



4. kvartal 2020

(Foreløpig resultat, 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 utlansstrategi 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

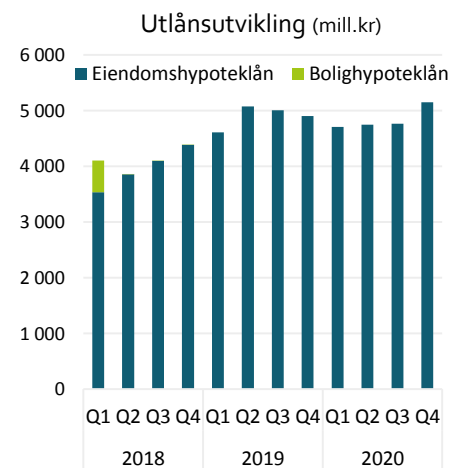
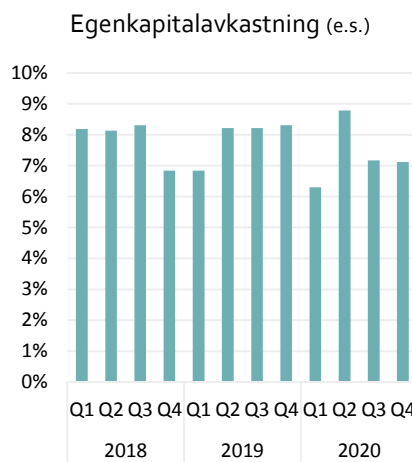
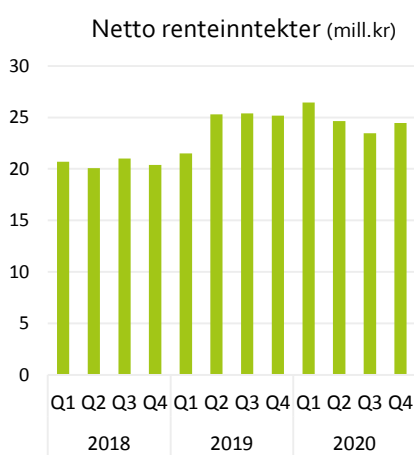
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

4. kvartal 2020

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag 6,0% (-1,1%) i kvartalet
- Resultat etter skatt utgjør 14,05 mill.kr (15,82 mill. kr)
- Netto renteinntekter 24,5 mill.kr (25,2 mill.kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 7,12% (8,31%)



Året 2020

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag 4,7% (11,5%)
- Resultat etter skatt er 58,08 mill.kr (59,96 mill.kr)
- Netto renteinntekter utgjør 99,02 mill.kr (97,37 mill.kr) som tilsvarer 1,70% (1,69%) av GFV
- Kostnader i % av driftsinntekter (cost/income) 22,07% (22,67%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 7,36% (7,87%)



Hovedtall

	4.kvartal 2020	4.kvartal 2019	Året 2020	Året 2019
Resultatregnskap (mill.kr)				
Netto renteinntekter	24,45	25,16	99,02	97,37
Andre inntekter	1,13	1,14	5,91	4,64
Driftskostnader	7,13	5,19	22,90	23,12
Resultat før skatt	18,45	21,11	76,32	79,93
Resultat etter skatt	14,05	15,82	58,08	59,96
	4.kvartal 2020	4.kvartal 2019	Året 2020	Året 2019
Regnskapsposter (i % av GFK)				
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 031	5 899	5 832	5 753
Netto renteinntekter	1,62 %	1,71 %	1,70 %	1,69 %
Driftskostnader	0,47 %	0,35 %	0,39 %	0,40 %
Resultat før skatt	1,22 %	1,43 %	1,31 %	1,39 %
Resultat etter skatt	0,93 %	1,07 %	1,00 %	1,04 %
	4.kvartal 2020	4.kvartal 2019	Året 2020	Året 2019
Balanse (mill.kr)				
Brutto utlån	5 153	4 920	5 153	4 920
Nedskrivninger utlån	-6,7	-1,7	-6,7	-1,7
Egenkapital	874	792	874	792
Forvaltningskapital	6 024	5 776	6 024	5 776
	4.kvartal 2020	4.kvartal 2019	Året 2020	Året 2019
Andre nøkkeltall (%)				
Kostnader i % av driftsinntekter	27,59 %	19,73 %	22,07 %	22,67 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,13 %	0,03 %	0,13 %	0,03 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	4,29 %	9,74 %	4,29 %	9,74 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	4,72 %	11,49 %	4,72 %	11,49 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	9,35 %	11,09 %	9,67 %	10,50 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	7,12 %	8,31 %	7,36 %	7,87 %
Kapitaldekning	18,43 %	19,64 %	18,43 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	16,11 %	17,18 %	16,11 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	14,53 %	15,51 %	14,53 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,21 %	14,92 %	14,21 %	14,92 %
LCR	204 %	115 %	204 %	115 %

