



EIENDOMSKREDITT



ÅRSRAPPORT 2020



INNHold

<i>Adm. direktør har ordet</i>	3
<i>Finansielle hovedtall</i>	6
<i>Årsberetning</i>	7
<i>Resultatregnskap</i>	15
<i>Balanse</i>	16
<i>Endring i egenkapital</i>	17
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	18
<i>Notehenvisning</i>	19
<i>Revisors beretning</i>	60
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	61



Sterkt resultat og tilfredsstillende egenkapitalavkastning i et krevende år 2020

Til tross for at 2020 ble et år med generell usikkerhet og store markedsbevegelser, kan EiendomsKreditt se tilbake på et år med vekst og gode resultater. Høy aktivitet i andre halvår ga en vekst i topplinjen på 2,5% mens kostnadene var marginalt lavere enn i 2019. Et betydelig fall i rentenivået har medvirket til at egenkapitalavkastningen falt noe i 2020. Sammenlignet med risikofri rente er avkastningen derimot noe høyere enn i 2019.

Covid 19 viruset rammet hele samfunnet etter nedstengningen den 12. mars. I perioden mars-april var usikkerheten svært stor og det var uro i aksje-, rente- og valutamarkedene. Situasjonen rammet også markedet for næringseiendom. Markedsaktørene var avventende og det ble gjennomført få transaksjoner. Det var frykt for verdifall, men lavere renter og tro på at pandemien ville ha begrenset varighet gjorde at eiendomsinvestorene var avventende.

Bråstoppen i eiendomsmarkedet gjennom våren medførte at EiendomsKreditt hadde lav etterspørsel etter lån og fikk en svak utlånsreduksjon i første halvår. Situasjonen snudde i løpet av sommeren og et sterkt eiendomsmarked gjennom høsten medvirket til høy utlånsaktivitet. EiendomsKreditt mottok dobbelt så mange kundesvar i 2020 sammenlignet med 2019. Det ble totalt utbetalt 1,5 mrd. kr i nye lån i 2020 hvorav 2/3 ble utbetalt i andre halvår. Netto utlånsvekst ble 4,7%. Utlån i samarbeid med eierbankene står for en vesentlig andel av utbetalte lån. Det er tilfredsstillende å konstatere at stadig flere eierbanker ønsker å samarbeide med EiendomsKreditt.

Som følge av myndighetenes anbefalinger flyttet også de ansatte i EiendomsKreditt over til hjemmekontor og kom raskt i gang med nye digitale plattformer. Samlet sett har produktiviteten vært opprettholdt og vi har fått mange nyttige erfaringer. I hovedsak har det fungert godt. Det er mange synspunkter på hvordan erfaringene fra 2020 vil påvirke bruk av hjemmekontor og dermed behov for kontorplasser i fremtiden. Vi tror det blir endringer i måten arbeidstakere jobber på, men kanskje ikke i like stor grad som enkelte spår.

Ved inngangen til 2021 har markedet for næringseiendom fortsatt den gode utviklingen. Gjennom andre halvår falt prime yield videre til 3,25% på de mest attraktive eiendommene. Vi forventer at nivåene holder seg godt i 2021, men renteutviklingen fremover vil være avgjørende. Vi forventer å se mer prisdifferensiering mellom eiendommer. Faktorer av betydning vil være sentral beliggenhet, nærhet til offentlig kommunikasjon, leietakersituasjon og byggets energi- og miljøprofil.

Finansnæringen er tillagt en viktig rolle i utviklingen av samfunnet i en mer bærekraftig retning. EiendomsKreditt skal være med på utviklingen. Et skritt i den retningen er at selskapet i 2020 ble miljøfyrtårn-sertifisert. Økt miljøfokus vil påvirke kredittbeslutninger, prising og utlånsprodukter. Våre kunder og leverandører må i økende grad være innstilt på å dokumentere energibruk, miljøforurensing, sosial ansvarlighet og god virksomhetsstyring.

Ved inngangen til 2021 er pandemien ennå ikke over og flere bransjer har fortsatt en krevende situasjon. EiendomsKreditt har gjennom 2020 vært opptatt av å ha en god dialog med kundene samt å opptre løsningsorientert. Til tross for mange og strenge tiltak har myndighetene gjennom ulike ordninger medvirket til at norsk økonomi har klart seg relativt godt. Gode vaksinyheter øker nå optimismen og mange forventer en rekyl i økonomisk aktivitet når befolkningen etter hvert tillates å gjenoppta mange etterlengtede aktiviteter. Det er etter min mening god grunn til å være forsiktig optimist med hensyn til utviklingen i tiden fremover.

Jeg vil rette en stor takk til selskapets ansatte. Det er lagt ned en betydelig innsats over tid, med høy kvalitet. Sammen med dyktige medarbeidere ser jeg frem til at selskapet fortsetter sin positive utvikling som en attraktiv samarbeidspartner for våre kunder, eiere og distributører.

Bergen, 24. februar 2021

Eirik Maurstad
Adm. direktør



Kort om EiendomsKreditt

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 har en internasjonal rating og finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

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.

Selskapets utlånsvirksomhet

EiendomsKreditt tilbyr finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag i hele Norge.

I motsetning til andre norske OMF-foretak har EiendomsKreditt egen distribusjon av utlån.

EiendomsKreditt har tre salgskanaler, som definerer selskapets satsning mot markedet:

1. Salg gjennom samarbeid med selskapets eier- og samarbeidsbanker.
2. Salg gjennom samarbeid med ulike tilretteleggere.
3. Salg direkte mot bedrifter, nærings-eiendomsaktører og borettslag.

Lånesøknader som mottas fra eierbanker er gjenstand for ordinær kredittbehandling i EiendomsKreditt. Dette foretas etter samme vedtektsfestede kriterier og kredittpolicy som andre lånesøknader. Ofte deles disse lånene med banken slik at EiendomsKreditt har den best prioriterte del av lånene.

Lave vedtektsfestede lånegrenser

Selskapet kan i henhold til vedtektene yte lån til næringseiendom innenfor 55% av forsvarlig verdi. Lån til virksomheter som driver med forretningsmessig boligutleie skal være sikret innenfor 60%, og lån til fellesgjeld i borettslag skal være sikret innenfor 65% av forsvarlig verdi. Lånegrensene ligger gjennomgående lavere enn maksimalgrensene innenfor OMF-regelverket i tråd med selskapets forsvarlige kredittpolicy.

Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

EiendomsKreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg utsteder EiendomsKreditt ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet. OMF-obligasjonene har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som i hovedsak består av utlån.

Eiendomshypotek omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie, samt fellesgjeld til borettslag. Verdien av sikkerhetsmassen skal til



enhver tid overstige verdien av krav med fortrinnsrett som kan rettes mot sikkerhetsmassen. Finanstilsynet har utnevnt en uavhengig gransker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Granskeren rapporterer rutinemessig til Finanstilsynet. Særskilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av EiendomsKreditt en særlig god sikkerhet.

Internasjonal rating

S&P Global Ratings offentliggjør rating av EiendomsKreditt AS og av selskapets obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek). EiendomsKreditt er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; BBB-/A-3 (outlook stable). Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". Den langsiktige ratingen av EiendomsKreditts Obligasjoner med fortrinnsrett er AAA (outlook stable). Ratingen bekrefter meget høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

Administrasjonssamarbeid

I 2004 etablerte EiendomsKreditt, sammen med 49 sparebanker, Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). KfS yter mellomlange og langsiktige lån til sparebanker. Selskapene er samlokalisert i Bergen og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene flere fordeler. Blant annet lavere kostnader, bedre grunnlag for rekruttering, opprettholde god kompetanse og redusert nøkkelpersonsrisiko.



Finansielle hovedtall

(i hele mill. kr)

Resultat (mill.kr)	2020	2019	2018
Netto renteinntekter	99,02	97,37	82,17
Øvrige driftsinntekter	5,43	4,49	9,67
Driftskostnader	22,90	23,12	20,43
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	1,16	0,18	0,21
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	76,32	79,93	70,77
Skattekostnad	18,24	19,96	16,75
Resultat etter skatt	58,08	59,96	54,02
Regnskapsposter (i % av GFK)	2020	2019	2018
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	5 832	5 753	5 053
Netto renteinntekter	1,70 %	1,69 %	1,63 %
Øvrige driftsinntekter	0,09 %	0,08 %	0,19 %
Driftskostnader	0,39 %	0,40 %	0,40 %
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	0,02 %	0,00 %	0,00 %
Resultat før skatt	1,31 %	1,39 %	1,40 %
Skattekostnad	0,31 %	0,35 %	0,33 %
Resultat etter skatt	1,00 %	1,04 %	1,07 %
Andre nøkkeltall (%)	2020	2019	2018
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt	9,67 %	10,50 %	11,18 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt	7,36 %	7,87 %	8,53 %
Vekst i utlån	3,93 %	12,65 %	2,59 %
Vekst i forvaltningskapital	4,29 %	9,74 %	3,58 %
Kostnader i % av totale inntekter	21,69 %	22,67 %	22,20 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl.verdipapirer	21,93 %	22,70 %	22,25 %
Egenkapital i % av forvaltning	15,92 %	13,76 %	15,07 %
Kapitaldekning	19,44 %	19,64 %	20,45 %
Kjernekapitaldekning	17,12 %	17,18 %	17,78 %
Ren kjernekapitaldekning	15,54 %	15,51 %	16,19 %
Uvektet kjernekapitalandel	15,09 %	14,92 %	15,40 %
LCR (pr årsskifte)	204 %	115 %	166 %
Andre nøkkeltall (mill.kr)	2020	2019	2018
Brutto utlån	5 169	4 973	4 415
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 907	4 682	4 237
Forvaltningskapital	6 024	5 776	5 263
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 387	5 084	4 691
Tellende ansvarlig kapital	1 047	998	959
Ren kjernekapital	837	788	759
Egenkapital	929	792	761



Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN i 2020

1.1. Virksomheten

EiendomsKreditt tilbyr lån til næringseiendom, boliger for utleie og fellesgjeld til borettslag over hele landet. Med utgangspunkt i gode innlånsbetingelser, spesialisering og effektiv drift, lav kredittrisiko og svært lave tap vil EiendomsKreditt være blant markedets mest konkurransedyktige tilbydere av langsiktige lån. Selskapets kontor er sentralt lokalisert i Solheimsgaten 11 i Bergen.

1.2. Norsk økonomi

I likhet med mange andre land ble norsk økonomi hardt rammet av koronapandemien. Norge opplevde et fall i fastlandsøkonomien på ca. 3,4% i 2020. Dette er det største fallet i BNP siden andre verdenskrig. Oljeprisfallet som fulgte i starten av pandemien tilsa at Norge ville bli sterkere rammet enn mange andre land. Understøttet av myndighetenes tiltak for å holde hjulene i gang har norsk økonomi likevel vist seg motstandsdyktig og klart seg vesentlig bedre enn økonomiene i EU og Storbritannia.

Pålegg om nedstengning og begrensninger i sosial aktivitet har rammet flere næringer svært sterkt, og arbeidsledigheten har steget kraftig. Da Norge stengte ned i mars steg ledigheten til over 10%. Ved årsslutt var den derimot kommet ned til 4%. Tiltakene som myndighetene på nytt har innført ved inngangen til 2021, vil medføre at antallet ledige øker igjen. Det forventes likevel at etter hvert som vaksineringsen gjennomføres og samfunnet åpner opp, vil ledigheten igjen komme under 3% ved utgangen av 2021.

Drevet av lavere renter, oppmyking av boliglånsforskriften og lavere tilbud av boliger til salg, har boligprisene på landsbasis vist en solid vekst på 8,7% gjennom 2020. Det er oppgang i alle regioner med sterkest vekst i Oslo. Forventningene for boligmarkedet i 2021 er optimistisk og høyest vekst forventes fortsatt i Oslo.

Norges Bank kuttet renten tre ganger med til sammen 1,5%-poeng i første halvår. Dette har også påvirket markedrentene og finansinstitusjonenes lånekostnader har følgelig vært fallende gjennom 2020. Pengemarkedsrenten representert ved 3 mnd. NIBOR falt fra 1,84% til en bunn på 0,25% i første halvår. Lange renter representert ved fem år swaprente startet året på 1,90% og hadde en fallende trend frem til mai hvor den nådde en bunn på 0,35%. Gjennom andre halvår har både korte og lange renter steget og endte på henholdsvis 0,49% og 0,96% ved utgangen av 2020.

Som følge av nedstengningen i mars og en betydelig generell usikkerhet, steg kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet kraftig og likviditeten i markedet ble betydelig redusert. Myndighetene iverksatte flere tiltak for at kreditttilførselen ikke skulle stoppe opp, og Norges Bank tilførte bankene mye likviditet gjennom prisgunstige F-lån. Tiltakene for å holde de økonomiske hjulene i gang, fravær av lånebehov fra markedet og generelt redusert usikkerhet bidro til at kredittpåslagene gradvis normaliserte seg og var nesten tilbake på før-koronanivå ved utgangen av året.

Norges Bank har tidligere signalisert at renten vil holdes på 0% i hele 2021. Sammenlignet med Norges Banks forventninger i vår har de økonomiske utsiktene blitt bedre. Flere forventer nå at første renteheving kan komme mot slutten av 2021.

Etter hvert som vaksineringsen av befolkningen tiltar og samfunnet gradvis åpnes opp igjen, forventes en betydelig forbruksdrevet rekyl i økonomien i 2021.

1.3. Markedet for næringseiendom

Koronasituasjonen i mars og april førte til en bråstopp i aktiviteten i næringseiendomsmarkedet. Etter at den første usikkerheten hadde lagt seg og markedrentene gjennom våren kom ned med 1,5%-poeng, tok markedet seg betydelig opp. Mange investorer ønsker å investere mer i eiendom både på grunn av gode utsikter for eiendom og et rekordlavt



rentenivå. Kontor, logistikk og tomter for boliger er segmenter som overgår både verdi og volum sammenlignet med tidligere år. Særlig gjelder dette i Oslo, men også i Trondheim har det vært stor aktivitet. I Bergen og Stavanger har derimot omsetningsvolumet (per nov. 2020) vært vesentlig lavere enn i 2019. Prime office yield er redusert til lave 3,25% nivå i CBD (Central Business District) i Oslo. Det ser ut til at kontorer utenfor CBD både i Oslo og andre byer ennå ikke har hatt et tilsvarende fall i avkastningen, kanskje med unntak av kontorer med lange kontrakter med offentlige leietakere. Makroutviklingen vil trolig bidra til økt kontorledighet og et svakt press nedover på leienivået. Nedsiden kan imidlertid begrenses av at vi er inne i en periode med lav nybyggingstakt.

Ved inngangen til 2021 er finansinstitusjonene godt kapitalisert. Gjennom høsten så vi en økning i bankenes villighet til igjen å finansiere eiendomsprosjekter og marginkravene ble således noe redusert. Finansinstitusjonene krever nå likevel høyere egenkapital i prosjektene enn de gjorde for få år siden. Gjennomsnittlig minimumskrav til egenkapital er nå ca. 40%. Konkurransemessig er dette en positiv utvikling for EiendomsKreditt som har vedtektsfestet en lav belåningsgrad på eiendommer som finansieres.

1.4. Utlån

Tilgangen på lånesøknader har vært svært god også i 2020. Det har vært høy aktivitet og det er utbetalt 1.490 mill. kroner i nye lån. I likhet med 2019 ser vi at høy aktivitet i markedet også leder til flere innfrielser. Netto vekst i utlån til næringsformål ble derfor på 4,7%.

En økende andel av nye utlån til næringsformål gis i samarbeid med banker og tilretteleggere. Lånene er som regel noe større enn gjennomsnittet av løpende lån i EiendomsKreditt. En økende andel av lånene prises etter 3 mnd. NIBOR med et marginpåslag. NIBOR-lån utgjør nå 70% av alle utlån.

1.5. Innlån

Våren 2020 ble obligasjonsmarkedet sterkt påvirket av usikkerheten som oppsto i kjølvannet av koronapandemien. Kredittpåslagene økte og

likviditeten i markedet ble dårligere. Markedet stoppet likevel ikke opp i samme grad som vi opplevde under finanskrisen. For obligasjoner innenfor «investment grade» segmentet fungerte markedene men omsetningen var begrenset som følge av lav vilje til å låne med de høye kredittpåslagene samtidig som Norges Bank gjennom F-lån til bankene sørget for god tilgang på likviditet.

Etter hvert falt kredittpåslagene og ved utgangen av 2020 var vi nesten tilbake på nivåene fra februar. Rentekuttene på 1,5%-poeng fra Norges Bank medførte at finansinstitusjonene og kundene fikk vesentlig lavere lånekostnader gjennom året.

