kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 8,03% (9,03%)
- Ren kjernekapitaldekning 11,84% (11,05%)

(Tall i parentes er per 31.12.2013)

REGNSKAPSPRINSIPPER

I regnskapet for 2014 er det foretatt en endring av regnskapsprinsipp idet NRS 18 er innarbeidet. Dette har effekt ved tilbakekjøp av utstedte obligasjoner og sertifikater, der over- og underkurs ved tilbakekjøp av egne obligasjoner nå kostnads-/inntektsføres i sin helhet mot tidligere periodisering frem til forfall. Endringen har medført en reduksjon i annen egenkapital med 2,1 mill. kr per 1.1.2014. Tall for 2013 er ikke omarbeidet i regnskapsoppstillingen.

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2013.

RESULTAT

Resultat av ordinær drift før skatt var per 31.12.2014 42,5 mill. kr mot 43,6 mill. kr i samme periode i fjor. Dette er en reduksjon på 2%.

Resultat etter skatt var ved utgangen av fjerde kvartal 31,6 mill. kr mot 31,4 mill. kr i samme periode i fjor.

Resultatet ved utgangen av fjerde kvartal tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 10,8% mot 12,6% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 8,03% mot 9,03% i fjor. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av fjerde kvartal 0,64% av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Dette var det samme i tilsvarende periode i fjor.

NETTO RENTEINNTEKTER

Netto renteinntekter er 58,9 mill. kr ved utgangen av fjerde kvartal mot 60,4 mill. kr ved utgangen av fjerde kvartal 2013. I fjerde kvartal utgjorde netto renteinntekter 13,6 mill. kr mot 16,7 mill. kr i samme periode i fjor. Lave netto renteinntekter i fjerde kvartal 2014 skyldes lavere utlånsvolum og lavere rentemarginer som følge av rentereguleringer på utlån i andre halvår. Kredittforetak med lang innlånsstruktur og uten innskudd har begrensede muligheter til å redusere de løpende innlånskostnader på kort sikt. En periode med lavere utlånsmarginer har derfor vært forventet. Videre har tilbakekjøp av obligasjonsinnlån gitt en ekstra rentekostnad (overkurs) i fjerde kvartal. Dette fører til en forskyvning av rentekostnader i tid, noe som vil føre til lavere rentekostnader i fremtiden.

Ved utgangen av kvartalet utgjør netto renteinntekter 1,20% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,24% i samme periode i 2013.

DRIFTSKOSTNADER

Samlede driftskostnader gikk ned med 1% i forhold til fjerde kvartal 2013 og utgjorde 18,7 mill. kr ved utgangen av fjerde kvartal, mot 18,9 mill. kr i samme periode i fjor. Samlede driftskostnader utgjorde 0,38% av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Forholdstallet i fjor var 0,39%.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 17,0 mill. kr (0,35%) per 31.12.2014 mot 17,2 mill. kr (0,35%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var 1,3 mill. kr (0,03%) ved utgangen av fjerde kvartal, mot 1,2 mill. kr (0,02%) ved utgangen av fjerde kvartal 2013.

MISLIGHOLD

Misligholdet har vist en reduksjon i fjerde kvartal. Per 31.12.2014 var 7 (8) engasjementer pålydende til sammen 82,5 mill. kr (154,7 mill. kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjorde 2,06% av brutto utlån mot 3,75% forrige år. Av de misligholdte lånene tilhører 3,1 mill. kr bolighypotekporteføljen, mens 16,5 mill. kr tilhører eiendomshypotekporteføljen.

De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i fjerde kvartal.

BALANSEN

Forvaltningskapitalen er de siste 12 måneder redusert fra 4.878 mill. kr til 4.872 mill. kr, som tilsvarer en reduksjon på 0,13%.

UTLÅN

Det er i år utbetalt 573 mill. kr i nedbetalingslån, mot 795 mill. kr i 2013. Utbetalte lån fordeler seg med 118 mill. kr i bolighypotek og 455 mill. kr i eiendomshypotek.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på kr 108 mill. som tilsvarer 2,6%, mot en netto vekst (kr 350 mill.) på 9,3% i samme periode i fjor.

Reduksjonen har sammenheng med mindre tilførsel av lån fra eierbankene samt en generelt sterkere konkurranse om utlån til bolig- og næringsformål.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 33% på fast rente og 67% på flytende rente.

