



2. kvartal og 1. halvår 2020

(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

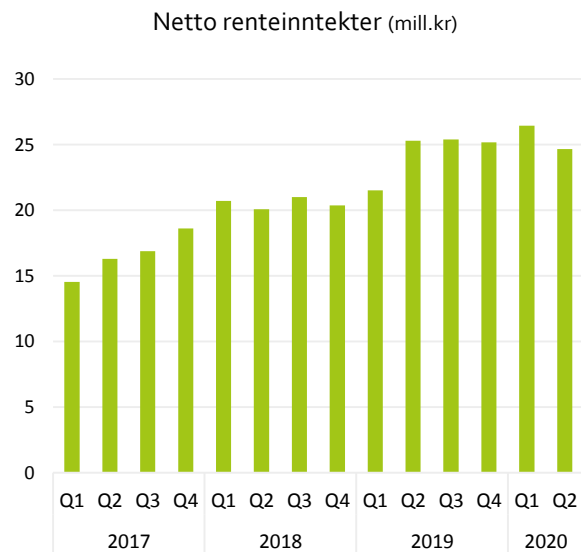
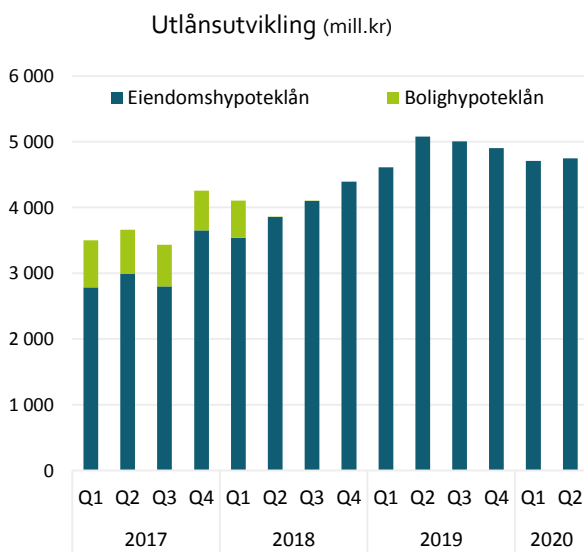
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

2. kvartal 2020

- Vekst i utlån til næringsseiendom og borettslag på 2% i andre kvartal
- Netto renteinntekter på 24,65 mill.kr mot 25,30 mill.kr i andre kvartal 2019
- Resultat etter skatt på 17,39 mill.kr mot 15,49 mill.kr i andre kvartal 2019
- Egenkapitalavkastning etter skatt 8,78 % i kvartalet (annualisert)
- Den 30.3.2020 nedgraderte S&P Global Ratings ratingen av EiendomsKreditt AS til BBB- (outlook stable)
- Den 3.7.2020 opprettholdt S&P Global Ratings den langsiktige ratingen av EiendomsKreditt sine obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek) til AAA (outlook stable)



1. halvår 2020

- Vekst i utlån til næringsseiendom og borettslag på -2,2% første halvår
- Netto renteinntekter på 51,10 mill.kr mot 46,81 mill.kr i første halvår 2019
- Resultat etter skatt på 29,85 mill.kr mot 28,52 mill.kr i første halvår 2019
- Resultat per aksje 5,57 kr
- Egenkapitalavkastning etter skatt 7,54 % (annualisert)

