



# Rapport

3. kvartal 2016

(urevidert)

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

# Hovedtall

Tall i tusen kroner	Hittil i år 2016	Hittil i fjor 2015	3. kvartal 2016	3. kvartal 2015	Året 2015
<b>Resultatregnskap</b>					
Resultat før skatt	32 394	22 471	11 093	4 195	27 913
Resultat etter skatt	24 323	16 448	8 320	3 062	20 208
Netto renteinntekter i % av GFK	1,14 %	1,06 %	1,18 %	0,97 %	1,05 %
Resultat etter skatt i % av GFK	0,70 %	0,46 %	0,74 %	0,26 %	0,42 %
<b>Hovedtall fra balansen</b>					
Brutto utlån til kunder	3 489 104	3 805 357	3 489 104	3 805 357	3 794 197
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170	-1 170	-1 170	-1 170
Egenkapital	425 528	404 142	425 528	404 142	425 528
Forvaltningskapital	4 503 316	4 736 321	4 503 316	4 736 321	4 682 210
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	4 606 327	4 815 923	4 498 852	4 768 518	4 790 514
<b>Andre nøkkeltall</b>					
Kostnader i % av driftsinntekter	30,94 %	35,48 %	31,87 %	38,97 %	37,12 %
Kostnader i % av GFK	0,36 %	0,38 %	0,39 %	0,39 %	0,40 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	9,87 %	7,27 %	10,14 %	4,07 %	6,73 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	7,41 %	5,32 %	7,60 %	2,97 %	4,87 %
Kapitaldekning	19,61 %	18,17 %	19,61 %	18,17 %	18,64 %
Kjernekapitaldekning	15,68 %	14,41 %	15,68 %	14,41 %	14,89 %
Ren kjernekapitaldekning	13,32 %	12,16 %	13,32 %	12,16 %	12,64 %
Uvektet kjernekapitaldekning	10,87 %	9,97 %	10,87 %	9,97 %	10,46 %
<b>12 måneders balanseutvikling</b>					
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd)	-4,92 %	-1,90 %	-4,92 %	-1,90 %	-3,86 %
Vekst i utlån til kunder (siste 12 mnd)	-8,31 %	-3,97 %	-8,31 %	-3,97 %	-5,59 %