Totalt har EiendomsKreditt i 2020 utstedt obligasjoner for 1 325 mill. kroner mot 1 281 mill. kroner i 2019. Av dette utgjør OMF eiendomshypotekobligasjonslån 950 mill. kroner (1.156 mill.kr) og senior obligasjonslån 375 mill. kroner (125 mill.kr). Gjennomsnittlig løpetid på utstedelsene i 2020 har vært 5,73 år for OMF og 3,00 år for seniorobligasjoner. Innlånsporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2020 økt med 0,13 år til 3,15 år. Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

2. RESULTAT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetninger om fortsatt drift. Tall for 2019 er angitt i parentes.

Resultat før skatt er kr 76,3 mill. (kr 79,9 mill.) og utgjorde 1,31% (1,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatnedgangen er økte tapsavsetninger. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 9,67% (10,50%) som tilsvarer 9,36%-poeng (9,31%-poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 18,2 mill. (kr 20,0 mill.).

Resultat etter skatt var kr 58,1 mill. (kr 60,0 mill.). Resultatet etter skatt utgjør 1,00% (1,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 7,36% (7,87%).



2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 99,0 mill. (kr 97,4 mill.) som svarer til 1,70% (1,69%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Utbytte på verdipapir utgjorde kr 0,04 mill. (kr 0,2 mill.). Netto provisjons- og gebyrinntekter var kr 4,5 mill. (kr 3,2 mill.). Andre driftsinntekter var kr 0,3 mill. (kr 0,6 mill.) i 2020.

EiendomsKreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av staten, norske banker og kredittforetak og obligasjonsfond. Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,16 mill.kr (0,78 mill. kr).

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 20,5 mill. (kr 20,4 mill.) i 2020. Totale driftskostnader utgjorde kr 22,9 mill. (kr 23,1 mill.) i 2020. Samlede kostnader utgjorde 0,39% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 22,1% (22,7%).

2.3. Mislighold og tap

Per 31.12.2020 er fire (ni) engasjementer pålydende 112,2 mill.kr (kr 80,9 mill.) misligholdt (over 90 dager). Dette er en reduksjon fra tredje kvartal på 2,2 mill.kr. Mislighold utgjør 2,17% (1,63%) av brutto utlån. Restanser er på det laveste nivå for de siste 2 år både nominelt og i prosent.

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Vi opplever nå at markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom fungerer bra. Boligmarkedet er spesielt sterkt. Antallet transaksjoner innenfor næringseiendom er høyt og til opprettholdte prisnivåer. Dette har ledet til noe lavere modellerte forventede tap i porteføljen. På grunn av fortsatt usikkerhet knyttet til følger av Covid-19 har selskapet gjennom året økt tapsavsetninger utover ordinære modellerte avsetninger. Per 31.12.2020 utgjør denne avsetningen 1,6 mill.kr som inngår i avsetningene under nivå 2 i tapsnoten. Samlede avsetninger utgjør 6,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,13%.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 11.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med kr 248 mill., tilsvarende 4,3%, og utgjorde kr 6 024 mill. ved utgangen av 2020.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd, fondsandeler og rentebærende papirer utstedt av staten, banker og kredittforetak innenfor gitte kredittrammer. Per 31.12.2020 utgjør samlet likviditet kr 795 mill. Likviditetsporteføljen av obligasjoner hadde per 31.12.2020 en gjennomsnittlig restløpetid på 2,2 år. EiendomsKreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis til en pålydende verdi på kr 5,6 mill.

3.3. Utlån

Ordinære utlån økte i 2020 med kr 233 mill. (4,7%) til kr 5 154 mill. (kr 4 921 mill.).

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 5 149 mill. Andre næringslån utgjorde kr 4 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 5 153 mill.

2020				
Næringslån (mill. kr)	Eiendomshypotek		Annet	
	Utlån	LTV	Utlån	LTV
0 - 5 mill.	224	26 %	4	15 %
5 - 10 mill.	300	34 %	-	
10 - 25 mill.	627	40 %	-	
25 - 50 mill.	923	48 %	-	
50 - 100 mill.	1935	51 %	-	
100 - 150 mill.	805	53 %	-	
Over 150 mill.	335	42 %	-	
Sum	5 149	46 %	4	15 %

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 46% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50% (whole loan) utgjør 50,1% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets

verdi utgjør imidlertid bare 3,8% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2020 med kr 181 mill. og utgjorde nominelt kr 4 857 mill. per 31.12.2020.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per. 31.12)	2020	2019	2018
Senior obligasjonslån	625	700	862
OMF – eiendomshypotek	4 232	3 976	3 376
Sum	4 857	4 676	4 238

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 536 149 100 fordelt på 5 361 491 aksjer pålydende kr 100. Det er ikke foretatt kapitalutvidelse i 2020. Selskapet har ved utgangen av 2020 totalt 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker og 9 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2020 fremgår av note 4. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene.

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusiv overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 874,01 mill. (ekskl. årets resultat)

Samlet annen kjernekapital

(fondsobligasjonskapital) utgjør kr 85 mill.

Selskapets tilleggskapital utgjøres av et tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2020 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 1 047,4 mill. Dette gir en kapitaldekning på 19,44% (19,64 %).

Kjernekapitaldekningen er på 17,12% (17,18%) og ren kjernekapitaldekning er 15,54% (15,51%).

Uvektet kjernekapitaldekning var 15,09% (14,92%) ved utgangen av 2020. EiendomsKreditt har et pilar 2-krav på 1,3%.

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. EiendomsKreditt er eksponert for kredittrisiko, likviditetsrisiko, renterisiko,

markedsrisiko og operasjonell risiko. For EiendomsKreditt vil kredittrisikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i EiendomsKreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser.

Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 9 og note 11. For en grundigere beskrivelse av risikoområdene vises til note 2.

4.1. Kredittrisiko

Forutsetninger for utlån

Lån gis kun i Norge og bevilges ut fra en samlet vurdering av sikkerhet og lånesøkers betjeningsevne.

Kravene til sikkerhet er fastsatt i selskapets vedtekter:

- Ved pant i boligeiendom, eller i rettigheter i slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 65% av en forsvarlig verdivurdering.
- Ved pant i leiegårder og andre boliger for utleie i næring, skal lån være sikret innenfor 60% av en forsvarlig verdivurdering.
- Ved pant i annen fast eiendom, eller rettigheter til slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 55% av en forsvarlig verdivurdering.
- Lån til, eller lån garantert av stat eller kommune kan gis uten pantesikkerhet.

Dersom det foreligger forhold som kan gi grunn til å tro at debitor ikke vil kunne tilbakebetale lånet på normal måte, skal lån ikke ytes – uavhengig av hvilken sikkerhet som kan stilles.

Øvrige kriterier for utlån

For næringseiendommer vil det være et hovedkrav at panteobjektene med stor grad av sikkerhet antas å være omsettelige til priser som gir EiendomsKreditt full dekning av alle krav, også i et vanskelig eiendomsmarked. Panteobjektene skal dessuten kunne leies ut til priser som dekker påregnelige utgifter til vedlikehold, drift, avgifter og betjening av EiendomsKreditt sine lån.

Belåningsverdi

Som grunnlag for verdifastsettelse krever EiendomsKreditt at det foreligger en dokumentert



omsetningsverdi, en takst eller en tilfredsstillende meglervurdering av ny dato. For borettslag kan også verdier fra Eiendomsverdi AS legges til grunn. (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdier på boliger til alle OMF-foretak med boliglån). Eksterne verdier blir evaluert av EiendomsKreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdier, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

Kredittgivingen i EiendomsKreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Alle lån til næringsformål, inklusiv leiegårder, samt lån til borettslag (fellesgjeld), behandles av kredittkomiteen som har fullmakt til å bevilge lån inntil kr 75 mill. Lån som er større enn dette, skal behandles i EiendomsKreditt sitt styre.

Lånenes løpetid og rentevilkår

Lån til næringsbygg vil ha en løpetid på maksimalt 25 år. Fellesgjeld i borettslag gis normalt med en løpetid på 5-35 år. Ved særlig lav risiko kan lenger løpetid innvilges. Lån kan gis med inntil 5 års avdragsfrihet, dog vanligvis for ett år om gangen. Utlån kan gis med flytende eller fast rente, og for større næringslån tilbys også 3 måneders NIBOR med et marginpåslag. Rentebindingstiden for lån med fast rente kan være opp til 10 år.

Selv om pantesikkerheten for utlånene forutsettes å gi full sikkerhet for de innvilgede lån, vil EiendomsKreditt sin risiko også være knyttet til den enkelte kundes evne til å betjene sine lån. Denne risikoen søkes redusert gjennom en grundig analyse av debtors betalingsevne og betalingsvilje, samt strenge krav til likviditetsbuffer.

Sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgrader

I forbindelse med at EiendomsKreditt har konsesjon som utstedere av OMF, er det etablert en sikkerhetsmasse for eiendomshypoteklånene. Alle nye lån som innvilges, må tilfredsstille kriteriene for å kunne inngå i sikkerhetsmassen.

I sikkerhetsmassen legges lån til leiegårder, andre utleieboliger, kombinerte bolig- og næringseiendommer, fritidseiendommer og ordinære næringseiendommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som eiendomshypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 60%. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som bolighypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 75%. Etter EiendomsKreditts vedtekter skal lån til næringseiendommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55%, lån til næringseiendommer med boligformål ligge innenfor 60% og lån som er fellesgjeld til borettslag eller lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene, skal ligge innenfor 65%.

Siden tapsrisiko stiger eksponentielt med økende belåningsgrad, og belåningsgradene i EiendomsKreditt ligger betydelig lavere enn OMF-regelverket tillater, anser styret at tapspotensialet i EiendomsKreditt er svært lavt.

Verdifall på sikkerhetsstillelser

EiendomsKreditt yter kun grunnfinansiering innenfor lave belåningsgrenser. Kraftig prisfall i eiendomsmarkedet vil likevel kunne utgjøre en forretningsmessig risiko for selskapet.

4.2. Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko i EiendomsKreditt skal ikke overstige nivået beregnet under pilar 1 ved bruk av basismetoden. Ytterligere beskrevet i note 3.

4.3. Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og/ eller markedsbetingelser. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. EiendomsKreditt



har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer.

EiendomsKreditt har ingen handelsportefølje i finansielle instrumenter. Obligasjoner og sertifikater holdes enten som likviditetsreserver eller som sikringsinstrumenter. Likviditetsreservene er definert som «bankportefølje» og bokføres til virkelig verdi.

Renterisiko er risiko som oppstår ved at det er avvik i rentereguleringstidspunktene mellom innlån og utlån. EiendomsKreditt tilstreber å minimere renterisikoen ved å tilpasse rentereguleringstidspunktene for innlån og utlån best mulig, og ved bruk av rentesikringsinstrumenter. EiendomsKreditt har strenge krav til lav renterisiko. Selskapet skal sørge for at verdiendringer som følge av skift i rentekurver ikke er større enn de rammer som selskapet har fastsatt for sikkerhetsmassen og for selskapet totalt sett.

4.4. Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke skal kunne overholde alle sine betalingsforpliktelser til rett tid uten at det oppstår betydelige kostnader knyttet til refinansiering eller til realisering av likviditetsreserver eller andre eiendeler. Selskapets likviditetsrisiko er sterkt knyttet til selskapets kredittrisiko som er lav.

Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har følgelig krav til løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Selskapet holder en betydelig likviditetsreserve i form av bankinnskudd, obligasjoner og sertifikater. Per 31.12.2020 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 795 mill. som tilsvarer 16% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 204% (115%). Det offisielle minstekravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR)

utgjorde per årsskiftet 102,1% (102,7%). Det offisielle minstekravet til NSFR er 100%.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det tolv fast ansatte i EiendomsKreditt. Dette fordeler seg på syv kvinner og fem menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 49,3 år.

EiendomsKreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i EiendomsKreditt har fem medarbeidere deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet årsverk i EiendomsKreditt i 2019 utgjorde 8,4 (9,0).

Sykefraværet for 2020 var 1,6% (3,3%) av arbeidstiden. Det egenmeldte fraværet har vært lavt. Det er ikke registrert skader som skyldes arbeidsulykker eller arbeidsbelastning i løpet av året. Selskapet har verneombud. Selskapet har en fleksibel helseforsikringsordning for ansatte.

EiendomsKreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak.

Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 22 i regnskapet.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med diskrimineringslovens formål ved å fremme likestilling, herunder gi like muligheter og rettigheter, samt hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk eller religion. Selskapet legger vekt på likestilling mellom kjønn ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer. Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Ledergruppen bestod av tre menn og en kvinne. Styret består av en kvinne og fem menn.



6. SAMFUNNSANSVAR

Regnskapsloven krever at selskapet skal redegjøre for hvordan det forholder seg til sitt samfunnsansvar med hensyn til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold, samt miljø og korrupsjonsbekjempelse.

Som et frittstående og landsdekkende kredittforetak har selskapet en viktig samfunnsmessig betydning og et betydelig samfunnsansvar. Selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar med hensyn til grunnleggende menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø og korrupsjonsbekjempelse på en god måte gjennom forretningsstrategier, håndbøker og interne rutiner og retningslinjer.

I den daglige driften er samfunnsansvar integrert i selskapets personalhåndbok, HMS-håndbok, kreditthåndbok, finanshåndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv.

Hvitvasking

EiendomsKreditt har nulltoleranse for korrupsjon og ser svært alvorlig på korrupsjon knyttet til kunder, forretningsforbindelser og ansatte. Selskapets forventninger til ansatte omtales i selskapets etiske retningslinjer og i utlånsvirksomheten er dette ivare tatt gjennom særskilte bestemmelser i selskapets kredittpolicy.

Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er en viktig del av EiendomsKreditt sitt samfunnsansvar. Selskapets arbeid på dette området har en risikobasert og virksomhetsrettet tilnærming og inngår i selskapets risikostyring. EiendomsKreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen.

EiendomsKreditt har videre etablert en elektronisk transaksjonsovervåkning for at fange opp mistenkelige transaksjoner og transaksjoner fra sanksjonerte personer i henhold til EU og FN sine sanksjonslister. Mistenkelige forhold følges opp og rapporteres om nødvendig til Økokrim.

De ansatte i EiendomsKreditt gjennomgår opplæring i anti-hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon.

Chief Compliance Officer rapporterer kvartalsvis etterlevelsen av antihvitvaskarbeidet til styret og ledelsen i EiendomsKreditt.

Bærekraft

Bærekraft står høyt på agendaen i selskapet, og vi har i 2020 utarbeidet et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner basert på ICMA Green Bond Principles 2018. Dette vil gjøre selskapet i stand til å utstede grønne obligasjoner for å finansiere energieffektive næringsbygg. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Selskapets bærekraftstrategi bygger på FN sine prinsipper for bærekraftig bankvirksomhet, og i den daglige drift er bærekraft integrert i retningslinjer, rutiner og håndbøker for virksomheten.

Selskapets virksomhet antas å medføre lave miljøbelastninger, og det legges vekt på å redusere klima- og miljøpåvirkninger på områder der det er mulig. Som en del av dette arbeidet ble selskapet Miljøfyrtårn-sertifisert i 2020. EiendomsKreditt har beregnet det samlede CO₂-utslippet fra virksomheten. Selskapet hadde i 2020 et klimagassutslipp på 7,55 (15,99) tonn CO₂. Dette er en reduksjon på 8,44 tonn CO₂, sammenlignet med 2019.

7. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt AS utgjør kr 58,08 mill. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det for 2020 utbetales et utbytte til aksjonærene på kr 28.952.051,- (kr 5,40 per aksje) som dekkes av årets overskudd på kr 58.084.147, og at kr 29.132.096,- overføres til annen egenkapital.

8. FREMTIDSUTSIKTER

Til tross for nye restriksjoner for å hindre en ukontrollert smittesituasjon mot slutten av 2020 og i starten av 2021, er utsiktene for norsk økonomi relativt gode. Økonomiske nøkkeltall fra slutten av



2020 kom ut vesentlig bedre enn forventet. Det er tro på at vaksinerings vil tillate en gjenåpning av samfunnet til sommeren og at dette vil føre med seg en kraftig vekst i forbruket. Det sterke markedet for næringseiendom gjennom høsten 2020 har fortsatt inn i 2021, men vi forventer større prisdifferensiering mellom ulike segmenter. Sentralt beliggende moderne kontorbygg og godt beliggende logistikkbygg vil være blant vinnerne.