Hovedtall

	2.kvartal 2020	2.kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	Året 2019
Resultatregnskap (mill.kr)					
Netto renteinntekter	24,65	25,30	51,10	46,81	97,37
Andre inntekter	2,54	1,55	3,77	2,47	4,64
Driftskostnader	4,55	6,15	10,09	12,35	23,12
Resultat før skatt	22,64	20,62	39,07	37,98	79,93
Resultat etter skatt	17,39	15,49	29,85	28,52	59,96
	2.kvartal 2020	2.kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	Året 2019
Regnskapsposter (i % av GFK)					
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	5 708	5 848	5 739	5 655	5 753
Netto renteinntekter	1,73 %	1,73 %	1,78 %	1,66 %	1,69 %
Driftskostnader	0,32 %	0,42 %	0,35 %	0,44 %	0,40 %
Resultat før skatt	1,59 %	1,41 %	1,36 %	1,34 %	1,39 %
Resultat etter skatt	1,22 %	1,06 %	1,04 %	1,01 %	1,04 %
	2.kvartal 2020	2.kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	Året 2019
Balanse (mill.kr)					
Brutto utlån	4 850	5 099	4 850	5 099	4 920
Nedskrivninger utlån	-7,4	-1,7	-7,4	-1,7	-1,7
Egenkapital	874	761	874	761	792
Forvaltningskapital	5 748	5 863	5 748	5 863	5 776
	2.kvartal 2020	2.kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	Året 2019
Andre nøkkeltall (%)					
Kostnader i % av driftsinntekter	17,75 %	22,92 %	18,94 %	25,05 %	22,67 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,15 %	0,03 %	0,15 %	0,03 %	0,03 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	-1,98 %	22,34 %	-1,98 %	22,34 %	3,58 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	-4,89 %	31,07 %	-4,89 %	31,07 %	2,59 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	11,44 %	10,83 %	9,87 %	9,97 %	10,50 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	8,78 %	8,22 %	7,54 %	7,49 %	7,87 %
Kapitaldekning	19,77 %	18,48 %	19,77 %	18,48 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	17,29 %	16,13 %	17,29 %	16,13 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	15,61 %	14,53 %	15,61 %	14,53 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	15,02 %	14,39 %	15,02 %	14,39 %	14,92 %
LCR	1 218 %	499 %	1 218 %	499 %	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 2. kvartal 2020

(Tall i parentes er per 2. kvartal 2019)

Resultat 2. kvartal

Resultat etter skatt utgjør 17,39 mill.kr (15,49 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,22% (1,06%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,78% (8,22%).

Nettorente og andre inntekter 2. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 24,65 mill.kr (25,30 mill.kr). Annualisert utgjør netto renteinntekter 1,73% (1,73%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 0,92 mill.kr (1,12 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,076 mill.kr (0,27 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,54 mill.kr (0,16 mill.kr).

Driftskostnader 2.kvartal

Totalt driftskostnader var 4,55 mill.kr (6,15 mill.kr) i 2. kvartal. Dette utgjør 0,32% (0,42%) av

gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 3,93 mill.kr (5,53 mill.kr) i 2.kvartal. Dette tilsvarer 0,28% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Andre driftskostnader var på 0,18 mill.kr (0,40 mill.kr) i kvartalet, hvilket tilsvarer 0,01% (0,03%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income utgjør 17,75% (22,92%).

Resultat 1. halvår 2020

(Tall i parentes er per 1.halvår 2019)

Resultat 1. halvår

Resultat etter skatt utgjør 29,85 mill.kr (28,52 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,04% (1,01%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,54% (7,49%).

Nettorente og andre inntekter 1. halvår

Netto renteinntekter var 51,10 mill.kr (46,81 mill.kr) for halvåret. Dette utgjør 1,78% (1,66%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 2,00 mill.kr (1,64 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,21 mill.kr (0,46 mill.kr) og gjelder inntekter fra utbytte og forretningsførsel for Kredittforeningen for Sparebanker.

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,58 mill.kr.

Driftskostnader 1.halvår

Totalt driftskostnader utgjør 10,09 mill.kr (12,35 mill.kr) ved utgangen av 1.halvår. Dette utgjør 0,35% (0,44%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 8,88 mill.kr (10,89 mill.kr) i 1.halvår. Dette tilsvarer 0,31% (0,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Andre driftskostnader utgjør 0,33 mill.kr (0,82 mill.kr) ved utgangen av 1.halvår, som tilsvarer 0,01% (0,03%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income utgjør 18,94% (25,05%).

Nedskrivninger på utlån

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

Tapsavsetningene er i andre kvartal uendret fra første kvartal. 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 som er av størst betydning. Vi opplever nå at markedene for omsetning av eiendom fungerer bra. Boligmarkedet er sterkt og antallet transaksjoner innenfor næringseiendom øker. I andre kvartal har vi derfor moderert forutsetningene noe, men med fortsatt overveiende sannsynlighet for et verdifall. Endringen i forutsetningene i modellen har gitt et lavere forventet tap i porteføljen på 1,6 mill.kr i andre kvartal. På grunn av fortsatt stor usikkerhet har selskapet valgt å motvirke lavere modellerte avsetninger med økte gruppeavsetningene for å opprettholde nivået på de samlede tapsavsetningene fra første kvartal. Per utgangen av andre kvartal utgjør totale tapsavsetninger 7,4 mill. kr. Dette er det samme som ved utgangen av første kvartal. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,15%.

