



EIENDOMSKREDITT

Klar, ferdig,
finansiert!

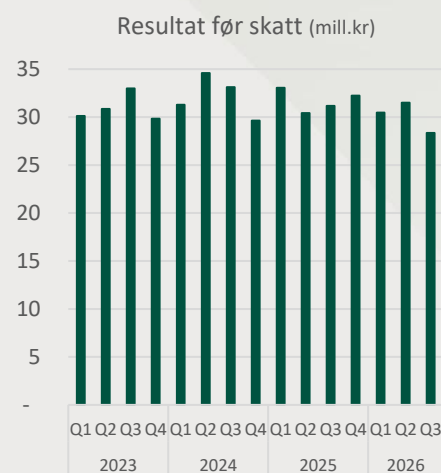
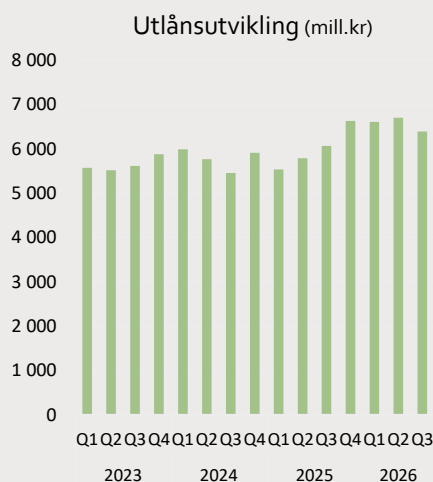
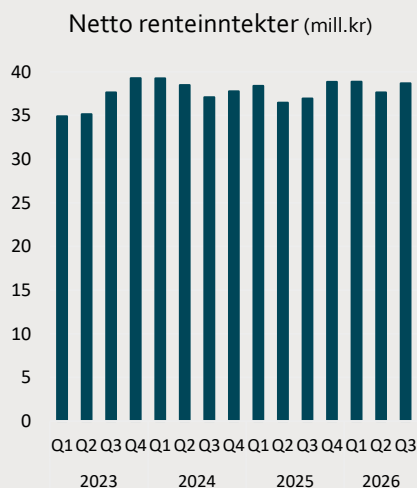
3. kvartal 2026

(urevidert)



3. kvartal 2026

- Resultat etter skatt: 21,7 mill.kr (24,4 mill. kr)
- Netto renteinntekter: 38,7 mill.kr (36,9 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter: 28,2% (23,4%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt: 8,6% (9,7%)
- Resultat per aksje: 4,05 kr (4,55 kr)
- Vekst i utlån siste 12 måneder: 5,4%



Hittil i 2026

- Resultat etter skatt: 69,1 mill.kr (72,5 mill. kr)
- Netto renteinntekter: 115,2 mill.kr (111,8 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter: 25,4% (19,8%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt: 9,4% (9,8%)
- Resultat per aksje: 12,90 kr (13,53 kr)

