



EIENDOMSKREDITT

1. kvartal 2024

(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

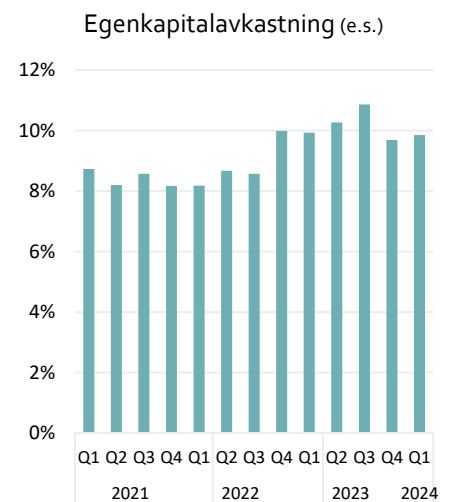
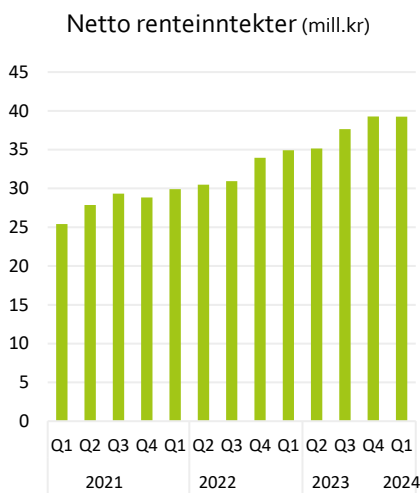
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

1. kvartal 2024

- Resultat etter skatt er 23,99 mill.kr (22,92 mill. kr)
- Netto renteinntekter er 39,25 mill.kr (34,91 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 19,09% (18,91%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt er 9,85% (9,93%)
- Resultat per aksje er 4,47 kr (4,27 kr)
- Vekst i utlån 1. kvartal er 1,85%
- Vekst i utlån siste 12 mnd. er 7,51%



Hovedtall

	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	39,25	34,91	146,98
Andre inntekter	1,42	1,18	5,34
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,71	0,25	1,35
Driftskostnader	7,77	6,82	26,88
Resultat før skatt	31,28	30,11	123,79
Resultat etter skatt	23,99	22,92	94,29
	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 794	6 623	6 588
Netto renteinntekter	2,31 %	2,11 %	2,23 %
Driftskostnader	0,46 %	0,41 %	0,41 %
Resultat før skatt	1,84 %	1,82 %	1,88 %
Resultat etter skatt	1,41 %	1,38 %	1,43 %
	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 990	5 572	5 881
Nedskrivninger utlån	-5,0	-1,9	-3,5
Egenkapital inkl. årets resultat	1 078	1 024	1 035
Forvaltningskapital	6 917	6 567	6 726
	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Andre nøkkeltall (%)			
Kostnader i % av driftsinntekter	19,09 %	18,91 %	17,65 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,08 %	0,03 %	0,06 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	5,34 %	1,80 %	1,23 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	7,51 %	0,04 %	1,65 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	13,15 %	13,26 %	13,61 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	9,85 %	9,93 %	10,19 %
Kapitaldekning	21,06 %	21,77 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	18,70 %	19,23 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	16,70 %	17,50 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,25 %	14,24 %	14,15 %
LCR	2 379 %	773 %	112 %
NSFR	121 %	122 %	117 %

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 hvorav 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 1. kvartal 2023 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 1. kvartal

Pengemarkedsrenten har vært stabil gjennom første kvartal, men var vesentlig høyere sammenlignet med første kvartal i fjor. Et høyere rentenivå og økte provisjonsinntekter har bidratt til vekst i inntektene. I tillegg har verdiøkning på finansielle instrumenter gitt positivt bidrag til resultatet. Driftskostnadene er noe høyere sammenlignet med samme periode i fjor. Kostnadsveksten skyldes delvis poster av engangskaraktér.