EiendomsKreditt distribuerer lån gjennom tre kanaler. Direkte til kunder, gjennom tilretteleggere og i samarbeid med banker. EiendomsKreditt har de senere årene posisjonert seg godt i tilretteleggermarkedet og har god tilgang på lånesøknader. EiendomsKreditt har 65 banker som aksjonærer og en økende andel av nye utlån gis i samarbeid med banker. Dette er en prioritert distribusjonskanal og selskapet ønsker å fremstå som

en solid og attraktiv samarbeidspartner for bankene. Dette vil være fokus for markedsarbeidet i 2021.

EiendomsKreditt har bak seg flere år med en vekst noe over markedsvekst. For 2021 legges det opp til en moderat vekst på 7-8%.

Innsats i forhold til klimautfordringene, bidrag til sosial ansvarlighet og god virksomhetsstyring blir stadig viktigere for finansbransjen. EiendomsKreditt har derfor etablert et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner for å finansiere energieffektive næringsbygg. Selskapet vil vurdere å utstede grønne obligasjoner i 2021.

EiendomsKreditt leverte i 2020 et godt resultat til tross for de gjeldende omstendigheter. Grunnlaget er på plass for at den gode utviklingen skal fortsette i 2021.

Bergen, 24. februar 2021
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rong
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør



Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2020	2019
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		1 676	4 184
Renter av utlån til og fordringer på kunder		175 855	200 111
Renter og lignende inntekter av verdipapirer		7 528	8 874
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>185 059</i>	<i>213 170</i>
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		82 434	107 021
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		3 601	8 781
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>86 034</i>	<i>115 802</i>
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		99 025	97 368
Utbytte egenkapitalbevis		40	163
Netto verdiendring obligasjonsfond	15	650	603
Andre gebyrer og provisjonsinntekter	17	4 497	3 170
Andre gebyrer og provisjonskostnader	17	34	31
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	15	514	175
Andre inntekter		239	557
<i>Sum andre driftsinntekter</i>		<i>5 905</i>	<i>4 638</i>
Sum inntekter		104 930	102 006
Lønn m.v.	22	9 143	9 467
Pensjonskostnader	23	1 016	985
Sosiale kostnader		2 481	2 767
Administrasjonskostnader		7 825	7 203
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>20 464</i>	<i>20 422</i>
Avskrivninger	21	1 808	1 051
Andre driftskostnader		627	1 648
Sum driftskostnader		22 899	23 120
Nedskrivning - ikke finansielle eiendeler		-	-301
Tap på utlån	11	5 711	-739
Resultat av ordinær drift før skatt		76 320	79 926
Skatt på ordinært resultat	18	18 236	19 962
Resultat av ordinær drift etter skatt		58 084	59 965
Poster bokført over utvidet resultat		-	-
Totalresultat for perioden		58 084	59 965



Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
Kontanter og fordringer på sentralbanken		-	-
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid på kredittinstitusjoner	20	363 160	222 134
Utlån til kunder	9,11	5 168 689	4 971 429
Finansielle derivater		35 886	
Sertifikater, obligasjoner utstedt av andre	7,8	376 129	482 882
Obligasjonsfond	7,8	56 373	55 724
Aksjer andeler og grunnfondsbevis	7,8	5 589	5 617
Utsatt skattefordel	18	4 925	3 010
Immaterielle eiendeler	21	443	1 000
Varige driftsmidler	21	3 306	3 498
Andre eiendeler		2 097	149
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		7 380	30 486
Sum eiendeler		6 023 979	5 775 927
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.12.2020	31.12.2019
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	12	4 907 055	4 681 669
Finansielle derivater		14 472	-
Annen gjeld		44 602	66 987
Underfinansiering av pensjonsforpliktelser	23	2 082	2 082
Påløpte kostnader		1 951	23 511
Ansvarlig lånekapital	5	125 108	125 000
Fondsobligasjonslån	5	-	85 000
Sum gjeld		5 095 269	4 984 249
Aksjekapital	4	536 149	536 149
Fondsobligasjonslån		85 000	-
Overkursfond		45 902	45 902
Annen egenkapital		261 659	209 627
Sum egenkapital		928 710	791 678
Sum gjeld og egenkapital		6 023 979	5 775 927

Bergen, 24. februar 2021
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseeth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rong
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
31.12.2019	536 149		45 902	209 627	791 678
Effekt av implementering av IFRS *		85 000		-2 665	-82 335
Utbetalt renter fondsobligasjoner				-3 388	-3 388
Disponering av årets resultat				29 132	29 132
Foreslått utbytte				28 952	28 952
31.12.2020	536 149	85 000	45 902	261 658	928 710

*Se prinsippnoten for nærmere beskrivelse.



Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	11 134	12 729
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-85 710	-100 021
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	179 330	201 702
Innbetalinger av utbytte	40	163
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-11 237	-6 619
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-14 282	-16 197
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-21 581	-17 834
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	57 694	73 923
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	759 801	730 662
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 489 637	-1 989 888
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 255 683	1 481 363
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-599 801	-739 803
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-31	-268
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-73 985	-517 934
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 322 595	1 459 225
Innbetaling av aksjekapital, inkl overkurs	-	-
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 135 521	-1 005 108
Utbetaling av utbytte	-29 756	-26 766
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	157 318	427 350
Netto kontantstrøm for perioden	141 026	-16 661
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	222 134	238 796
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	363 160	222 134



Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	20
Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	29
Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	30
Note 4 Aksjekapital	36
Note 5 Ansvarlig kapital	36
Note 6 Kapitaldekning	37
Note 7 Klassifisering av finansielle instrumenter	39
Note 8 Virkelig verdi av Finansielle instrumenter	40
Note 9 Utlån Segment og geografi	41
Note 10 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	42
Note 11 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning	43
Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån	47
Note 13 Rentederivatavtaler	48
Note 14 Finansiell risiko	49
Note 15 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	51
Note 16 Netto renteinntekter	51
Note 17 Netto provisjonsinntekter	51
Note 18 Skatt	52
Note 19 Nærstående parter	53
Note 20 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	54
Note 21 Varige driftsmidler	54
Note 22 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	55
Note 23 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	55
Note 24 Vesentlige leieavtaler	58



Note 1 Regnskapsprinsipper

1. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og forskriften om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak.

Regnskapet er basert på historisk kost. For finansielle eiendeler og gjeld benyttes amortisert kost, med unntak av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultat og virkelig verdi over utvidet resultat.

Årsregnskapet presenteres i norske kroner.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsekvent i alle perioder presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

2. Endringer i regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 er avlagt i samsvar med årsregnskapsforskriftens §1-4 (2) b), mens årsregnskapet for 2019 ble avlagt i samsvar med NGAAP. EiendomsKreditt har ikke omarbeidet sammenligningstall etter IFRS, jamfør årsregnskapsforskriftens §9-2. For enkelte regnskapsposter vil derfor sammenligningsgrunnlaget være endret i 2020, og for tilhørende beskrivelse henvises det til 2019 årsrapporten.

Følgende endringer som ble innført fra 01.01.2020, hadde størst effekt på regnskapet.

- IFRS 9 Finansielle instrumenter
- IFRS 15 Inntekt fra kontrakter med kunder
- IFRS 16 Leieavtaler
- Omklassifisering av hybridkapital

3. Kommende endringer i standarder og fortolkninger

Pr 31.12.2020 er det relativt få kjente fremtidige endringer i regnskapsprinsipper som får konsekvenser for regnskapet til EiendomsKreditt AS.

- IBOR reform fase 2 tillegg til IFRS 9, IFRS 7, IFRS 4 og IFRS 16.

IASB har i forbindelse med årlige forbedringsprosjekter gjort mindre endringer i flere standarder. Endringene er vurdert til å ikke ha vesentlig betydning for selskapet.

4. Finansielle eiendeler og gjeld

IASB utga endelig versjon av regnskapsstandarden IFRS 9 Finansielle Instrumenter i juli 2014. Standarden ble godkjent av EU i november 2016 og erstattet IAS 39 fra 1. januar 2018, og ble implementert av EiendomsKreditt fra 1. januar 2020. Standarden inneholder nye regler innenfor tre områder: klassifisering og måling av finansielle eiendeler, beregning av nedskrivninger og sikringsbokføring.

EiendomsKreditt har under NGAAP benyttet seg av sikringsbokføring for selskapets fastrenteeksponeringer og tilhørende sikringsobjekter. Denne praksis ble avsluttet som følge av at objektene ikke oppfylte vilkårene for sikringsbokføring under den nye standarden. Alle fastrenteeksponeringer regnskapsføres til virkelig verdi over resultatet.

Overgangsregler

EiendomsKreditt har utarbeidet en åpningsbalanse pr. 1. januar 2020 som om selskapet alltid hadde anvendt de nye prinsippene. Virkningene av de nye prinsippene i åpningsbalansen for 2020 er innregnet mot annen egenkapital.



	NGAAP (31.12.2019)	IFRS (01.01.2020)	
	Bokført verdi	Bokført verdi	Endring
Eiendeler			
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	272,134	272,134	-
Brutto utlån og fordringer på kunder	4 923,099	4 932,305	9,206
Nedskrivninger på individuelle og grupper av lån	-1,670	-1,670	-
Rentebærende verdipapir	482,882	487,890	5,008
Finansielle derivater	-	14,129	14,129
Aksjer, egenkapitalbevis og andeler i fond	61,340	62,424	1,084
Varige driftsmidler	3,498	6,479	2,981
Utsatt skattefordel	3,010	3,898	0,888
Andre eiendeler	31,635	10,132	-21,503
Sum eiendeler	5 775,927	5 786,609	10,682
Gjeld			
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	4 681,669	4 711,691	30,022
Finansielle derivater	-	-	-
Betalbar skatt	21,015	21,015	-
Ansvarlig lånekapital	125,000	125,180	0,180
Hybridkapital	85,000	-	-85,000
Annen gjeld og forpliktelser	44,809	24,277	-17,532
Sum gjeld	4 954,493	4 882,162	-72,331
Egenkapital			
Aksjekapital	536,149	536,149	-
Overkursfond	45,902	45,902	-
Annen egenkapital	239,383	236,719	-2,665
Hybridkapital	-	85,677	85,677
Sum egenkapital	821,434	904,447	85,677
Sum gjeld og egenkapital	5 775,927	5 786,609	10,682

Utlån og innlån med fastrente

Ut- og innlån med fastrente ble etter overgang regnskapsført til virkelig verdi. Alle inn- og utlån med fastrente var sikret med renteswapper. Disse ble etter

overgangen også regnskapsført til virkelig verdi. Fastrenteutlån med tilhørende renteswapper ble vurdert til å ha en mindreverdi på 0,28 mill. på overgangsdatoen. Fastrenteinnlån med tilhørende sikringsinstrumenter hadde en samlet mindreverdi på 4,48 mill.

Opptjente, ikke forfalte inntekter og påløpte, ikke forfalte kostnader

Opptjente, ikke forfalte inntekter ble tatt ut av linjen Andre eiendeler og regnskapsført på samme linje som aktivaklassen de var opptjent fra. Påløpte, ikke forfalte kostnader ble tatt ut av linjen 'Annen gjeld og forpliktelser' og regnskapsført på samme linje som passivaklassen de var påløpt på.

Virkelig verdi

Hele eller deler av posten ble etter overgangen regnskapsført til virkelig verdi.

Leiekontrakter

EiendomsKreditt identifiserte leie av kontorlokalet som selskapets eneste vesentlige leieforpliktelse. Vi valgte å ikke benytte mulighet til å utsette implementeringen av IFRS16, og estimerte de resterende årene av leieavtalen som en forpliktelse, og tilhørende bruksrett, tilsvarende 2,98 mill. kr.

Fondsobligasjoner

EiendomsKreditts to fondsobligasjonslån, NO0010822513 og NO0010850712, ble etter overgang til IFRS reklassifisert fra ansvarlig gjeld til egenkapital.

Nedskrivninger på individuelle og grupper av lån

Ny tapsmodell etter IFRS 9 gav 1,36 mill. kr i nedskrivninger på individuelle lån. Differansen fra tidligere års samlede nedskrivninger på lån, kr 0,31 mill., ble opprettholdt som nedskrivninger på grupper av lån.

Klassifisering og måling av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal klassifisering til rett målekategori skje basert på både karakteristika for de kontraktsmessige kontantstrømmene og forretningsmodellen for styring av de finansielle eiendelene. Målekategoriene etter IAS 39 ble ved innføringen av IFRS 9 bli erstattet av følgende målekategorier:

1. Gjeldsinstrumenter til amortisert kost
2. Gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre resultatkomponenter (FVOCI)



3. Gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi over resultat (FVTPL)
4. Finansielle forpliktelser

Klassifisering av finansielle instrumenter bestemmes ved første gangs regnskapsføring.

Klassifisering besluttes på grunnlag av forretningsmodell for den porteføljen som instrumentet inngår i og hvilken kontraktsmessige kontantstrømmer instrumentene har.

Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunkt EiendomsKreditt AS blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på avtaletidspunktet. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og EiendomsKreditt i hovedsak har overført risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt rettighetene til de kontraktsmessige betingelsene er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Finansielle eiendeler:

Finansielle eiendeler blir ved første gangs innregning klassifisert i en av følgende målekategorier:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over OCI

Instrumenter til amortisert kost

En finansiell eiendel måles til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt og den finansielle eiendelen ikke er utpekt til virkelig verdi over resultatet ("virkelig verdi opsjonen"):

- Den finansielle eiendelen innehas i en forretningsmodell hvis formål er å holde finansielle eiendeler for å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer ("forretningsmodell kriteriet"), og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen fører på bestemte tidspunkter til kontantstrømmer som utelukkende er betaling

av avdrag og renter på utestående hovedstol ("kontantstrømkriteriet").

Forretningsmodellkriteriet

Selskapet vurderer målet med en forretningsmodell der en eiendel holdes på porteføljenivå, fordi dette best reflekterer måten virksomheten styres på, og informasjon er gitt til ledelsen. Informasjonen som vurderes inkluderer:

- uttalte retningslinjer og mål for porteføljen og driften av disse retningslinjene i praksis. Spesielt om ledelsens strategi og målsetning er å holde eiendelen for å inndrive kontraktsmessige kontantstrømmer, opprettholde en bestemt renteprofil, matching av durasjon mellom finansielle eiendeler og tilsvarende finansielle forpliktelser som benyttes for å finansiere disse eiendelene eller realisere kontantstrømmer gjennom salg av eiendelene
- hvordan porteføljens avkastning vurderes og rapporteres til bankens ledelse
- risikoene som påvirker forretningsmodellens ytelse (og de finansielle eiendelene som holdes innenfor denne forretningsmodellen) og hvordan disse risikoene styres
- hvordan lederne kompenseres - f.eks. om kompensasjon er basert på virkelig verdi av de forvaltede eiendelene eller de kontraktsmessige kontantstrømmene samlet og
- frekvens, volum og tidspunkt for salg i tidligere perioder, årsakene til slike salg og forventninger til fremtidig salgsaktivitet. Informasjonen om salgsaktivitet vurderes imidlertid ikke isolert, men som en del av en samlet vurdering av hvordan selskapets uttalte mål for styring av de finansielle eiendelene oppnås og hvordan kontantstrømmer realiseres.

Vurdering av forretningsmodell er basert på rimelige forventede scenarier uten hensyn til "worst case" eller "stress case" scenarier. Dersom kontantstrømmer etter førstegangsinnregning realiseres på en måte som er forskjellig fra selskapets opprinnelige forventninger endres ikke klassifiseringen av de resterende finansielle eiendelene i den aktuelle forretningsmodellen, men inkorporerer slik informasjon ved vurdering av nye utstedte eller nyanskaffede finansielle eiendeler fremover.



Kontantstrømskriteriet

I denne vurderingen defineres hovedstol som virkelig verdi av den finansielle eiendelen ved første gangs innregning. "Rente" er definert som vederlag for tidsverdien av penger og for kredittrisiko knyttet til utestående hovedstol i en bestemt tidsperiode og for andre grunnleggende utlånsrisikoer og kostnader (f. eks. likviditetsrisiko og administrasjonskostnader), samt fortjenestemargin.

Ved vurderingen av om kontraktsmessige pengestrømmer utelukkende er utbetaling av avdrag og renter på utestående hovedstol, vurderer EiendomsKreditt kontraktbetingelsene i instrumentet. Dette inkluderer å vurdere om den finansielle eiendelen inneholder en kontraktsklausul som kan endre tidspunktet eller størrelsen av kontraktsmessige kontantstrømmer slik at den ikke vil oppfylle denne betingelsen. Ved gjennomgangen vurderer selskapet:

- betingede hendelser som ville endre beløp og tidspunkt for kontantstrømmer;
- innflytelse funksjoner;
- forskuddsbetaling og utvidelsesvilkår
- vilkår som begrenser selskapets krav på kontantstrømmer fra spesifiserte eiendeler (f.eks. periodisk tilbakestilling av renter)
- vilkår som endrer vurdering av tidsverdien av penger - f.eks. periodisk tilbakestilling av renter.

