EIENDOMSKREDITT

3. kvartal 2023

(Urevidert)

Visjon og verdier

Vi skal være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører.

OFFENSIV

Vi skal arbeide aktivt for å være den långiveren som kundene ønsker seg og som konkurrentene drømmer om å bli.

SOLID

Vår drift- og utlånsstrategi skal alltid ha fokus på å trygge interessene til kunder, investorer, samarbeidspartnere og ansatte.

NÆR

Vi skal opprette og vedlikeholde gode og effektive kommunikasjonslinjer, både internt i selskapet og mellom Eiendomskreditt og selskapets kunder, eiere og investorer.

FREMTIDSRETTET

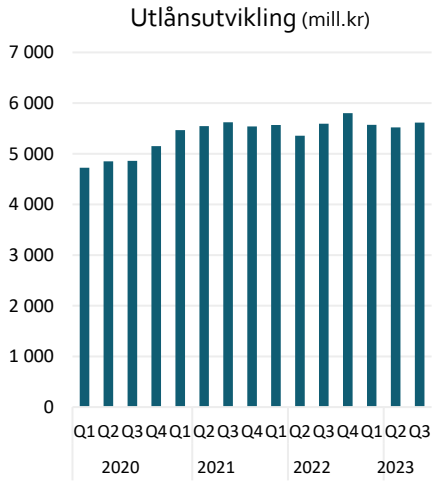
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

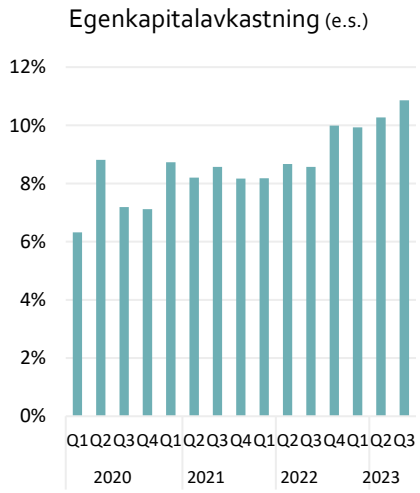
Kundeløfte

Eiendomskreditt skal tilby kunder med høy kvalitet og lav risiko attraktive lånevilkår, over hele lånets løpetid.

3. kvartal 2023

- Netto renteinntekter utgjør 37,65 mill.kr (30,94 mill.kr)
- Resultat etter skatt på 25,13 mill.kr (19,11 mill. kr).
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 17,27% (19,60%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 10,86% (8,57%).
- Resultat per aksje 4,69 kr (3,57 kr)
- Vekst i utlån 3. kvartal er 1,7%





Hittil i 2023

- Netto renteinntekter på 107,71 mill.kr (91,32 mill.kr)
- Resultat etter skatt på 71,49 mill.kr (56,59 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 17,36% (19,79%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 10,35 % (8,47%)
- Resultat per aksje 13,33 kr (10,55 kr)
- Vekst i utlån siste 12 måneder er 0,4%

Hovedtall

Resultatregnskap (mill.kr)	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Netto renteinntekter	37,65	30,94	107,71	91,32	125,27
Andre inntekter	1,19	1,34	3,80	4,39	5,69
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,86	-0,79	1,12	-2,24	-0,46
Driftskostnader	6,71	6,33	19,36	18,94	26,39
Resultat før skatt	32,99	25,16	93,95	74,54	104,05
Resultat etter skatt	25,13	19,11	71,49	56,59	78,91

Regnskapsposter (i % av GFK)	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 437	6 368	6 528	6 413	6 469
Netto renteinntekter	2,34 %	1,94 %	2,20 %	1,90 %	1,94 %
Driftskostnader	0,42 %	0,40 %	0,40 %	0,39 %	0,41 %
Resultat før skatt	2,05 %	1,58 %	1,92 %	1,55 %	1,61 %
Resultat etter skatt	1,56 %	1,20 %	1,46 %	1,18 %	1,22 %

Balanse (mill.kr)	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Brutto utlån	5 615	5 593	5 615	5 593	5 803
Nedskrivninger utlån	-1,8	-3,7	-1,8	-3,7	-3,8
Egenkapital inkl. årets resultat	1 014	981	1 014	981	1 002
Forvaltningskapital	6 628	6 451	6 628	6 451	6 644

Andre nøkkeltall (%)	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Kostnader i % av driftsinntekter	17,27 %	19,60 %	17,36 %	19,79 %	20,15 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,07 %	0,03 %	0,07 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	2,74 %	2,26 %	2,74 %	2,26 %	2,94 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	0,41 %	-0,50 %	0,41 %	-0,50 %	4,56 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	14,50 %	11,43 %	13,83 %	11,31 %	11,84 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	10,86 %	8,57 %	10,35 %	8,47 %	8,85 %
Kapitaldekning	20,99 %	21,35 %	20,99 %	21,35 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	18,54 %	18,81 %	18,54 %	18,81 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	16,88 %	17,08 %	16,88 %	17,08 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,87 %	14,10 %	13,87 %	14,10 %	14,07 %
LCR	218 %	104 %	218 %	104 %	1303 %
NSFR	121 %	121 %	121 %	121 %	116 %

*Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr. 01.01 fratrukket fondsobligasjon og avsatt/utbetalt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.

