



EIENDOMSKREDITT

ÅRSRAPPORT 2022



INNHold

<i>Kort om Eiendoms kreditt</i>	4
<i>Finansielle hovedtall</i>	6
<i>Årsberetning</i>	7
<i>Resultatregnskap</i>	18
<i>Balanse</i>	19
<i>Endring i egenkapital</i>	20
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	21
<i>Notehenvisning</i>	22
<i>Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5</i>	61
<i>Revisors beretning</i>	62
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	68
<i>Vedlegg</i>	70



Resultat- og utlånsrekord i jubileumsåret

Den 27 oktober 2022 markerte EiendomsKreditt 25-årsjubileum som et frittstående, nasjonalt kredittforetak.

Selskapet ble etablert av sparebanker som et samarbeidsselskap for fastrenteutlån til både bolig og næringsformål. Virksomheten har endret seg i takt med markedsutviklingen og eiernes behov og i dag er EiendomsKreditt et næringskredittforetak med konsesjon til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) med en sikkerhetsmasse hovedsakelig bestående av næringslån.

Selv om samarbeidet med sparebankene etter hvert har tatt nye former er dette et viktig satsningsområde for EiendomsKreditt. I stadig flere saker er vi avhengig av et samarbeid med banker for å få en god finansieringsløsning i mål. Vi er derfor glade for at stadig flere banker ser nytten i å samarbeide med oss og på den måten klarer å vinne nye kunder og beholde eksisterende kunder.

EiendomsKreditt har en liten og effektiv organisasjon. Med bare elleve ansatte blir hver enkelt medarbeider en nøkkelperson og en svært viktig ressurs. For å kunne henge med utviklingen på det regulatoriske området og levere gode og profesjonelle tjenester til kunder og samarbeidspartnere, er vi avhengig av å utvikle organisasjonen på alle områder. I 2022 har vi styrket den juridiske kompetansen gjennom ansettelse av egen intern advokat og vi har styrket satsningen på markedsarbeidet gjennom ansettelse av selskapets første salgs- og markedsdirektør. En videre styrking av utlånsavdelingen er planlagt i 2023.

I 2022 har vi opplevd et trendskifte i eiendomsmarkedet. Etter 12 år med stigende priser snudde markedet. I tredje og fjerde kvartal falt prisene på både bolig- og næringseiendom. I skrivende stund er det grunn til å forvente ytterligere nedgang i starten av 2023. Mye vil naturligvis avhenge av renteutviklingen og av hvor virkningsfulle allerede gjennomførte renteøkninger vil være på økonomien fremover. Markedet priser inn at styringsrenten vil stige noe i første halvår av 2023, men deretter falle gradvis til 2% i 2025. Utsikter til lavere renter, og høye nybyggingskostnader kan være faktorer som begrenser nedsiden i eiendomsmarkedet i 2023.

Transaksjonsmarkedet utgjør en stadig større del av eiendomsmarkedet. EiendomsKreditt har de siste årene etablert et godt samarbeid med markedsaktører knyttet til tilrettelegging og syndikering av eiendomstransaksjoner. I takt med renteoppgangen avtok aktiviteten i transaksjonsmarkedet betydelig i andre halvår, og det kom færre henvendelser. Samtidig har vi mottatt flere henvendelser fra bankene og direkte kunder slik at aktiviteten holdt seg høy.

Usikkerheten som spredte seg i markedet utover høsten medførte at flere banker strammet inn på utlånsvilligheten til næringseiendom. EiendomsKreditt opprettholdt derimot aktiviteten og hadde en utlånsvekst på 8,4% i andre halvår og 3,8% i fjerde kvartal alene. Vi forventer stigende aktivitet utover våren, og EiendomsKreditt ønsker å være en aktiv og attraktiv samarbeidspartner for våre kunder, banker og tilretteleggere også i 2023.