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 76 aksjonærer hvorav 67 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.

Regnskapsprinsipper

Fra 01.01.2020 rapporteres regnskapet i henhold til IFRS. Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS34 om delårsrapportering. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippene og endringene som følge av til IFRS vises det til note 1 og note 25 i årsrapporten for 2019.

Resultat 4. kvartal 2020

(Tall i parentes er per 4.kv. 2019)

Resultat 4. kvartal

Resultat etter skatt utgjør 14,06 mill.kr (15,82 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 0,93% (1,07%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,12% (8,31%).

Nettorente og andre inntekter 4. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 24,45 mill.kr (25,16 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,62% (1,71%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,40 mill.kr (0,76 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -0,272 mill.kr (0,263 mill.kr).

Driftskostnader 4.kvartal

Totale driftskostnader var 7,13 mill.kr (5,19 mill.kr) i 4. kvartal. Dette utgjør 0,47% (0,35%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 6,52 mill.kr (4,57 mill.kr) i 4.kvartal. Dette tilsvarer 0,43% (0,31%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Øvrige driftskostnader var på 0,61 mill.kr (0,62 mill.kr) i kvartalet, hvilket tilsvarer 0,04% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Resultat pr. 31.12.2020

(Tall i parentes er pr. 31.12.2019)

Resultat

Resultat etter skatt utgjør 58,08 mill.kr (59,96 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,00% (1,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,36% (7,87%).

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 99,02 mill.kr (97,37 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,70% (1,69%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Andre inntekter utgjør 4,78 mill.kr (3,89 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,16 mill.kr (0,78 mill. kr).

Driftskostnader

Totale driftskostnader utgjør 22,90 mill.kr (23,12 mill.kr) ved utgangen av desember. Dette utgjør 0,39% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 20,46 mill.kr (20,42 mill.kr). Dette tilsvarer 0,35% (0,35%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Andre driftskostnader utgjør 2,43 mill.kr (2,70 mill.kr), som tilsvarer 0,04% (0,05%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Nedskrivninger på utlån

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet.

Vi opplever nå at markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom fungerer bra. Boligmarkedet er spesielt sterkt. Antallet transaksjoner innenfor næringseiendom er høyt og til opprettholdte prisnivåer. Dette har ledet til noe lavere modellerte forventede tap i porteføljen.

I fjerde kvartal er det ikke realisert tap utlån. På grunn av fortsatt usikkerhet knyttet til følger av Covid-19 har selskapet gjennom året økt tapsavsetninger utover ordinære modellerte avsetninger. Per 31.12.2020 utgjør denne avsetningen 1,6 mill.kr. som inngår i avsetningene under nivå 2 i tapsnoten. Samlede avsetninger utgjør 6,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,13%.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 4.

Balanse pr. 31.12.2020

(Tall i parentes er per 31.12.2019)

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder økt med 4,29% til 6 023 mill.kr.

Utlån

I 2020 er det utbetalt 1 490 mill.kr (1 890 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Veksten i ordinære utlån har de siste 12 måneder vært 4,72%.

Ved utgangen av fjerde kvartal har EiendomsKreditt netto eiendomshypoteklån på tilsammen 5 161 mill.kr. Av eiendomshypoteklånene løper 12,5 % med fast rente. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 46,2% for eiendomshypoteklån.

Covid -19 – Tiltak og vurderinger

Covid-19 pandemien har gitt store negative konsekvenser for norsk økonomi og for næringslivet. EiendomsKreditt har kunder som er rammet, enten

direkte ved at de selv er tvunget til å stenge ned eller redusere virksomheten, eller indirekte ved at leietakere har måttet redusere aktiviteten helt eller delvis. Myndighetenes tiltak for å kompensere deler av bedriftenes kostnader har vært viktig og har hjulpet mange bedrifter med likviditet i en vanskelig periode.