Hovedtall

	3.kvartal 2026	3.kvartal 2025	Hittil i 2026	Hittil i 2025	Året 2025
Resultatregnskap (mill.kr)					
Netto renteinntekter	38 694	36 947	115 214	111 820	150 680
Andre inntekter	2 259	1 528	6 901	10 325	13 730
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	-1 610	1 841	-776	2 149	3 010
Driftskostnader	11 111	9 443	30 960	24 157	35 044
Resultat før skatt	28 348	31 167	90 327	94 646	126 880
Resultat etter skatt	21 706	24 404	69 143	72 547	97 540
Regnskapsposter (i % av GFK)					
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	7 973 664	6 826 504	7 916 990	6 771 515	6 962 015
Netto renteinntekter	1,94 %	2,16 %	1,94 %	2,20 %	2,16 %
Driftskostnader	0,56 %	0,55 %	0,52 %	0,48 %	0,50 %
Resultat før skatt	1,42 %	1,83 %	1,52 %	1,86 %	1,82 %
Resultat etter skatt	1,09 %	1,43 %	1,16 %	1,43 %	1,40 %
Balanse (mill.kr)					
Brutto utlån	6 393 139	6 067 976	6 393 139	6 067 976	6 631 441
Nedskrivninger utlån	-6 758	-7 415	-6 758	-7 415	-7 420
Egenkapital inkl. årets resultat	1 007 728	1 017 095	1 007 728	1 017 095	1 039 982
Forvaltningskapital	7 910 706	6 829 190	7 910 706	6 829 190	7 715 381
Andre nøkkeltall (%)					
Kostnader i % av totale inntekter	28,2 %	23,4 %	25,4 %	19,8 %	20,9 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. fin.instr. og tilknyttet selskap	27,1 %	24,5 %	25,4 %	20,7 %	22,2 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,11 %	0,1 %	0,11 %	0,1 %	0,11 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	15,8 %	1,8 %	15,8 %	1,8 %	13,2 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	5,4 %	11,2 %	5,4 %	11,2 %	12,4 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	11,6 %	12,7 %	12,6 %	13,0 %	13,0 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	8,6 %	9,7 %	9,4 %	9,8 %	9,8 %
Kapitaldekning	24,9 %	26,9 %	24,9 %	26,9 %	24,9 %
Kjernekapitaldekning	22,0 %	23,8 %	22,0 %	23,8 %	22,0 %
Ren kjernekapitaldekning	19,8 %	21,4 %	19,8 %	21,4 %	19,8 %
Uvektet kjernekapitaldekning	11,8 %	13,7 %	11,8 %	13,7 %	12,1 %
LCR	1135 %	103 %	1135 %	103 %	385 %
NSFR	132 %	119 %	132 %	119 %	124 %

Selskapet

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 58 aksjonærer. Eiendoms kreditt finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). OMF-obligasjonene er ratet Aaa av Moody's Ratings. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med andre finansinstitusjoner på forretningsmessig grunnlag.

Kvartalsregnskapet

(Tall for 3. kvartal 2025 i parentes)

Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS og IAS34 om delårsrapportering.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et korrekt bilde av drift og økonomisk stilling i Eiendoms kreditt ved kvartalsskiftet.

Resultat 3. kvartal

Resultatet tredje kvartal før skatt er 28,3 mill.kr. Dette er 2,8 mill.kr lavere enn tilsvarende periode i fjor.

Resultat etter skatt utgjør 21,7 mill.kr (24,4 mill.kr). Dette tilsvarer en egenkapitalavkastning etter skatt på 8,6% (9,7%) i tredje kvartal.

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter er 38,7 mill.kr (36,9 mill.kr). Økningen på 1,8 mill. kr skyldes utlånsvekst, i motsatt retning trekker lavere margin som følge av hard konkurranse. Netto renteinntekter utgjør 1,94% (2,16%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter utgjør 2,2 mill.kr (1,5 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -1,6 mill.kr (1,8 mill.kr).

Driftskostnader

Totale driftskostnader er 11,1 mill.kr (9,4 mill.kr). Kostnader i prosent av driftsinntekter utgjør 28,2% (23,4%) i tredje kvartal. Økningen i kostnadsnivået skyldes i hovedsak høyere personalkostnader som følge av økt bemanning, samt noen engangskostnader i forbindelse med systembytte og bytte av ratingselskap.

Nedskrivninger på utlån

Det er ikke konstatert tap i kvartalet, tapsavsetningene er redusert med 0,1 mill.kr.

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

Modellerte tapsavsetninger utgjør 3,89 mill.kr. I tillegg er det avsatt 2,87 mill.kr som følge av at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger utgjør dermed 6,76 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningene 0,11% (0,12%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

Balanse pr. 30.09.2026

Ved utgangen av tredje kvartal er forvaltningskapitalen 7 911 mill.kr (6 829 mill.kr). De siste 12 måneder er forvaltningskapitalen økt med 15,8%.

Utlån

Eiendoms kreditt utbetalte 266 mill.kr i løpet av tredje kvartal. Totale avdrag og innfrielser i kvartalet ble 575 mill.kr. Innfrielsene skyldes i hovedsak refinansieringer i andre banker, og understreker den harde konkurransen og de reduserte marginene som er i markedet nå. Netto utlånsvekst i tredje kvartal er -4,6%.

Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsvekst på 325 mill.kr, som tilsvarer en vekst på 5,4%.