Jubileumsåret 2022 ble nok et godt år for EiendomsKreditt. Selskapet oppnådde det beste resultatet i selskapets historie med 104 mill.kr før skatt. Utlånsvolumet nådde også nye høyder med 5,8 mrd.kr er svært tilfredsstillende.

Jeg vil rette en stor takk til selskapets ansatte. I jubileumsåret er det blitt utbetalt et rekordhøyt utlånsvolum. Gjennom de ansattes fleksibilitet og innsats er arbeidet likevel utført effektivt og 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, 10. februar 2023

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 nøkkelmannsrisiko.



Finansielle hovedtall

(i hele mill. kr)

Resultat (mill.kr)	2022	2021	2020
Netto renteinntekter	125,27	111,44	99,02
Øvrige driftsinntekter	5,69	5,56	5,43
Driftskostnader	26,39	26,66	22,90
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	-0,46	4,05	1,16
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	104,05	94,39	76,32
Skattekostnad	25,14	22,74	18,24
Resultat etter skatt	78,91	71,65	58,08
Regnskapsposter (i % av GFK)	2022	2021	2020
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	6 469	6 220	5 832
Netto renteinntekter	1,94 %	1,79 %	1,70 %
Øvrige driftsinntekter	0,09 %	0,09 %	0,09 %
Driftskostnader	0,41 %	0,43 %	0,39 %
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	-0,01 %	0,07 %	0,02 %
Resultat før skatt	1,61 %	1,52 %	1,31 %
Skattekostnad	0,39 %	0,37 %	0,31 %
Resultat etter skatt	1,22 %	1,15 %	1,00 %
Andre nøkkeltall (%)	2022	2021	2020
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt	11,84 %	11,22 %	9,67 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt	8,85 %	8,42 %	7,36 %
Vekst i utlån	4,56 %	7,27 %	3,93 %
Vekst i forvaltningskapital	2,94 %	7,14 %	4,29 %
Kostnader i % av totale inntekter	20,22 %	22,02 %	21,69 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. verdipapirer	20,15 %	22,78 %	21,93 %
Egenkapital i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	15,50 %	15,49 %	15,92 %
Kapitaldekning	21,07 %	18,27 %	19,44 %
Kjernekapitaldekning	18,61 %	16,09 %	17,12 %
Ren kjernekapitaldekning	16,94 %	14,61 %	15,54 %
Uvektet kjernekapitalandel	14,07 %	14,09 %	15,09 %
LCR (pr årsskifte)	1303 %	210 %	204 %
NSFR (pr årsskifte)	116 %	106 %	102 %
Andre nøkkeltall (mill.kr)	2022	2021	2020
Brutto utlån	5 797	5 544	5 169
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 455	5 315	4 907
Forvaltningskapital	6 644	6 454	6 024
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 083	5 733	5 387
Tellende ansvarlig kapital	1 071	1 047	1 047
Ren kjernekapital	861	837	837
Egenkapital	1 002	964	929

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr 01.01 fratrukket fondsobligasjon, korrigeringer i egenkapitalen som følge av implementering av IFRS og avsatt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.



Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN i 2022

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

Aktiviteten i norsk økonomi har vært høyere gjennom 2022 enn tidligere lagt til grunn, og BNP for Fastlands-Norge har steget mer enn ventet. Til tross for høy prisvekst og økte renter har konsumet utviklet seg bedre enn forventet. Arbeidsledigheten er lav og det er problemer med å få tak i kvalifisert arbeidskraft i flere bransjer.

Prisveksten er høy og klart høyere enn forventet. I desember var tolv månedersveksten i konsumprisindeksen (KPI) 5,9 prosent. Særlig prisene på energi og matvarer har steget mye det siste året, men også prisene på en rekke andre varer og tjenester har steget mer enn normalt. Det er høy vekst i prisene både på varene vi importerer og på norskproduserte varer og tjenester. Prisveksten har vært noe fallende i fjerde kvartal 2022 og forventes å falle ytterligere fremover, men vil fortsatt holde seg betydelig over Norges Banks målsetting på 2%.