Så langt ser det ut til at de aller fleste kunder klarer seg bra. EiendomsKreditt har søkt å finne løsninger for kunder med som i koronasituasjonen opplever likviditetsutfordringer gjennom avdragsfrihet og betalingsutsettelse. Vi opplever at antallet kunder med slike ordninger er betydelig redusert gjennom året.

Mislighold

Per 31.12.2020 er fire engasjementer pålydende 112,2 mill.kr misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 2,18% av brutto utlån. Dette er en reduksjon fra tredje kvartal på 2,2 mill.kr. Restanser er på det laveste nivå for de siste 2 år både nominelt og i prosent.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen utgjør 363 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i ansvarlige lån og egenkapitalbevis utstedt av banker og kredittforetak. 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 i 2020 emittert 950 mill.kr i OMF og 375 mill.kr i seniorobligasjoner. Ordinær- og ansvarlig gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4982 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av fjerde kvartal en egenkapital, ekskl. hybridkapital men inklusiv årets overskudd, på 844 mill.kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 994 mill.kr. Periodens foreslåtte avsetning av årets resultat til annen egenkapital er

ikke hensyntatt i tallene ovenfor. Selskapet har en kapitaldekning på 18,43% hvorav kjernekapitaldekning utgjør 16,11%. Ren kjernekapitaldekning er på 14,53% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,21%. EiendomsKreditt har et minstekrav til ren kjernekapital på 12,30% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30% men eksklusiv kapitalkravsmargin. Styret har fastsatt et mål for ren kjernekapitaldekning på minimum 13,75%. I beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad

Per 31.12.2020 har EiendomsKreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 204%. Net Stable Funding Ratio (NSFR) er 102 %.

Rating

EiendomsKreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB-/A-3** (outlook stable) fra S&P Global Ratings. Ratingen ble endret 31.03.2020 fra BBB/A-2 (outlook negative). Ratingen ble bekreftet 12.10.2020. Ratingen tilfredsstillende kravene til "investment grade". I sin begrunnelse for nedgraderingen påpeker ratingbyrået at covid-19 og oljeprisfallet i første kvartal vil ha betydelige langsiktige effekter på norsk økonomi og at markedet for næringseiendom i denne situasjonen vil være spesielt utsatt.

S&P Global Ratings har også gitt EiendomsKredditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating AAA (outlook stable). Ratingen ble bekreftet 03.07.2020.

Fremtidsutsikter

Ved inngangen til 2021 utgjør Covid-19 pandemien fortsatt en stor utfordring. Tiltakene rammer deler av økonomien og arbeidsstyrken hard. Lavere rente har gitt mange av de som ikke er direkte rammet en bedret økonomien. Sparingen er høy ettersom det er mindre å bruke penger på. Usikkerheten om når samfunnet kan gjenåpnes består, men tilgang på vaksiner medfører at optimismen er fremtredende. Når risikogrupperne er ferdig vaksinert utover våren og risikoen for å overbelaste helsevesenet er blitt lavere vil samfunnet raskt kunne åpne opp igjen. Det

forventes et realøkonomisk oppsving utover i 2021 når det utsatt forbruk skal realiseres. Dette tilsier at samfunnet relativt raskt vil komme tilbake til normalen når pandemien er under kontroll.

Myndighetenes har nå vedtatt at støtteordningene til bedriftene skal videreføres ut i tredje kvartal 2021. Ved bruk av støtteordninger og permitteringer av ansatte har også de fleste av de hardest rammede bedrifter klart seg gjennom 9 mnd. med ulik grad av nedstengning. Dette synliggjøres gjennom lavere antall i konkurser i 2020 sammenlignet med 2019. EiendomsKreditt er forberedt på at enkeltkunder vil kunne få problemer, men det er ikke tegn på en generell forverring av kredittkvaliteten i utlånsporteføljen.