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. Modellberegnete nedskrivninger hensyntar også

utvikling i kundenes kredittscore. EiendomsKreditt har en forsiktig risikoprofil med lave belåningsgrader (LTV) i utlånsporteføljen. Modellerte tapsavsetninger er tilnærmet uendret fra årsskiftet. Selskapet har en relativt konsentrert utlånsportefølge med overvekt mot næringseiendom. Fra og med første kvartal 2024 har selskapet gjort en ekstra avsetning begrunnet med rådende usikkerhet og risiko i næringseiendomsmarkedet. Per 31.03.2024 utgjør avsetningen 50% av de modellerte avsetningene.

Resultat før skatt er i første kvartal 31,28 mill.kr (30,11 mill.kr). Resultat etter skatt er 23,99 mill.kr (22,92 mill.kr). Resultatet utgjør 1,41% (1,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet gir en egenkapitalavkastning på 9,85% (9,93%) i første kvartal.

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter er 39,25 mill.kr (34,91 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 2,31% (2,11%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Høyere utlånsportefølge, et høyere rentenivå og en positiv utvikling i utlånsmarginen bidrar til økte netto renteinntekter.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,42 mill.kr (1,18 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 0,71 mill.kr (0,25 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 derivatportefølge.

Driftskostnader

Totale driftskostnader var 7,77 mill.kr (6,82 mill.kr). Dette utgjør 0,46% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 7,10 mill.kr (6,12 mill.kr). Dette tilsvarer 0,42% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Avskrivninger og andre driftskostnader utgjør 0,67 mill.kr (0,70

mill.kr), som tilsvarer 0,06% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income utgjør 19,09% (18,91%) i første kvartal.

Tapsavsetninger

Tapsavsetningene er økt med 1,50 mill. kr i første kvartal. For nærmere beskrivelse av mislighold og tap se 'Nedskrivninger på utlån' under og note 5.

Nedskrivninger på utlån

Markedene for næringseiendom er fortsatt preget av lav omsetning og usikkerhet om prisnivået. Priser på brukte boliger steg derimot i første kvartal. Det forventes nå at rentene vil holde seg høye i lengre tid. Den generelle oppfatningen er likevel at det meste av den forventede prisnedgangen er tatt ut.

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Modellen legger til grunn en forventet verdiutvikling de neste 12 mnd. på -12,0% for næringseiendom og -2,0% for boligeiendom. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 3,35 mill.kr. I tillegg er det i første kvartal avsatt 1,67 mill.kr knyttet til usikkerhet i markedet for næringseiendom og for at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger utgjør dermed 5,02 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,08% (0,03%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

Balanse pr. 31.03.2024

Ved utgangen av første kvartal er forvaltningskapitalen 6 917 mill.kr (6 567 mill.kr). De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 5,34%.

Utlån

Markedet for næringseiendom er for tiden avventende og det er relativt få transaksjoner. EiendomsKreditt har opplevd noe lavere etterspørsel etter lån. I første kvartal er det utbetalt 240 mill.kr

(320 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet hittil i år fått innfridd lån og avdrag med 131 mill.kr. Dette har resultert i en netto vekst i utlånsporteføljen i hittil i år på 109 mill.kr. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsvekst på 418 mill.kr. som tilsvarer en vekst på 7,51%.

EiendomsKreditt gir grønne lån basert på selskapets grønne rammeverk. Ved utløpet av første kvartal utgjorde grønne lån 896 mill. kr. (640 mill.kr), som er 15% av samlet utlån.

Ved utgangen av første kvartal utgjør ordinære utlån 5 990 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 48,5% for eiendomshypoteklån basert på indekserte verdier per 31.12.2023.

Mislighold og utsatte engasjementer

Per 31.03.2024 er syv (fire) engasjementer pålydende totalt 39,32 mill.kr (24,77 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 0,65% (0,46%) av brutto utlån. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Engasjementer på nivå 2 (kredittforringede engasjementer) utgjør 258 mill.kr. (272 mill.kr). Restanser (utestående krav over 15 dager) er på et normalt nivå.

Overtatt eiendom

EiendomsKreditt har overtatt et panteobjekt som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen ble av markedsmessige årsaker nedskrevet med ytterligere 2 mill.kr til 10,62 mill.kr i første kvartal. Totalt er eiendommen nedskrevet med 5,25 mill. kr.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 883 mill.kr (958 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 465 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har hittil i år emittert 300 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett.

Det er ikke emittert senior obligasjoner i første kvartal. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 5 660 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 970 mill.kr.