Ved utgangen av tredje kvartal er ordinære utlån 6 393 mill.kr. Av dette utgjør lån med Nibor 3 mnd. som referanserente 76% (72%), lån med flytende rente 16% (16%) og lån med fast rente 8% (12%). Gjennomsnittlig

belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) for utlånsporteføljen er 47,0% (48,2%). Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) utlånene som inngår i sikkerhetsmassen er 46,2% (47,2%).

Mislighold og utsatte engasjementer

Per 30.09.2026 er fire (åtte) engasjementer pålydende totalt 255,6 mill.kr (330,0 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold på nivå 3 utgjør 4,0% (5,4%) av brutto utlån. Siste kvartal er misligholdte lån økt med 3,8 mill.kr. Engasjementer på nivå 2 (engasjementer der risikoen har økt vesentlig siden innvilgelse) utgjør 388,2 mill.kr (167,8 mill.kr). Nivå 2-engasjementene er økt med 32,1 mill. kr i kvartalet. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom. Basert på foreliggende verdivurderinger vurderes sikkerhetsdekningen samlet sett som god.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 1 442,6 mill.kr (693,7 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 1 089,0 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet.

Innlån

Eiendoms kreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. Eiendoms kreditt har hittil i år emittert 625 mill.kr i OMF, og 480 mill.kr i senior obligasjoner. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 6 715 mill.kr, hvorav OMF utgjør 5 510 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

Ekskludert periodens resultat har Eiendoms kreditt ved utgangen av tredje kvartal en ren kjernekapital på 847,9 mill.kr og kjernekapital på 942,9 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 067,9 mill.kr.

Kapitaldekningen er på 24,9%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 22,0%, og ren kjernekapitaldekning 19,8%. Uvektet kjernekapitaldekning er på 11,8%.

Eiendoms kreditt har per 30. september 2026 et minstekrav til ren kjernekapital på 14,7% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,3%. Ved beregning av kapitaldekning benytter Eiendoms kreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 30. september 2026 har Eiendoms kreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 135% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 132%.

Rating

Eiendoms kreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Eiendoms kreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapet Moody's Ratings. Per 30. september 2026 har Eiendoms kreditt følgende langsiktige kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kreditt-rating	Outlook
Eiendoms kreditt AS	Moody's Ratings	Baa2	Stable
Eiendoms kreditt OMF	Moody's Ratings	Aaa	Stable

Fremtidsutsikter

Utsiktene for norsk økonomi er fortsatt preget av usikkerhet. Prisveksten er over inflasjonsmålet, og styringsrenten ventes å forbli på et høyt nivå en tid fremover. Det høye rentenivået påvirker fortsatt markedet for næringseiendom, med relativt lav transaksjonsaktivitet. Eiendomsverdiene har så langt holdt seg relativt godt, men det høye rentenivået og usikkerhet om den videre renteutviklingen kan fortsatt legge press på investorenes avkastningskrav og eiendomsverdiene.

Konkurransen innen eiendomsfinansiering er sterk og legger press på utlånsmarginene. Eiendoms kreditt vil prioritere lønnsom vekst og videreføre selskapets konservative kredittpraksis. Selskapet vurderer det langsiktige vekstpotensialet som godt.

Eiendoms kreditt følger tett opp kunder i mislighold og engasjementer med forhøyet risiko. Utviklingen i enkelte engasjementer kan

medføre økte tapsavsetninger i kommende kvartaler. Utlånsporteføljen har samlet sett moderat belåningsgrad og god sikkerhetsdekning, noe som gir selskapet et godt utgangspunkt for å håndtere en fortsatt usikker markedsutvikling.

Hendelser etter kvartalsskiftet

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

Bergen, 22. oktober 2026
Styret i Eiendoms kreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Christine Flataker Johannessen(s.)
Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)
Styremedlem

