



Rapport

4. kvartal 2015
(urevidert)

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

Hovedtall

Tall i tusen kroner

31.12.2015 31.12.2014 4.kv 2015 4.kv 2014

Resultatregnskap

Resultat før skatt	27 913	42 540	5 442	9 246
Resultat etter skatt	20 208	31 626	3 760	7 264
Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,05 %	1,20 %	1,03 %	1,11 %
Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,42 %	0,64 %	0,31 %	0,59 %

Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	3 794 197	4 019 047
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170
Egenkapital	425 528	409 814
Forvaltningskapital	4 682 210	4 870 106
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 790 353	4 905 934

Andre nøkkeltall

Kostnader i % av driftsinntekter	37 %	31 %
Kostnader i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,40 %	0,38 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån	0,03 %	0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	6,73 %	10,88 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	4,87 %	8,08 %
Kapitaldekning	18,64 %	17,55 %
Kjernekapitaldekning	14,89 %	13,91 %
Ren Kjernekapitaldekning	12,64 %	11,72 %

Balanseutvikling

12 måneders vekst

Vekst i forvaltningskapital	-3,86 %	-0,16 %
Vekst i utlån til kunder	-5,59 %	-2,63 %

Opplysninger om utlånsporteføljen

31.12.2015

31.12.2014

Bolighypotek

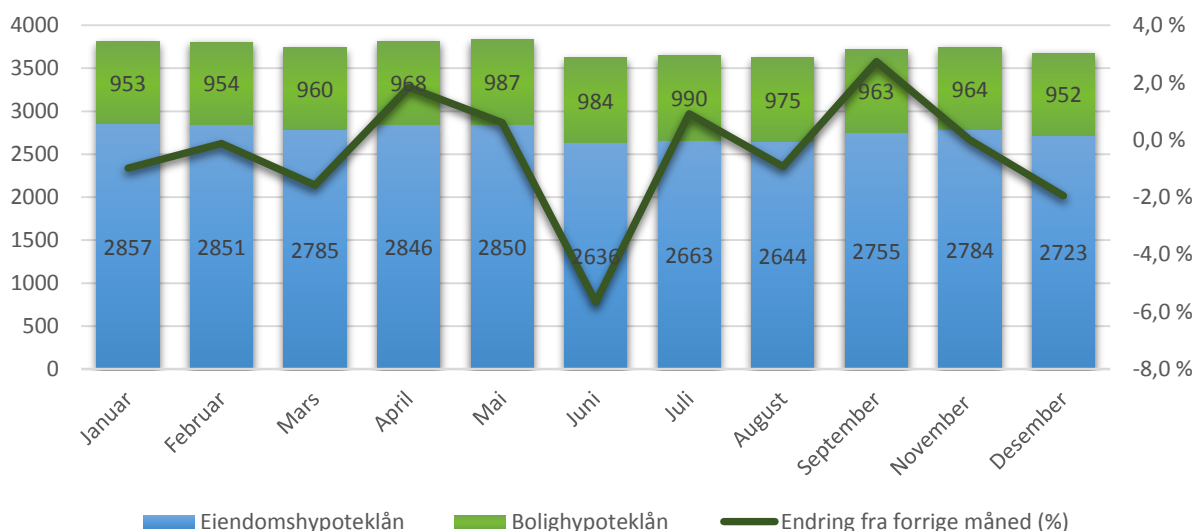
Sikkerhetsmasse (mill. kr)	1 081	1 166
Herav utlån	952	958
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	128	123
Overdekning i sikringsmasse (%)	13,4 %	11,8 %
Indeksert LTV	39,8 %	40,6 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	953	1 043
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	129	207
Andel lån med flytende rente	61,7 %	64,0 %
Antall lån	759	791
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	1,25	1,22

Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	3 028	3 065
Herav utlån	2 723	2 890
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	781	479
Overdekning i sikringsmasse (%)	34,7 %	31,9 %
Indeksert LTV	38,3 %	40,0 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	2 247	2 324
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	305	175
Andel lån med flytende rente	82,7 %	76,4 %
Antall lån	359	376
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	7,68	7,70

* Redusert for beholdning av egne obligasjoner.