EiendomsKreditt har i første kvartal fornyet sitt rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner for tre nye år. Rammeverket har en annenhåndsgodkjenning fra Sustainalytics. Per 31.03.2024 utgjorde utestående grønne obligasjoner 750 mill. kr.

I mars utstedte EiendomsKreditt et nytt fondsobligasjonslån på 55 mill.kr. Samlet fondsobligasjonsgjeld utgjør 106 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 883 mill.kr og kjernekapital på 989 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 114 mill.kr. (Tallene er ekskl. periodens resultat).

Kapitaldekningen er på 21,06%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 18,70%, ren kjernekapitaldekning er på 16,70% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,25%. EiendomsKreditt har per 31.03.2024 et minstekrav til ren kjernekapital på 15,3% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 31.03.2024 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 2 379 % 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 31. mars 2024 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 medført fallende eiendomsverdier. Selskapet forventer nå at det meste av verdifallet er tatt ut. Selskapet tror at det fremover blir større forskjeller i prisutviklingen mellom objekter basert på beliggenhet, kommunikasjon, energibehov og modernitet. Fremover vil store deler av eiendomsmassen måtte oppgraderes for å tilfredsstille låntakernes og myndighetenes krav. Selskapet forventer at dette skaper et voksende lånebehov. EiendomsKreditt ønsker å være med på denne utviklingen blant annet gjennom grønn lånefinansiering.

Økte renter påvirker også låntakernes rentebetjeningsevne. EiendomsKreditt har i første kvartal hatt en reduksjon i utsatte engasjementer. Det er likevel grunn til å forvente at flere kunder vil kunne få likviditetsutfordringer.

Etter en periode med lavere tilgang på lånesøknader opplever selskapet nå at låneetterspørselen øker noe. Markedsbildet tilsier likevel en forsiktig kredittpraksis. Det forventes et relativt stabilt utlånsvolum fremover.

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

Hendelser etter kvartalsskiftet

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

Bergen, 7. mai 2024
Styret i EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Eirik Norvald Christensen (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	Året 2023
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	112,132	82,187	377,376
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	2,132	4,505	9,678
Rentekostnader	4	75,011	51,786	240,070
Netto renteinntekter		39,254	34,907	146,984
Provisjonsinntekter		1,425	1,186	5,358
Provisjonskostnader		0,007	0,005	0,019
Utbytte		-	-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	0,713	0,247	1,347
Andre driftsinntekter		-	-	-
Sum andre inntekter		2,131	1,428	6,686
Personalkostnader		3,669	3,163	13,985
Andre driftskostnader		3,763	3,299	11,458
Avskrivninger		0,334	0,362	1,442
Sum driftskostnader		7,766	6,825	26,885
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		33,619	29,510	126,785
Nedskrivninger og tap på utlån	5	1,498	-1,849	-0,257
Nedskrivninger på ikke finansielle eiendeler		0,841	1,250	3,250
Resultat før skatt		31,280	30,109	123,792
Skattekostnad		7,292	7,191	29,503
Resultat etter skatt		23,988	22,918	94,289
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-
Totalresultat for perioden		23,988	22,918	94,289

Balanse

EIENDELER	Note	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		417,677	508,851	278,747
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	5 788,387	5 113,928	5 675,745
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	216,710	451,840	216,917
Overtatte eiendeler		10,586	13,940	12,418
Sertifikater og obligasjoner	7,8	400,336	386,945	449,623
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	64,493	61,960	63,996
Finansielle derivater	7,8,11	7,515	16,441	14,703
Utsatt skattefordel		5,997	3,636	5,487
Immaterielle eiendeler		0,089	0,294	0,140
Varige driftsmidler		0,140	2,990	2,854
Bruksrett leieavtaler		1,842	2,894	2,105
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		3,605	3,261	2,842
Sum eiendeler		6 917,378	6 566,981	6 725,576
GJELD OG EGENKAPITAL				
	Note	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 666,399	5 371,235	5 510,332
Finansielle derivater	7,8,11	14,069	12,175	12,492
Annen gjeld		27,580	27,621	35,733
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		4,281	3,871	4,473
Leieforpliktelser		1,900	2,940	2,163
Ansvarlig lånekapital	10	125,295	125,253	125,298
Sum gjeld		5 839,524	5 543,095	5 690,492
Aksjekapital	13	536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån	10	106,000	85,000	85,000
Annen egenkapital		368,033	335,438	368,033
Årets resultat		21,769	21,397	-
Sum egenkapital		1 077,854	1 023,886	1 035,084
Sum gjeld og egenkapital		6 917,378	6 566,981	6 725,576