EiendomsKreditt benytter denne kategorien for alle utlån til kunder og kredittinstitusjoner med flytende rente, samt for poster som inngår i regnskapslinjen andre finansielle eiendeler. Selskapet har vurdert alle sine instrumenter som måles til amortisert kost i forhold til reglene ovenfor og mener instrumentene tilfredsstiller kriteriene.

Fastrente utlån, verdipapirer og derivater måles til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet og virkelig verdi over utvidet resultat.

Gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre resultatkomponenter (FVOCI)

Instrumentene som inngår i denne målekategorier er de hvor man har som formål både å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og selge. Kontantstrømmene skal også her bare utgjøre betaling av rente og hovedstol.

Gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi over resultat (FVTPL)

Følgende instrumenter vil inngå i denne målekategorien:

- 1) Derivater skal alltid til virkelig verdi over resultat.
- 2) Egenkapitalinstrumenter skal som hovedregel her.
- 3) Gjeldsinstrumenter kan havne her dersom kriteriene for bruk av virkelig verdi-opsjon (FVO) er til stede eller forretningsmodell tilsier at instrumentet styres og følges opp til virkelig verdi.

EiendomsKreditt benytter denne kategorien for likviditetsporteføljen, fastrenteutlån til kunder, derivater (renteswapper), samt investeringer i aksjer og andeler.

Finansielle forpliktelser

For finansielle forpliktelser er reglene i hovedsak de samme som under NGAAP. En endring er at for finansielle forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet skal endringer i verdien som skyldes foretakets egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat.

Beregning av nedskrivning

IFRS 9 sine prinsipper knyttet til nedskrivning for tap på finansielle instrumenter er basert på et utgangspunkt at man skal sette av for forventede tap (Expected credit loss (ECL)). Dette er en endring fra NGAAP, som var basert på at nedskrivning for tap kun skulle skje når det var objektive bevis for at en tapshendelse hadde inntruffet. Endringen innebærer at man i mye større grad enn tidligere skal estimere de fremtidige kredittapene uavhengig om det finnes et objektivt bevis for en tapshendelse. De nye prinsippene i IFRS 9 for nedskrivning gjelder for finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter, og som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført over andre resultatkomponenter (OCI). I tillegg skal også utenombalanseposter som lånetilsagn og aksepter være omfattet.

Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring, er avsetningene basert på 12-måneders forventet tap ("trinn 1"). 12-måneders

forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, er avsetningene basert på forventet tap over hele levetiden ("trinn 2"). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall (mislighold), avsettes for forventet tap over levetiden ("trinn 3").



EiendomsKreditt har utarbeidet et rammeverk for å beregne nedskrivninger i henhold til krav i IFRS 9. Beregning av forventet tap, Expected credit loss (ECL), baseres på en modell bestående av tre «trinn». Se eget avsnitt under.

Beskrivelse av selskapets nedskrivningsmodell etter IFRS 9.

Dette avsnittet beskriver selskapets modell for nedskrivning av finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter og som ikke klassifiserer til virkelig verdi over resultat. De generelle prinsipper for nedskrivning er beskrevet over.

Selskapet har laget en rutine for kvartalsvis beregningen av tap. Målet for modellen er beregne forventet kreditttap som er fremadskuende og forventningsrettet.

Beregningen baserer seg på 12 måneders og livslang sannsynlighet for kundens mislighold (PD), tap gitt mislighold (LGD) og eksponering ved mislighold (EAD).

Misligholds sannsynlighet (PD)

EiendomsKreditt har, basert på Bisnode sin konkursstatistikk, utviklet statistiske modeller for å estimere sannsynligheten for at et engasjement går i mislighold i løpet av påfølgende 12-måneders periode (12 måneders PD). I tillegg til PD-modellene som gir 12-måneders PD har EiendomsKreditt også utviklet PD-kurver som benyttes til å beregne periodedelte PDer for eksponeringens gjenværende levetid. PD-

kurvene benyttes både i vurderingen av om et engasjement har hatt en signifikant økning i kredittrisiko og ved beregning av LT ECL for engasjement i trinn 2.

Tap gitt mislighold (LGD)

LGD skal i utgangspunktet representere det foretaket forventer å tape gitt at et engasjement går i mislighold. I beregningen bør det derfor tas hensyn til sannsynligheten for at et misligholdt engasjement blir friskmeldt (tilfriskningsrate) og forventet tap dersom engasjementet ikke blir friskmeldt (tap gitt konkurs). Ettersom våre PD-kurver er avledet av en konkurrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har ikke EiendomsKreditt hatt tap på utlån. Så i mangel på egen tapshistorikk benyttes en scenarioanalyse til å estimere hva forventet tap kan være gitt konkurs. Med hele porteføljen pantesikret med maksimal belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

Eksponering på misligholdtidspunktet (EAD)

EAD representerer forventet eksponering mot kunden på et fremtidig konkurstidspunkt. Alle våre lån har en kontraktsfestet nedbetalingsplan og denne er vil være utgangspunkt for fastsettelse av EAD. I tillegg gjennomføres en justering for å ta hensyn til sannsynligheten for at kunden betaler tilbake lånet raskere enn det som er gitt av nedbetalingsplanen, enten i form av ekstraordinære avdrag eller ved en fullstendig innfrielse.

Endring i kredittrisiko

Ved vurdering av hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko har EiendomsKreditt, i tillegg til standardens presumpsjon om at finansielle eiendeler som har kontantstrømmer som er forfalt i mer enn 30 dager er utsatt for vesentlig økt kredittrisiko, lagt til grunn kvalitative og kvantitative indikatorer.

Kvantitativt element (Selskapsrating fra Bisnode)

Det kvantitative elementet er hoveddriveren for migrering fra trinn 1 til trinn 2 og består av en vurdering av differansen mellom PD beregnet på rapporteringstidspunktet og forventet PD på rapporteringstidspunktet beregnet på oppstartstidspunktet. PD estimatene som benyttes i PD-testen tar hensyn til framoverskuende informasjon og er et vektet estimat basert på tre ulike scenarioer. Et engasjement vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko dersom PD på rapporteringsdato er 2,5 ganger høyere enn forventet



PD beregnet på innregningstidspunktet. Videre må økningen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning. I tillegg vil alle økninger på mer enn syv prosentpoeng vurderes som signifikant.

Kvalitativt element

Foretaket anser forbearance som en indikator for signifikant økning i kredittrisiko. Dersom det gis forbearance som svekker netto nåverdi av kontantstrømmen med inntil 1%, migrerer lånet til trinn 2, med mindre de er i mislighold og allerede vil være i trinn 3. Ved forbearance som svekker NNV med mer enn 1% vil lånet migrere til trinn 3.

Migrering mellom de tre trinnene i modellen

Alle misligholdte engasjement allokeres til trinn 3. Alle engasjement som vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning allokeres til trinn 2. Resterende engasjement inngår i trinn 1.

Et engasjement som har migrert til trinn 2 kan migrere tilbake til trinn 1 dersom det ikke lenger oppfyller noen av de tre kriteriene beskrevet overfor. Engasjement som har gått i mislighold vil migrere til trinn 1 eller 2 først etter at det har passert en forfallstermin uten forsinkelser

Makroscenarioer

Ved foretakets beregninger av forventet tap har en hensyntatt fremadskuende informasjon både i beregningen av om det foreligger en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning av eiendelen, og for å komme frem til et forventningsrett estimat på ECL. Dette innebærer at en først benytter en vektet PD mellom de ulike scenarioene som grunnlag for vurdering av migrering mellom de ulike trinnene i ECL-modellen. Bokført ECL beregnes ved å sannsynlighetsvekte estimert ECL for de ulike scenarioene. Det er valgt å legge til grunn 3 scenarioer i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk) og prognoseperioden er satt til 5 år. Etter prognoseperioden er det forutsatt at det ikke er noen forskjell mellom de ulike scenarioene. Prosessen for vurdering av framoverskuende informasjon og fastsettelse av de ulike scenarioene, bygger på innhentede prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank, samt foretakets årlige ICAAP- prosess. Dette skal blant annet sikre at foretakets eget makrosyn blir satt med utgangspunkt i eksterne og uavhengige prognoser, og at forutsetningene for ECL-modellen blir stresstestet ved jevne mellomrom. Makroscenarioene, og vektingen av de tre ulike

scenarioene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

Misligholdsdefinisjon

Ved vurdering av hva som utgjør mislighold har selskapet lagt til grunn at det foreligger et mislighold hvis de kontraktuelle kontantstrømmene er mer enn 90 dager etter forfall og beløpet ikke er uvesentlig (> 1.000). For at et lån skal komme ut av misligholdlisten må også alle 30-dagers forsinkelser innfris.

Et engasjement vil også misligholdmerkes dersom en av følgende eksterne anmerkninger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

Mislighold inntreffer på kundenivå. Dette innebærer at mislighold smitter over dersom en kunde har flere engasjement/kontoer.

Governance

EiendomsKreditt har etablert en governancestruktur for modellen og datavarehuset som benyttes til å beregne tapsavsetninger, med tydelig definert ansvar for henholdsvis vedlikehold av modellpark og -metodikk, kvalitet og fullstendighet i dataene som ligger til grunn for beregningene, samt utarbeidelse av makroscenarioer.

Nedskrivningsmodellen er nærmere beskrevet i note 11.

Misligholdte/tapsutsatte engasjement

Samlet engasjement fra en kunde regnes som misligholdt og tas med i EiendomsKreditt sin oversikt over misligholdte engasjementer når de oppfyller selskapets mislighetsdefinisjon. Utlån som ikke er misligholdte, men hvor kundens økonomiske situasjon gjør det sannsynlig at EiendomsKreditt vil bli påført tap, klassifiseres som tapsutsatte engasjementer.

Tapsutsatte engasjementer består av sum misligholdte engasjementer over 90 dager og øvrige tapsutsatte engasjement (ikke-misligholdte engasjement med individuell nedskrivning).



Konstatering av tap

Konstatering av tap (fraregning av balanseført verdi) foretas når banken ikke har rimelige forventninger om å gjenvinne et engasjement i sin helhet eller en del av den. Kriterier når dette skal gjøres er blant annet:

- Avsluttet konkurs i selskaper med begrenset ansvar
- Stadfestet akkord/gjeldsforhandlinger
- Avvikling for øvrige selskaper med begrenset ansvar
- Ved rettskraftig dom
- Sikkerheter er realisert

Overtakelse av eiendeler

Eiendeler som overtas i forbindelse med oppfølging av misligholdte og nedskrevne engasjementer, verdsettes til virkelig verdi ved overtakelsen. Overtatte eiendeler klassifiseres etter sin art i balansen. Etterfølgende verdivurdering og klassifisering av resultateffekter følger prinsippene for den aktuelle balanseposten.

5. Ikke-finansielle eiendeler og gjeld

Bygg og Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innbefatter eiendommer og driftsmidler. Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrasket nedskrivninger og akkumulerte, ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger, basert på kostpris tillagt oppskrivninger, er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Dersom driftsmidlenes virkelige verdier er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi.

6. Pensjonsforpliktelser

EiendomsKreditt har en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte. Pensjonspremien innregnes som pensjonskostnad i resultatet i de perioder hvor arbeidsytelsen er utført. I tillegg har selskapet etablert en driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn over 12 G. Ytelsesbaserte pensjonsordninger beregnes i samsvar med IAS 19. Forventet avkastning på pensjonsmidlene beregnes ved bruk av diskonteringsrenten som beregnes ved brutto pensjonsforpliktelse. Aktuarielle gevinster og tap føres over OCI. Det er avsatt aktuarberegnet kostnad for

dekning av driftspensjonsavtalen som forpliktelse i balansen.

7. Egenkapital

Egenkapitalen består av selskapets aksjekapital, overkursfond og opptjent egenkapital i form av tilbakeholdt overskudd.

Hybridkapital

EiendomsKreditt har utstedt to hybridkapitalinstrumenter. Instrumentene er evigvarende med rett for utsteder til å tilbakebetale kapitalen på bestemte datoer, første gang 5 år etter utstedelsesdatoen. Avtalevilkårene oppfyller kravene i Kapitalkravsforskriften og instrumentene er inkludert i bankens kjernekapital for kapitaldekningsformål. Dette innebærer at banken har en ensidig rett til å la være å betale renter og/eller tilbakebetale pålydende på instrumentene til hybridkapitalinvestorene. På bakgrunn av dette tilfredsstilte ikke instrumentene gjeldsdefinisjonen i IAS 32 og ble fra 01.01.2020 omklassifisert som egenkapital.

En andel av resultatet som tilsvarte utbetalte renter blir allokert til hybridkapitalinvestorene og blir akkumulert som hybridkapital som en del av EiendomsKreditts egenkapital. Tilsvarende reduserer renteutbetalinger hybridkapitalen ved utbetaling. Dette ble under NGAAP resultatført som en del av netto renteinntekter. Transaksjonskostnader knyttet til utstedelse av ny hybridkapital ble regnskapsført som fradrag i annen egenkapital, tilsvarende emisjonsutgifter ved egenkapitalemisjoner.

Effekten av overgangen til IFRS på egenkapitalen

Egenkapital pr. 31.12.19	Note	791,678
Endring som følge av ny ECL for eiendeler til amortisert kost		-
Ny måling av finansielle eiendeler til virkelig verdi		7,92
Ny måling av finansielle forpliktelser til virkelig verdi		-
		10,36
Reklassifisering av egne fondsobligasjoner til egenkapital		85,68
Skatteeffekt av overgangen		-
Egenkapital pr. 01.01.20		874,914



8. Inntektsføring

Fra og med 01. januar 2020 innførte selskapet IFRS 15. Denne standarden erstattet IAS 18 som omhandlet kontrakter for leveranse av varer og tjenester og IAS 11 som omhandlet anleggskontrakter. Den nye standarden baserte seg på et prinsipp om inntektsføring i takt med at kontrollen med en vare eller tjeneste overføres kunden. Selskapet har i svært liten grad inntekter som inneholder vesentlige elementer av separate leveringsforpliktelser slik at tidspunkt for inntektsføring og måling av vederlaget i transaksjonene har ikke blitt endret som følge av innføring av IFRS 15. For EiendomsKreditt var det hovedsakelig provisjonsinntekter som ble berørt av IFRS 15.

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemetode på brutto balanseført eiendel. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm, gjennom forventet levetid på det finansielle instrument, til instrumentets brutto bokførte verdi på innregningstidspunktet. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrasket direkte etableringskostnader og andre merbetalinger eller rabatter.

Renteinntekter på nedskrevne engasjementer i (misligholdte engasjement steg 3) beregnes som effektiv rente av netto nedskrevet verdi.

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i selskapets balanse. Opptjente ikke innbetalte inntekter periodiseres og føres som fordring i balansen.

Utbytte fra investeringer inntektsføres når rett til utbytte er etablert og besluttet av generalforsamling.

Ved salg av aksjer, obligasjoner og sertifikater vurderes regnskapsmessig gevinst/tap i forhold til gjennomsnittlig anskaffelseskost.

Overkurs/underkurs

Ved innfrielse av lån fra kunder til over- eller underkurs før lånets forfall eller rentereguleringstidspunkt, blir over- eller underkursen balanseført. Overkursen inntektsføres og underkursen kostnadsføres planmessig lineært som en justering av de løpende renteinntektene, frem til lånets opprinnelige forfall eller første rentereguleringstidspunkt.

Overkurs eller underkurs ved emisjon av sertifikater og obligasjoner med flytende rente (FRN) balanseføres og blir resultatført planmessig lineært som en justering av løpende rentekostnader i perioden, frem til sertifikatets/obligasjonens forfall, eventuelt frem til første rentereguleringstidspunkt. Ved tilbakekjøp av egne sertifikat- og obligasjonslån blir overkurs kostnadsført og underkurs inntektsført på kjøpstidspunktet.

Inntektsføring av etableringsgebyrer

Etableringsgebyrer som er lavere enn de direkte kostnader ved etablering av et lån, inntektsføres under andre gebyrer og provisjonsinntekter ved utbetaling av lånet i samsvar med Finansdepartementets forskrift om årsregnskap m.m. for banker §7-3 Etableringsgebyr.

9. Leieavtaler

IFRS 16 Leieavtaler ble innført med virkning fra 1. januar 2020.