Hypotekenes utvikling i 2015 (mill.kr)



Kvartalsrapport 31.12.2015

HOVEDTREKK

(Tall i parentes er per 31.12.2014)

- Resultat etter skatt 20,2 mill. kr (31,6 mill. kr).
- Netto renteinntekter 50,5 mill. kr (58,9 mill.kr).
- Driftskostnader 0,40% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
- Utlån er gjennom året redusert med 5,6%, hvorav boliglån falt med 0,6% og næringslån med 5,8%.
- Egenkapitalavkastning etter skatt 4,9% (8,1%).
- Ren kjernekapitaldekning 12,64% (11,72%), kapitaldekning 18,64% (17,55%) og uvektet kjernekapitaldekning 10,46%.

SELSKAPET

Eiendomskreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak som 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. Eiendomskreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

FORRETNINGSIDÉ

Eiendomskreditt 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).

Eiendomskreditt har to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån. Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlånsvilkår, lite mislighold og svært lite tap, tar Eiendomskreditt 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. Årsregnskapsforskriften er endret, og fra og med 1. januar 2015 er det krav om at pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

innregnes i samsvar med IAS 19. Eiendomskreditt har innarbeidet IAS 19. Virkningen av prinsippendringen 1.1.2015 gav en endring i inngående balanse for 2015. Fra å ha en overfinansiering av pensjonsforpliktelser på kr 3,6 millioner til å ha en pensjonsforpliktelse på kr 4,2 millioner. Dette gav en utsatt skattefordel på kr 2,1 millioner og en total reduksjon av annen egenkapital på kr 5,7 millioner. I tillegg oppstod det en aktuariell gevinst 31.12.2015 på kr 1,6 som er regnskapsført direkte mot egenkapitalen fratrukket skatt på kr 0,4 millioner. Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2014.

RESULTAT

Resultat etter skatt var ved utgangen av fjerde kvartal 20,2 mill. kr mot 31,6 mill. kr i samme periode i fjor. Resultatet påvirkes av redusert rentenetto som følge av at et fallende rentenivå får raskere effekt i utlånsporteføljen enn i innlånsporteføljen, samt en lavere utlånsportefølje. Gjennom fjerde kvartal steg kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet betydelig. Eiendomskreditt besitter en obligasjonsportefølje til likviditets og sikringsformål. Økte kredittpåslag har medført at obligasjonsporteføljen har falt i verdi. Det urealiserte verdifallet tas som en ytterligere nedskrivning på porteføljen i fjerde kvartal med 1,8 mill.kr.

Resultatet ved utgangen av fjerde kvartal tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 6,7% mot 10,9% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 4,9% mot 8,1% i fjor. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av året 0,42% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,64% i fjor.

NETTO RENTEINTEKTER

Netto renteinntekter var 50,5 mill. kr ved utgangen av fjerde kvartal mot 58,9 mill. kr i tilsvarende periode i fjor. Utviklingen skyldes en kombinasjon av et lavere rentenivå, lavere utlånsportefølje og noe lavere margin på utlån. For kvartalet utgjorde netto renteinntekter 12,4 mill. mot 13,6 mill. i fjerde kvartal 2014. Netto renteinntekter utgjør 1,05% av gjennomsnittlig forvaltningskapital

beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,20% i samme periode i 2014.

DRIFTSKOSTNADER

Samlede driftskostnader var kr 19,2 mill. kr ved utgangen av fjerde kvartal, mot 18,7 mill. kr i fjor. Dette utgjorde 0,40% og 0,38% av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 17,7 mill. kr (0,37%) per 31.12.2015 mot 17,0 mill. kr (0,35%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var 1,2 mill. kr (0,03%) ved utgangen av året, mot 1,3 mill. kr (0,03%) ved utgangen av 2014.