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital*	Total
Egenkapital pr. 01.01.24	536 149	85 000	45 902	368 033	1 035 084
Utbetalt renter på hybridkapital				-2 219	-2 219
Innfrielse av hybridkapital		-34 000			
Utstedelse av hybridkapital		55 000			
Utbetalt utbytte					
Årets resultat				23 988	23 988
Egenkapital pr. 31.03.24	536 149	106 000	45 902	389 803	1 077 854

*Avsatt utbytte på 65,945 mill. kr inngår i egenkapitalen frem til det er utbetalt. Avsatt utbytte inngår ikke i egenkapitalen i beregningen av kapitaldekningen.

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 kontantstrøversikt 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 kreditttap 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 kreditttap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinregning 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	31.03.2024	%
Agder	265,54	4,43 %
Akershus	805,95	13,46 %
Buskerud	260,46	4,35 %
Finnmark	10,26	0,17 %
Innlandet	101,22	1,69 %
Møre og Romsdal	46,94	0,78 %
Nordland	111,78	1,87 %
Oslo	1 116,70	18,64 %
Rogaland	680,36	11,36 %
Telemark	120,45	2,01 %
Troms	60,48	1,01 %
Trøndelag	340,61	5,69 %
Vestfold	457,26	7,63 %
Vestland	1 132,66	18,91 %
Østfold	479,03	8,00 %
Sum	5 989,69	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	31.03.2023	%	31.12.2023	%
Agder	261,05	4,69 %	257,32	4,38 %
Innlandet	101,30	1,82 %	101,23	1,72 %
Møre og Romsdal	22,91	0,41 %	50,74	0,86 %
Nordland	112,11	2,01 %	111,86	1,90 %
Oslo	1 093,17	19,62 %	969,99	16,49 %
Rogaland	745,38	13,38 %	747,01	12,70 %
Troms og Finnmark	71,94	1,29 %	71,01	1,21 %
Trøndelag	297,27	5,34 %	341,61	5,81 %
Vestfold og Telemark	625,40	11,22 %	577,76	9,82 %
Vestland	910,28	16,34 %	1 120,84	19,06 %
Viken	1 330,71	23,88 %	1 531,26	26,04 %
Sum	5 571,51	100,00 %	5 880,64	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	31.03.2024	%	31.03.2023	%	31.12.2023	%
Eiendomshypotek	5 988,55	99,98 %	5 570,15	99,98 %	5 879,46	99,98 %
Annet	1,14	0,02 %	1,36	0,02 %	1,17	0,02 %
Sum	5 989,69	100,00 %	5 571,51	100,00 %	5 880,64	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	Året 2023
Renteinntekter			
Renteinntekter av utlån til kunder	105 766	80 285	356 809
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	5 495	3 782	17 184
Andre renteinntekter	3 004	2 625	13 061
Sum renteinntekter	114 265	86 693	387 054
Rentekostnader			
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	2 110	1 616	7 423
Rentekostnader obligasjoner	72 259	50 981	240 537
Kostnader fondsobligasjoner	23	32	105
Rentekostnader derivater	602	-868	-8 136
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	17	26	90
Andre rentekostnader	-	-	52
Sum rentekostnader	75 011	51 786	240 070
Netto renteinntekter	39 254	34 907	146 984

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

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.23	0,977	0,341	2,203	3,521	5 215,45	248,13	190,83	5 654,40
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-2,577	-	2,577	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	6,884	-6,884	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	0,671	-	-1,994	-1,323	148,135	-	-148,135	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,014	-	-	0,014	127,229	-	-	127,23
Avgang engasjementer	-0,031	-	-	-0,031	-98,975	-	-	-98,97
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	0,513	0,478	0,174	1,165	79,252	2,903	-0,809	-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		1,673						
Tapsavsetninger 31.03.24	2,144	2,492	0,383	5,019	5 468,51	257,91	37,57	5 764,00
Påløpte renter og gebyrer					22,45	5,21	1,75	29,408
Tapsavsetninger					-2,14	-2,49	-0,38	-5,02
Utlån til kunder til amortisert kost 31.03.24					5 488,82	260,63	38,94	5 788,39

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 15 i årsrapporten.