Standarden fastsetter prinsipper for innregning, måling og presentasjon av leieavtaler. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot vederlag.

I tråd med standardens unntaksbestemmelser har EiendomsKreditt AS besluttet å benytte følgende regnskapsprinsipper og løsninger:

- unntaket for eiendeler med lav verdi
- å anvende tilpasset tilbakevirkende tilnærming ved implementering av IFRS 16

Det siste punktet innebærer at man ikke omarbeidet sammenligningstall for 2019. Rett til å bruke eiendelen og leieforpliktelsen ble målt til samme beløp, justert for forskuddsbetalinger og periodiseringer som var i balansen 31. desember 2019.

Etter IFRS 16 skal forpliktelsen knyttet til fremtidige leiebetalinger for selskapets vesentlige leieavtaler som har en varighet utover 12 måneder regnskapsføres i balansen som en forpliktelse. Tilsvarende skal retten til fremtidig bruk av eiendeler som er leiet, regnskapsføres som en eiendel i balansen.



På iverksettelsestidspunktet innregner leietaker en bruksrettseiendel og en leieforpliktelse. Leieforpliktelsen blir klassifisert som annen gjeld, og måles til nåverdien av leiebetalingen over avtalt leietid, hvor leiebetalingene neddiskonteres med leieavtalens implisitte rente dersom denne lett kan fastsettes. Ellers benyttes marginale lånerente. Den marginale lånerenten er estimert basert på observerbare risikofrie renter i markedet og spread på bankens seniorobligasjoner. Beregningene gjennomføres for tilsvarende løpetid som det vektete snittet av leieavtalens fremtidige kontantstrømmer på tidspunktet for innregning.

Rett til å bruke eiendelen blir klassifisert som varige driftsmiddel i balansen, og måles til anskaffelseskost som settes lik leieforpliktelsen. Bankens husleieavtaler justeres årlig med utvikling i konsumprisindeksen. Ved beregning av fremtidige leiebeløp er det ikke hensyntatt endringer i konsumprisindeksen, i tråd med kravene i IFRS 16. Forlengelsesopsjoner er hensyntatt i de tilfeller det er rimelig sikkert at opsjonen vil utøves.

Ved etterfølgende målinger skal leieforpliktelsen reduseres med betalt leie og økes med beregnede renter. Bruksretteeiendelen avskrives i tråd med kravene i IAS 16 og justeres for evt. ny måling av leieforpliktelsen som skyldes endringer i avtalte leiebetalinger (f.eks. KPI-reguleringer). EiendomsKreditt AS sin leieforpliktelse knyttet seg til leie av kontorlokaler. Total leieforpliktelse og rett til å bruke eiendel var per 1. januar 2020 var om lag 2,98 millioner kroner. Rett til å bruke eiendelen ble tilordnet en risikovekt på 100 prosent og effekten på ren kjernekapital ble 0,01 prosentpoeng (negativ effekt).

Effekten på resultatet vil endre seg over tid, men kombinasjonen av rente- og avskrivningskostnad fra IFRS 16 vil være noe høyere enn leiekostnader under IAS 17 i starten av leieperioden og lavere mot slutten.

10. Skatt

Selskapets utsatte skatt og utsatte skattefordel balanseføres i samsvar med IAS 12 Inntektsskatt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av periodens betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets

skattepliktige inntekt, mens endringen i utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom det regnskapsmessige resultat og den skattepliktige inntekt. Den utsatte skatteforpliktelsen er vist som egen post under avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser. Utsatt skattefordel vises som egen post under immaterielle eiendeler.

I 2020 gjorde IASB en endring i IAS 12 som tydeliggjorde behandlingen av skatt på egenkapitaltransaksjoner. Konsekvensen for selskapet var at skatt på hybridkapitalrente ble ført over ordinært resultat.

11. Øvrige forpliktelser

Avsetning til forpliktelser blir foretatt i samsvar med IAS 37. Den blir foretatt når selskapet har en forpliktelse basert på en tidligere hendelse, det er sannsynlig at forpliktelsen vil bli oppgjort finansielt og forpliktelsen kan estimeres pålitelig.

12. Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster er poster som er av uvanlig natur, som ikke opptrer regelmessig og som er vesentlige i forhold til virksomheten.

13. Hendelser etter balansedagen

Det opplyses om hendelser etter balansedagen i samsvar med IAS 10. Opplysningene omfatter hendelser som ikke innregnes i selskapets finansregnskap, men som er av en slik art at de er vesentlige for vurdering av virksomheten.

14. Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontantstrømoppstillingen viser kontantstrømmene gruppert etter operasjonelle, investerings-, og finansieringsaktiviteter.

15. Segmentinformasjon

Segmentrapportering er basert på intern ledelsesrapportering. Resultat- og balanseoppstillingen for segmentene følger av intern finansiell rapportering i henhold med selskapets styringsmodell. Selskapets virksomhet er rettet mot ett segment bedriftsmarkedet, der selskapet tilbyr utlån til næringsutleie til bolig, næringsutleie og utlån til borettslag. I tillegg operer selskapet i ulike deler av Norge.

Note 2 Regnskapsestimer 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 kredittap på en måte som gjenspeiler et objektivt sannsynlighetsveid beløp som fastsettes ved å vurdere en rekke mulige utfall, tidsverdien av penger og rimelige og dokumenterbare opplysninger knyttet til fortid, nåtid og fremtidige økonomiske forhold.

Metoden for måling av forventet kredittap avhenger av om kreditttrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning da 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 kredittisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon. Modellen for beregning av forventet tap er beskrevet i note 11.

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 baserer 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 kredittisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter fremgår 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 tillegg 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. Da marginkravet ikke er direkte observerbart er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.



Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring

Innhold

1. Innledning
2. Kapitaldekning
3. Styring og kontroll av risiko
 - 3.1 Totalrisikomodell

1. Innledning

Denne noten gir en beskrivelse av risiko- og kapitalstyring i EiendomsKreditt og skal dekke krav til offentliggjøring av finansiell informasjon slik dette fremkommer av kapitalkravsforskriften. Oppdatert informasjon om kapitalkrav og ansvarlig kapital oppdateres minst kvartalsvis og offentliggjøres i kvartalsrapporten på hjemmesiden til EiendomsKreditt www.eiendomsKreditt.no.

2. Kapitaldekning

Kapitaldekningsregelverket bygger på en standard for kapitaldekningsberegninger hvor formålet er å styrke stabiliteten i det finansielle systemet gjennom mer risikosensitivt kapitalkrav, bedre risikostyring og kontroll, tettere tilsyn samt mer informasjon til markedet. Kapitaldekningsregelverkets bestemmelser fremgår av finansforetaksloven §§ 14-1 til 14-6 samt kapitalkravsforskriften, beregningsforskriften og CRR/CRD IV-forskriften.

Kapitaldekningsregelverket bygger på tre pilarer. Pilar 1 omhandler minimumskravet til ansvarlig kapital, pilar 2 omhandler vurdering av samlet kapitalbehov i forhold til foretakets risikoprofil og pilar 3 omhandler kravene til offentliggjøring av informasjon. De tre pilarene utdypes nærmere under.

Pilar 1

Pilar 1 omhandler minstekravet til ansvarlig kapital for kreditt risiko, operasjonell risiko og markedsrisiko som er fastsatt til 11 % av samlet beregningsgrunnlag. I tillegg kommer kravet til bevaringsbuffer og systemrisikobuffer på henholdsvis 2,5 % og 3 %. Motsyklisk kapitalbuffer er med virkning fra 13. mars 2020 redusert med 1,5%-poeng

til 1,0 %. Summen av minstekrav og bufferkrav blir således 14,5%.

Kapitaldekningen fastsettes som forholdet mellom selskapets samlede ansvarlige kapital og risikovektede eiendeler. EiendomsKreditt benytter standardmetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for kreditt risiko og markedsrisiko samt basismetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for operasjonell risiko.

Pilar 2

Pilar 2 stiller krav til finansforetakenes kapitalvurderingsprosess. Formålet er å sikre en strukturert og dokumentert prosess for vurdering av selskapets risikoprofil og tilhørende kapitalbehov på kort og lang sikt. ICAAP omfatter risikotyper som ikke er dekket av Pilar 1, og skal være fremoverskuende.

Pilar 3

Formålet med pilar 3 er å supplere minimumskravene i pilar 1 og den tilsynsmessige oppfølgingen i pilar 2. Pilar 3 skal bidra til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av informasjon som gjør det mulig for markedet å vurdere selskapets risikoprofil og kapitalisering, samt styring og kontroll. Informasjonskravene innebærer at alle institusjoner skal publisere informasjon om organisasjonsstruktur, risikostyringssystem, rapporteringskanaler samt hvordan risikostyringen er bygd opp og organisert. Videre er det gitt detaljerte krav til offentliggjøring av kapitalnivå og struktur samt risikoeksponering, der sistnevnte avhenger av hvilke beregningsmetoder som benyttes i pilar 1.

Ansvarlig kapital

EiendomsKreditt sin ansvarlige kapital består av aksjekapital, overkurs og tilbakeholdt resultat som utgjør ren kjernekapital, fondsobligasjonslån som teller med som hybridkapital og ansvarlige lån som teller med som tilleggskapital.

Oversikt over ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning fremgår av note 6 i det etterfølgende.

3. Styling og kontroll av risiko

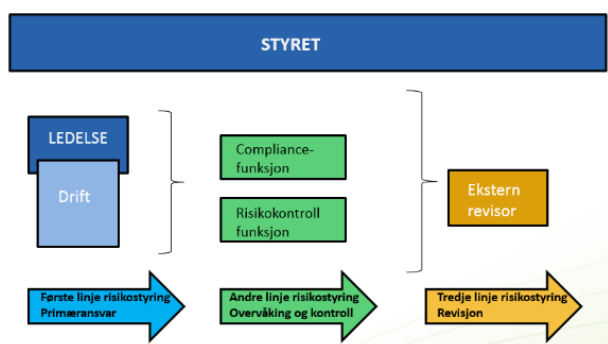
Risiko- og kapitalstyring

God risiko- og kapitalstyring er et viktig strategisk virkemiddel i EiendomsKreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i EiendomsKreditt skal være lav. ICAAP-dokumentet i EiendomsKreditt gir en oversikt over metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentet inneholder også ILAAP, som gir en oversikt over selskapets egen vurdering av likviditets- og finansieringsrisiko. ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret.

Styret er overordnet ansvarlig for ICAAP prosessen med å vurdere selskapets risikoprofil, samlet kapitalbehov i forhold til risikonivå og regulatoriske krav og strategien for å opprettholde et tilfredsstillende kapitalnivå. ICAAP-dokumentet rapporteres til styret årlig. Det er videre nedfelt at foretakets ICAAP-rapportering er en del av beslutningsgrunnlaget for strategiske valg.

Administrasjonen rapporterer løpende til styret om risikoutvikling og eventuelle endringer i risikoeksponeringen. Selskapet har på plass en kapitalplan som viser foretakets målsettinger for minimumskapital, hvordan denne ønskes sammensatt av ulike typer ansvarlig kapital og planer for å opprettholde soliditeten over tid.

Organisering og ansvar



Styring og kontroll av risiko i EiendomsKreditt er organisert etter en modell med tre forsvarslinjer. Det primære ansvaret for risikostyring ligger i den operative førstelinjen ved at alle ansatte har ansvar

for å utføre sitt arbeid i samsvar med de fullmakter, instruksjoner og retningslinjer som gjelder for den enkelte.

Lederne av de ulike virksomhetsområdene har et særlig ansvar for risikostyringen innenfor sitt ansvarsområde og gjennomføring av egen internkontroll i form av kontrolltiltak og andre risikoreducerende tiltak.

Administrerende direktør skal sørge for at krav til risikostyring og internkontroll etterleves i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning herunder løpende følge opp endringer i selskapets risikoer og påse at disse er forsvarlig ivarettatt i samsvar med styrets retningslinjer.

Andrelinjeansvaret for risikostyring er lagt til en uavhengig risikokontrollfunksjon (CRO) som har ansvar for å overvåke, vurdere, gi råd og rapportere om risikosituasjonen. CRO rapporterer jevnlig til styret og varsler styret i tilfeller der identifiserte risikoer påvirker eller kan påvirke selskapet. I den daglige driften rapporterer CRO til administrerende direktør.

Styret hører også til andre forsvarslinje og skal blant annet overvåke systemene for internkontroll og risikostyring. På grunn av selskapets størrelse har EiendomsKreditt ikke internrevisor. EiendomsKreditt er videre unntatt kravene til å ha revisjons- eller risikoutvalg på grunn av konsesjon som OMF-foretak.

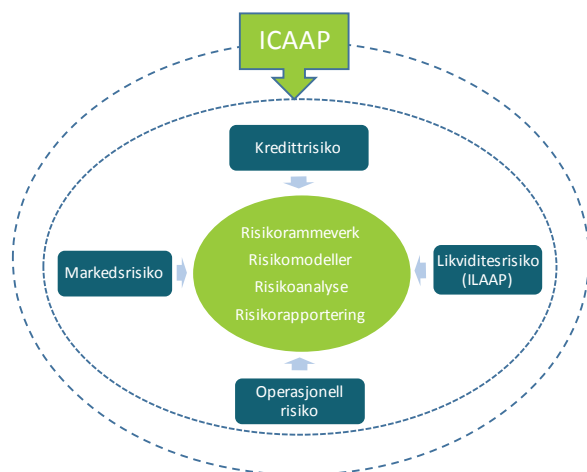
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Ekstern revisor har også rolle som uavhengig gransker som jevnlig avgir rapport til Finanstilsynet om selskapets oppfyllelse av finanslovens krav til OMF foretak.

Kredittkomiteen ledes av administrerende direktør og behandler alle kredittsaker. Større og risikoutsatte engasjement skal godkjennes av styret.

3.1 Totalrisikomodell

De største risikoområdene i EiendomsKreditt er knyttet opp mot fire risikoområder, kreditt risiko, operasjonell risiko, likviditetsrisiko og markedsrisiko.

Figur - Risiko og kapitalstyring i Eiendomskreditt



Under pilar 1 settes det av kapital for kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. I pilar 2 og under arbeid med ICAAP blir det i tillegg avsatt kapital for konsentrasjonsrisiko mot næring og enkeltkunde. Og det blir avsatt kapital for markedsrisiko (kredittspreadrisiko og eiendomsrisiko). Det bli videre gjort en grundig vurdering av likviditetsrisiko (ILAAP) i ICAAP. Øvrige relevante risikoområder som blir vurdert for Eiendomskreditt er, regulatorisk risiko, forretningsrisiko, strategisk risiko, eierrisiko, systemrisiko, pensjonsrisiko og risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging.

3.1.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for tap dersom Eiendomskreditt sine kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån.

Kredittrisiko er den mest betydningsfulle risikoen. De viktigste risikoreduserende faktorer er bygget inn i selskapets vedtekter som angir krav til sikkerhetsstillelse i fast eiendom innenfor lave belåningsgrenser.

Selskapet håndterer også kredittrisiko proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og sammensetning som er forenlig med selskapets målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer /

regelverk for kredittvirksomheten i selskapet, og skal sikre en enhetlig og kvalitetsriktig behandling av kreditter. Dette understøttes av bruk av detaljerte risikoanalyse- og kontrollskjema og at ingen har kredittfullmakt alene.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for bedriftsmarked:

I kredittvurderingen skal det legges vekt på både betalingsvilje, betjeningsevne, sikkerhet og tillit til ledelsen. Det skal utvises særlig varsomhet og normalt gis avslag ved kompliserte selskapsmodeller, konjunkturutsatte bransjer, spesialiserte bygg, dårlig teknisk standard, dårlig tilgang på nye leietakere, svak likviditet i eiendomsmarkedet og sårbarhet overfor andre enkeltfaktorer på inntekts- eller kostnadssiden. Alle kredittbeslutninger fattes av kredittkomite eller av styret etter forslag fra kredittkomite.

Samlet engasjementsbeløp:

Samlet engasjementsbeløp fordelt pr geografisk område fremgår av note 7 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 14.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1. Nedskrivning for tap på utlån er basert på forventede tap. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisiko har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring, er avsetningene basert på 12-måneders forventet tap ("trinn 1"). 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisiko har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, er avsetningene basert på forventet tap over hele levetiden ("trinn 2"). Hvis kredittrisiko har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall (mislighold), avsettes for forventet tap over levetiden ("trinn 3"). Nedskrivning

er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifisering av misligholdet og fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 11.