Selskapet

Eiendomskreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 73 aksjonærer hvor av 64 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med en eierandel på 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med en eierandel på 6,51%. Eiendomskreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Kvartalsregnskapet

(Tall for 3. kvartal 2022 i parentes)

Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS og IAS34 om delårsrapportering. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippene vises det til note 1 i årsrapporten for 2020.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et korrekt bilde av Eiendomskreditts drift og økonomiske stilling ved kvartalsskiftet. Tall i parentes nedenfor referer til samme periode forrige år for sammenligning.

Resultat 3. kvartal

Pengemarkedsrenten fortsatte å stige gjennom tredje kvartal. Høyere rentenivå har sammen med en økt utlånsportefølje og en god marginutvikling bidratt til økte inntekter. I tillegg har netto verdiøkning på selskapets beholdning av obligasjoner og rentefond gitt et positivt bidrag til resultatet. Kostnadsveksten er moderat.

Eiendomskreditt beregner forventet tap i henhold til IFRS9. Selskapet avsetter for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Modellberegnede nedskrivninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore. Eiendomskreditt har en forsiktig risikoprofil med lave belåningsgrader (LTV) i utlånsporteføljen. Modellerte tapsavsetninger er uendret i kvartalet.

Resultat før skatt er i tredje kvartal 32,99 mill.kr (25,16 mill.kr). Resultat etter skatt er 25,13 mill.kr (19,11 mill.kr). Resultatet utgjør 1,56% (1,20%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet gir en egenkapitalavkastning på 10,86% (8,57%) i tredje kvartal.

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter er 37,65 mill.kr (30,94 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 2,34% (1,94%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,19 mill.kr (1,34 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 0,86 mill.kr (-0,79 mill.kr).

Driftskostnader

Totale driftskostnader var 6,71 mill.kr (6,33 mill.kr). Dette utgjør 0,42% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income utgjør 17,27% (19,60%) i tredje kvartal.

Tapsavsetninger

Tapsavsetningene er uendret i tredje kvartal. For nærmere beskrivelse av mislighold og tap se 'Nedskrivinger på utlån' under og note 5.

Resultat pr. 30.09.2023

Resultat før skatt er 93,95 mill.kr (74,54 mill.kr). Resultat etter skatt er 71,49 mill.kr (56,59 mill.kr). Resultatet utgjør 1,46% (1,18%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning på 10,35% (8,47%).

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 107,71 mill.kr (91,32 mill.kr). Dette tilsvarer 2,20% (1,90%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Et høyere rentenivå og en positiv utvikling i utlånsmarginen bidrar til økte netto renteinntekter.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 3,80 mill.kr (4,35 mill.kr). Nedgangen har sammenheng med lavere utlånsaktivitet som følge av lavere aktivitet i eiendomsmarkedet.

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,12 mill.kr (-2,24 mill.kr). Verdiendring på finansielle instrumenter skyldes endringer i rentenivå og kredittpåslag i markedet, og de effekter dette har på selskapets beholdning av obligasjoner og obligasjonsfond, utlån/innlån med fast rente og selskapets derivatportefølje.

Driftskostnader

Totale driftskostnader er 19,36 mill.kr (18,94 mill.kr). Dette utgjør 0,40% (0,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 17,17 mill.kr (17,18 mill.kr). Dette tilsvarer 0,35% (0,35%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Avskrivninger og andre driftskostnader utgjør 2,20 mill.kr (1,76 mill.kr), som tilsvarer 0,05% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income er 17,36% (19,79%).

Nedskrivninger på utlån

Mens priser på brukte boliger steg i første halvår, snudde markedet til nedgang i tredje kvartal. Vi forventer at prisene vil falle videre i fjerde kvartal. Markedene for næringseiendom er preget av lav omsetning og usikkerhet om prisnivået. Den generelle oppfatningen er at prisene er på vei ned som følge av forventninger til at rentene vil holde seg høye i lengre tid. Det er likevel fortsatt stor usikkerhet om hvordan rentebildet vil utvikle seg, noe som gjør det vanskelig å anslå hvordan prisdannelsen på eiendom blir fremover.