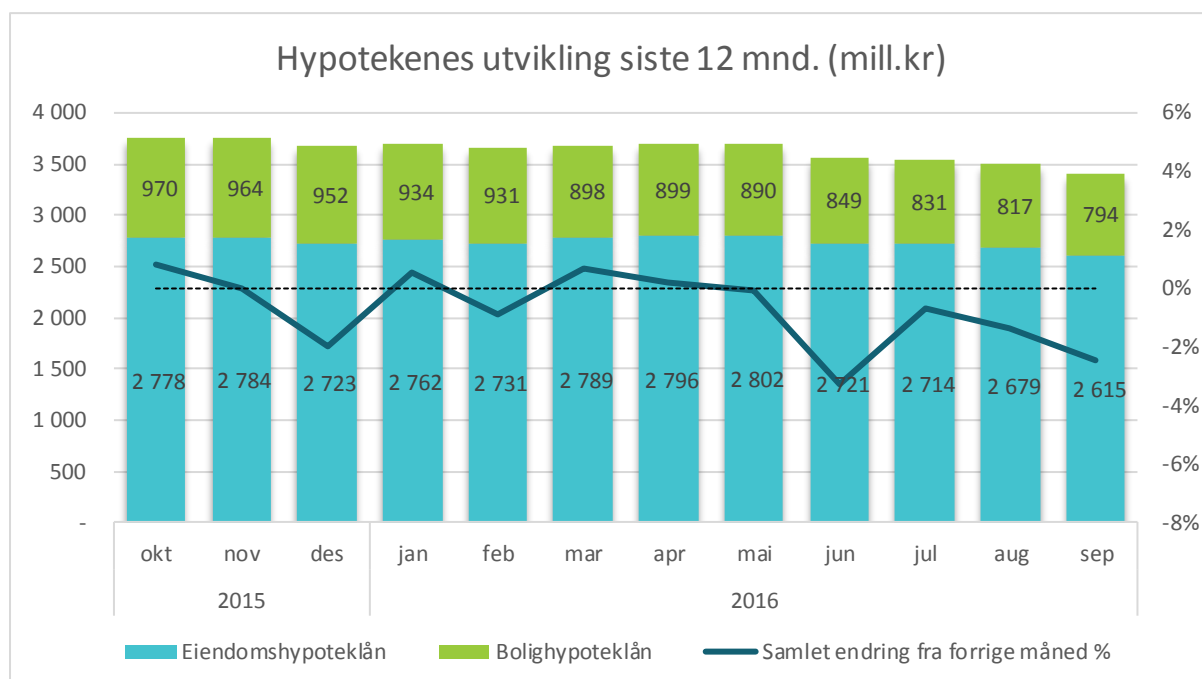
## Opplysninger om utlånsporteføljen

### Bolighypotek

	30.09.2016	30.09.2015
Sikkerhetsmasse (mill.kr)	880	1 101
Herav utlån (mill.kr)	794	963
Overdekning i sikringsmasse (mill.kr)	108	126
Overdekning i sikringsmasse (%)	14,0 %	12,9 %
Indeksert LTV	36,5 %	37,9 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill.kr)	773	975
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill.kr)	87	138
Andel lån med flytende rente	69,6 %	61,5 %
Antall lån	639	774
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	1,25	1,24

### Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill.kr)	3 058	3 022
Herav utlån (mill.kr)	2 615	2 755
Overdekning i sikringsmasse (mill.kr)	741	751
Overdekning i sikringsmasse (%)	32,0 %	33,1 %
Indeksert LTV	37,8 %	38,4 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill.kr)	2 317	2 271
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill.kr)	442	267
Andel lån med flytende rente	85,4 %	82,7 %
Antall lån	354	360
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	7,47	7,66



# Kvartalsrapport 30.09.2016

## Hovedtrekk

(Tall i parentes er per 30.09.2015)

- Resultat etter skatt 24,32 mill. kr (16,45 mill. kr).
- Netto renteinntekter 39,47 mill. kr (38,16 mill.kr).
- Driftskostnader 0,36 % (0,38 %) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
- Utlån er det siste 12 måneder redusert med 8,31 % (3,97 %) hvorav boliglån falt med 13,81% og næringslån falt med 3,48 %.
- Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt 7,41 % (5,32 %).
- Ren kjernekapitaldekning 13,32 % (12,16 %), kapitaldekning 19,61 % (18,17 %) og uvektet kjernekapitaldekning 10,87 % (9,97 %)

## Selskapet

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak som eies av 84 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 næringseiendom, 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 innlånsvilkår, lite mislighold og svært lave tap, tar Eiendoms kreditt sikte på å være blant de aller rimeligste over tid av landsdekkende og større regionale långivere.

## Regnskapsprinsipper

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

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2015.

## Resultat

Resultat etter skatt var ved utgangen av tredje kvartal 24,32 mill. kr mot 16,45 mill. kr i samme periode i fjor. Årsaken for resultatoppgangen sammenlignet med samme periode i fjor skyldes økte netto renteinntekter, lavere driftskostnader, samt reversering av tidligere nedskrivning på obligasjonsporteføljen som følge av reduserte kredittpåslag. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av tredje kvartal 0,70 % av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,46 % i fjor.

Resultatet ved utgangen av tredje kvartal tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt på 9,87 % mot 7,27 % i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 7,41 % mot 5,32 % i fjor.

## Netto renteinntekter

Netto renteinntekter var 39,47 mill. kr ved utgangen av tredje kvartal mot 38,16 mill. kr i tilsvarende periode i fjor. Isolert for tredje kvartal utgjorde netto renteinntekter 13,3 mill.kr mot 11,6 mill.kr i 2015.