Eirik Norvald Christensen (s.)
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i tusen kr	Note	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Hittil i 2026	Hittil i 2025	Året 2025
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	118 350	100 890	335 801	298 100	404 020
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	12 332	12 415	38 973	36 599	48 415
Rentekostnader	4	91 988	76 358	259 559	222 879	301 755
Netto renteinntekter		38 694	36 947	115 214	111 820	150 680
Provisjonsinntekter		2 208	1 533	6 854	4 984	6 898
Provisjonskostnader		4	5	9	16	20
Utbytte		55	-	55	120	120
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	-1 610	1 841	-776	2 149	3 010
Netto gevinst/tap(-) på tilknyttet selskap	10	-	-	-	5 238	6 732
Andre driftsinntekter		-	-	-	-	-
Sum andre inntekter		649	3 369	6 125	12 474	16 740
Personalkostnader		6 310	5 355	16 257	13 347	19 477
Andre driftskostnader		4 236	3 478	13 377	9 626	13 761
Avskrivninger		565	609	1 327	1 184	1 805
Sum driftskostnader		11 111	9 443	30 960	24 157	35 044
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		28 231	30 873	90 378	100 137	132 377
Nedskrivninger og tap på utlån	5	-117	-294	52	137	142
Gevinst/tap(-) ikke finansielle eiendeler		-	-	-	-5 355	-5 355
Resultat før skatt		28 348	31 167	90 327	94 646	126 880
Skattekostnad		6 643	6 763	21 183	22 098	29 340
Resultat etter skatt		21 706	24 404	69 143	72 547	97 540
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden		21 706	24 404	69 143	72 547	97 540

Balanse

Tall i 1000 kr

EIENDELER	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		348 563	223 432	369 081
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	5 898 564	5 337 202	5 896 721
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	530 514	763 758	763 319
Overtatte eiendeler		-	-	-
Sertifikater og obligasjoner	7,8	1 022 142	401 216	582 275
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	71 871	69 013	69 774
Finansielle derivater	7,8,12	2 589	5 159	4 653
Utsatt skattefordel		5 263	4 823	4 977
Immaterielle eiendeler		4 473	269	311
Varige driftsmidler		1 322	1 143	1 146
Bruksrett leieavtaler		4 587	6 054	5 516
Investering i datterselskap		-	-	-
Investering i tilknyttet selskap	10	12 087	10 593	12 087
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		8 730	6 528	5 521
Sum eiendeler		7 910 706	6 829 190	7 715 381
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	11	6 741 030	5 647 591	6 503 390
Finansielle derivater	7,8,12	-	920	344
Annen gjeld		26 813	28 273	34 927
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		4 109	3 071	4 876
Leieforpliktelser		5 000	6 254	5 883
Ansvarlig lånekapital	11	126 025	125 987	125 978
Sum gjeld		6 902 977	5 812 095	6 675 399
Aksjekapital	14	536 149	536 149	536 149
Egenbeholdning aksjekapital		-6 200	-	-
Overkursfond		45 902	45 902	45 902
Fondsobligasjonslån	11	95 000	95 000	95 000
Annen egenkapital		273 958	273 958	362 931
Årets resultat		62 919	66 086	-
Sum egenkapital		1 007 728	1 017 095	1 039 982
Sum gjeld og egenkapital		7 910 706	6 829 190	7 715 381

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.26	536 149	95 000	45 902	362 932	1 039 982
Utbetalt renter på hybridkapital				-6 225	-6 225
Innfrielse av hybridkapital					
Utstedelse av hybridkapital					
Utbetalt utbytte				-88 973	-88 973
Kjøp egne aksjer	-4 000		-2 200		-6 200
Årets resultat				69 143	69 143
Egenkapital pr. 30.09.26	532 149	95 000	43 702	336 877	1 007 728

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.

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

Note 2 – Bruk av estimer og skjønnsmessige vurderinger

Selskapets regnskapsavleggelse vil i noe grad være basert på estimer og skjønnsmessige vurderinger. Estimer 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 estimer 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 kreditttrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning ettersom dette vil være avgjørende for hvorvidt nedskrivningene baseres på 12 måneders forventet tap eller forventet tap over levetiden.

Dette innebærer at beregningene vil være basert på skjønn blant annet knyttet til hvordan en definerer hva som utgjør en vesentlig økning i kreditt risiko 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 ved bevilgning av lån 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 baserer selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antakelser 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 kreditt risiko, 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

(i hele 1000 kr)

Eiendoms kreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. For mer informasjon om sikkerhetsmassen, se note 13.