Modellen for beregning av avsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 justerte selskapet forventningene til markedsutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Dette innebærer at forventet verdiutvikling i perioden 2022/2023 er -18,5% for næringseiendom, og -5% for boligeiendom. Denne forventningen er videreført i tredje kvartal. Modellberegnede avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 1,84 mill.kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,03% (0,07%). Tapsavsetningene er tilnærmet uendret i tredje kvartal. Siden årsskiftet er tapsavsetningene redusert med 1,93 mill. kr som følge av at ekstraordinære avsetninger knyttet til covid 19 pandemien er blitt reversert.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

Balanse pr. 30.09.2023

Ved utgangen av tredje kvartal er forvaltningskapitalen 6 628 mill.kr (6 451 mill.kr). De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 2,74%.

Utlån

Markedet for næringseiendom er for tiden avventende og det er relativt få transaksjoner. Eiendomskreditt har opplevd noe lavere etterspørsel etter lån. Hittil i år er det utbetalt 817 mill.kr (1 332 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet hittil i år fått innfridd lån og avdrag med 1005 mill.kr. Dette har resultert i en netto reduksjon i utlånsporteføljen i hittil i år på 188 mill.kr. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsvekst på 23 mill.kr. som tilsvarer en vekst på 0,41%.

Ved utgangen av tredje kvartal utgjør ordinære utlån 5 624 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 45,9% for eiendomshypoteklån basert på indekserte verdier per 31.12.2022.

Mislighold

Per 30.09.2023 er åtte (seks) engasjementer pålydende totalt 191,7 mill.kr (42,8 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 3,41% (0,76%) av brutto utlån. Økning i misligholdte lån skyldes i hovedsak tilgang på ett større konsolidert

engasjement. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav.

Engasjementer på nivå 2 (kredittforringede engasjementer) utgjør 305,5 mill.kr. Dette er en økning med 17,6 mill.kr siden årsskiftet. Restanser (utestående krav) er på et normalt nivå.

Overtatte eiendommer

Eiendomskreditt har overtatt et panteobjekt som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen ble av forsiktighetshensyn nedskrevet med 1,25 mill.kr til 14 mill.kr i første kvartal.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 955 mill.kr (831 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 455 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

Innlån

Eiendomskreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. Eiendomskreditt har hittil i år emittert 600 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett og 200 mill.kr i senior obligasjoner. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 5 432 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 807 mill.kr. I april utstedte Eiendomskreditt et nytt fondsobligasjonslån på 40 mill.kr. Samlet fondsobligasjonsgjeld utgjør 85 mill.kr. I tillegg er det utestående 125 mill.kr i ansvarlig obligasjonslån.

Egenkapital og kapitaldekning

Eiendomskreditt har ved utgangen av tredje kvartal en ren kjernekapital på 861 mill.kr og en egenkapital på 946 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 071 mill.kr. (Tallene er ekskl. periodens resultat).

Kapitaldekningen er på 20,99%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 18,54%, ren kjernekapitaldekning er på 16,88% og uvektet kjernekapitaldekning er på 13,87%. Eiendomskreditt har per 30.09.2023 et minstekrav til ren kjernekapital på 13,80% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter Eiendomskreditt standardmetoden.

Norges Bank økte motsyklisk kapitalbuffer med 0,5%-poeng, til 2,5%-poeng i mars 2023. Finansdepartementet har besluttet å øke systemrisikobufferen med 1,5%-poeng fra 31.12.2023 for finansinstitusjoner som benytter standardmetoden. Ved utgangen av 2023 vil minstekrav til ren kjernekapital være 15,30% inklusiv pilar 2-tillegg.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 30.09.2023 har Eiendomskreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 218 % og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 121 %.

Rating

Eiendomskreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Eiendomskreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 30. september 2023 hadde Eiendomskreditt følgende langsiktige kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
Eiendomskreditt AS	S&P Global	BBB-	Stable
	NCR	BBB	Stable
Eiendomskreditt OMF	S&P Global	AAA	
	NCR	AAA	

Fremtidsutsikter

Utsiktene til at renten vil holde seg høye i en lengre periode har ført til fallende eiendomsverdier i 2023. Vi forventer at denne situasjonen vedvarer fremover, og at det vil ta noe tid å etablere nivået hvor selger og kjøpers forventninger vil bli klarert.

Økte renter påvirker også låntakernes rentebetjeningsevne. Eiendomskreditt har i tredje kvartal sett en økning i mislighold og kredittforringede engasjementer. Vi forventer at nivået på misligholdte engasjementer vil holde seg høyere enn normalt i en periode. Kombinert med et generelt verdifall på eiendommer vil dette kunne medføre høyere beregnede tapsavsetninger fremover. Eiendomskreditt har lave belåningsgrader

på sine engasjementer, noe som vil motvirke en vesentlig økning i tapsavsetningene.