For å tilpasse rentenivået til det økonomiske bildet har Norges Bank satt opp styringsrenten seks ganger i 2022 med til sammen 2,25%-poeng. Det forventes videre en til to rentehevinger i 2023. Den første økingen allerede i mars 2023. Dette har påvirket både korte og lange markedsrenter som også har steget med ca. 2%-poeng gjennom høsten. Økte pengemarkedsrenter har også ledet til at utlånsrentene har steget tilsvarende.

Ved inngangen til 2023 er det stadig flere tegn til at veksten bremser opp. Mens boligprisene steg mye i

første halvår medførte kraftige renteøkninger gjennom høsten fallende priser i andre halvår. Tolv månedersveksten fra fjerde kvartal 2021 til fjerde kvartal 2022 var 2,6% for hele landet. Boligprisene forventes å falle videre inn i 2023.

Krigen i Ukraina, energikrise, kraftig stigende priser og renter har preget kapitalmarkedene i 2022. Det har vært nedgang og store svingninger i aksjemarkedet, og kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet har steget mer eller mindre kontinuerlig gjennom 2022.

1.3. Markedet for næringseiendom

Eiendomsprisene holdt seg godt gjennom våren. Til tross for en langvarig oppgangsperiode i eiendomspriser og varslede renteøkninger, var det høy aktivitet og opprettholdte priser. I løpet av sommeren endret bildet seg. Inflasjonstallene oversteg forventningene og sentralbankenes mer aggressive rentesetting gjorde det åpenbart at avkastningskravene på eiendom ville stige. Som følge av betydelig usikkerhet om nivået for markedslikevekt mellom kjøpers og selgers forventninger, tørket likviditeten i markedet ut.

Analytikernes estimater tilsier et relativt dramatisk fall på anslagsvis 20% i prisingen av næringseiendom. Noen eiendomsselskaper begynte i høst å rapportere nedskrivning av porteføljeverdier, men foreløpig på et relativt moderat nivå.

Veksten i økonomien er en god indikator på behovet for næringslokaler og dermed etterspørsel etter næringseiendom. Gjennom hele 2022 har etterspørselen etter boligleie og næringslokaler vært god og leieprisene har økt. Dette motvirker til en viss grad fall i eiendomsprisene som følge av stigende renter og avkastningskrav. I 2023 forventes en oppbremsing i økonomien og mulighet for negativ BNP-vekst i perioder. Dette vil være negativt for etterspørselen etter lokaler fremover.

Vi forventer at nedgangen i eiendomsverdiene vil komme gradvis og vil avhenge både av utviklingen i



renten og graden av oppbremsing i den økonomiske aktiviteten.

Bærekraft er et stadig større fokusområde i eiendomsbransjen.

Miljøambisjonene i eiendomsmarkedet er økende. For eiendomsinvestorer er dette en rasjonell tilnærming basert på tro om at leietakerne vil kreve miljøriktige lokaler fremover. Blant annet ser vi at offentlige leietakere stadig oftere har bærekraftskrav knyttet til inngåelse av nye leiekontrakter. Undersøkelser viser at leietakere i økende grad har betalingsvillighet for lokaler som oppfyller dagens og fremtidige miljøkrav.

Vi ser at et økende antall lånesaker inneholder dokumentasjon og omtale av miljø- og bærekraftsforhold ved eiendommen. Dette er også blitt et viktig kriterium i kredittvurderingen hos finansinstitusjonene. Leietakernes preferanser og kravene som kommer på bærekraftsområde vil representere en betydelig risiko dersom gårdeiere ikke tilpasser seg utviklingen. Panteobjekter som oppfyller kriteriene til grønt bygg oppnår også lavere finansieringskostnader. Forskjellen vil trolig bare øke fremover.