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Modellen legger til grunn en forventet verdiutvikling de neste 12 mnd. på -12,0% for næringseiendom og -2,0% for boligeiendom. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 3,35 mill.kr. I tillegg er det i første kvartal avsatt 1,67 mill.kr knyttet til usikkerhet i markedet for næringseiendom og for at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger utgjør dermed 5,02 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,08% (0,03%).

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdiberegningene, se note 9. Per 31.03.2024 utgjør disse 0,131 MNOK.

Tap på utlån	2024	2023
Periodens endring i trinn 1	1,167	0,300
Periodens endring i trinn 2	2,151	-1,032
Periodens endring i trinn 3	-1,820	0,476
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	1,498	-0,257

Økte tapsavsetninger utover ordinære på 1,67 mill. kr inngår i Periodens endring i trinn 2

Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Brutto utlån	6 005	5 566	5 892
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	36,58	23,98	189,82
Misligholdte andre lån	0,99	-	1,0
Påløpte renter og gebyrer	1,75	0,79	2,02
Sum	39,32	24,77	192,85
Misligholdte lån i %	0,65 %	0,45 %	3,27 %

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	302,09	280,20	302,09
<i>Sum egenkapital</i>	<i>884,14</i>	<i>862,25</i>	<i>884,14</i>
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,27	-0,35	-0,28
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-0,69	-0,92	-0,74
Sum ren kjernekapital	883,18	860,98	883,12
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	106,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	989,18	945,98	968,12
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 114,18	1 070,98	1 093,12
Risikovektet volum	5 290,00	4 919,18	5 375,56
Samlet krav til ansvarlig kapital	994,52	851,02	1 010,60
Kapitaldekning	21,06 %	21,77 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	18,70 %	19,23 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	16,70 %	17,50 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,25 %	14,24 %	14,15 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	7,32	8,96	5,32
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	387,89	360,19	395,73
Obligasjoner med fortrinnsrett	3,10	2,97	3,38
Øvrige engasjementer	3,66	3,06	4,46
Utsatt skattefordel	1,20	0,73	1,10
Sum minimumskrav kredittrisiko	403,18	375,90	409,99
Operasjonell risiko	19,87	17,33	19,87
CVA-risiko	0,15	0,31	0,18
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	423,20	393,53	430,04
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	132,25	122,98	134,39
Systemrisikobuffer (4,5% fra 31.12.23)	238,05	147,58	241,90
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)	132,25	122,98	134,39
Sum bufferkrav ren kjernekapital	502,55	393,53	510,68
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	68,77	63,95	69,88
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	571,32	457,48	580,56
Samlet krav til ansvarlig kapital	994,52	851,02	1 010,60

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

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

31.03.2024

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	417,68			417,68
Utlån til kunder	5 788,39	216,71		6 005,10
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		459,83		459,83
Finansielle derivater		7,52		7,52
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			22,26	22,26
Sum eiendeler	6 206,06	689,05	22,26	6 917,38
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 326,69	339,71		5 666,40
Finansielle derivater		14,07		14,07
Ansvarlig lånekapital	125,30			125,30
Annen gjeld og forpliktelser			33,76	33,76
Sum forpliktelser	5 451,99	353,77	33,76	5 839,52

31.12.2023

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	278,75			278,75
Utlån til kunder	5 675,75	216,92		5 892,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		508,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			25,85	25,85
Sum eiendeler	5 954,49	745,24	25,85	6 725,58
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 162,40	347,94		5 510,33
Finansielle derivater		12,49		12,49
Ansvarlig lånekapital	125,30			125,30
Annen gjeld og forpliktelser			42,37	42,37
Sum forpliktelser	5 287,69	360,43	42,37	5 690,49

31.03.2023

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	508,85			508,85
Utlån til kunder	5 113,93	451,84		5 565,77
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		443,91		443,91
Finansielle derivater		16,44		16,44
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			27,02	27,02
Sum eiendeler	5 622,78	917,19	27,02	6 566,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 988,20	383,04		5 371,23
Finansielle derivater		12,18		12,18
Ansvarlig lånekapital	125,25			125,25
Annen gjeld og forpliktelser			34,43	34,43
Sum forpliktelser	5 113,45	395,21	34,43	5 543,10

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.