MISLIGHOLD

Per 31.12.2015 var åtte engasjementer pålydende 72,0 mill. kr misligholdt (over 90 dager). Det tilsvarende tall ved utgangen av 2014 var åtte engasjementer pålydende 82,5 mill. kr. Mislighold utgjorde 1,90% av brutto utlån. Mislighold viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 10,5 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 fjerde kvartal.

BALANSEN

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4 870 mill. kr til 4 682 mill. kr, en reduksjon på 3,9%.

UTLÅN

Det er i år utbetalt 632 mill. kr i nedbetalingslån, mot 573 mill. kr i 2014. Utbetalte lån fordeler seg med 198 mill. kr i bolighypoteklån og 434 mill. kr i eiendomshypoteklån.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på 222 mill. kr. som tilsvarer 5,5%. I 2015 har tilgangen på nye lån fra eierbankene vært noe lavere enn forventet. Låneetterspørselen tiltok noe utover høsten. Siste halvår isolert var det en vekst i utlån på 48 mill. kr.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 23% på fastrente og 77% på flytende rente. Fordelingen

var henholdsvis 33% og 67% ved utgangen av 2014.

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 2015 hadde Eiendomskreditt bolighypoteklån på til sammen 952 mill. kr. Boliglån med fast rente utgjør 38,3% av bolighypotekporteføljen per 31.12.2015. Eiendomshypotekporteføljen (næringslån) utgjør 2 723 mill. kr. Av eiendomshypoteklånene var 17,3% gitt med fast rente i fjerde kvartal 2015.

Fem største fylker etter utlånsvolum, Bolighypotek

Fylke	Andel av utlån
Oslo	26,1 %
Akershus	25,5 %
Hordaland	16,1 %
Rogaland	6,6 %
Buskerud	6,0 %
Øvrige	19,7 %

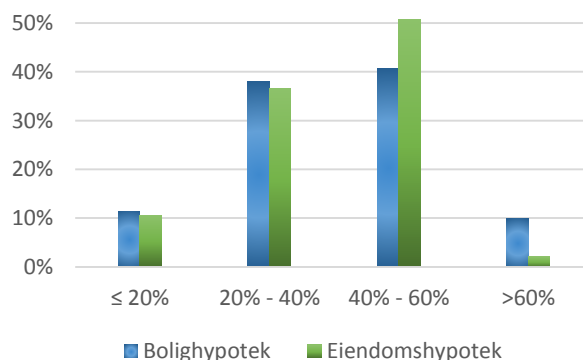
Fem største fylker etter utlånsvolum, Eiendomshypotek

Fylke	Andel av hypotek
Oslo	21,4 %
Hordaland	17,1 %
Rogaland	14,4 %
Akershus	13,7 %
Sogn og Fjordane	11,1 %
Øvrige	22,2 %

Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 39,8% for bolighypotek og 38,3% for eiendomshypotek.

Hypotekporteføljene fordelt på belåningsgrad (LTV)

- hvert lån i sin helhet plassert i den porteføljen og den gruppen som samsvarer med lånets LTV



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 200 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 350 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 200 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4.027 mill. kr, som er fordelt på 14 obligasjonslån.

EGENKAPITAL OG KAPITALDEKNING

Eiendoms kreditt hadde ved utgangen året en egenkapital på 425,5 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 621,5 mill. kr. Selskapet har en kapitaldekning på 18,64% hvorav kjernekapitalen utgjorde 14,89%. Ren kjerne-kapitaldekning var på 12,64%. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendoms kreditt standardmetoden. Periodens resultat er hensyntatt i tallene ovenfor.

RATING

Eiendoms kreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra Standard & Poor's Ratings Services. Ratingen tilfredsstillende 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 august 2015.

FREMTIDSUTSIKTER

2015 har vært et år preget av sterk konkurranse og et betydelig press på utlånsmarginene. I tillegg har utsikter til ytterligere økte kapitalkrav, for både Eiendoms kreditt og eierbankene, gjort det nødvendig å bygge opp egenkapital over driften. Dette har begrenset selskapets muligheter for vekst på kort sikt.