Kvalitet i utlånsporteføljen ansees å være god, men det hersker fortsatt usikkerhet knyttet til gjenåpning av samfunnet, re-start av økonomien og risiko for ny smitteoppblomstring. Flere bransjer har fortsatt begrensede muligheter for å kunne drive lønnsomt og vil fortsatt være avhengig av offentlig støtte så lenge smitteverntiltakene opprettholdes som i dag. Dette tilsier en konservativ og forsiktig tilnærming til situasjonen i eiendomsmarkedet framover. For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 4.

Balanse pr. 30.06.2020

(Tall i parentes er per 30.06.2019)

Forvaltningskapitalen er 5 748 mill.kr (5 863 mill.kr).

Utlån

Hittil i år er det utbetalt 451 mill.kr (1 533 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Utlån utgjør 4 850 mill.kr. Dette er en reduksjon på 70 mill.kr (1,4%) siden årsskiftet.

Ved utgangen av juni har EiendomsKreditt eiendomshypoteklån på tilsammen 4 846 mill.kr. Av eiendomshypoteklånene løper 11% (7%) med fast rente. Andre utlån utgjør til sammen 4 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 44,0%.

Nærmere beskrivelse av utlånsporteføljen finnes i note 3 og på selskapets hjemmeside.

Covid -19 – Tiltak og vurderinger

Covid-19 pandemien har fått store negative konsekvenser for både norsk økonomi og verdensøkonomien. I tillegg er norsk økonomi rammet av fallet i oljeprisen i første kvartal. 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.

EiendomsKreditt har henvendt seg til alle sine kunder for å kunne følge opp de som møter likviditetsutfordringer under den nåværende situasjonen. Så langt ser det ut til at de aller fleste kunder klarer seg bra. Det vil likevel være store forskjeller mellom bransjer og enkelt-selskaper og hvis smitteverntiltakene vedvarer vil situasjonen kunne forverre seg.

Mislighold

Antall misligholdte eller forventet misligholdte engasjementer ble redusert fra åtte til seks i andre kvartal. Per 30.06.2020 utgjør misligholdte utlån 119,4 mill.kr. Dette er en økning fra første kvartal på 55,0 mill.kr. Mislighold utgjør 2,46% av brutto utlån. Økningen knyttes til antasert mislighold av lån til kunder hvor leietaker har begrenset muligheter til å drive normal virksomhet som følge av de statlige smitteverntiltakene. Selv om enkeltkunder opplever likviditetsutfordringer ser vi ikke en generell økning i restanser fra første til andre kvartal.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen klassifisert som omløpsmidler utgjør 596 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet, herunder obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i seniorobligasjoner, ansvarlige lån og egenkapitalbevis utstedt av banker, kredittforetak og norske kommuner.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har hittil i år emittert 550 mill.kr i OMF og 200 mill.kr i seniorobligasjoner. Ordinær- og ansvarlig gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4797 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av juni en ren egenkapital på 789 mill.kr (ekskl. periodens resultat). Samlet tellende ansvarlig kapital utgjør 996 mill.kr. Selskapet har en kapitaldekning på 19,77% hvorav kjernekapitalen utgjør 17,29%. Ren kjernekapitaldekning er på 15,61% og uvektet kjernekapitaldekning er på 15,02%. EiendomsKreditt har et minstekrav til ren kjernekapital på 12,30% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Styret har fastsatt et mål for ren kjernekapitaldekning på 14,5%. I beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad

Per 30.06.2020 har EiendomsKreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 1218%. Myndighetskravet er

100%.

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 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 næringsseiendom i denne situasjonen vil være spesielt utsatt.

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

Fremtidsutsikter

De realøkonomiske konsekvensene av Covid-19 pandemien er betydelig over hele verden. Likevel ser vi at aksjemarkedene overraskende raskt har hentet inn mye av fallet i første kvartal, og her hjemme er boligmarkedet sterkt og konsumet stigende. Dette tyder på at det er forventninger til at økonomien relativt raskt vil komme tilbake til normalen. Risikoen for at smitten igjen tiltar er tilstede. Hvis det skjer vil det komme nye tiltak som kan bremse gjeninnhenting i økonomien. Vi tror likevel at myndighetene vil klare å begrense smitten uten like inngripende tiltak som vi har opplevd de siste månedene.