Markedet for bolig- og næringseiendom har holdt seg sterkt gjennom krisen. Leiepriser og etterspørselen etter næringslokaler er generelt noe fallende, men lave renter har så langt understøttet markedet og prisene på eiendom. Bildet ser ut til å holde seg inn i 2021, men markedet er fragmentert med store forskjeller basert på type eiendom, geografi, og leietakersituasjon.

EiendomsKreditt opplever god etterspørsel etter lån. Selskapet er godt kapitalisert og vil kunne øke utlånene til gode prosjekter fremover.

I 2020 ble EiendomsKreditt sertifisert som Miljøfyrtårn. Dette betyr at strenge sosiale, miljømessige og etiske mål integreres i hele virksomheten. Selskapet vil fremover sikre at vi ivaretar bærekraftshensyn i vår utlåns- og investeringsvirksomhet blant annet gjennom policy, retningslinjer og prinsipper.

Bergen, 4. februar 2021

Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	Året 2020	Året 2019
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	3,6	32,957	57,369	160,977	213,170
Renteinntekter målt til virkelig verdi	3,6	6,287	-	24,081	-
Rentekostnader		14,796	32,209	86,034	115,802
Netto renteinntekter		24,447	25,160	99,025	97,368
Provisjonsinntekter		1,404	0,763	4,497	3,170
Provisjonskostnader		0,012	0,006	0,034	0,031
Utbytte		-	-	0,040	0,163
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	8	-0,272	0,263	1,163	0,778
Andre driftsinntekter		0,013	0,122	0,239	0,557
Sum andre inntekter		1,133	1,141	5,905	4,638
Personalkostnader		3,769	2,981	12,639	13,219
Andre driftskostnader		2,917	2,012	8,452	8,851
Avskrivninger		0,445	0,196	1,808	1,051
Sum driftskostnader		7,132	5,189	22,899	23,120
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		18,449	21,112	82,031	78,886
Nedskrivninger og tap på utlån	4	-	-	5,711	-0,739
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-	-	-0,301
Resultat før skatt		18,449	21,112	76,320	79,926
Skattekostnad		4,401	5,294	18,236	19,962
Resultat etter skatt		14,047	15,818	58,084	59,965

Balanse

Tall i mill.kr

EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		363,160	222,134
Utlån til kunder til amortisert kost	3,4,6	4 498,319	4 971,429
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,4,6	670,342	-
Sertifikater og obligasjoner		376,129	482,882
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		61,962	61,340
Finansielle derivater		35,886	-
Utsatt skattefordel		4,925	3,010
Immaterielle eiendeler		0,443	1,000
Varige driftsmidler		3,306	3,498
Bruksrett leieavtaler		2,058	-
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		7,448	30,635
Sum eiendeler		6 023,979	5 775,927
GJELD OG EGENKAPITAL			
	Note	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9	4 907,055	4 681,669
Finansielle derivater		14,472	-
Annen gjeld		44,602	66,987
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		1,946	25,593
Leieforpliktelser		2,086	-
Ansvarlig lånekapital	9	125,108	125,000
Fondsobligasjonslån		-	85,000
Sum gjeld		5 095,269	4 984,249
Aksjekapital		536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902
Fondsobligasjonslån		85,000	-
Annen egenkapital		206,963	209,627
Årets resultat		54,696	-
Sum egenkapital	2	928,710	791,678
Sum gjeld og egenkapital		6 023,979	5 775,927

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU, herunder IAS 34 – delårsrapportering. EiendomsKreditt har valgt å benytte muligheten gitt av 'Årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsselskaper' til å ikke utarbeide kontantstrømoversikt i delårsregnskapene.

Overgangen til IFRS ble gjort 01.01.2020. En beskrivelse av regnskapsprinsippene som er lagt til grunn, og konsekvensene av overgangen til IFRS, fremkommer av årsregnskapet for 2019 [her](#).