Per 30.09.2016 utgjorde netto renteinntekter 1,14% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,06 % i samme periode i 2015.

## Driftskostnader

Samlede driftskostnader var kr 12,56 mill. kr ved utgangen av tredje kvartal, mot 13,86 mill. kr i fjor. Per 30.09.2016 utgjorde dette 0,36 % av

gjennomsnittlig forvaltningskapital, mot 0,38% i 2015.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 11,32 mill. kr (0,33 %) per 30.09.2016, mot 12,71 mill. kr (0,35 %) i samme periode i fjor. Dette tilsvarer en reduksjon på 11 %. Andre driftskostnader var 0,96 mill. kr (0,03 %) ved utgangen av tredje kvartal, mot 0,92 mill. kr (0,03 %) ved utgangen av tredje kvartal 2015.

## Balanse

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4 736 mill. kr til 4 503 mill. kr, en reduksjon på 4,92 %.

## Utlån

Hittil i år er det utbetalt 300 mill. kr i nedbetalingslån, mot 327 mill. kr på samme tid i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med 266 mill. kr i eiendomshypoteklån og 34 mill. kr i bolighypoteklån.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på 316 mill. kr. som tilsvarer 8,31 % mot en reduksjon på 3,97 % i samme periode i fjor.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 18 % på fastrente og 82 % på flytende rente. Fordelingen var henholdsvis 22 % og 78 % i samme periode i fjor.

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

Ved utgangen av 3. kvartal hadde Eiendoms kreditt netto bolighypoteklån på til sammen 794 mill. kr. Boliglån med fastrente utgjorde 30,4 % av bolighypotekporteføljen per 30.09.2016.

Eiendomshypotekporteføljen (næringslån netto) utgjorde 2 615 mill. kr. Av eiendomshypoteklånene løper 14,6 % gitt med fast rente. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 36,5 % for bolighypotek og 37,8 % for eiendomshypotek.

## Mislighold

Per 30.09.2016 var tre engasjementer pålydende 27,25 mill. kr misligholdt (over 90 dager). På samme tid i 2015 var to engasjementer pålydende 31,89 mill. kr i mislighold. Mislighold utgjorde 0,78% av brutto utlån. Mislighold viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 44,74 mill. kr. 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 tredje kvartal.

## Innlån

Eiendoms kreditt 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 (bolighypoteklån) og eiendomshypotekobligasjoner som har fortrinnsrett til en portefølje av næringslån (eiendomshypoteklån).

Selskapet har hittil i år emittert 150 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 350 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 156 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjorde netto 3 830 mill. kr, som er fordelt på 15 obligasjonslån.

## Egenkapital og kapitaldekning

Eiendoms kreditt hadde ved utgangen av 3. kvartal en egenkapital eksklusiv periodens resultat på 426 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 623 mill. kr. Selskapet har en kapitaldekning på 19,61 % hvorav kjernekapitalen utgjorde 15,68 %. Ren kjernekapitaldekning var på 13,32 % og uvektet kjernekapitaldekning på 10,87 %. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendoms kreditt standardmetoden. Periodens resultat er ikke hensyntatt i tallene ovenfor.

## Likviditetsdekningsgrad

Per 30.09.2016 hadde Eiendoms kreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 291 %. Myndighetskravet er 70 %.

## Rating

Eiendoms kreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra Standard & Poor`s Ratings Services. Ratingen tilfredsstillter kravene til "investment grade". Standard & Poor`s Ratings Services har også gitt Eiendoms kreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating **AA+** (outlook negative). Ratingen ble sist oppdatert april 2016.

## Fremtidsutsikter

Eiendoms kreditt opplever god etterspørselen etter lån til næringseiendom og vi forventer at denne situasjonen vedvarer i fjerde kvartal. For å kunne møte den økende etterspørselen og sikre videre vekst har selskapet behov for tilførsel av ny egenkapital.