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Brutto utlån	6 393 139	6 067 976	6 631 441
Antall lån	208	216	218
Gjennomsnittlig lån per kunde	30 736	28 092	30 419
Andel fast rente	8,3%	12,6 %	11,5 %
Andel flytende rente	91,7 %	87,4 %	88,5 %
Volumvektet indeksert LTV	47,0 %	48,2 %	48,1 %

Utlån fordelt etter fylke	30.09.2026	%	30.09.2025	%	31.12.2025	%
Agder	258 361	4,04 %	219 956	3,62 %	219 944	3,32 %
Akershus	987 948	15,45 %	922 730	15,21 %	1 047 538	15,80 %
Buskerud	728 281	11,39 %	305 699	5,04 %	380 479	5,74 %
Finnmark	5 178	0,08 %	9 138	0,15 %	8 696	0,13 %
Innlandet	56 036	0,88 %	56 115	0,92 %	56 096	0,85 %
Møre og Romsdal	63 001	0,99 %	52 478	0,86 %	58 203	0,88 %
Nordland	91 079	1,42 %	98 500	1,62 %	96 279	1,45 %
Oslo	1 094 106	17,11 %	1 159 274	19,10 %	1 473 644	22,22 %
Rogaland	456 997	7,15 %	447 977	7,38 %	420 433	6,34 %
Telemark	41 411	0,65 %	28 518	0,47 %	41 051	0,62 %
Troms	11 526	0,18 %	11 600	0,19 %	11 600	0,17 %
Trøndelag	498 862	7,80 %	488 674	8,05 %	485 837	7,33 %
Vestfold	743 570	11,63 %	548 000	9,03 %	543 271	8,19 %
Vestland	770 301	12,05 %	1 077 040	17,75 %	1 129 669	17,04 %
Østfold	586 483	9,17 %	642 277	10,58 %	658 700	9,93 %
Sum	6 393 139	100,00 %	6 067 976	100,00 %	6 631 441	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

Renteinntekter	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Hittil i 2026	Hittil i 2025	Året 2025
Renteinntekter av utlån til kunder	118 370	103 710	340 144	303 341	410 874
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	8 997	6 784	23 050	18 945	25 276
Andre renteinntekter	3 315	2 810	11 580	12 413	16 285
Sum renteinntekter	130 682	113 305	374 773	334 699	452 435
Rentekostnader					
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	2 321	2 296	6 726	6 893	9 144
Rentekostnader obligasjoner	90 735	75 369	255 791	219 547	296 729
Kostnader fondsobligasjoner	38	37	105	121	201
Rentekostnader derivater	-1 189	-1 403	-3 289	-3 756	-4 471
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	91	80	234	96	173
Andre rentekostnader	-8	-21	-8	-21	-21
Sum rentekostnader	91 988	76 358	259 559	222 879	301 755
Netto renteinntekter	38 694	36 947	115 214	111 820	150 680

Note 5 – Tap og nedskrivninger på utlån

(i hele 1000 kr)

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 30.06.26	709	3 181	2 986	6 875	5 346 289	356 060	238 666	5 941 016
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-2	13	-	10	-123 586	123 586	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	-	-	-	-	4 887	-4 887	-	-
Tilgang nye engasjementer	95	-	-	95	470 761	-	-	470 761
Avgang engasjementer	-140	-140	-	-280	-459 064	-90 105	369	-549 538
Endringer for engasjement som ikke har migrert	-119	141	-0	23				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		34						
Tapsavsetninger 30.09.26	544	3 229	2 986	6 758	5 239 286	384 656	238 297	5 862 238
Påløpte renter og gebyrer					19 045	6 779	17 260	43 084
Tapsavsetninger					-544	-3 229	-2 986	-6 758
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.26					5 257 787	388 205	252 572	5 898 564

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.25	1 075	2 727	3 617	7 420	5 360 818	304 091	204 850	5 869 760
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-49	240	-	192	-172 096	172 096	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-5	-	5	-0	-72 400	-	72 400	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	30 289	-30 289	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	45	-230	-	-184	110 229	-110 229	-	-
Tilgang nye engasjementer	316	166	-	482	1 734 235	78 884	4 100	1 817 219
Avgang engasjementer	-259	-140	-526	-925	-1 721 501	-90 476	-12 764	-1824 740
Endringer for engasjement som ikke har migrert	-580	239	-111	-452				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		226						
Tapsavsetninger 30.09.26	544	3 229	2 986	6 758	5 239 286	384 656	238 297	5 862 238
Påløpte renter og gebyrer					19 045	6 779	17 260	43 084
Tapsavsetninger					-544	-3 229	-2 986	-6 758
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.26					5 257 787	388 205	252 572	5 898 564

Modellen for beregning av tapsavsetninger er beskrevet under note 16 i årsrapporten.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 3,89 mill.kr. I tillegg er det pr. tredje kvartal avsatt 2,87 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 6,76 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,11%.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdiberegningene, se note 9. Per 30.09.2026 utgjør disse 0,35 mill. kr.