Fordelingen var henholdsvis 34% og 66% ved utgangen av 2013.

Det vesentligste av utlånsporteføljen inngår i de to sikkerhetsmassene for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Alle nye lån gis enten som bolighypoteklån eller som eiendomshypoteklån.

Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 40,6% for bolighypotek og 40,0% for eiendomshypotek.

INNLÅN

Eiendomskreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Det utstedes to typer OMF-obligasjoner, bolighypotekobligasjoner som har fortrinnsrett til en portefølje av boliglån (bolighypotek) og eiendomshypotekobligasjoner som har fortrinnsrett til en portefølje av næringslån (eiendomshypotek). Selskapet har hittil i år emittert 450 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner, 250 mill. kr i bolighypotekobligasjoner og 350 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør 4.217 mill. kr, som er fordelt på 16 obligasjonslån.

EGENKAPITAL OG KAPITALDEKNING

Eiendomskreditt hadde ved utgangen av fjerde kvartal en egenkapital på 409,3 mill. kr som inkluderer årsresultatet på 31,6 mill.kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 606,2 mill. kr. Selskapet har en kapitaldekning på 17,67% hvorav kjernekapitalen utgjorde 14,02%. Ren kjernekapitaldekning var på 11,84%. Årets overskudd er medregnet i kapitaldekningen. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendomskreditt standardmetoden.

I fjerde kvartal tok Eiendomskreditt opp et nytt tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på

125 mill. kr. Ett av selskapets to løpende tidsbegrensede ansvarlige obligasjonslån på til sammen 105 mill. kr ble innfridd i 4. kvartal 2014. Samtidig er deler av det andre lånet kjøpt tilbake. Resten av lånet, 14,5 mill. kr, vil bli innfridd i januar 2015.

RATING

Eiendomskreditt har langsiktig/kortsiktig rating; **BBB/A-2** (outlook negative). Ratingen tilfredsstillende kravene til "investment grade". Eiendomskreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) har langsiktig rating **AA+** (outlook negative). Ratingen er gjennomført av Standard & Poor's Ratings Services.

FREMTIDSUTSIKTER

Resultatet per 4. kvartal 2014 viser tegn til en økt konkurranse og det forventes ytterligere økt press på selskapets marginer i kommende periode.

Kredittforetak med lang innlånsstruktur og uten innskudd har på kort sikt få muligheter til å redusere de løpende innlånskostnader. Det forventes derfor en periode med lavere utlånsmarginer.

Selskapet er inne i en strategiprosess hvor en vurderer ulike tiltak for ytterligere vekst de kommende årene. Tildelingen av selskapets internasjonale rating fra Standard & Poor's er et ledd i denne strategien.

Det jobbes målrettet med tiltak for å sikre økt lønnsomhet og en ytterligere effektivisering av driften. Dette er prioritert for å kunne møte utfordringene i markedet fremover.

Selskapet har tilfredsstillende kapitaldekning og et godt grunnlag for videre utvikling.

Bergen, 26. februar 2015
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultat

Tall i tusen kroner

	4.kvartal 2014	4.kvartal 2013	Året 2014	Året 2013
Renteinntekter	48 303	52 745	200 671	203 183
Rentekostnader	34 688	36 034	141 736	142 776
Netto renteinntekter	13 615	16 711	58 935	60 407
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	-	-	100	127
Provisjonsinntekter	148	85	433	484
Provisjonskostnader	33	38	136	159
Netto tap/gevinst på verdipapirer	310	-	1 136	778
Andre driftsinntekter	104	359	767	813
Lønn og generelle administrasjonskostnader	4 525	4 987	17 033	17 219
Avskrivninger på varige driftsmidler	64	66	404	491
Andre driftskostnader	309	236	1 258	1 174
Resultat av ordinær drift før skatt	9 246	11 829	42 540	43 565
Skatt på ordinært resultat	1 982	3 357	10 914	12 211
Resultat av ordinær drift etter skatt	7 264	8 472	31 626	31 355

Balanse

	Note	31.12.2014	31.12.2013
EIENDELER			
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		358 569	242 097
Nedbetalingslån til kunder		4 019 047	4 127 484
Nedskrivning på grupper av utlån		-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2,4,5	4 017 877	4 126 314
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning		468 560	481 193
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 167
<i>Utsatt skattefordel</i>		52	868
<i>Varige driftsmidler</i>		4 036	4 325
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		16 885	17 781
Sum eiendeler		4 871 596	4 877 744
GJELD OG EGENKAPITAL			
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	3	4 217 252	4 316 068
<i>Annen gjeld</i>		11 387	13 571
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		18 642	22 835
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		139 500	105 000
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	40 000
Sum gjeld		4 461 782	4 497 474
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		307 270	307 270
Overkurs		7 901	7 901
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		94 643	65 099
Sum egenkapital	6	409 814	380 270
Sum gjeld og egenkapital		4 871 596	4 877 744

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge.