Nye rapporteringskrav (fra EU) er i ferd med å tre i kraft. Fremover vil stadig flere selskaper pålegges å rapportere på bærekraft. Dette vil trolig øke både utleiers og leietagers fokus på hele ESG området. Gårdeiere og utviklere må dermed fortsette å fremtidssikre sine eiendomsporteføljer gjennom miljøriktig utvikling. Ettersom de fleste av byggene vi skal bruke om 30 år allerede er oppført, vil mye av utfordringen ligge i å oppgradere allerede eksisterende bygningsmasse.

1.4. Utlån

Tilgangen på lånesøknader har vært svært god også i 2022. Det har vært høy aktivitet og det er utbetalt brutto 1.746 mill.kr (1.639 mill. kr) i nye lån. Høy aktivitet i markedet ledet også til flere innfrielser. Netto vekst i utlån til næringsformål ble på 4,56% (7,27%).

EiendomsKreditt har de siste årene utvidet samarbeidet med andre banker for å skape

konkurransedyktige finansieringsløsninger for kundene. Samarbeidsløsningen kan ta flere former. En vanlig modell er at banken og EiendomsKreditt tilbyr en felles finansieringspakke til kunden med et førsteprioritets lån til EiendomsKreditt og et andreprioritets lån til banken. En annen vanlig modell er at banken syndikerer ut deler av et eksisterende kundeengasjement der EiendomsKreditt får første prioritet.

Syndikatmarkedet innenfor næringseiendom har vært sterkt voksende. Selv om antallet transaksjoner bremsset kraftig opp i andre halvår 2022 forventer vi at dette markedet vil utvikle seg videre i årene fremover. I 2022 utgjorde transaksjonsmarkedet 46% av nye lån i EiendomsKreditt, mot 44% i 2021.

1.5. Innlån

Russlands invasjon av Ukraina i februar medførte et hopp i kredittpåslagene og ble starten på et turbulent obligasjonsmarked i 2022. Utover året førte inflasjons- og rentestigningen sammen med generell økt usikkerhet i markedene til at kredittpåslagene steg videre. Til tross for uroen har tilgangen på innlån vært god, men til en høyere kostnad.

Totalt har EiendomsKreditt utstedt obligasjoner for pålydende 1 075 mill. kr i 2022, hvorav alt var OMF eiendomshypotekobligasjoner. Den 8. juli 2022 ble det innført et nytt EU harmonisert regelverk for Covered bond / obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Den 27. juli 2022 fikk EiendomsKreditt konsesjon til å utstede OMF Premium obligasjoner under det nye regelverket.

Gjennomsnittlig løpetid på OMF utstedelsene i 2022 har vært 5,3 år. OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 3,0 år (3,04 år). Totalporteføljens restløpetid er 2,77 år (2,88 år). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.



2. RESULTAT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetninger om fortsatt drift. Tall for 2021 er angitt i parentes.

Resultat før skatt er 104,1 mill.kr (94,4 mill.kr) og utgjorde 1,61% (1,52%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 11,84% (11,22%). Årets skattekostnad er 25,1 mill.kr (22,7 mill.kr).

Resultat etter skatt er 78,9 mill.kr (71,6 mill.kr). Resultatet etter skatt utgjør 1,22% (1,15%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 8,85% (8,42%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde 125,3 mill.kr (111,4 mill.kr) som svarer til 1,94% (1,79%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjons- og gebyrinntekter var 5,7 mill.kr (5,3 mill.kr). Andre driftsinntekter var 0,0 mill.kr (0,3 mill.kr) i 2022.

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -0,5 mill.kr (4,1 mill. kr).

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader er 24,9 mill.kr (24,9 mill.kr). Totale driftskostnader utgjorde 26,4 mill.kr (26,7 mill.kr). Samlede kostnader utgjorde 0,41% (0,43%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 20,2% (22,0%).

2.3. Mislighold og tap

Per 31.12.2022 er syv (tre) engasjementer pålydende 52,1 mill.kr (19,5 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 0,94% (0,35%) av brutto utlån. Restanser (utestående krav) er på et normalt nivå..