Eiendomskreditt har tilfredsstillende tilgang på lånesøknader, men markedsbildet tilsier en forsiktig kredittpraksis. Vi forventer et relativt stabilt utlånsvolum fremover.

I fjerde kvartal tilsier den underliggende driften en fortsatt god utvikling i inntektene. Sammen med god kostnadskontroll og lave tap tilsier dette en fortsatt god resultatutvikling i fjerde kvartal.

Hendelser etter kvartalsskiftet

Det er ikke inntruffet hendelser etter kvartalsskiftet som materielt påvirker regnskap og balanse, eller fremstillingen i rapporten.

Bergen, 23. oktober 2023

Styret i Eiendomskreditt AS

Sindre Søndenå Andersen (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

EIENDOMSKREDITT

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	99,908	57,773	267,722	156,055	231,515
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	2,453	4,585	7,336	14,229	20,283
Rentekostnader	4	64,712	31,418	167,345	78,961	126,523
Netto renteinntekter		**37,650**	**30,941**	**107,713**	**91,323**	**125,275**
Provisjonsinntekter		1,192	1,340	3,814	4,364	5,713
Provisjonskostnader		0,005	0,005	0,015	0,017	0,021
Utbytte		-	-	-	-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	0,862	-0,793	1,120	-2,242	-0,462
Andre driftsinntekter		-	-	-	0,048	-
Sum andre inntekter		**2,049**	**0,542**	**4,920**	**2,153**	**5,230**
Personalkostnader		3,828	3,612	9,773	10,472	13,892
Andre driftskostnader		2,519	2,345	8,508	7,314	10,987
Avskrivninger		0,360	0,369	1,083	1,153	1,516
Sum driftskostnader		**6,708**	**6,326**	**19,363**	**18,939**	**26,394**
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		**32,991**	**25,157**	**93,269**	**74,537**	**104,111**
Nedskrivninger og tap på utlån	5	0,002	-	-1,934	-	0,062
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-	1,250	-	-
Resultat før skatt		**32,988**	**25,157**	**93,954**	**74,537**	**104,049**
Skattekostnad		7,855	6,042	22,463	17,951	25,138
Resultat etter skatt		**25,134**	**19,114**	**71,491**	**56,586**	**78,911**
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden		**25,134**	**19,114**	**71,491**	**56,586**	**78,911**

Balanse

EIENDELER	Note	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		495,264	380,684	327,902
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	5 386,459	5 127,290	5 345,164
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	237,247	447,809	451,806
Overtatte eiendeler		14,314	-	-
Sertifikater og obligasjoner	7,8	398,097	390,968	416,980
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	63,095	60,878	61,744
Finansielle derivater	7,8,11	20,666	28,788	27,511
Utsatt skattefordel		3,462	4,348	4,172
Immaterielle eiendeler		0,192	0,397	0,345
Varige driftsmidler		2,898	3,087	3,038
Bruksrett leieavtaler		2,368	3,420	3,157
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		3,554	3,343	2,255
Sum eiendeler		**6 627,615**	**6 451,012**	**6 644,075**

GJELD OG EGENKAPITAL	Note	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 433,765	5 287,719	5 454,907
Finansielle derivater	7,8,11	19,712	16,376	12,812
Annen gjeld		31,022	36,232	44,756
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		1,220	0,628	0,705
Leieforpliktelser		2,424	3,447	3,194
Ansvarlig lånekapital	10	125,275	125,176	125,211
Sum gjeld		**5 613,417**	**5 469,577**	**5 641,586**
Aksjekapital	13	536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån	10	85,000	85,000	85,000
Annen egenkapital		280,201	260,822	335,438
Årets resultat		66,946	53,562	-
Sum egenkapital		**1 014,197**	**981,434**	**1 002,489**
Sum gjeld og egenkapital		**6 627,615**	**6 451,012**	**6 644,075**

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds-obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.2023	**536 149**	**85 000**	**45 902**	**335 438**	**1 002 489**
Utbetalt renter på hybridkapital				-4 545	-4 545
Utbetalt utbytte				-55 237	-55 237
Årets resultat				71 491	71 491
Egenkapital pr. 30.09.23	**536 149**	**85 000**	**45 902**	**347 146**	**1 014 197**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU, herunder IAS 34 – delårsrapportering. Finansielle eiendeler og forpliktelser er i regnskapet enten målt til amortisert kost, til virkelig verdi over resultatet eller til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. En beskrivelse av regnskapsprinsippene som er lagt til grunn framkommer av note 1 i årsregnskapet for 2020.

Eiendomskreditt har valgt å benytte muligheten gitt av 'Årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsselskaper' til å ikke utarbeide kontantstrømoversikt i delårsregnskapene.