Tap på utlån	Hittil 2026	2025
Periodens endring i trinn 1	-531	-2 528
Periodens endring i trinn 2	502	-275
Periodens endring i trinn 3	-632	1 678
Konstaterte tap	713	1 268
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	52	142

Tapsavsetninger utover de modellerte (2,87 mill. kr) inngår i trinn 2.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Utlån	6 429 078	6 100 960	6 660 040
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	238 297	313 856	204 850
Misligholdte andre lån	-	-	-
Påløpte renter og gebyrer	17 260	16 135	8 525
Sum	255 557	329 990	213 375
Misligholdte lån i %	3,98 %	5,41 %	3,20 %

Note 6 – Kapitaldekning

(i hele 1000 kr)

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Aksjekapital (innbetalt)	536 149	536 149	536 149
Egenbeholdning aksjekapital	-6 200	-	-
Overkursfond	45 902	45 902	45 902
Annen egenkapital	273 958	273 958	362 931
Sum egenkapital	849 809	856 009	944 982
<i>Fradrag</i>			
Foreslått utbytte	-	-	-88 973
Pensjonsmidler	-88	-223	-200
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-1 824	-1 235	-1 413
Sum ren kjernekapital	847 898	854 552	854 396
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	95 000	95 000	95 000
Sum kjernekapital	942 898	949 552	949 396
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	125 000	125 000
Sum ansvarlig kapital	1 067 898	1 074 552	1 074 396
Risikovektet beregningsgrunnlag	4 283 149	3 988 721	4 314 728
Samlet krav til ansvarlig kapital	805 232	749 880	811 169
Kapitaldekning	24,93 %	26,94 %	24,90 %
Kjernekapitaldekning	22,01 %	23,81 %	22,00 %
Ren kjernekapitaldekning	19,80 %	21,42 %	19,80 %
Uvektet kjernekapitaldekning	11,75 %	13,74 %	12,14 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	8 870	5 222	10 401
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	300 402	287 511	307 371
Obligasjoner med fortrinnsrett	7 393	2 237	2 235
Øvrige engasjementer	5 564	4 650	4 633
Utsatt skattefordel	1 053	965	995
Sum minimumskrav kredittrisiko	323 281	300 584	325 635
Operasjonell risiko	19 034	18 042	19 130
CVA-risiko	336	471	413
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	342 652	319 098	345 178
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	107 079	99 718	107 868
Systemrisikobuffer (4,5%)	192 742	179 492	194 163
Motsyklisk buffer (2,5%)	107 079	99 718	107 868
Sum bufferkrav ren kjernekapital	406 899	378 929	409 899
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	31 321	29 168	31 551
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	438 220	408 096	441 451
Samlet krav til ansvarlig kapital	805 232	749 880	811 169

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Standardmetoden

Note 7 – Klassifisering av finansielle instrumenter

(i hele 1000 kr)

30.09.2026

	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	348 563			348 563
Utlån til kunder	5 898 564	530 514		6 429 078
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		1 089 013		1 089 013
Finansielle derivater		2 589		2 589
Aksjer og egenkapitalbevis		5 000		5 000
Investerings i datterselskap			-	-
Investerings i tilknyttet selskap			12 087	12 087
Andre eiendeler			24 374	24 374
Sum eiendeler	6 247 128	1 627 116	36 462	7 910 706
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6 741 030			6 741 030
Finansielle derivater		-		-
Ansvarlig lånekapital	126 025			126 025
Annen gjeld og forpliktelser			35 922	35 922
Sum forpliktelser	6 867 055	-	35 922	6 902 977