31.03.2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			216,71	216,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	59,49	400,34		459,83
Finansielle derivater		7,52		7,52
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	59,49	407,85	221,71	689,05
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		339,71		339,71
Finansielle derivater		14,07		14,07
Sum forpliktelser	-	353,77	-	353,77

31.12.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			216,92	216,92
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	59,00	449,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	59,00	464,33	221,92	745,24
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		347,94		347,94
Finansielle derivater		12,49		12,49
Sum forpliktelser	-	360,43	-	360,43

31.03.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,84	451,84
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,96	386,95		443,91
Finansielle derivater		16,44		16,44
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,96	403,39	456,84	917,19
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		383,04		383,04
Finansielle derivater		12,18		12,18
Sum forpliktelser	-	395,21	-	395,21

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

	1. kvartal 2024	1. kvartal 2023	Året 2023
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi			
Netto gevinst/tap på derivater	-1,48	-1,01	-9,77
Netto verdiendring på utlån	0,32	1,07	8,35
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	0,50	-0,36	0,03
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,50	0,22	2,25
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	0,88	0,33	0,49
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	0,71	0,25	1,35

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Obligasjonsgjeld	5 660	5 370	5 499
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	-	3
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 660	5 370	5 496

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0011068140	EIKR36	Senior	300,00	10.08.2021	10.10.2024	3M Nibor + 0,49%	299,71
NO0012857855	EIKR37	Senior	100,00	08.03.2023	08.12.2025	3M Nibor + 1,15%	99,97
NO0012992108	EIKR39	Senior	210,00	25.08.2023	25.08.2026	3M Nibor + 1,38%	209,83
NO0013105841	EIKR40	Senior	80,00	21.12.2023	21.08.2024	3M Nibor + 0,70%	79,99
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	337,96
NO0010816200	EIKRN16	OMF	220,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	219,99
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,21
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	649,15
NO0010895154	EIKRN21	OMF	400,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	400,16
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	572,06
NO0011151094	EIKRN23	OMF	450,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	449,33
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,88
NO0012693680	EIKRN25	OMF	675,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	674,53
NO0013025825	EIKRN26	OMF	350,00	27.09.2023	15.03.2027	3M Nibor + 0,74%	349,81
NO0013072082	EIKRN27	OMF	300,00	20.11.2023	15.03.2028	3M Nibor + 0,80%	300,05
NO0013185843	EIKRN28	OMF	200,00	20.03.2024	14.09.2029	3M Nibor + 0,71%	199,80
Sum			5 660,00				5 642,44
Egenbeholdning							-
Påløppte ikke forfalte renter							23,96
Sum ifølge regnskap							5 666,40

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010850712	EIKR32	Fonds.	11,00	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	11,00
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
NO0013175943	EIKR41	Fonds.	55,00	07.03.2024	06.09.2029	3M Nibor + 4,00%	55,00
Sum			231,00				231,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							0,30
Sum ifølge regnskap							231,30
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							1,31

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	19,40	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	114,40	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,00	350,00
Totalt		211,80	350,00

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

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 951,96	5 546,17	5 687,79
Fyllingssikkerhet	698,90	591,98	583,81
Sum	6 650,86	6 138,15	6 271,60
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 970,00	4 845,00	4 809,00
Overpantsettelse	33,8 %	26,7 %	30,4 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	27,10	25,67	26,85
Antall lån	221	217	219
Andel fast rente	3,8 %	8,4 %	3,8 %
Andel flytende rente	96,2 %	91,6 %	96,2 %
Volumvektet indeksert LTV	48,5 %	46,2 %	46,2 %

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 1. 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 31.03.2024 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 per 31.03.2024 tre fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 106 000 000,-. 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.

www.eiendoms kreditt.no