Note 2 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

Selskapets regnskapsavleggelse vil i noe grad være basert på estimater og skjønnsmessige vurderinger. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende, og er basert på historiske erfaringer og forutsetninger om fremtidige hendelser som anses sannsynlige på balansetidspunktet. Det er knyttet usikkerhet til de forutsetninger og forventninger som ligger til grunn for anvendte estimater og skjønnsmessige vurderinger. De regnskapsmessige estimatene vil derfor sjeldent være fullt ut i samsvar med endelig utfall, og representerer en risiko for fremtidige vesentlige endringer i balanseført verdi på finansielle instrumenter.

Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet kredittap på en måte som gjenspeiler et objektivt sannsynlighetsveid beløp som fastsettes ved å vurdere en rekke mulige utfall, tidsverdien av penger og rimelige og dokumenterbare opplysninger knyttet til fortid, nåtid og fremtidige økonomiske forhold.

Metoden for måling av forventet kredittap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning ettersom dette vil være avgjørende for hvorvidt nedskrivningene baseres på 12 måneders forventet tap eller forventet tap over levetiden.

Dette innebærer at beregningene vil være basert på skjønn blant annet knyttet til hvordan en definerer hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon.

Modellen for beregning av forventet tap er beskrevet i note 11 i årsrapport 2020.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav på 55 % for næringsbygg og 60 % på næringsbygg som benyttes til boligutleie.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, fastsettes ved å bruke ulike verdsettelsesteknikker. I disse vurderingene basere selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antagelser om hvordan markedet vil prise instrumentet, for eksempel basert på prising av tilsvarende instrumenter.

I verdsettelsene kreves det utstrakt bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av kredittrisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter framgår av note 8.

Fastrenteutlån:

I henhold til IFRS skal verdsettelsen være basert på en vurdering av hva en ekstern investor ville lagt til grunn ved investering i tilsvarende utlån. Det eksisterer ikke et velfungerende marked for kjøp og salg av fastrentelån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikojustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørenes preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swaprente tillagt et marginkrav.

Ved estimering av marginkravet tas det hensyn til observerbare markedsrenter på tilsvarende utlån. Marginkravet til markedsaktørene er ikke direkte observerbart og må estimeres basert på differansen mellom de observerbare markedsrentene og swaprenten over en tidsperiode. Ettersom marginkravet ikke er direkte observerbart er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.

Note 3 – Utlån – Segment og geografi (mill. kr)

Eiendomskreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. Mesteparten av utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett. For mer informasjon om sikkerhetsmassen note 12.

Utlån fordelt etter fylke	30.09.2023	%	30.09.2022	%	31.12.2022	%
Agder	259,75	4,63 %	268,46	4,80 %	285,86	4,93 %
Innlandet	101,25	1,80 %	193,28	3,46 %	101,30	1,75 %
Møre og Romsdal	51,36	0,91 %	41,42	0,74 %	37,63	0,65 %
Nordland	111,94	1,99 %	112,27	2,01 %	112,19	1,93 %
Oslo	1 008,89	17,97 %	1 203,15	21,51 %	1 268,63	21,86 %
Rogaland	626,11	11,15 %	707,91	12,66 %	731,07	12,60 %
Troms og Finnmark	71,71	1,28 %	72,51	1,30 %	72,22	1,24 %
Trøndelag	380,17	6,77 %	282,22	5,05 %	301,29	5,19 %
Vestfold og Telemark	608,53	10,84 %	635,62	11,37 %	629,11	10,84 %
Vestland	956,13	17,03 %	1 041,13	18,62 %	967,65	16,68 %
Viken	1 439,48	25,63 %	1 034,68	18,50 %	1 295,87	22,33 %
Sum	**5 615,33**	**100,00 %**	**5 592,64**	**100,00 %**	**5 802,81**	**100,00 %**

Utlån fordelt på portefølje	30.09.2023	%	30.09.2022	%	31.12.2022	%
Eiendomshypotek	5 614,07	99,98 %	5 591,18	99,97 %	5 801,40	99,98 %
Annet	1,26	0,02 %	1,46	0,03 %	1,41	0,02 %
Sum	**5 615,33**	**100,00 %**	**5 592,64**	**100,00 %**	**5 802,81**	**100,00 %**

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

Renteinntekter	3. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Renteinntekter av utlån til kunder	95 240	58 446	254 280	161 342	236 574
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	4 009	2 162	11 779	5 554	9 224
Andre renteinntekter	3 112	1 751	8 999	3 388	6 000
Sum renteinntekter	**102 361**	**62 359**	**275 058**	**170 284**	**251 798**
Rentekostnader					
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	1 970	1 119	5 288	3 035	4 552
Rentekostnader obligasjoner	62 434	31 253	167 211	79 105	125 968
Kostnader fondsobligasjoner	19	32	85	94	126
Rentekostnader derivater	215	-1 015	-5 361	-3 342	-4 219
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	21	30	71	68	96
Andre rentekostnader	52	-	52	-	-
Sum rentekostnader	**64 712**	**31 418**	**167 345**	**78 961**	**126 523**
Netto renteinntekter	**37 650**	**30 941**	**107 713**	**91 323**	**125 275**