I regnskapet 2014 er det foretatt en endring av regnskapsprinsipp idet NRS 18 er innarbeidet. Dette har effekt ved tilbakekjøp av utstedte obligasjoner og sertifikater. Endringen har medført en reduksjon i annen egenkapital med 2,1 mill. kr per 1.1.2014. Sammenligningstall for 2013 er ikke korrigert, da beløpet anses for å være lite.

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2013.

Note 2 – Utlån - sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgradene i disse

I forbindelse med at Eiendomskreditt har tilpasset seg regelverket for utstedere av OMF, er det etablert to ulike sikkerhetsmasser; en for bolighypotek og en for eiendomshypotek.

I sikkerhetsmassen for bolighypotek legges alle boliglån som etter kapitaldekningsforskriften vekter 35 %. Dvs. boliglån til eget bruk, utleieboliger som ikke ansees som forretningsmessig virksomhet og som samtidig i hovedsak kan betjenes av debitor uten å vektlegge leieinntekten, fellesgjeld til borettslag, lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen bebos av aksjonærene, samt fritidseiendommer til eget bruk.

Etter loven skal disse lånene ligge innenfor 75% av markedsverdi bortsett fra fritidseiendommer som må ligge innenfor 60%. Eiendomskreditt har imidlertid vesentlig strengere regler. Etter vedtektene må boligeiendommer ligge innenfor 65% av markedsverdi mens fritidseiendommer må ligge innenfor 55%.

Lån til leiegårder og andre utleieboliger som skal vektet 100 % etter kapitaldekningsreglene fulgte tidligere vedtektenes lånegrense for boliglån. Disse lånene kan imidlertid ikke inngå i bolighypotek men må legges i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek. Her er lovens krav at lånet skal ligge innenfor 60% av en forsvarlig markedsverdi. Eiendomskreditt har tilpasset seg til OMF-kravet og dette innebærer altså en innstramning i forhold til tidligere vedtekter.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektet 100% etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringseiendommer og ordinære næringseiendommer. Lån som inngår i eiendomshypotek skal etter loven ligge innenfor 60% av markedsverdi. Ser man bort fra leiegårder og andre utleieboliger som vil inngå i denne sikkerhetsmassen, har Eiendomskreditt strengere vedtekter med en øvre lånegrense på 54% av markedsverdi. Boligrelaterte eiendommer som inngår i sikkerhetsmassen vil som det fremgår over ligge innenfor 60%. Boligrelaterte eiendommer vil utgjøre ca 1/3-del av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

Note 3 – Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

	31.12.2014	31.12.2013
Sertifikat og andre kortsiktige låneopptak	0	225 000
Obligasjonsgjeld	4 895 000	4 733 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	683 000	602 000
Andre gjeldsbrevinnlån	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 212 000	4 356 000