Bruk av ratingbyråer:

Selskapet benytter rating fra ratingbyråer der det foreligger ved fastsettelse av vektingen av engasjementene i forbindelse med beregningen av kapitalkravet.

Bruk av sikkerheter:

Utlån i selskapet er generelt gitt med pant i fast eiendom. I tillegg er fortsatt noen lån gitt med bankgaranti. Utlån til banker og kredittforetak er gitt mot gjeldsbrev uten ytterligere sikkerhet. Disse lånene inngår ikke i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Konsentrasjonsrisiko er definert som faren for tap som følge av at store deler av den utlånte kapitalen er knyttet opp mot enkelt kunder, mot ensidig næringsmessige områder eller avgrensede geografiske områder.

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Denne risikoen er særlig relatert til næringslån i EiendomsKreditt. Konsentrasjonsrisikoen er særlig vurdert opp mot store engasjement. Lav låneutmåling (LTV) reduserer betydningen av konsentrasjonsrisiko. For å begrense risikoen ytterligere, legger selskapet stor vekt på sentral beliggenhet, om eiendommen er stor i forhold til det lokale marked og at eiendommen ikke er spesialisert men har generell anvendelsesmulighet.

3.1.2 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Selskapets operasjonelle risiko beregnes kvantitativt i kapitaldekningen i pilar 1 etter basismetoden, som er nærmere beskrevet i kapitalkravsforskriften. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar 2 for operasjonell risiko.

Styring av operasjonell risiko skjer gjennom kontroller integrert i den løpende drift, opplæring, informasjon, beslutningsgrunnlag, lederovervåking og rapportering. Ledere avgir også årlig en bekreftelse på at internkontroll er gjennomført til administrerende direktør som avgir en samlet rapport til styret. Prosessenes gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for EiendomsKreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig er godkjenning, fullmakter, verifikasjoner, avstemminger, gjennomgang av driftsresultater, budsjettavvik, sikring av aktiva, arbeidsdeling og tilgangskontroller.

3.1.3 Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og markedsbetingelser. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. EiendomsKreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. For EiendomsKreditt er markedsrisiko særlig knyttet til de finansinstrumenter finansavdelingen kan benytte i sin virksomhet. Selskapet er bevisst denne risikoen og har på plass flere risikoreduserende tiltak for å minimere denne risikoen. Vurderingen foretas på motpartsrisiko, eiendomsrisiko, kredittspreadrisiko og renterisiko.

Motpartsrisiko

EiendomsKreditt er eksponert for motpartsrisiko ved at selskapet anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger herunder rentederivatavtaler. Rentederivater (renteswap) er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. For en spesifisering av rentederivatene vises til note 13. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Motpartsrisikoen anses som lav.



Eiendomsrisiko

Eiendomsrisiko er kun knyttet til selskapets direkte eierskap i en hytte på Filefjell som benyttes av de ansatte. Eiendomsrisiko anses som lav.

Kredittspreadsrisiko

Kredittspreadsrisiko er knyttet til risikoen for endringer i markedsverdi av obligasjoner, sertifikater og derivater som følge av generelle endringer i kredittspreader. Faktisk risikoeksponering baseres på spesifiserte endringer i kredittspreader i forhold til ratingklasse og kvalitativ justeringsfaktorer. Ved å legge til grunn markedsverdi av verdipapirene per ratingklasse x gjennomsnittlig gjenværende løpetid for ratingklassen x spreadendring for ratingklassen, gir det et samlet tapspotensiale ved kredittspreadsendringer. Justeringsfaktorene er risikospredning og markedslikviditet ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Risikospredning er i hvor stor grad porteføljen er diversifisert i forhold til ulike sektorer, geografiske områder og enkeltutstedere. Markedslikviditet er i hvor stor grad porteføljen er likvid i et stresset marked.

Renterisiko

I beregning av kapitalbehov knyttet til renterisiko er det tatt utgangspunkt i maksimal ramme for renterisiko gitt av styret. Beregning av faktisk eksponering av total renterisiko tar hensyn til både eiendels- og gjeldssiden av balansen og et parallellskift i rentekurven på 2 prosentpoeng ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Ved å legge til grunn markedsverdi/påløpende av aktiva (fordelt på næringslån flytende/fast, boliglån flytende/fast, likviditetsporteføljen og innskudd) og passiva (fordelt på bolighypotek, næringshypotek, senior obligasjoner og ansvarlige lån) x rentedurasjon per klasse x verdiendring ved 2%-poeng parallell skift i rentekurven gir det et samlet tapspotensiale for renterisiko.

3.1.4 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko kan deles i to elementer; refinansieringsrisiko og prisrisiko. Førstnevnte er risikoen for ikke være i stand til å oppfylle sine likviditetsmessige forpliktelser, refinansiere gjeld

og/eller ikke evne å finansiere en økning i aktiva. Prisrisiko er risiko for ikke å være i stand til å refinansiere forpliktelser uten en betydelig merkostnad på ny finansiering, eller et prisfall på eiendeler som må refinansieres. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

3.1.5 Øvrige risiko

Regulatorisk risiko er risiko som følge av endring i rammevilkår satt av myndighetene. Slike endringer i rammevilkår kan ha en vesentlig betydning for virksomheten. Man har i liten grad mulighet for å påvirke denne type endringer, men må tilpasse virksomheten til de endringer i regelverket som myndighetene vedtar.

Forretningsrisiko og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko for en uventet betydelig reduksjon av EiendomsKreditt sine inntekter, som følge av eksterne forhold. Dette kan være endringer i rammebetingelser gjennom konkurransesituasjonen, endringer i lovgiving, konjunktursvingninger, reguleringer fra offentlige myndigheter eller feilaktige og uheldige forretningsrelaterte beslutninger. Forretningsrisiko er andre forhold enn kredittisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Strategisk risiko inngår i forretningsrisiko.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta konkurransefordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. EiendomsKreditt har en løpende forretningsstrategiprosess som involverer styret, ledelsen og nøkkelpersoner i arbeidet. Forretningsrisiko følges opp gjennom løpende rapportering, resultatoppfølging, budsjettoppfølging og utarbeidelse av løpende prognoser. Strategiarbeidet er således en rullerende og fleksibel



prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål.

Eierisiko er risikoen for at EiendomsKreditt blir påført negative resultater fra eierposter i strategisk eide selskap og/eller må tilføre ny egenkapital til disse selskapene. Eierselskap defineres som selskaper hvor EiendomsKreditt har en vesentlig eierandel og innflytelse.

Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

EiendomsKreditt skal identifisere og kontrollere uforsvarlig gjeldsoppbygging. Ved vurdering av høy andel fremmedfinansiering og overdreven gjeldsoppbygging benytter selskapet uvektet kjernekapitalandel (leverage ratio) som en indikator, i tråd med Finanstilsynets anbefalinger.

EiendomsKreditt har en leverage ratio som ligger vesentlig over Finanstilsynets anbefalte minimumsnivå på henholdsvis 3% og 5% for kredittforetak og banker, se note 6. Det settes følgelig ikke av kapital for risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging i pilar 2.

Pensjonsrisiko

Risikoen for at pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsesordninger kan øke. EiendomsKreditt har innskuddsordning overfor sine ansatte. I tillegg har

EiendomsKreditt en driftspensjonsavtale for tidligere administrerende direktør for 70% av lønn over 12G. EiendomsKreditt har en pensjonsrisiko for at ytelsen knyttet til driftspensjonsavtalen vil koste mer enn forventet. Forpliktelsen til EiendomsKreditt kan øke hvis den actuarielle-erfaringen er verre enn forventet. EiendomsKreditt anser pensjonsrisikoen knyttet til driftspensjonsavtalen som lav i forhold til antall og størrelse. Det er ikke satt av noe kapitalbehov for pensjonsrisiko under pilar 2.

Systemrisiko

Systemrisiko er en form for negativ ekstern virkning som oppstår når en aktør påtar seg en risiko som forårsaker risiko for andre i det finansielle system. Det er også risiko for at en eller flere negative hendelser kan forårsake kollaps i det finansielle system og gi store ringvirkninger i markedet.

EiendomsKreditt kan best beskytte seg mot systemrisiko gjennom forsvarlig kredittrisiko- og likviditetsrisikopolicy. Selskapet har konkludert med at nivået på systemrisikoen ikke vurderes å være høyere enn det som er ivare tatt gjennom kalibreringen av kredittmodellene, den motsykliske kapitalbufferen og systemrisikobufferen. Det er ikke satt av ytterligere kapital for systemrisiko i pilar 2.

Note 4 Aksjekapital

Ved utgangen av året 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 finansdirektør Lars W. Lynngård. Hver aksje har en stemme i generalforsamling.

De 20 største aksjonærene per 31.12.2020 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 Søre Sunnmøre	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Helgeland Sparebank	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 5 Ansvarlig kapital

(i hele kr)

Fondsobligasjonskapital

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

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

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

ISIN	Type	Call	IB 2020	UB 2020	Årets kostnad
NO0010863723	T2	17.09.2024	125 000 000	125 000 000	3 696 701
NO0010822513	T1	14.05.2023	40 000 000	40 000 000	56 132
NO0010850712	T1	03.05.2024	45 000 000	45 000 000	65 600
Sum					3 818 434



Note 6 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for EiendomsKreditt består av følgende elementer:

	2020	2019
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	261 659	209 627
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Regulatorisk filtre	-1 123	
Pensjonsmidler	-294	-296
Utsatt skattefordel	-4 925	-3 010
Sum ren kjernekapital	837 368	788 372
Hybridkapital	85 000	85 000
Sum kjernekapital	922 368	873 372
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	1 047 368	998 372
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 387 405	5 084 445
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	781 172	813 511
Kapitaldekning	19,44 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	17,12 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	15,54 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	15,09 %	14,92 %



Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden	2020			2019		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav
<u>Motpart/risikovekt</u>						
<u>Stats- og statsgaranterte obligasjoner</u>						
0 %	4 153	-	-	-	-	-
<u>Obligasjonsfond</u>						
0 %	56 373	-	-	55 724	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	351 258	35 126	2 810	350 906	35 091	2 807
<u>Institusjoner</u>						
20 %	383 562	76 712	6 137	402 581	80 516	6 441
50 %	-	-	-	-	-	-
100 %	5 583	5 583	447	7 617	7 617	609
20%, Motpartrisiko (derivater)	25 935	7 125	570	-	3 532	283
<u>Foretak</u>						
100 %	-	-	-	-	-	-
<u>Pant eiendom</u>						
<i>Hvorav: ikke-SMB</i>						
- 35%	224 862	78 702	6 296	228 538	79 988	6 399
- 100%	4 476 598	4 476 598	358 128	4 328 021	4 328 021	346 242
- 100%, misligholdte engasjementer	112 214	112 214	8 977			
<i>Hvorav: SMB</i>						
- 35%	-	-	-	-	-	-
- 100%	347 082	264 441	21 155	364 398	277 671	22 214
<i>Poster utenom balanse (tilsagn og aksepter utlån)</i>	-	83 031	6 642	-	57 658	4 613
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	294	-	-	296	-	-
100 %	31 109	31 109	2 489	34 836	34 836	2 787
Sum	6 019 022	5 170 641	413 651	5 772 917	4 904 930	392 394
CVA risiko		30 649	2 452		14 670	1 174
Kapitalkrav for operasjonell risiko		186 105	14 888		164 884	13 191
Sum	6 019 022	5 387 395	430 992	5 772 917	5 084 484	406 759
<u>Bufferkrav</u>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			134 685			127 112
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)			53 874			127 112
Systemrisikobuffer (3%)			161 622			152 535
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			350 181			406 759
Minimumskrav til ansvarlig kapital			781 172			813 517



Note 7 Klassifisering av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

I henhold til IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres som;

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (FVOCI)
- Virkelig verdi med verdiendring over resultat (FVTPL)

Utlån med fast rente som inngår i FVTPL bokføres til virkelig verdi med verdiendring over ordinært resultat med bakgrunn i virkelig verdi opsjon (FVO) for å unngå regnskapsmessig mismatch.

For ytterligere beskrivelse av klassifisering av finansielle instrumenter, se prinsippnoten:

31.12.2020

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	363,16			363,16
Utlån til kunder	4 508,91	659,75		5 168,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		432,50		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			18,18	18,18
Sum eiendeler	4 872,07	1 133,72	18,18	6 023,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 388,49	518,56		4 907,05
Finansielle derivater		14,47		14,47
Ansvarlig lånekapital	125,11			125,11
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			48,63	48,63
Sum forpliktelser	4 513,60	533,03	48,63	5 095,27

01.01.2020

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	272,13			272,13
Utlån til kunder	4 539,49	392,81		4 932,30
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		487,89		487,89
Finansielle derivater		14,13		13,13
Aksjer og egenkapitalbevis		62,42		62,42
Andre eiendeler			17,73	17,73
Sum eiendeler	4 811,62	957,25	17,73	5 786,61
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 214,24	497,46		4 711,70
Finansielle derivater				-
Ansvarlig lånekapital	125,18			125,18
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			75,04	75,04
Sum forpliktelser	4 891,67	-	92,58	4 911,92



Note 8 Virkelig verdi av Finansielle instrumenter

(i mill. kr)

Nivå 1: Verdssettes 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 børstoterte aksjer og obligasjonsfond.

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

Verdssettes 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 verdssettes 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.

Finansielle instrumenter til virkelig verdi klassifisert i ulike nivåer

31.12.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			659,75	659,75
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,37	376,13		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,96	412,01	664,75	1 133,72
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		518,56		518,56
Finansielle derivater		14,47		14,47
Sum forpliktelser	-	533,03	-	533,03

Finansielle instrumenter til virkelig verdi klassifisert i ulike nivåer

01.01.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			392,81	392,81
Sertifikater og obligasjoner		487,89		487,89
Aksjer og andeler	56,31		5,00	61,31
Finansielle derivater		14,13		14,13
Sum eiendeler	56,31	502,02	397,81	956,14
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir		497,46		497,46
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	497,46	-	497,46



Note 9 Utlån Segment og geografi

(i hele 1 000 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 se: <http://www.eiendomsKreditt.no/investor/cover-pool/>

Utlån fordelt etter sektor	2020	%	2019	%
Aksjeselskaper	4 857 387	94,27 %	4 599 101	93,47 %
Ansvarlige selskaper	191 936	3,73 %	200 959	4,08 %
Personlig næringsdrivende	55 057	1,07 %	59 943	1,22 %
Lønnstakere	48 215	0,94 %	60 305	1,23 %
Annet	20	0,00 %	102	0,00 %
Sum	5 152 615	100,00 %	4 920 410	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	2020	%		2019	%
Agder	149 738	2,91 %	Akershus	642 258	13,05 %
Innlandet	148 624	2,88 %	Aust-Agder	58 190	1,18 %
Møre og Romsdal	45 181	0,88 %	Buskerud	174 616	3,55 %
Nordland	12 287	0,24 %	Finnmark	13 735	0,28 %
Oslo	1 019 570	19,79 %	Hedmark	195 152	3,97 %
Rogaland	492 856	9,57 %	Hordaland	498 841	10,14 %
Troms og Finnmark	14 562	0,28 %	Møre og Romsdal	45 350	0,92 %
Trøndelag	324 572	6,30 %	Nordland	12 604	0,26 %
Vestfold og Telemark	530 155	10,29 %	Oppland	24 985	0,51 %
Vestland	1 012 392	19,65 %	Oslo	1 336 125	27,15 %
Viken	1 402 676	27,22 %	Rogaland	511 145	10,39 %
			Sogn og Fjordane	167 976	3,41 %
			Troms	90 196	1,83 %
			Trøndelag	423 064	8,60 %
			Vest-Agder	100 326	2,04 %
			Vestfold	270 186	5,49 %
			Østfold	355 661	7,23 %
Sum	5 152 615	100,00 %		4 920 410	100,00 %

Ved utgangen av 2020 sto det igjen omlag 0,07 % av porteføljen som ikke var overført til sikkerhetsmassen eiendomshypotek.

Utlån fordelt på portefølje (1.000 kr)	2020	%	2019	%
Eiendomshypotek	5 148 774	99,93 %	4 901 999	99,63 %
Annet	3 841	0,07 %	18 411	0,37 %
Sum	5 152 615	100,00 %	4 920 410	100,00 %



Note 10 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2020	31.12.2019
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 040 203	4 835 183
Fyllingssikkerhet	460 321	172 070
Sum	5 500 524	5 007 253
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 232 000	3 976 000
Overpantsettelse	30,0 %	25,9 %
 Gjennomsnittlig lån per kunde	 19 879	 17 261
Antall lån	259	284
Fast rente	12,5 %	8,0 %
Flytende rente	87,5 %	92,0 %
Volumvektet indeksert LTV	46,2 %	45,4 %

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 11 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning

(i hele millioner kr)

IFRS 9 sine prinsipper knyttet til nedskrivning for tap på finansielle instrumenter er basert på et utgangspunkt at man skal sette av for forventede tap (Expected credit loss (ECL)). De nye prinsippene i IFRS 9 for nedskrivning gjelder for finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter, og som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført over andre resultatkomponenter (OCI). I tillegg skal også utenombalanseposter som lånetilsagn og aksepter være omfattet.