Note 5 – Tap og nedskrivninger på utlån (mill. kr)

	Nedskrivinger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale ned-skrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 30.06.23	**0,520**	**1,215**	**0,105**	**1,841**	**4 952,33**	**281,53**	**30,39**	**5 264,24**
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,037	0,244	-	0,207	-194,571	194,571	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-6,208	-	6,208	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-1,165	0,995	-0,170	-	-148,453	148,453	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,000	-0,001	-	-0,001	26,017	-26,017	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,052	-	-	0,052	241,156	-	-	241,16
Avgang engasjementer	-	-	-	-	-144,001	-0,055	-0,409	-144,47
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,081	0,000	-0,005	-0,086				-
Tapsavsetninger 30.09.23	**0,454**	**0,294**	**1,095**	**1,843**	**4 874,72**	**301,57**	**184,64**	**5 360,93**
Påløpte renter og gebyrer					20,71	3,95	7,04	31,697
Tapsavsetninger					-0,45	-0,29	-1,09	-1,84
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.23					**4 894,98**	**305,23**	**190,59**	**5 390,79**

	Nedskrivinger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale ned-skrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.22	**0,677**	**1,373**	**1,728**	**3,778**	**4 994,37**	**287,11**	**52,06**	**5 333,55**
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,038	0,295	-	0,257	-295,962	295,962	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-6,208	-	6,208	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-1,165	0,995	-	-	-154,984	154,984	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	10,208	-10,208	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,004	-0,001	-	0,004	57,317	-57,317	-	-
								-
Tilgang nye engasjementer	0,063	-	-	0,063	764,212	3,838	-	768,05
Avgang engasjementer	-0,032	-1,040	-1,623	-2,696	-639,011	-83,247	-18,403	-740,66
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,220	0,832	-0,005	0,607				-
Tapsavsetninger 30.09.23	**0,454**	**0,294**	**1,095**	**1,843**	**4 874,72**	**301,57**	**184,64**	**5 360,93**
Påløpte renter og gebyrer					20,71	3,95	7,04	31,70
Tapsavsetninger					-0,45	-0,29	-1,09	-1,84
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.23					**4 894,98**	**305,23**	**190,59**	**5 390,79**

I forbindelse med overgang til IFRS 01.01.2020 ble det utviklet en ny modell for beregning av tapsavsetninger på lån til amortisert kost (modellen). Modellen er beskrevet under note 11 i årsregnskapet for 2020.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 besluttet selskapet å endre scenarier for markedsutviklingen i eiendomsmarkedet. Årsaken til dette er forverrede makroutsikter og utsikter til høyere renter. "Basecase" for næringseiendom, er at eiendomsverdier vil ha en prisnedgang på -20% med 12 mnd. horisont. Gjennom sannsynlighetsvekting av flere scenarier for verdiutvikling i eiendomsmarkedet er det aggregerte resultatet i modellen et forventet fall i eiendomsverdiene i porteføljen på -18,50% for næringseiendom og -5,75% på boligeiendom.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdiberegningene, se note 9. Per 30.09.2023 utgjør disse 0,087 MNOK.

Tap på utlån	**2023**	**2022**
Periodens endring i trinn 1	-0,223	0,087
Periodens endring i trinn 2	-1,079	-1,622
Periodens endring i trinn 3	-0,633	1,598
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	**-1,934**	**0,063**

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.09.2023	**30.09.2022**	**31.12.2022**
Brutto utlån	**5 624**	**5593**	**5 797**
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	183,57	41,77	52,06
Misligholdte andre lån	1,07	-	-
Påløpte renter og gebyrer	7,04	1,02	1,71
Sum	**191,68**	**42,78**	**53,77**
Misligholdte lån i %	**3,41 %**	**0,76 %**	**0,93 %**