Utlånsrentene har fortsatt en stigende tendens dels på grunn av høyere pengemarkedsrenter og dels på grunn av noe høyere utlånsmarginer.

Forventninger til opprettholdt inntjening og god kostnadskontroll tilsier en fortsatt positiv resultatutvikling. Nivået på mislighold og restanser er lavt og selskapet har så langt ingen indikasjoner på svekket soliditet i porteføljen.

Eiendoms kreditt vil fortsette å styrke kapitalnivået for å oppfylle alle kapitalkrav med god margin.

**Bergen, 18. oktober 2016**

**Eiendoms kreditt AS**

**Styret**

# Resultat

Tall i tusen kroner

	Hittil i år 30.09.2016	Hittil i fjor 30.09.2015	3. kvartal 2016	3. kvartal 2015	Året 2015
Renteinntekter	114 833	130 023	36 987	40 541	169 536
Rentekostnader	75 364	91 866	23 733	28 938	119 004
<b>Netto renteinntekter</b>	<b>39 469</b>	<b>38 157</b>	<b>13 254</b>	<b>11 603</b>	<b>50 532</b>
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	125	178	-	-	178
Provisjonsinntekter	611	322	191	101	420
Provisjonskostnader	43	91	12	16	94
Netto tap/gevinst på verdipapirer	4 346	-2 736	1 833	-3 038	-4 576
Andre driftsinntekter	448	504	160	163	632
Lønn og generelle administrasjonskostnader	11 319	12 712	3 950	4 263	17 648
Avskrivninger på varige driftsmidler	284	232	95	77	315
Andre driftskostnader	960	919	287	279	1 216
<b>Resultat av ordinær drift før skatt</b>	<b>32 394</b>	<b>22 471</b>	<b>11 093</b>	<b>4 195</b>	<b>27 913</b>
Skatt på ordinært resultat	8 071	6 023	2 774	1 133	7 705
<b>Resultat av ordinær drift etter skatt</b>	<b>24 323</b>	<b>16 448</b>	<b>8 320</b>	<b>3 062</b>	<b>20 208</b>



# Balanse

Tall i tusen kroner	Note	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
<b>EIENDELER</b>				
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		527 241	331 794	347 321
Nedbetalingslån til kunder		3 489 104	3 805 357	3 794 197
Nedskrivning på grupper av utlån		-1 170	-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2,3	3 487 934	3 804 187	3 793 027
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		461 773	577 080	516 200
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 617	5 617
<i>Utsatt skattefordel</i>		1 163	2 226	2 634
<i>Varige driftsmidler</i>		4 345	4 057	4 573
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		15 244	11 360	12 838
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 503 316</b>	<b>4 736 321</b>	<b>4 682 210</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4	3 830 500	4 095 297	4 027 413
<i>Annen gjeld</i>		5 905	5 178	9 512
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		17 061	15 255	19 758
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125 000	125 000	125 000
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	75 000	75 000
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 053 466</b>	<b>4 315 731</b>	<b>4 256 682</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Aksjekapital		307 270	307 270	307 270
Overkursfond		7 901	7 901	7 901
<b>Opptjent egenkapital</b>				
Annen egenkapital		110 357	88 971	110 357
Årets resultat		24 323	16 448	-
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>449 851</b>	<b>420 590</b>	<b>425 528</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>4 503 316</b>	<b>4 736 321</b>	<b>4 682 210</b>

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2015.