Note 2 – Endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Hybridkapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.2020 (omarbeidet)	536,15	45,90	85,00	206,96	874,01
Utbetalt renter/omkostninger på hybridkapital				-3,39	-3,39
Årets resultat				58,08	58,08
Egenkapital pr. 31.12.20	536,15	45,90	85,00	261,66	928,71

Note 3 – Utlån – Segment og geografi

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

Fylke	Eiendomshypotek	Andre	Sum
Agder	149,34	0,40	149,74
Innlandet	148,62		148,62
Møre og Romsdal	45,18		45,18
Nordland	12,29		12,29
Oslo	1019,57		1019,57
Rogaland	492,86		492,86
Troms og Finnmark	13,15	1,41	14,56
Trøndelag	324,57		324,57
Vestfold og Telemark	530,16		530,16
Vestland	1012,39		1012,39
Viken	1400,65	2,03	1402,68
Sum	5 148,77	3,84	5 152,61

Note 4 – Tap og nedskrivninger på utlån

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 30.09.2020	0,768	2,222	3,691	4,724	4 306,03	145,21	114,41	4 565,65
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,009	0,028		0,019	-29,89	29,89		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,007		0,151	0,144	-10,02		10,02	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3				-				-
Fra Nivå 3 til Nivå 2		0,001	-0,085	-0,083		13,67	-13,67	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,038	-0,265		-0,226	101,64	-101,64		-
Tilgang nye engasjementer	0,349	0,014		0,364	598,01	17,00		615,01
Avgang engasjementer	-0,056			-0,056	-390,64	-4,31		-394,95
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	-0,051		-0,115	-0,166				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		-0,019						
Tapsavsetninger 31.12.20	1,033	1,982	3,642	6,657	4 575,13	99,81	110,77	4 785,71

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 01.01.2020	0,840	0,857	-	1,697	4 118,04	344,65	76,81	4 539,49
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,037	0,765		0,728	-185,97	185,97		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,024		0,348	0,324	-31,60		31,60	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3				-		-91,40	91,40	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2		0,001	-0,085	-0,083		60,06	-60,06	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,196	-2,242		-2,046	340,77	-340,77		-
Tilgang nye engasjementer	1,336	0,170		1,505	1 408,15	47,00		1 455,15
Avgang engasjementer	-0,342			-0,342	-1 074,26	-105,69	-28,98	-1 208,93
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	-0,935	0,824	3,378	3,267				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		1,606		1,606				
Tapsavsetninger 31.12.2020	1,033	1,982	3,642	6,657	4 575,13	99,81	110,77	4 785,71

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 er beskrevet under note 25 i årsregnskapet for 2019. Som følge av den økonomiske usikkerheten knyttet til utbruddet av Covid-19 ble det i første kvartal foretatt endringer i modellens forutsetninger knyttet til økt sannsynlighet for et betydelig verdifall i eiendomsmarkedet. Av endringene som er lagt inn i modellen er det forventningene til prisutvikling på næringseiendom i base case-scenariot som er av størst betydning. I tillegg har man også tillagt worst case-scenariot betydelig høyere vekt. I andre og tredje kvartal er disse forutsetningene noe moderert men med fortsatt relativt høy sannsynlighet for et betydelig verdifall. Endringen i modellen har gitt et moderat lavere forventet tap i porteføljen i andre og tredje kvartal sammenlignet med første kvartal. På grunn av fortsatt stor usikkerhet har man valgt å motvirke lavere modellavsetninger med økte tapsavsetninger utover ordinære under nivå 2 for å opprettholde nivået på tapsavsetningene fra første kvartal.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2020	31.12.2019
Misligholdte lån eiendomshypotek	112,21	67,42
Misligholdte andre lån	-	13,37
Sum	112,21	80,79

Note 5 – Kapitaldekning (mill. kr)

	31.12.2020	31.12.2019
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90
Annen egenkapital	206,96	209,63
<i>Sum egenkapital</i>	789,01	791,68
<i>Fradrag</i>		
Pensjonsmidler	-0,29	-0,30
Utsatt skattefordel	-4,93	-3,01
Sum ren kjernekapital	783,79	788,37
<i>Hybridkapital</i>		
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00
Sum kjernekapital	868,79	873,37
<i>Tilleggskapital</i>		
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	993,79	998,37
Risikovektet volum	5 393,38	5 057,34
Samlet krav til ansvarlig kapital	852,15	879,62
Kapitaldekning	18,43 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	16,11 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	14,53 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,21 %	14,92 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav		
Kredittrisiko		
Institusjoner	7,15	7,33
Foretak	0,00	0,00
Pantesikrede lån	401,68	379,49
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,81	2,80
Øvrige engasjementer	2,49	2,78
Sum minimumskrav kredittrisiko	414,13	392,40
Operasjonell risiko	14,89	13,19
CVA-risiko	2,45	1,17
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	431,47	406,76
Bufferkrav		
Bevaringsbuffer (2,5%)	134,83	127,11
Systemrisikobuffer (3,0%)	161,80	152,54
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)	53,93	127,11
Sum bufferkrav ren kjernekapital	350,57	406,76
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	70,11	66,10
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	420,68	472,86
Samlet krav til ansvarlig kapital	852,15	879,62