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Andelen misligholdte lån er på et gjennomsnittlig nivå. Markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom har svekket seg gjennom 2022. Det

er en generell oppfatning at eiendomsverdiene vil kunne falle videre i 2023. Ved utgangen av fjerde kvartal har EiendomsKreditt derfor endret scenarier for verdiutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Årsaken til dette er utsikter til høye renter fremover og at avkastningskravet for næringseiendom vil måtte tilpasse seg det høyere rentenivået. Som følge av endrede utsikter har EiendomsKreditt hensyntatt dette i tapsmodellen, noe som har ledet til noe høyere modellerte forventede tap i porteføljen.

Usikkerhet knyttet til mulige følger av Covid-19 medførte at selskapet i 2020 og 2021 fortok uspesifiserte tapsavsetninger utover de ordinære modellerte avsetninger. Per 31.12.2021 utgjorde denne avsetningen 1,6 mill.kr som inngikk i avsetningene under nivå 2 i tapsnoten. Per 31.12.2022 er denne uspesifiserte avsetningen avvirket.

Netto endring tapsavsetninger per 31.12.2022 er en økning på 0,06 mill.kr til 3,78 mill. kr.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 15.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med kr 190 mill., tilsvarende 2,94%, og utgjorde kr 6 644 mill. ved utgangen av 2022.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd, fondsandeler og rentebærende papirer utstedt av staten, banker og kredittforetak innenfor gitte kredittrammer. Per 31.12.2022 utgjør samlet likviditet 800 mill.kr. EiendomsKreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker til en pålydende verdi på kr 5,0 mill.

3.3. Utlån

Ordinære utlån økte i 2022 med 262 mill.kr (4,6%) til 5 803 mill.kr.

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved

årsskiftet totalt kr 5 801,4 mill. Andre næringslån utgjorde kr 1,4 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 5 803 mill.

2022				
Næringslån (mill. kr)	Eiendomshypotek		Annet	
	Utlån	LTV	Utlån	LTV
0 - 5 mill.	182	24 %	1	11 %
5 - 10 mill.	306	34 %	-	
10 - 25 mill.	673	36 %	-	
25 - 50 mill.	663	41 %	-	
50 - 100 mill.	2253	50 %	-	
100 - 150 mill.	1092	50 %	-	
Over 150 mill.	632	41 %	-	
Sum	5 801	45 %	1	11 %

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 45% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50% (whole loan) utgjør 47,3% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 4,5% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2022 med kr 160 mill. og utgjorde nominelt 5 445 mill.kr per 31.12.2022.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per. 31.12)	2022	2021	2020
Senior obligasjonslån	490	625	625
OMF – eiendomshypotek	4 955	4 660	4 232
Sum	5 445	5 285	4 857

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 2022. Selskapet har ved utgangen av 2022 totalt 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker og 9 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2022 fremgår av note 21. 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 917 mill.

Annen kjernekapital (fondsobligasjonskapital) utgjør kr 85 mill. Selskapets tilleggskapital utgjøres av et tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2022 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på 1 071 mill.kr. Dette gir en kapitaldekning på 21,07% (18,27 %).

Kjernekapitaldekningen er på 18,61% (16,09%) og ren kjernekapitaldekning er 16,94% (14,61%).

Uvektet kjernekapitaldekning var 14,07% (14,09%).

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 13 og note 15. 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 verdiesimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiesimater på boliger til alle OMF-foretak med boliglån). Eksterne verdivurderinger blir evaluert av EiendomsKreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdivurderingen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

Kredittgivningen i EiendomsKreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Alle lån til næringsformål, inkl. leiegårder og 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 tilfredsstillende 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 80%. 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 styret 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 31.12.2022 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 800 mill. som tilsvarer 15% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 1303% (209,7%). Det offisielle minstekravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 116,16% (105,6%). Det offisielle minstekravet til NSFR er 100%.

4.5. Klimarisiko

Klimarisiko er risiko for tap som følge av både klimaendringer og tiltakene som bekjemper dem, altså fremtidig klimarelatert utvikling. Klimarisiko deles inn i fysisk risiko og overgangsrisiko.