Det forventes at nedturen vil sette langsiktige spor og at arbeidsledigheten vil stabilisere seg på et høyere nivå enn før koronakrisen. Myndighetenes støtteordninger til bedrifter som er rammet av nedstengning og inntektsbortfall vil fases ut og vi vil trolig se en økning i antall konkurser og mulig nedgang i etterspørselen etter næringslokaler. Lave renter har så langt understøttet markedet men høyere ledighet vil på den annen side kunne motvirke dette. EiendomsKreditt er forberedt på at

enkeltkunder vil kunne få problemer og at mislighold vil kunne øke.

Statistiske data viser at både husholdninger og næringslivet opprettholdt etterspørselen etter kreditt i andre kvartal. Dette ser vi også til daglig ut i fra aktiviteten i boligmarkedet og markedet for næringsseiendom. EiendomsKreditt har i mai og juni opplevd økt etterspørsel etter lån, og etter en oppbremsing i første kvartal tiltok utlånsveksten igjen i andre kvartal. EiendomsKreditt er derfor optimistisk i forhold til låneetterspørselen i andre halvår og er godt posisjonert for vekst.

EiendomsKreditt er godt kapitalisert, har en god likviditetssituasjon og en god pantesikret utlånsportefølje med gjennomsnittlig belåning på 44,0% av pantenes markedsverdi. Selskapet vil være i stand til å motstå en nedgangskonjunktur og til å kunne øke utlånene til gode prosjekter fremover.

EiendomsKreditt kan i første halvår vise til god underliggende drift men fallet i rentenivået vil påvirke inntjeningen negativt. Som følger av nedgangskonjunkturen er også risikoen høyere enn ved inngangen til året, noe som kan påvirke resultatet for resten av 2020.

Bergen, 10. august 2020

Styret i EiendomsKreditt AS

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-6

Vi erklærer herved at halvårsregnskapet, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende oversikt over utviklingen, resultater og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer foretaket står overfor.

Bergen, 10. august 2020.

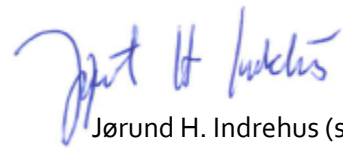
I styret for EiendomsKreditt AS



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.)
Adm. direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	Året 2019
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	3,6	45,360	53,595	97,016	100,380	213,170
Renteinntekter målt til virkelig verdi	3,6	5,374	-	10,885	-	-
Rentekostnader		26,081	28,299	56,801	53,567	115,802
Netto renteinntekter		24,654	25,296	51,101	46,813	97,368
Provisjonsinntekter		0,923	1,127	1,998	1,641	3,170
Provisjonskostnader		0,006	0,008	0,016	0,017	0,031
Utbytte		-	0,125	0,040	0,163	0,163
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	8	1,545	0,156	1,581	0,390	0,778
Andre driftsinntekter		0,076	0,147	0,172	0,294	0,557
Sum andre inntekter		2,537	1,547	3,774	2,470	4,638
Personalkostnader		2,62	3,53	5,812	7,024	13,219
Andre driftskostnader		1,50	2,41	3,395	4,684	8,851
Avskrivninger		0,44	0,22	0,887	0,638	1,051
Sum driftskostnader		4,553	6,152	10,094	12,347	23,120
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		22,638	20,692	44,781	36,936	78,886
Nedskrivninger og tap på utlån	4	-	-	5,711	-0,739	-0,739
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	0,075	-	-0,301	-0,301
Resultat før skatt		22,638	20,617	39,070	37,976	79,926
Skattekostnad		5,252	5,124	9,224	9,458	19,962
Resultat etter skatt		17,386	15,493	29,846	28,518	59,965