ISIN NUMMER	PÅLYDENDE	RENTE	MARGIN	OPPTAK	FORFALL	BOKFØRT 31.12.2014
Bolighypotek						
NO0010565153	450 000	3 MND NIBOR	0,50	15.02.10	16.02.15	267 855
NO0010624315	400 000	3 MND NIBOR	0,66	06.09.11	06.10.16	373 990
NO0010675853	400 000	3 MND NIBOR	0,66	24.04.13	15.09.17	401 303
Sum	1 250 000					1 043 148
Egenbeholdning	207 000					
Netto	1 043 000					
Eiendomshypotek						
NO0010592439	400 000	3 MND NIBOR	0,85	15.12.10	15.06.15	178 867
NO0010635311	175 000	3 MND NIBOR	0,95	20.01.12	20.01.15	18 946
NO0010642051	450 000	3 MND NIBOR	1,30	02.04.12	15.06.17	450 104
NO0010662588	375 000	3 MND NIBOR	0,95	02.11.12	02.05.16	331 364
NO0010663099	400 000	3 MND NIBOR	1,25	15.11.12	15.05.18	400 259
NO0010675648	425 000	3 MND NIBOR	1,12	19.04.13	17.06.19	425 785
NO0010683774	120 000	Fastrente 4,13%	-	20.06.13	20.06.23	119 642
NO0010702806	400 000	3 MND NIBOR	0,85	24.01.14	24.01.21	404 063
Sum	2 745 000					2 329 031
Egenbeholdning	421 000					
Netto	2 324 000					
Senior obligasjoner						
NO0010489537	100 000	Fastrente 5,95%	-	16.02.09	15.06.18	45 000
NO0010679293	150 000	3 MND NIBOR	0,85	08.05.13	08.05.15	149 981
NO0010691942	300 000	3 MND NIBOR	1,00	16.10.13	14.10.16	299 953
NO0010714256	250 000	3 MND NIBOR	0,60	26.06.14	26.06.17	250 236
NO0010725294	100 000	3 MND NIBOR		04.12.14	04.12.17	99 903
Sum	900 000					845 073
Egenbeholdning	55 000					
Netto	845 000					4 217 252

Note 4 – Utlån geografisk fordeling

Bolighypoteklån

Fylke	31.12.2014		31.12.2013	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Akershus	244 777	25,5	341 567	27,4
Oslo	240 811	25,0	322 689	25,9
Hordaland	166 940	17,4	188 014	15,1
Rogaland	67 214	7,0	104 014	8,4
Buskerud	55 394	5,8	60 486	4,9
Vestfold	32 037	3,3	32 177	2,6
Østfold	29 666	3,1	36 791	3,0
Vest-Agder	24 962	2,6	28 004	2,2
Øvrige fylker	99 618	10,4	102 135	8,2
Sum	961 419	100,0	1 245 339	100,0

Eiendomshypoteklån

Fylke	31.12.2014		31.12.2013	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Hordaland	580 856	20	566 865	20,9
Oslo	566 656	19,5	555 944	20,5
Akershus	456 934	15,7	410 105	15,1
Rogaland	425 523	14,6	521 885	19,2
Sogn og Fjordane	287 288	9,9	207 102	7,6
Østfold	134 833	4,6	91,533	3,4
Buskerud	118 688	4,1	121 146	4,5
Sør Trøndelag	92 225	3,2	65 715	2,4
Øvrige fylker	242 863	8,4	173 121	6,4
Sum	2 905 866	100	2 713 415	100

Note 5 Misligholdte lån (1.000 kr)

	31.12.2014	31.12.2013
Misligholdte lån bolighypotek	3 164	2 565
Misligholdte lån eiendomshypotek	16 501	74 119
Misligholdte andre lån	62 858	78 031
Sum	82 523	154 716

Note 6 Kapitaldekning (1.000kr)

Tellende ansvarlig kapital for Eiendoms kreditt består av følgende elementer:

	2014	2013
Kjernekapital		
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901
Annen egenkapital	94 644	65 099
Hybridkapital: Fondsobligasjoner	75 000	40 000
Fradrag i ansvarlig kapital		
Pensjonsmidler	-3 588	-2 907
Utsatt skattefordel	-52	-868
Sum kjernekapital	481 175	416 495
Ansvarlig lånekapital	125 000	105 000
Sum tilleggs kapital	125 000	105 000
Tellende ansvarlig kapital	606 175	521 495

Kapitalkrav per 31.12

Spesifikasjon av kapitalkravet (8 % av beregningsgrunnlaget)	2014	2013
Institusjoner	9 561	10 059
Foretak	1 200	1 200
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom	251 484	250 741
Obligasjoner med fortrinnsrett	1 388	1 945
Øvrige engasjementer	2 358	1 536
Sum kredittrisiko	265 990	265 480
Operasjonell risiko	8 527	7 207
Fradrag i kapitalkravet for nedskrivning på grupper av lån	- 94	- 94
Samlet kapitalbehov	274 424	272 594
Kapitaldekning	17,67 %	15,30 %
Kjernekapitaldekning	14,02 %	12,22 %
Ren kjernekapitaldekning	11,84 %	11,05 %

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko:	Standardmetoden
Operasjonell risiko:	Basismetoden



www.eiendoms kreditt.no