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	280,20	260,82	280,20
Sum egenkapital	862,25	842,87	862,25
Fradrag			
Pensjonsmidler	-0,30	-0,35	-0,35
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-0,71	-0,92	-0,95
Sum ren kjernekapital	**861,23**	**841,61**	**860,95**
Hybridkapital			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	**946,23**	**926,61**	**945,95**
Tilleggskapital			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	**1 071,23**	**1 051,61**	**1 070,95**
Risikovektet volum	**5 103,00**	**4 926,41**	**5 082,66**
Samlet krav til ansvarlig kapital	**882,82**	**803,01**	**803,06**
Kapitaldekning	**20,99 %**	**21,35 %**	**21,07 %**
Kjernekapitaldekning	**18,54 %**	**18,81 %**	**18,61 %**
Ren kjernekapitaldekning	**16,88 %**	**17,08 %**	**16,94 %**
Uvektet kjernekapitaldekning	**13,87 %**	**14,10 %**	**14,07 %**
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	8,71	7,42	6,90
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	373,93	364,20	375,67
Obligasjoner med fortrinnsrett	3,09	2,80	2,81
Øvrige engasjementer	4,23	2,38	2,74
Utsatt skattefordel	0,69	0,87	0,83
Sum minimumskrav kredittrisiko	390,65	377,67	388,95
Operasjonell risiko	17,33	16,04	17,33
CVA-risiko	0,26	0,40	0,34
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	**408,24**	**394,11**	**406,61**
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	127,58	123,16	127,07
Systemrisikobuffer (3,0%)	153,09	147,79	152,48
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)	127,58	73,90	50,83
Sum bufferkrav ren kjernekapital	**408,24**	**344,85**	**330,37**
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	**66,34**	**64,04**	**66,07**
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	**474,58**	**408,89**	**396,45**
Samlet krav til ansvarlig kapital	**882,82**	**803,01**	**803,06**

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:
Kredittrisiko: Standardmetoden
CVA-risiko: Standardmetoden
Operasjonell risiko: Basismetoden

Note 7 – Klassifisering av finansielle instrumenter (mill. kr)

30.09.2023

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	495,26			495,26
Utlån til kunder	5 386,46	237,25		5 623,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		456,19		456,19
Finansielle derivater		20,67		20,67
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			26,79	26,79
Sum eiendeler	**5 881,72**	**719,10**	**26,79**	**6 627,61**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 096,10	337,66		5 433,77
Finansielle derivater		19,71		19,71
Ansvarlig lånekapital	125,28			125,28
Annen gjeld og forpliktelser			34,67	34,67
Sum forpliktelser	**5 221,38**	**357,37**	**34,67**	**5 613,42**

31.12.2022

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	327,90			327,90
Utlån til kunder	5 345,16	451,81		5 796,97
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		473,72		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			12,97	12,97
Sum eiendeler	**5 673,07**	**958,04**	**12,97**	**6 644,08**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 983,70	471,21		5 454,91
Finansielle derivater		12,81		12,81
Ansvarlig lånekapital	125,21			125,21
Annen gjeld og forpliktelser			48,66	48,66
Sum forpliktelser	**5 108,91**	**484,02**	**48,66**	**5 641,59**

30.09.2022

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	380,68			380,68
Utlån til kunder	5 127,29	447,81		5 575,10
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		446,85		446,85
Finansielle derivater		28,79		28,79
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			14,59	14,59
Sum eiendeler	**5 507,97**	**928,44**	**14,59**	**6 451,01**
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 824,38	463,34		5 287,72
Finansielle derivater		16,38		16,38
Ansvarlig lånekapital	125,18			125,18
Annen gjeld og forpliktelser			40,31	40,31
Sum forpliktelser	**4 949,56**	**479,71**	**40,31**	**5 469,58**

Note 8 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter (mill.kr)

Nivå 1: Verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder
Markedspris på balansedagen er benyttet. Priser framkommer som eksternt observerbare priser, kurser eller renter fra en børs, forhandler, megler eller lignende, og prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner på armlengdes avstand. I kategorien inngår blant annet børsnoterte aksjer og obligasjonsfond.

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata
Verdsettes ved bruk av informasjon som ikke er noterte priser, men hvor priser er direkte eller indirekte observerbare for eiendelene eller forpliktelsene, og som også inkluderer noterte priser i ikke aktive markeder. Verdien er basert på nylige observerbare markedsdata i form av en transaksjon i instrumentet mellom informerte, villige og uavhengige parter. I kategorien inngår blant annet obligasjoner og rentederivater.

Nivå 3: Verdsettelse på annen måte enn basert på observerbare markedsdata
Hvis fastsettelse av verdi ikke er tilgjengelig ved bruk av nivå 1 eller 2 benyttes verdsettelsesmetoder som baserer seg på ikke-observerbar informasjon. Instrumenter i denne kategorien verdsettes etter metoder som er basert på estimerte kontantstrømmer, vurdering av eiendeler og gjeld i selskaper, og modeller hvor vesentlige parametere ikke er basert på observerbare markedsdata eller eventuelle bransjestandarder. I kategorien inngår blant annet næringslån med fastrente og unoterte egenkapitalbevis.