Balanse

Tall i mill.kr

EIENDELER	Note	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		215,879	169,623	222,134
Utlån til kunder til amortisert kost	3,4,6	4 314,744	5 098,145	4 971,429
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,4,6	555,817	-	-
Sertifikater og obligasjoner		545,817	504,179	482,882
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		61,725	60,946	61,340
Finansielle derivater		36,960	-	-
Utsatt skattefordel		2,353	2,494	3,010
Immaterielle eiendeler		0,717	1,325	1,000
Varige driftsmidler		3,439	3,560	3,498
Bruksrett leieavtaler		2,572	-	-
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		7,536	23,162	30,635
Sum eiendeler		5 747,560	5 863,435	5 775,927
GJELD OG EGENKAPITAL				
	Note	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9	4 634,261	4 828,331	4 681,669
Finansielle derivater		20,009	-	-
Annen gjeld		63,079	16,172	66,987
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		0,323	18,943	25,593
Leieforpliktelser		2,590	-	-
Ansvarlig lånekapital	9	125,100	125,000	125,000
Fondsobligasjonslån		-	85,000	85,000
Sum gjeld		4 845,362	5 073,446	4 984,249
Aksjekapital		536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån		85,000	-	-
Annen egenkapital		206,963	179,419	209,627
Årets resultat		28,184	28,518	-
Sum egenkapital	2	902,198	789,988	791,678
Sum gjeld og egenkapital		5 747,560	5 863,435	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 per 01.01.2020 (omarbeidet)	536,15	45,90	85,00	206,96	874,01
Utbetalt renter/omkostninger på hybridkapital				-1,66	-1,66
Årets resultat				29,85	29,85
Egenkapital per 30.06.2020	536,15	45,90	85,00	235,14	902,19

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	154,1	0,4	154,5
Innlandet	148,9		148,9
Møre og Romsdal	46,1		46,1
Nordland	12,4		12,4
Oslo	1 116,8		1 116,8
Rogaland	486,7		486,7
Troms og Finnmark	101,2	1,4	102,7
Trøndelag	481,8		481,8
Vestfold og Telemark	471,9		471,9
Vestland	633,2		633,2
Viken	1 192,9	2,2	1 195,1
Sum	4 846,0	4,1	4 850,1

Note 4 – Tap og nedskrivninger på utlån

1. halvår 2020	Nedskrivninger				Utlån				
	Individuelle	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 01.01.2020		0,840	0,524	-	1,364	4 118,037	344,645	76,812	4 539,494
Fra Nivå 1 til Nivå 2		-0,028	0,738		0,709	-152,792	152,792		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3		-0,017		0,198	0,182	-21,575		21,575	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3							-91,400	91,400	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2							41,373	-41,373	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1		0,127	-1,530		-1,403	140,465	-140,465		-
Tilgang nye engasjementer		0,848	0,155		1,003	414,351	30,000		444,351
Avgang engasjementer		-0,057			-0,057	-321,711	-95,275	-28,981	-445,966
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert		0,213	1,085		1,298				
Tapsavsetninger 30.06.2020		1,926	0,972	0,198	3,096	4 176,775	241,671	119,433	4 537,879
Gruppe									
Tapsavsetninger 01.01.2020					0,333				
Økte gruppeavsetninger					3,951				
Tapsavsetninger 30.06.2020					4,284				
Totalt									
Tapsavsetninger 30.06.2020					7,380				

2. kvartal 2020	Nedskrivninger				Utlån				
	Individuelle	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.03.2020		2,225	2,695	-	4,920	3 892,037	433,960	63,914	4 389,912
Fra Nivå 1 til Nivå 2		-0,004	0,002		-0,002	-49,262	49,262		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3		-0,017		0,198	0,182	-21,575		21,575	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3							-91,400	91,400	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2							41,373	-41,373	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1		0,102	-1,462		-1,360	96,250	-96,250		-
Tilgang nye engasjementer		0,703			0,703	296,816			296,816
Avgang engasjementer		-0,011			-0,011	-37,492	-95,275	-16,083	-148,849
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert		-1,073	-0,263		-1,336				
Tapsavsetninger 30.06.2020		1,926	0,972	0,198	3,096	4 176,774	241,671	119,433	4 537,879
Gruppe									
Tapsavsetninger 31.03.2020					2,460				
Økte gruppeavsetninger					1,824				
Tapsavsetninger 30.06.2020					4,284				
Totalt									
Tapsavsetninger 30.06.2020					7,380				

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-scenarioet som er av størst betydning. I tillegg har man også tillagt worst case-scenarioet betydelig høyere vekt. I andre 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 kvartal sammenlignet med første kvartal. På grunn av fortsatt stor usikkerhet har man valgt å motvirke lavere modellavsetninger med økte gruppeavsetningene for å opprettholde nivået på tapsavsetningene fra første kvartal.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Misligholdte lån eiendomshypotek	119,44	70,61	67,42
Misligholdte andre lån	-	2,35	13,37
Sum	119,44	72,96	80,79