### 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.

Detaljert statistikk om de to sikkerhetsmassene blir publisert på nettsiden

<http://www.eiendomskreditt.no/investor/cover-pool/>

### Note 3 - Misligholdte lån (1.000 kr)

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Misligholdte lån bolighypotek	-	-	-
Misligholdte lån eiendomshypotek	27 250	1 028	36 686
Misligholdte andre lån	-	30 860	35 302
<b>Sum</b>	<b>27 250</b>	<b>31 888</b>	<b>71 988</b>

## Note 4 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Obligasjonsgjeld	4 042 500	4 320 000	4 081 500
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	211 000	229 000	56 000
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>	<b>3 831 500</b>	<b>4 091 000</b>	<b>4 025 500</b>

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
1048953.7	5,95 % Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		45 000 000
1062431.5	FRN OMF Bolighypotek	06.09.11 - 09.10.16*	OMF	1,68 %	06.10.2016	47 500 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.06.17*	OMF	2,29 %	15.12.2016	408 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*	OMF	2,26 %	15.11.2016	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*	OMF	2,11 %	15.12.2016	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*	OMF	1,65 %	15.12.2016	400 000 000
1068377.4	4,13% OMF Eiendomshy.	20.06.13 - 20.06.23*	OMF	4,13 %		120 000 000
1069194.2	FRN Eiendomskreditt	16.10.13 - 14.10.16	Senior	2,01 %	17.10.2016	41 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*	OMF	1,81 %	24.10.2016	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendomskreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	1,64 %	27.12.2016	250 000 000
1072529.4	FRN Eiendomskreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	1,62 %	05.12.2016	300 000 000
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*	OMF	1,41 %	15.12.2016	450 000 000
1073089.8	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*	OMF	1,23 %	15.11.2016	250 000 000
1075522.6	FRN Eiendomskreditt	18.01.16 - 18.01.19	Senior	2,38 %	18.10.2016	156 000 000
1075648.9	2,80% OMF Eiendomsh.	26.01.16 - 26.01.26*	OMF	2,80 %		100 000 000
1077429.2	FRN OMF Bolighypotek	14.09.16 - 12.04.19*	OMF	1,35 %	12.10.2016	100 000 000
1077543.0	FRN OMF Eiendomshyp.	27.09.16 - 15.06.22*	OMF	1,83 %	15.12.2016	150 000 000
Sum						4 042 500 000
Egenbeholdning						-211 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						-1 000 209
Sum ifølge regnskap						3 830 499 791

1068428.5 FRN Fondsobl.lån. 27.06.13 - 27.06.18 Call 5,29 % 27.12.2016 40 000 000

FRN : (Floating Rate Note) Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån

Call : Låntager har rett til å innfri lånet på angitt tidspunkt

\* : Lån med Utvidet forfallsdato (1 år)

## Note 5 - Kapitaldekning (1.000kr)

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901	7 901
Annen egenkapital	110 357	88 971	110 358
<i>Egenkapital</i>	425 528	404 142	425 529
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>			
Pensjonsmidler	-1 434		-1 355
Utsatt skattefordel	-1 163	-2 226	-2 634
Sum ren kjernekapital	422 931	401 916	421 540
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75 000	75 000	75 000
Sum kjernekapital	497 931	476 916	496 540
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	622 931	601 916	621 540
<b>Minimumskrav ansvarlig kapital</b>			
<b>Kredittrisiko</b>			
Institusjoner	12 258	11 146	10 370
Foretak	400	400	400
Pantesikrede lån	226 870	240 571	241 527
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 563	2 662	2 650
Øvrige engasjementer	1 452	1 496	1 285
Sum minimumskrav kredittrisiko	243 544	256 275	256 232
Operasjonell risiko	8 557	8 527	8 557
CVA-risiko	2 071	1 803	2 113
Fradrag for gruppenedskrivning	-94	-94	-94
Minimumskrav ansvarlig kapital	254 079	266 511	266 808
<b>Kapitaldekning</b>	<b>19,61 %</b>	<b>18,07 %</b>	<b>18,64 %</b>
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>15,68 %</b>	<b>14,32 %</b>	<b>14,89 %</b>
<b>Ren kjernekapitaldekning</b>	<b>13,32 %</b>	<b>12,06 %</b>	<b>12,64 %</b>
<b>Uvektet kjernekapitaldekning</b>	<b>10,87 %</b>	<b>9,97 %</b>	<b>10,46 %</b>

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