I andre halvår så vi et skift i retning av høyere kredittpåslag i obligasjonsmarkedet, et mer usikkert makrobilde og økte kapitalkrav. Dette er forhold som tilsier at margin på lån til næringseiendom vil stige i tiden fremover. Innen boliglån forventer vi fortsatt press på rentemarginen.

Det er i 2015 gjennomført en rekke tiltak for å sikre lønnsom vekst fremover. Det er investert i ny teknologi innen IT-drift og gjennomført en rekke andre kostnadsreducerende tiltak.

Den generelle etterspørselen etter våre tjenester har økt mot slutten av fjoråret og har vedvart inn i 2016. Sammen med fortsatt stor oppmerksomhet på god og solid underliggende drift med lave tap og en tett oppfølging av kostnadsbruk er det således grunn til å se optimistisk på selskapets muligheter for en positiv resultatutvikling fremover.

Det jobbes konkret med strategiske tiltak for å sikre selskapets muligheter for å kunne tilfredsstillende fremtidige kapitalkrav og sikre selskapets muligheter for lønnsom vekst i de kommende årene.

Den finansielle situasjonen i Eiendoms kreditt er god og selskapet har et godt grunnlag for videre drift.

Bergen, 10. mars 2016
Eiendoms kreditt AS
Styret

Resultat

Tall i tusen kroner

	4.kv 2015	4.kv 2014	31.12.2015	31.12.2014
Renteinntekter	39 513	48 303	169 536	200 671
Rentekostnader	27 137	34 688	119 004	141 736
Netto renteinntekter	12 375	13 615	50 532	58 935
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	-	-	178	100
Provisjonsinntekter	98	148	420	433
Provisjonskostnader	3	33	94	136
Netto tap/gevinst på verdipapirer	-1 840	310	-4 576	1 136
Andre driftsinntekter	128	104	632	767
Lønn og generelle administrasjonskostnader	4 936	4 525	17 648	17 033
Avskrivninger på varige driftsmidler	84	64	315	404
Andre driftskostnader	297	309	1 216	1 258
Resultat av ordinær drift før skatt	5 442	9 246	27 913	42 540
Skatt på ordinært resultat	1 682	1 982	7 705	10 914
Resultat av ordinær drift etter skatt	3 760	7 264	20 208	31 626

Balanse

Tall i tusen kroner

	Note	31.12.2015	31.12.2014
EIENDELER			
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		347 321	358 569
Nedbetalingslån til kunder		3 794 197	4 019 047
Nedskrivning på grupper av utlån		-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2,3	3 793 027	4 017 877
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning		516 200	468 560
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 617
<i>Utsatt skattefordel</i>		2 634	2 150
<i>Varige driftsmidler</i>		4 573	4 036
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		12 838	13 298
Sum eiendeler		4 682 210	4 870 106
GJELD OG EGENKAPITAL			
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4	4 027 413	4 217 252
<i>Annen gjeld</i>		9 512	11 387
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		19 758	22 825
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125 000	139 500
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	75 000
Sum gjeld		4 256 682	4 465 965
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		307 270	307 270
Overkursfond		7 901	7 901
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 357	88 971
Sum egenkapital	5	425 528	404 142
Sum gjeld og egenkapital		4 682 210	4 870 106

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Eiendoms kreditt har tidligere beregnet pensjonsforpliktelse og pensjonskostnader etter NRS 6. Årsregnskapsforskriften er endret, og fra og med 1. januar 2015 er det krav om at pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser innregnes i samsvar med IAS 19. IAS 19 tillater ikke bruk av "korridormetoden" for regnskapsføring av aktuarielle gevinster og tap. Dette medfører at estimatavvik nå skal føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår.

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2014.