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

Note 6 – Klassifisering av finansielle instrumenter (mill. kr)

31.12.2020

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	363,16			363,16
Utlån til kunder	4 498,32	670,34		5 168,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		432,50		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			18,18	18,18
Sum eiendeler	4 861,48	1 144,32	18,18	6 023,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 388,49	518,56		4 907,05
Finansielle derivater		14,47		14,47
Ansvarlig lånekapital	125,11			125,11
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			48,63	48,63
Sum forpliktelser	4 513,60	533,03	48,63	5 095,27

31.12.2019

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	222,13			222,13
Utlån til kunder	4 971,43			4 971,43
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	482,88	55,72		538,61
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis	5,62			5,62
Andre eiendeler			38,14	38,14
Sum eiendeler	5 682,06	55,72	38,14	5 775,93
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 681,67			4 681,67
Finansielle derivater				-
Ansvarlig lånekapital	125,00			125,00
Hybridkapital	85,00			85,00
Annen gjeld og forpliktelser			92,58	92,58
Sum forpliktelser	4 891,67	-	92,58	4 984,25

Note 7 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter (mill.kr)

Nivå 1: Verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder

Markedspris på balansedagen er benyttet. Priser fremkommer 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 kategori 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.

31.12.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			670,34	670,34
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,37	376,13		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,96	412,01	675,34	1 144,32
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		518,56		518,56
Finansielle derivater		14,47		14,47
Sum forpliktelser	-	533,03	-	533,03
31.12.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder				-
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,72			55,72
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis				-
Sum eiendeler	55,72	-	-	55,72
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer				-
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

Note 8 – Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter (mill.kr)

	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	Året 2020	Året 2019
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi				
Netto gevinst/tap på derivater	-2,33	-	5,61	-
Netto verdiendring på utlån	-3,45	-	16,75	-
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,14	-	-0,76	-
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,07	0,26	0,65	0,60
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	5,57	-	-21,08	-
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til <u>amortisert kost</u>				
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-	-0,00		0,18
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	-0,27	0,26	1,16	0,78

Note 9 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	31.12.2020	31.12.2019
Obligasjonsgjeld	4 857	4 676
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 857	4 676

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010834120	EIKR31	Senior	250,0	11.10.2018	11.10.2021	3M Nibor + 0,60%	250,1
NO0010873078	EIKR34	Senior	200,0	16.01.2020	16.01.2023	3M Nibor + 0,52%	200,0
NO0010905102	EIKR35	Senior	175,0	16.11.2020	16.11.2023	3M Nibor + 0,66%	175,0
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,0	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	129,9
NO0010730849	EIKRN11	OMF	362,0	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	361,7
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,0	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	376,9
NO0010775430	EIKRN13	OMF	450,0	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	450,5
NO0010795388	EIKRN14	OMF	350,0	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	349,9
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,0	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,8
NO0010839665	EIKRN17	OMF	400,0	17.12.2018	15.03.2023	3M Nibor + 0,50%	400,1
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,0	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,9
NO0010864390	EIKRN19	OMF	300,0	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	300,0
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,0	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	647,9
NO0010895154	EIKRN21	OMF	200,0	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	199,9
Sum			4 857,0				4 892,5
Egenbeholdning			-				-
ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010822513	EIKR30*	Fonds.	40,0	14.05.2018	14.05.2023	3M Nibor + 3,55%	40,0
NO0010850712	EIKR32*	Fonds.	45,0	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	45,0
NO0010863723	EIKR33	Ansv.	125,0	17.09.2019	17.09.2024	3M Nibor + 1,85%	125,0
Sum			210,0				210,0

* Klassifisert som egenkapital fra 01.01.2020

www.eiendoms kreditt.no