1. Beskrivelse av rammeverket

EiendomsKreditt har utarbeidet et rammeverk for å beregne nedskrivninger i henhold til krav i IFRS 9. Beregning av forventet tap, Expected credit loss (ECL), baseres på en modell bestående av tre «trinn». Se figur under. Når et lån førsteganginnregnes i foretakets balanse vil det inngå i «Trinn 1». Dersom det vurderes at engasjementet har hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning vil det flyttes til «Trinn 2». Misligholdte engasjement flyttes til «Trinn 3». For engasjement i trinn 1 beregnes det 12 måneders ECL (12M ECL), mens det for engasjement i trinn 2 og 3 beregnes ECL for engasjementets restløpetid - Lifetime ECL (LT ECL). Trinn 1 og 2 erstatter de gruppevise nedskrivningene under NGAAP, mens trinn 3 i all hovedsak tilsvarer de individuelle nedskrivningene under NGAAP.



ECL og LT ECL baseres på samme logikk. Forskjellen mellom de to estimatene er perioden ECL beregnes for (hhv. 12 måneder og engasjementets forventede gjenværende levetid).

Misligholdsannsynlighet (PD)

EiendomsKreditt har, basert på Bisnode sin konkursstatistikk, utviklet statistiske modeller for å estimere sannsynligheten for at et engasjement går i mislighold i løpet av påfølgende 12-måneders periode (12 måneders PD). I tillegg til PD-modellene som gir 12-måneders PD har EiendomsKreditt også utviklet PD-kurver som benyttes til å beregne periodedelte PDer for eksponeringens gjenværende levetid. PD-kurvene benyttes både i vurderingen av om et engasjement har hatt en signifikant økning i kredittrisiko og ved beregning av LT ECL for engasjement i trinn 2.

Tap gitt mislighold (Loss Given Default - LGD)

LGD skal i utgangspunktet representere det foretaket forventer å tape gitt at et engasjement går i mislighold. I beregningen bør det derfor tas hensyn til sannsynligheten for at et misligholdt engasjement blir friskmeldt (tilfriskningsrate) og forventet tap dersom engasjementet ikke blir friskmeldt (tap gitt konkurs). Ettersom våre PD-kurver er avledet av en konkurstrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har ikke EiendomsKreditt hatt tap på utlån. Så i mangel på egen tapshistorikk benyttes en scenarioanalyse til å estimere hva forventet tap kan være gitt konkurs. Med hele porteføljen pantsikret med maksimal belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.



Eksponering på misligholdtidspunktet (Exposure at Default – EAD)

EAD representerer forventet eksponering mot kunden på et fremtidig konkurstidspunkt. Alle våre lån har en kontraktsfestet nedbetalingsplan og denne er vil være utgangspunkt for fastsettelse av EAD. I tillegg gjennomføres en justering for å ta hensyn til sannsynligheten for at kunden betaler tilbake lånet raskere enn det som er gitt av nedbetalingsplanen, enten i form av ekstraordinære avdrag eller ved en fullstendig innfrielse.

2. Migrering mellom de tre trinnene i modellen

Alle misligholdte engasjement allokteres til trinn 3. Alle engasjement som vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning allokteres til trinn 2. Resterende engasjement inngår i trinn 1.

Signifikant økning i kredittrisiko

Migrering fra trinn 1 til trinn 2 styres av definisjonen av signifikant økning i kredittrisiko. Dette regelsettet består av tre elementer - et kvantitativt element, et kvalitativt element og en back-stop.

Kvantitativt element (Selskapsrating fra Bisnode)

Det kvantitative elementet er hoveddriveren for migrering fra trinn 1 til trinn 2 og består av en vurdering av differansen mellom PD beregnet på rapporteringstidspunktet og forventet PD på rapporteringstidspunktet beregnet på oppstartstidspunktet. PD estimatene som benyttes i PD-testen tar hensyn til framoverskuende informasjon og er et vektet estimat basert på tre ulike scenarioer. Et engasjement vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko dersom PD på rapporteringsdato er 2,5 ganger høyere enn forventet PD beregnet på innregningstidspunktet. Videre må økningen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning. I tillegg vil alle økninger på mer enn syv prosentpoeng vurderes som signifikant.

Kvalitativt element

Foretaket anser forbearance som en indikator for signifikant økning i kredittrisiko. Dersom det gis forbearance som svekker netto nåverdi av kontantstrømmen med inntil 1%, migrerer lånet til trinn 2, med mindre de er i mislighold og allerede vil være i trinn 3. Ved forbearance som svekker NNV med mer enn 1% vil lånet migrere til trinn 3.

Migrering til lavere trinn

Et engasjement som har migrert til trinn 2 kan migrere tilbake til trinn 1 dersom det ikke lenger oppfyller noen av de tre kriteriene beskrevet overfor. Engasjement som har gått i mislighold vil migrere til trinn 1 eller 2 først etter at det har passert en forfallstermin uten forsinkelser.

3. Misligholddefinisjon

Et engasjement er å anse som misligholdt dersom et krav er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet ikke er uvesentlig (> 1.000). For at et lån skal komme ut av misligholdlisten må også alle 30-dagers forsinkelser innfris.

Et engasjement vil også misligholdmerkes dersom en av følgende eksterne anmerkninger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

Mislighold inntreffer på kundenivå. Dette innebærer at mislighold smitter over dersom en kunde har flere engasjement/kontoer.

4. Makroscenarioer

Det skal tas hensyn til framoverskuende informasjon både i beregningen av om det foreligger en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning av eiendelen, og for å komme frem til et forventningsrett estimat på ECL. Dette innebærer at en først benytter en vektet PD mellom de ulike scenarioene som grunnlag for vurdering av migrering mellom de ulike trinnene i ECL-modellen. Bokført ECL beregnes ved å sannsynlighetsvekte estimert ECL

for de ulike scenarioene. Det er valgt å legge til grunn 3 scenarioer i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk) og prognoseperioden er satt til 5 år. Etter prognoseperioden er det forutsatt at det ikke er noen forskjell mellom de ulike scenarioene. Prosessen for vurdering av framoverskuende informasjon og fastsettelse av de ulike scenarioene, bygger på innhentede prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank, samt foretakets årlige ICAAP- prosess. Dette skal blant annet sikre at foretakets eget makrosyn blir satt med utgangspunkt i eksterne og uavhengige prognoser, og at forutsetningene for ECL-modellen blir stresstestet ved jevne mellomrom. Makroscenarioene, og vektingen av de tre ulike scenariene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

5. Governance

Eiendomskreditt har etablert en governancestruktur for modellen og datavarehuset som benyttes til å beregne tapsavsetninger, med tydelig definert ansvar for henholdsvis vedlikehold av modellpark og -metodikk, kvalitet og fullstendighet i dataene som ligger til grunn for beregningene, samt utarbeidelse av makroscenarioer.

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån*
Tapsavsetninger 01.01.2020	840	857	-	1 697	4 106,26	343,98	76,64	4 526,87
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,037	0,765		0,728	-185,97	185,97		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,024		0,348	0,324	-31,60		31,60	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3				-		-77,08	77,08	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2		0,001	-0,085	-0,083		47,23	-47,23	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,196	-2,242		-2,046	340,77	-340,77		-
Tilgang nye engasjementer	1,336	0,170		1,505	1 443,00	47,00		1 490,00
Avgang engasjementer	-0,342			-0,342	-1 370,04	-105,75	-31,57	-1 507,35
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	-0,935	0,824	3,378	3,267				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		1,606		1,606				
Tapsavsetninger 31.12.2020	1,033	1,982	3,642	6,657	4 302,43	100,57	106,52	4 509,53

*Utlån er i nominelle verdier. Påløpte renter, gebyrer og tapsavsetninger er ikke inkludert.

Tap på utlån:

	2020	2019
Endring i gruppeavsetninger (overgang til IFRS)	-1,670	-
Periodens endring i trinn 1	1,033	-
Periodens endring i trinn 2	1,982	-
Periodens endring i trinn 3	3,642	-
Konstaterte tap	0,723	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-0,739
Sum tap på utlån	5,711	-0,739



Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2020	31.12.2019
Brutto utlån	5 169	4 971
Misligholdte lån:		
Misligholdte lån eiendomshypotek	106,52	63,79
Misligholdte andre lån	-	12,85
Påløpte renter og gebyrer	5,69	4,15
Sum	112,21	80,79
Misligholdte lån i %	2,17 %	1,63 %

Misligholdte lån fordelt på fylke:

Fylke	2020		2019
Agder	96,21	Akershus	1,02
Rogaland	12,58	Buskerud	19,70
Viken	3,43	Oppland	11,02
		Oslo	34,25
		Sogn og Fjordane	6,36
		Troms	2,36
		Østfold	6,10
Sum	112,21		80,79



Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid ↓	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0010834120	FRN EIKR31 PRO	11.10.18 - 11.10.21	Senior	0,88 %	11.01.2021	250 000 000
NO0010873078	FRN EIKR34 PRO	16.01.20 - 16.01.23	Senior	0,84 %	18.01.2021	200 000 000
NO0010905102	FRN EIKR35 PRO	16.11.20 - 16.11.23	Senior	1,09 %	16.02.2021	175 000 000
NO0010683774	4,13 % EIKRN09	20.06.13 - 20.06.23	OMF *	4,13 %	20.06.2023	120 000 000
NO0010730849	FRN EIKRN11 PRO	16.02.15 - 15.06.21	OMF *	0,77 %	15.03.2021	362 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN12	26.01.16 - 26.01.26	OMF *	2,80 %	26.01.2026	350 000 000
NO0010775430	FRN EIKRN13 PRO	27.09.16 - 15.06.22	OMF *	1,14 %	15.03.2021	450 000 000
NO0010795388	FRN EIKRN14 PRO	29.05.17 - 15.06.23	OMF *	0,98 %	15.03.2021	350 000 000
NO0010816200	FRN EIKRN16 PRO	16.02.18 - 17.06.24	OMF *	0,92 %	15.03.2021	500 000 000
NO0010839665	FRN EIKRN17 PRO	17.12.18 - 15.03.23	OMF *	0,85 %	15.03.2021	400 000 000
NO0010841190	FRN EIKRN18 PRO	15.01.19 - 17.03.25	OMF *	0,96 %	15.03.2021	550 000 000
NO0010864390	FRN EIKRN19 PRO	24.09.19 - 15.03.24	OMF *	0,71 %	15.03.2021	300 000 000
NO0010873557	FRN EIKRN20 PRO	24.01.20 - 15.06.26	OMF *	0,81 %	15.03.2021	650 000 000
NO0010895154	FRN EIKRN21 PRO	08.10.20 - 08.10.25	OMF *	0,69 %	08.01.2021	200 000 000
Sum						4 857 000 000
Egenbeholdning						0
Påløpte ikke forfalte renter						14 588 681
Over- og underkurser ved emisjon						35 466 199
Sum ifølge regnskap						4 907 054 880
NO0010822513	FRN EIKR30 PRO	14.05.18 - 14.05.23	T1	3,98 %	15.02.2021	40 000 000
NO0010850712	FRN EIKR32 PRO	03.05.19 - 03.05.24	T1	4,14 %	03.02.2021	45 000 000
NO0010863723	FRN EIKR33 PRO	17.09.19 - 17.09.24	T2	2,22 %	17.03.2021	125 000 000
Sum						210 000 000
Påløpte ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital						107 917
Påløpt ikke forfalt utbytte fondsobligasjoner						396 332
Sum ifølge regnskap						210 504 249

Fondsobligasjonene er klassifisert som egenkapital fra 01.01.2020.



Note 13 Rentederivatavtaler

(i mill. kr)

EiendomsKreditt har ingen valutarisiko.

EiendomsKreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter for å styre selskapets renterisiko. Selskapets risikostyring oppfyller ikke vilkårene til sikringsbokføring og konsernets derivater måles til virkelig verdi med verdiendring føres over resultatet. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark-to-market vurdering av kontraktene viser 13 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 15,1 mill. og 7 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 36,5 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2020.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	10	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	163	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	246	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	22	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	120	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	-	350
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	50	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	29	-
Totalt		640	450



Note 14 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

Eiendomskredits eiendeler består i vesentlig grad av langsiktige utlån. Disse er hovedsakelig finansiert med sertifikatinnlån og langsiktige obligasjonsinnlån. Selskapet tilstreber likest mulig tidspunkter for renteregulering av eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved renteendringer og vridning i avkastningskurven. For å dekke skjjevheter mellom selskapets innlån og utlån benyttes i tillegg finansielle instrumenter utenom balansen.

Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	363 160		271 616	91 544			
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 168 689		-150	47 995	336 505	2 810 887	1 973 452
Øvrige finansplasseringer	432 502		56 473	617	105 274	270 139	
Finansielle derivater	35 886		8 382	1 543		6 862	19 099
Andre eiendeler	23 742		-237	1 446	11 725	2 196	8 612
Sum eiendeler	6 023 979		336 083	143 145	453 504	3 090 083	2 001 163
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 907 056		1 166	1 660	611 743	3 258 551	1 033 936
Ansvarlig lånekapital	125 108			108		125 000	
Finansielle derivater	14 472				46	10 873	3 553
Annen gjeld	48 633		23 681	379	21 340	1 151	2 082
Sum gjeld	5 095 269		24 847	2 147	633 129	3 395 575	1 039 571
Egenkapital	928 710	843 710		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 023 979	843 710	24 847	87 147	633 129	3 395 575	1 039 571
Netto likviditetseksposering i balansen		-843 710	311 237	55 998	-179 625	-305 492	961 592

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Regulering	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	363 160		363 160				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 168 689	877	1 017 434	3 491 431	11 147	548 242	99 558
Øvrige finansplasseringer	432 502	716	110 651	279 475	41 661		
Finansielle derivater	35 886	9 925	-350 000	539 550	-10 000	-443 638	290 049
Andre eiendeler	23 742	23 742					
Sum eiendeler	6 023 979	35 260	1 141 246	4 310 456	42 808	104 604	389 607
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 907 056	14 589	649 932	3 735 736		129 884	376 915
Ansvarlig lånekapital	125 108	108		125 000			
Finansielle derivater	14 472				46	10 873	3 553
Annen gjeld	48 633	48 633					
Sum gjeld	5 095 269	63 330	649 932	3 860 736	46	140 757	380 468
Sum egenkapital	928 710	843 710		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 023 979	907 040	649 932	3 945 736	46	140 757	380 468
Netto renteeksponering i balansen		-871 780	491 314	364 719	42 762	-36 154	9 138

Rente- og valutasikring

EiendomsKreditt skal ha begrenset renterisikoeksponering. Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur.

Utlån med fastrente tilbys med bindingsperioder mot faste datoer, en dato hvert år. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg. Risikostyringen oppfyller ikke vilkårene til sikringsbokføring etter IFRS 9.

EiendomsKreditt er et kredittforetak og kan derfor ikke ta imot innskudd fra allmennheten. Utlån med flytende rente finansieres ved låneopptak i sertifikat og obligasjonsmarkedet. Disse innlånene løper typisk med 3 måneders renteregulering. I den grad renten på utlån med flytende rente reguleres uavhengig av tidspunkt for regulering av renten på innlånene vil det oppstå en renterisiko. Denne risikoen vil påvirke netto renteinntekter positivt eller negativt i en begrenset periode.

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1 prosentpoeng generell endring i markedsrentene på kr 2,8 mill.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.