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

I forbindelse med at Eiendoms kreditt 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 vektet 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%. Eiendoms kreditt 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. Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt strengere vedtekter med en øvre lånegrense på 55% 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 - Misligholdte lån (1.000 kr)

	31.12.2015	31.12.2014
Misligholdte lån bolighypotek	-	3 164
Misligholdte lån eiendomshypotek	36 686	16 501
Misligholdte andre lån	35 302	62 858
Sum	71 988	82 523

Note 4 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner	2015	2014
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene		
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater		
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	4 081 500	4 895 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	56 000	683 000

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
1048953.7	5,95 % Eiendoms kreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		45 000 000
1062431.5	FRN OMF Bolighypotek	06.09.11 - 09.10.16	OMF	1,78 %	06.01.2016	352 500 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.6.17*)	OMF	2,41 %	15.03.2016	408 000 000
1066258.8	FRN OMF Eiendomshyp.	02.11.12 - 02.05.16*)	OMF	2,02 %	02.02.2016	200 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*)	OMF	2,41 %	15.02.2016	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*)	OMF	2,23 %	15.03.2016	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*)	OMF	1,77 %	15.03.2016	400 000 000
1068377.4	FRN OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23*)	OMF	4,13 %		120 000 000
1069194.2	FRN Eiendoms kreditt	16.10.13 - 14.10.16	Senior	2,12 %	18.01.2016	231 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*)	OMF	1,97 %	25.01.2016	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendoms kreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	1,83 %	29.03.2016	250 000 000
1072529.4	FRN Eiendoms kreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	1,78 %	04.03.2016	300 000 000
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*)	OMF	1,53 %	15.03.2016	350 000 000
1073089.8	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*)	OMF	1,38 %	15.02.2016	200 000 000
Sum						4 081 500 000
Egenbeholdning						-56 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						1 912 913
Sum i følge regnskap						4 027 412 913

1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,48 %	29.03.2016	40 000 000
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,53 %	29.03.2016	35 000 000
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	2,94 %	05.02.2016	125 000 000

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)

Tellende ansvarlig kapital for Eiendoms kreditt består av følgende elementer:

	2015	2014
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901
Annen egenkapital	110 357	88 971
Hybridkapital: Fondsobligasjoner	75 000	75 000
Fradrag i ansvarlig kapital		
Pensjonsmidler	-1 355	0
Utsatt skattefordel	-2 634	-2 150
Sum kjernekapital	496 539	476 992
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	621 539	601 992

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

Risikovekt	2015			2014		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav
0 %	41 532			40 218		
10 %	331 246	33 125	2 650	294 738	29 474	2 358
20 %	455 701	91 140	7 291	506 073	101 215	8 097
35 %	1 250 389	437 636	35 011	1 346 167	471 158	37 693
50 %	32 913	16 456	1 316			
100 %	2 568 966	2 568 966	205 517	2 681 930	2 681 930	214 554
Sum risikovektet balanse	4 680 747	3 147 323	251 786	4 869 126	3 283 777	262 702
Poster utenfor balansen	182 059	81 985	6 559	181 939	41 103	3 288
Reduksjon i kapitalkrav for tapsavsetninger	-1 170	-1 170	-94	-1 170	-1 170	-94
Beregningsgrunnlag for operasjonell risiko		106 964	8 557		106 588	8 527
Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen	4 861 636	3 335 102	266 808	5 049 895	3 430 298	274 424
Kapitaldekning		18,64 %			17,55 %	
Kjernekapitaldekning		14,89 %			13,91 %	
Ren kjernekapitaldekning		12,64 %			11,72 %	
Uvektet kjernekapitaldekning		10,46 %				

Eiendoms kreditt har følgende sikkerheter for utlån (kredittrisiko):

Garanti fra banker (risikovekt 20%)

Pant i boligeiendommer (risikovekt 35% og 100%)

Pant i næringseiendommer (risikovekt 100%)

Kapitalkrav per 31.12

Spesifikasjon av kapitalkravet (8 % av beregningsgrunnlaget)	2015	2014
Institusjoner	12 483	9 561
Foretak	400	1 200
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom	241 527	251 484
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 650	1 388
Øvrige engasjementer	1 285	2 358
Sum kredittrisiko	258 345	265 991
Operasjonell risiko	8 557	8 527
Fradrag i kapitalkravet for nedskrivning på grupper av lån	-94	-94
Samlet kapitalbehov	266 808	274 424

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden
Operasjonell risiko: Basismetoden