Note 5 – Kapitaldekning (mill.kr)

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	206,96	193,68	209,63
Sum egenkapital	789,01	775,73	791,68
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,30	-0,29	-0,30
Utsatt skattefordel	-2,35	-2,49	-3,01
Sum ren kjernekapital	786,36	772,95	788,37
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	871,36	857,95	873,37
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	996,36	982,95	998,37
Risikovektet volum	4 842,20	5 320,39	5 084,45
Samlet krav til ansvarlig kapital	796,10	893,83	879,62
Kapitaldekning	19,77 %	18,48 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	17,29 %	16,13 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	15,61 %	14,53 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	15,02 %	14,39 %	14,92 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	8,15	6,19	7,33
Foretak	0,00	0,00	0,00
Pantesikrede lån	373,81	401,75	379,49
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,81	2,81	2,80
Øvrige engasjementer	2,07	2,22	2,78
Sum minimumskrav kredittrisiko	386,83	412,97	392,40
Operasjonell risiko	13,19	10,99	13,19
CVA-risiko	3,08	1,67	1,17
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	403,09	425,63	406,76
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	125,97	133,01	127,11
Systemrisikobuffer (3,0%)	151,16	159,61	152,54
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)	50,39	106,41	127,11
Sum bufferkrav ren kjernekapital	327,51	399,03	406,76
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	65,50	69,17	66,10
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	393,01	468,20	472,86
Samlet krav til ansvarlig kapital	796,10	893,83	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)

30.06.2020

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	215,88			215,88
Utlån til kunder	4314,74	555,82		4 870,56
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		601,95		601,95
Finansielle derivater		36,96		36,96
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			16,62	16,62
Sum eiendeler	4 530,62	1 200,32	16,62	5 747,56
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 118,16	516,11		4 634,26
Finansielle derivater		20,01		20,01
Ansvarlig lånekapital	125,10			125,10
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			65,99	65,99
Sum forpliktelser	4 243,26	536,11	65,99	4 845,36

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

30.06.2019

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	169,62			169,62
Utlån til kunder	5 098,15			5 098,15
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	504,18	55,33		559,51
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis	5,62			5,62
Andre eiendeler			30,54	30,54
Sum eiendeler	5 777,56	55,33	30,54	5 863,43
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 828,33			4 828,33
Finansielle derivater				-
Ansvarlig lånekapital	125,00			125,00
Hybridkapital	85,00			85,00
Annen gjeld og forpliktelser	35,12			35,12
Sum forpliktelser	5 073,45	-	-	5 073,45

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

Nivå 1: Verdsattes 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

Verdsattes 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 verdsattes 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.



30.06.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			555,82	555,82
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,14	545,82		601,95
Finansielle derivater		36,96		36,96
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,73	582,78	560,82	1 200,32
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		516,11		516,11
Finansielle derivater		20,01		20,01
Sum forpliktelser	-	536,11	-	536,11

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	-	-	-	-

30.06.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder				-
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,33			55,33
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis				-
Sum eiendeler	55,33	-	-	55,33
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer				-
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	-	-	-



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

	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	Året 2019
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	-0,66	-	8,00	-	-
Netto verdiendring på utlån	7,38	-	19,42	-	-
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	0,92	-	-0,19	-	-
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,25	0,18	0,41	0,21	0,60
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-6,36	-	-26,06	-	-
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til amortisert kost					
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-	-0,02	-	0,18	0,18
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	1,54	0,16	1,58	0,39	0,78

Note 9 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Obligasjonsgjeld	4 595	4 872	4 676
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	8	50	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 587	4 822	4 676

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010814866	EIKR29	Senior	175,0	26.01.2018	26.01.2021	3M Nibor + 0,64%	167,0
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%	199,9
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,0	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	131,4
NO0010730849	EIKRN11	OMF	500,0	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	499,1
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,0	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	380,3
NO0010775430	EIKRN13	OMF	450,0	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	450,6
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%	551,0
NO0010864390	EIKRN19	OMF	200,0	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	199,9
NO0010873557	EIKRN20	OMF	550,0	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	547,7
Sum			4 595,0				4 626,9
Egenbeholdning			-8,0				-8,0
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