30.09.2025

	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	223 432			223 432
Utlån til kunder	5 337 202	763 758		6 100 960
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		465 229		465 229
Finansielle derivater		5 159		5 159
Aksjer og egenkapitalbevis		5 000		5 000
Investerings i datterselskap			-	-
Investerings i tilknyttet selskap			10 593	10 593
Andre eiendeler			18 817	18 817
Sum eiendeler	5 560 634	1 239 146	29 410	6 829 190
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 546 178	101 413		5 647 591
Finansielle derivater		920		920
Ansvarlig lånekapital	125 987			125 987
Annen gjeld og forpliktelser			37 598	37 598
Sum forpliktelser	5 672 164	102 333	37 598	5 812 095

31.12.2025

	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	369 081			369 081
Utlån til kunder	5 896 721	763 319		6 660 040
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		647 049		647 049
Finansielle derivater		4 653		4 653
Aksjer og egenkapitalbevis		5 000		5 000
Investering i datterselskap			-	-
Investering i tilknyttet selskap			12 087	12 087
Andre eiendeler			17 470	17 470
Sum eiendeler	6 265 802	1 420 021	29 558	7 715 381
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6 400 876	102 514		6 503 390
Finansielle derivater		344		344
Ansvarlig lånekapital	125 978			125 978
Annen gjeld og forpliktelser			45 686	45 686
Sum forpliktelser	6 526 854	102 859	45 686	6 675 399

Note 8 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter

(i hele 1000 kr)

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

Markedspris på balansedagen er benyttet. Priser framkommer som eksternt observerbare priser, kurser eller renter fra en børs, forhandler, megler eller lignende, og prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner på armlengdes avstand. I kategorien inngår blant annet børsnoterte aksjer og obligasjonsfond.

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

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

Nivå 3: Verdsettelse på annen måte enn basert på observerbare markedsdata

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

30.09.2026	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			530 514	530 514
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	66 871	1 022 142		1 089 013
Finansielle derivater		2 589		2 589
Aksjer og egenkapitalbevis			5 000	5 000
Sum eiendeler	66 871	1 024 731	535 514	1 627 116
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		-		-
Finansielle derivater		-		-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

30.09.2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			763 758	763 758
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	64 013	401 216		465 229
Finansielle derivater		5 159		5 159
Aksjer og egenkapitalbevis			5 000	5 000
Sum eiendeler	64 013	406 376	768 758	1 239 146
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		101 413		101 413
Finansielle derivater		920		920
Sum forpliktelser	-	102 333	-	102 333

31.12.2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			763 319	763 319
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	64 774	582 275		647 049
Finansielle derivater		4 653		4 653
Aksjer og egenkapitalbevis			5 000	5 000
Sum eiendeler	64 774	586 928	768 319	1 420 021
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		102 514		102 514
Finansielle derivater		344		344
Sum forpliktelser	-	102 859	-	102 859

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

(i hele 1000 kr)

	3. kvartal 2026	3. kvartal 2025	Hittil i 2026	Hittil i 2025	Året 2025
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	251	2 345	1 654	-1 986	-2 554
Netto verdiendring på utlån	-1 501	35	-2 735	6 806	8 348
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-1 149	-788	-1 706	-1 665	-2 143
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	789	687	2 097	2 187	2 948
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-	-439	-86	-3 193	-3 588
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	-1 610	1 841	-776	2 149	3 010

Note 10 – Tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden

Tilknyttede selskaper er virksomheter der Eiendomskreditt har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, normalt indikert ved eierandel på 20%-50%. Investeringer i slike selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Eiendomskreditt eier 50% av aksjene i VKE AS, selskapet er klassifisert som et tilknyttet selskap.

Pr 30.09.2026 er balanseført verdi av investeringen i VKE AS 12,09 mill.kr. Det er ingen endring i verdien fra 31.12.2025.

Note 11 – Verdipapirgjeld

(i hele 1000 kr)

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Obligasjonsgjeld	6 715 000	5 630 000	6 480 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6 715 000	5 630 000	6 480 000