30.09.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			237,25	237,25
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	58,09	398,10		456,19
Finansielle derivater		20,67		20,67
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	**58,09**	**418,76**	**242,25**	**719,10**
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		337,66		337,66
Finansielle derivater		19,71		19,71
Sum forpliktelser	**-**	**357,37**	**-**	**357,37**

31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,81	451,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,74	416,98		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	**56,74**	**444,49**	**456,81**	**958,04**
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		471,21		471,21
Finansielle derivater		12,81		12,81
Sum forpliktelser	**-**	**484,02**	**-**	**484,02**

30.09.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			447,81	447,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,88	390,97		446,85
Finansielle derivater		28,79		28,79
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	**55,88**	**419,76**	**452,81**	**928,44**
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		463,34		463,34
Finansielle derivater		16,38		16,38
Sum forpliktelser	**-**	**479,71**	**-**	**479,71**

Note 9 – Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter (mill.kr)

	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	0,13	-1,43	-8,70	-3,35	-3,77
Netto verdiendring på utlån	1,06	-2,11	0,49	-23,46	-18,42
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	0,21	-0,64	-0,32	-3,98	-3,52
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,94	-0,41	1,35	-0,47	0,39
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-1,47	3,79	8,30	29,01	24,86
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	**0,86**	**-0,79**	**1,12**	**-2,24**	**-0,46**

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Obligasjonsgjeld	5 432	5 305	5 445
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	20	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	**5 432**	**5 285**	**5 445**

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010905102	EIKR35	Senior	275,00	16.11.2020	16.11.2023	3M Nibor + 0,66%	275,03
NO0011068140	EIKR36	Senior	150,00	10.08.2021	10.10.2024	3M Nibor + 0,49%	149,98
NO0012857855	EIKR37	Senior	100,00	08.03.2023	08.12.2025	3M Nibor + 1,15%	99,97
NO0012992108	EIKR38	Senior	100,00	25.08.2023	25.08.2026	3M Nibor + 1,38%	99,96
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	331,03
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,96
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,32
NO0010864390	EIKRN19	OMF	57,00	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	57,00
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	648,95
NO0010895154	EIKRN21	OMF	400,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	400,21
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	571,61
NO0011151094	EIKRN23	OMF	450,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	449,20
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,86
NO0012693680	EIKRN25	OMF	675,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	674,48
NO0013025825	EIKRN26	OMF	350,00	27.09.2023	15.03.2027	3M Nibor + 0,74%	349,78
Sum			5 432,00				5 407,34
Egenbeholdning							-
Påløpte ikke forfalte renter							26,43
Sum ifølge regnskap							5 433,77

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010850712	EIKR32	Fonds.	45,00	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	45,00
NO0010863723	EIKR33	Ansv.	125,00	17.09.2019	17.09.2024	3M Nibor + 1,85%	125,00
NO0012885393	EIKR38	Fonds.	40,00	11.04.2023	11.04.2028	3M Nibor + 4,85%	40,00
Sum			210,00				210,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							0,28
Sum ifølge regnskap							210,28
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							1,44

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	19,80	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	115,20	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,00	350,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	0,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	0,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	0,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	27,74	0,00
Totalt		240,74	350,00

Note 12 – Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett (mill. kr)

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 430,50	5 517,13	5 717,06
Fyllingssikkerhet	640,57	506,59	400,97
Sum	**6 071,07**	**6 023,72**	**6 118,04**
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 807,00	4 680,00	4 955,00
Overpantsettelse	26,3 %	28,7 %	23,5 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	25,64	23,30	24,58
Antall lån	219	240	236
Andel fast rente	4,5 %	8,4 %	8,1 %
Andel flytende rente	95,5 %	91,6 %	91,9 %
Volumvektet indeksert LTV	45,9 %	43,0 %	44,7 %

For ytterligere informasjon om sikkerhetsmassen vises det til våre nettsider og publikasjonen «Cover pool data», som blir gjort tilgjengelig hvert kvartal: Cover pool data

Note 13 – Aksjekapital

Ved utgangen av 2. kvartal består aksjekapitalen av 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 1.008 aksjer av økonomi- og finansdirektør Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 30.09.2023 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,12 %
R Transit AS	30,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
Sparebanken Sogn og Fjordane	6,51 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Voss Sparebank	3,64 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Sparebank 1 SMN	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Sparebank 1 Helgeland	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank	1,53 %	Nordic Private Equity AS	0,77 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Sparebank 1 Østlandet	0,61 %
Sandnes Sparebank	1,42 %	Lillesands Sparebank	0,50 %

Note 14 – Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital:

Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 85 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendomskreditt – regulatorisk call - rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital:

Det ansvarlige lånet løper til den 17.09.2029 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 17.09.2024 og deretter ved hver termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

EIENDOMSKREDITT

www.eiendomskreditt.no