Note 15 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter

(i mill. kr)

	2020	2019
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi		
Netto gevinst/tap på derivater	5,61	-
Netto verdiendring på utlån	16,75	-
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,76	-
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,65	0,60
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-21,08	-
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til <u>amortisert kost</u>		
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-	0,18
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	1,16	0,78

Note 16 Netto renteinntekter

(i hele 1 000 kr)

Renteinntekter	2020	2019
Renteinntekter av utlån til kunder	175 855	200 111
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	7 528	8 874
Andre renteinntekter	1 676	4 184
Sum renteinntekter	185 059	213 170
Rentekostnader		
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	3 697	4 378
Rentekostnader obligasjoner	83 405	106 281
Kostnader fondsobligasjoner	122	4 403
Rentekostnader derivater	-1 295	721
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	75	-
Andre rentekostnader	32	19
Sum rentekostnader	86 034	115 802
Netto renteinntekter	99 025	97 368

Note 17 Netto provisjonsinntekter

(i hele 1 000 kr)

	2020	2019
Etableringsgebyr	3 398	2 440
Andre gebyrer	1 099	731
Provisjonsinntekter	4 497	3 170
Provisjonskostnader	34	31
Netto provisjonsinntekter	4 463	3 140



Note 18 Skatt

(i hele 1000 kr)

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	76 320	79 926
+/- endring i midlertidige forskjeller	4 115	4 217
+/- permanente forskjeller	-3 383	-111
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-39	138
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	44	28
+/- permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
Skattepliktig inntekt	77 052	84 032
Innteksskatt 25%	19 263	21 008
+/- for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	-	8
Sum betalbar skatt	19 263	21 015
+/- endring i utsatt skatt	-1 027	-1 056
minus skatt på estimatavvik pensjon ført mot egenkapital	-	-
Årets skattekostnad	18 236	19 962
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	76 320	79 926
Beregnet skatt 25%	19 080	19 982
Bokført skatt	18 236	19 962
Differanse	844	20
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	11	7
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-10	-35
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	-	8
Renter på fondsobligasjoner	-847	-
Differanse	-844	-20



Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2020	2019	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Verdipapirgjeld	1 593	1 157	-435
Kurs rentederivater	11 489	5 879	-5 610
Kurs fastrente	15 347	-	-15 347
Aktivert sikring	125	-	-125
Balanseførte leieavtaler i regnskapet, skattemessig ikke aktivert (balanseført)	2 058	-	-2 058
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Obligasjonsgjeld	-32 770	-11 253	21 517
Up front ved swaps	-4 520	-3 184	1 336
Fastrente	-	-1 401	-1 401
Utlån	-10 946	-4 193	6 753
Aktivert tap sikring	-	-777	-777
Forskuddsbetalt pensjonspremie	-1 788	-1 785	3
Varige driftsmidler	-288	-0	-288
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-19 700	-15 557	4 143
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-4 925	-3 898	1 027
Korrigerings IFRS implementering ført mot egenkapitalen	-	888	
Bokført utsatt skattefordel	-4 925	-3 010	
Effektiv skattesats	25,0 %	25,0 %	

Note 19 Nærstående parter

(i hele 1 000 kr)

I samsvar med regnskapslovens § 7-30 b vil EiendomsKreditt gi de opplysningene som forutsettes om nærstående parter.

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

EiendomsKreditt har tatt initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker sammen med 49 sparebanker. EiendomsKreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid. Mellomværende med KfS fremkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2020	2019
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	260	105
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	-	125
Gevinst/tap(-) på rentebærende verdipapirer	13	-
Andre driftsinntekter	219	537
<i>Sum inntekter</i>	<i>493</i>	<i>767</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	-	50 038
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 167	5 167
Andre eiendeler	-9	127
<i>Sum eiendeler</i>	<i>5 158</i>	<i>55 332</i>

Sparebanker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2020 er det 65 banker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.



Note 20 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 363 160 280. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 581 880.

Note 21 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2020			2019		
	Maskiner og inventar	Immatrielle eiendeler	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Immatrielle eiendeler	Fast eiendom
Varige driftsmidler						
Anskaffelseskostnad per 1.1.	1 928	5 988	3 387	1 903	5 745	3 387
Anskaffet i perioden	31	-	-	25	243	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	126	557	96	125	657	268
Akkumulerte avskrivninger	1 676	5 545	364	1 550	4 988	268
Bokført verdi 31.12.	283	443	3 023	378	1 000	3 119
Avskrivningssats	15 - 25%	20 - 30%	0 - 4%	15 - 25%	20 - 30%	0 - 2%



Note 22 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

EiendomsKreditt har ingen fast bonusordning, overskuddsdeling eller aksjebaserte godtgjørelser. Det foreligger heller ikke avtaler om særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold eller endring i verv. Godtgjørelsene til styret og øvrige tillitsmenn utgjør kun honorarer. Andre godtgjørelser er ikke avtalt. Godtgjørelser til de ansatte er basert på fast lønn.

	2020	2019
Antall årsverk	8,4	9
Godtgjørelse til styret		
Arvid Andenæs	180 000	165 000
Odd Nordli	80 000	77 500
Frode Vasseth	105 000	90 000
Nina Skage	80 000	77 500
Jørund Haga Indrehus	80 000	77 500
Jørund Rong	80 000	40 000
Godtgjørelse til ledelsen 1)		
Eirik Maurstad	1 693 007	1 579 144
Jan Kaare Hellevang (sluttet 31.07.19)	101 216	1 312 328
Lars W Lynngård	1 118 071	1 123 266
Geir Rasmussen	1 406 050	1 403 290
Brith Line Øverland (sluttet 31.08.19)	30 443	455 510
Ann Cathrin Helle (ansatt fra 01.09.19)	525 818	182 147
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	250 000	250 000
Annen finansiell revisjon	145 144	216 651
Sum revisjonstjenester	395 144	466 651

1) Godtgjørelsen til ledelsen omfatter lønn, pensjon og andre ytelser. Noen i ledelsen mottar også lønn fra Kredittforeningen for Sparebanker i samsvar med avtalen om administrasjonssamarbeid.

2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

Spesifikasjon av godtgjørelse til ledende ansatte:

2019 - Ledende ansatte	Lønn og naturallytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 446 766	132 378	1 579 144
Jan Kaare Hellevang (sluttet 31.07.19)	1 231 659	80 669	1 312 328
Lars W Lynngård	985 107	138 159	1 123 266
Geir Rasmussen	1 275 445	127 845	1 403 290
Brith Line Øverland (sluttet 31.08.19)	405 525	49 985	455 510
Ann Cathrin Helle (ansatt fra 01.09.19)	161 934	20 213	182 147
2020 - Ledende ansatte	Lønn og naturallytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 553 590	139 417	1 693 007
Lars W Lynngård	977 982	140 089	1 118 071
Geir Rasmussen	1 272 943	133 107	1 406 050
Ann Cathrin Helle	453 755	72 063	525 818



Note 23 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

Eiendomskreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i Storebrand Livsforsikring. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Selskapet har en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 7 % innskudd av lønn mellom 0-12 G og 11 % av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til forsikringsselskapet Storebrand. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2020 kom på kr 856 579.

Bevegelse innskuddsfond/premiefond tilknyttet innskuddsordningen

Ved overgang fra at selskapet hadde ytelsesordning og innskuddsordning til at alle ansatte har innskuddsordning pr 01.01.16, ble overfinansieringen overført til premiefond/innskuddsfond, som er tilknyttet innskuddsordningen. Innskudds- og premiefondet er belastet kr 2 814 til innskuddsordningen. Pr 31.12.2020 gjenstår det totalt kr 293 576 på premiefondet. Dette er ført under forskuddsbetalinger i balansen.

Driftspensjon

Det er også etablert livsvarig driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn utover 12 G. Årets pensjonskostnad for ytelsesordningen gir uttrykk for nåverdien av den del av pensjonsytelsene som opptjenes i løpet av året. Nåverdien av årets pensjonsopptjening er benevnt service kost i tabellen nedenfor. Det er i 2020 ikke innhentet aktuarberegning for pensjonsforpliktelsen, balanseført pensjonsforpliktelse er derav uendret fra 2019. I følge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår, det er ikke ført noe estimatavvik i 2019.

Aktuarielle forutsetninger

Beregningene er basert på standardiserte forutsetninger om døds- og uføreutviklingen, utarbeidet av henholdsvis Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) og Storebrand Livsforsikring. Beregningen er basert på dødelighetstabell K2013BE og uføretariff KU.

Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2020	2019
Avkastning på pensjonsmidler	2,40 %	2,40 %
Diskonteringsrente	2,40 %	2,40 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
Årlig G-regulering	2,25 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	19,10 %	19,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uføretariff	KU	KU



Pensjonskostnader	2020	2019
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	-	51 131
Pensjonskostnad (brutto)	-	51 131
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	-	51 131
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	-	51 131
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2020	2019
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-2 081 531	-2 081 531
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-2 081 531	-2 081 531
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2020	2019
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	296 390	325 697
Tilført fondet gjennom året		
Belastet fondet gjennom året	-2 814	-29 307
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	293 576	296 390



Note 24 Vesentlige leieavtaler

(i hele 1 000 kr)

Innføring av ny IFRS 16 Leieavtaler fra 01.01.2020 medfører at det ikke lenger skal skilles mellom operasjonell og finansiell leasing der inngåtte leieavtaler overfører bruksretten til en spesifikk eiendel fra utleier til leietaker for en spesifikk periode. For å fastsette om en kontrakt inneholder en leieavtale er det vurdert om kontrakten overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. Bruksrettigheter på leieavtaler som omfattes av IFRS 16 oppføres i balansen som "Bruksrettigheter leieavtaler" med tilhørende leieforpliktelse under "Leieforpliktelser".

For ytterligere beskrivelser om implementeringseffekter og bankens vurderinger knyttet til leieavtaler, se note 1.

Selskapets bruksretteiendeler er kategorisert og presentert i tabellen under:

Kontrakt	Motpart	Varighet	Årlig leie (eks mva)
Kontorlokaler Solheimsgaten 11	GC Rieber Eiendom	31.12.2022	856 274

Bruksrettigheter leieavtaler:

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.2020 (implementeringstidspunkt)	3 086 971
Tilgang av bruksretteiendeler	-
Avganger	-
Anskaffelseskost 31.12.2020	3 086 971
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	0
Avskrivninger	1 028 990
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	1 028 990
Balanseført verdi av bruksretteiendeler 31.12.2020	2 057 981
Økonomisk levetid	3
Avskrivningsmetode	Lineær
Leieforpliktelser	
Udiskonterte leieforpliktelser og forfall for betalinger	Bygninger
Mindre enn 1 år	1 075 551
1-2 år	1 075 551
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31.12.2020	2 151 102
Endringer i leieforpliktelser	
Ved førstegangsansendelse 01.01.2020	3 086 971
Betaling av hovedstol	1 000 922
Totale leieforpliktelser 31.12.2020	2 086 049



Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

Vi erklærer herved at årsregnskapet, 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.

Årsberetningen gir 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, 24. februar 2021
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rong
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendoms kreditt AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 58 084 tusen. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak § 1-4 annet ledd bokstav b.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak § 1-4 annet ledd bokstav b. Ledelsen er også ansvarlig

for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 24. februar 2021
KPMG AS

Anfinn Fardal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anfinn Bøthun Fardal

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5992-4-3044839

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-02-24 19:14:59Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Styrende organer og organisasjon

STYRET

Arvid Andenæs (leder)

Odd Nordli (nestleder)

Jørund H. Indrehus

Nina Skage

Frode Vasseth

Jørund Rong

Siviløkonom, Førde

Tidl. adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Direktør, Rieber & Søn AS

Partner, Vest Corporate Advisors AS

Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane

Adm. banksjef, Voss Sparebank

Varamedlemmer

Rune Iversen

Banksjef, Marker Sparebank

REVISOR

KPMG AS v/statsautorisert revisor Anfinn Fardal

Kanalveien 11, 5068 Bergen

LEDELSEN



Eirik Maurstad (1969) *Administrerende direktør*

Utlånsdirektør fra 2018. Overtok som administrerende direktør fra 2019. 24 års erfaring fra finansnæringen. Har hatt tidligere stillinger som markedssjef i Tryg, banksjef i SpareBank 1-SR Bank, regiondirektør i Danske Bank, finansdirektør i UNITECH Offshore, samt regiondirektør i Santander Consumer Bank. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Ann Cathrin Helle (1976) *Leder forretningsstøtte og kontroll*

Ansatt i 2019. Har utdannelse i samfunnsfag fra Universitetet i Oslo og i finans fra Handelshøyskolen BI. Hun har tidligere jobbet i Sparebanken Vest som Head of Operation med fag- og personalledelse innen aksjer, obligasjoner, rente- og fx-derivater. Hun har også jobbet som Treasurer, Financial controller og Company Secretary i Kristian Gerhard Jebsen Skipsrederi.



Lars W. Lynngård (1960) *Finansdirektør*

Ansatt i 1998. 31 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stilling som finanssjef i Vestenfjelske Bykreditt AS og avdelingsdirektør i Norgeskreditt AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.

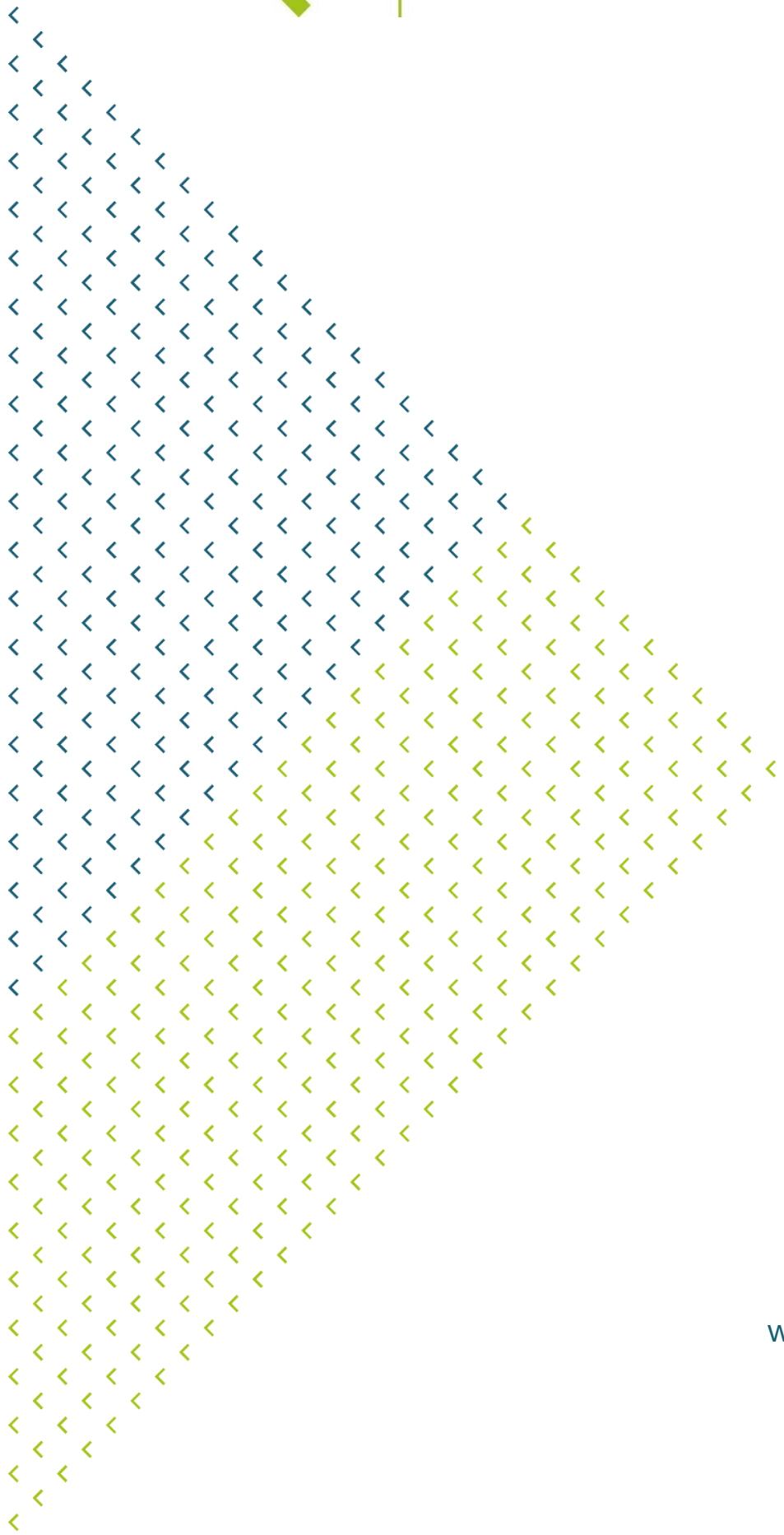


Geir Rasmussen (1952) *Direktør Storkunder og Partnere*

Ansatt i 2009. 28 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stillinger som bl.a. banksjef i DNB, adm. direktør i Real Forvaltning AS, regionbanksjef i Sparebanken Vest, direktør i Vestenfjelske Bykreditt AS/Norgeskreditt AS og adm. direktør i Delfi Data AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



EIENDOMSKREDITT



www.eiendomskreditt.no