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0013360602	EIKR43	Senior	250 000	09.10.2024	09.04.2027	3M Nibor + 0,75%	249 949
NO0013575811	EIKR44	Senior	175 000	30.05.2025	30.11.2027	3M Nibor + 0,80%	174 970
NO0013683094	EIKR45	Senior	300 000	10.10.2025	10.04.2028	3M Nibor + 0,73%	300 062
NO0013712000	EIKR46	Senior	200 000	19.01.2026	19.01.2029	3M Nibor + 0,73%	199 882
NO0013753350	EIKR47	Senior	280 000	28.05.2026	28.08.2029	3M Nibor + 0,74%	279 905
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575 000	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor +0,345%	574 353
NO0011151094	EIKRN23	OMF	360 000	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	359 974
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250 000	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249 966
NO0012693680	EIKRN25	OMF	675 000	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	674 796
NO0013025825	EIKRN26	OMF	350 000	27.09.2023	15.03.2027	3M Nibor + 0,74%	349 971
NO0013072082	EIKRN27	OMF	300 000	20.11.2023	15.03.2028	3M Nibor + 0,80%	300 009
NO0013185843	EIKRN28	OMF	675 000	20.03.2024	14.09.2029	3M Nibor + 0,71%	675 620
NO0013462655	EIKRN29	OMF	700 000	23.01.2025	15.03.2030	3M Nibor + 0,62%	700 110
NO0013610824	EIKRN30	OMF	375 000	14.07.2025	15.03.2029	3M Nibor + 0,48%	375 163
NO0013682427	EIKRN31	OMF	950 000	07.10.2025	16.06.2031	3M Nibor +0,535%	951 185
NO0013712679	EIKRN32	OMF	300 000	27.01.2026	15.03.2032	3M Nibor + 0,48%	299 844
Sum			6 715 000				6 715 758
Egenbeholdning							-
Påløpte ikke forfalte renter							25 272
Sum ifølge regnskap							6 741 030
ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010863723	EIKR42	Ansv.	125 000	20.08.2024	20.02.2035	3M Nibor + 2,65%	125 000
NO0012885393	EIKR38	Fonds.	40 000	11.04.2023	11.04.2028	3M Nibor + 4,85%	40 000
NO0013175943	EIKR41	Fonds.	55 000	07.03.2024	06.09.2029	3M Nibor + 4,00%	55 000
Sum			220 000				220 000
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							1 025
Sum ifølge regnskap							221 025
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							1 134

Note 12 – Rentederivatavtaler

(i hele 1000 kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	119 295	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	226 175	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	178 500	-
Totalt		523 970	-

Note 13 – Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1000 kr)

	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Brutto utlån	6 393 139	6 067 976	6 631 441
Utlån utenfor sikkerhetsmassen	240 242	314 019	205 014
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	6 152 897	5 753 957	6 426 426
Fyllingssikkerhet	1 250 120	530 134	854 601
Sum	7 403 016	6 284 091	7 281 027
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	5 510 000	4 655 000	5 355 000
Overpantsettelse	34,4 %	35,0 %	36,0 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	30 929	29 209	31 503
Antall lån	199	197	204
Andel fast rente	8,6%	13,3 %	11,9 %
Andel flytende rente	91,4 %	86,7 %	88,1 %
Volumvektet indeksert LTV	46,2 %	47,2 %	47,3 %

For ytterligere informasjon om sikkerhetsmassen vises det til våre nettsider og HTT, som blir gjort tilgjengelig hvert kvartal: [Cover pool data](#)

Note 14 – Aksjekapital

Ved utgangen av 3. kvartal består aksjekapitalen av 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 40 000 aksjer av Eiendoms kreditt, og 1.008 aksjer av direktør for kreditt og bærekraft Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 30.09.2026 fremgår av tabellen under.

R Transit AS	49,07 %	Flekkefjord Sparebank	1,48 %
KLK Kreditt AS	17,46 %	Orkla Sparebank	1,24 %
Voss Sparebank	3,64 %	Sparebank 1 Sogn og Fjordane	1,22 %
Profond AS	2,41 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Haugesund Sparebank	2,04 %	Sparebank 1 Østlandet	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Eiendoms kreditt AS	0,75 %
Rogaland Sparebank	1,71 %	Web Utvikling	0,63 %
Pareto Bank	1,53 %	Lillesands Sparebank	0,50 %
Søgne og Greipstad Sparebank	1,53 %	Nidaros Sparebank	0,42 %

Note 15 – Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital:

Selskapet har per 30.09.2026 to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 95 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendoms kreditt rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner (regulatorisk call). Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital:

Det ansvarlige lånet løper til 20.02.2035 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang 20.11.2029 og deretter ved hver termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call. Denne kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene i regulering gjøres gjeldende.