Fysisk klimarisiko beskriver risiko knyttet til konsekvensene av klimaendringer slik som flom, skred, tørke, ekstremnedbør og havstigningsnivå. Overgangsrisiko beskriver konsekvensene knyttet til overgangen til lavutslippssamfunnet. Det kan være endringer i politiske eller regulatoriske rammebetingelser, klimadrevet teknologisk innovasjon, endret forbruker adferd og omdømmerisiko.



5. SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

5.1. Bærekraftig drift

God virksomhetsstyring, sosial ansvarlighet og bidrag i forhold til klimautfordringene blir stadig viktigere for finansbransjen. I tråd med dette skal EiendomsKreditt ta hensyn til miljø, klima og sosiale forhold i alle aspekter ved virksomheten og opptre ansvarlig og i tråd med internasjonalt anerkjente prinsipper for samfunnsansvar og bærekraft. EiendomsKreditt sin bærekraftstrategi bygger på FN sine seks prinsipper for bærekraftig bankdrift:

Tilpasning: Finansinstitusjoner må tilpasse forretningsstrategien sin slik at den er i samsvar med enkeltmenneskers behov og samfunnets overordnede mål, slik det kommer til uttrykk i FNs mål for bærekraftig utvikling, Paris-avtalen og i relevante nasjonale rammeverk.

Påvirkning og målsetting: Finansinstitusjoner må kontinuerlig øke sin positive påvirkning og redusere sin negative påvirkning på mennesker, klima og miljø som følge av sine aktiviteter, produkter og tjenester. For å oppnå dette må finansinstitusjoner sette og publisere konkrete mål på de områdene som har størst positiv og negativ effekt.

Kunder: Finansinstitusjoner må jobbe proaktivt med sine kunder og oppmuntre til bærekraftige virksomhet og muliggjøre aktiviteter som skaper velstand både for nåværende og fremtidige generasjoner.

Interessenter: Finansinstitusjoner må proaktivt samarbeide med interessenter for å oppnå samfunnets overordnede mål.

Styring og kultur: For å nå sine mål for ansvarlig og bærekraftig bankdrift, må finansinstitusjoner implementere effektive styringsverktøy og en kultur for bærekraftig virksomhet.

Åpenhet og ansvarlighet: Finansinstitusjoner må med jevne mellomrom gjennomgå sin individuelle og kollektive implementering av disse prinsippene, og være åpne om og ta ansvar for sin positive og negative påvirkning på samfunnets overordnede mål.

Etisk forretningsførsel

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 et viktig 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 dette samfunnsansvaret integrert i selskapets personalhåndbok, HMS-håndbok, kreditthåndbok, finanshåndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv.

Forebygge økonomisk kriminalitet

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. De etiske retningslinjene gjennomgås ved ansettelse og minst en gang i året. Retningslinjene skal underskrives årlig.

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 totale risikostyring. EiendomsKreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Nasjonale risikovurderinger fra Økokrim/PST danner grunnlaget for selskapets egne risikovurderinger. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen. Det er i løpet av 2022 utviklet flere verktøy for å kunne løpende følge opp

kundekontroll og gjøre god vurderinger av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering.

EiendomsKreditt har en elektronisk transaksjonsovervåkning for at fange opp mistenkelige transaksjoner og transaksjoner fra sanksjonerte personer i henhold til USA, 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. Etterlevelsen av antihvitvaskarbeidet rapporteres kvartalsvis til styret og ledelsen i EiendomsKreditt. Denne rapporteringen er utvidet betraktelig i 2022.

Samfunnsrolle

EiendomsKreditt sin viktigste samfunnsrolle er å finansiere gode prosjekter for bedrifter, privatpersoner og borettslag. Vår visjon er å være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører. EiendomsKreditt bidrar også i form av et aktivt samarbeid med eierbanker, tilretteleggere og andre samarbeidspartnere, for å skape samfunnsutvikling og næringsaktivitet i ulike regioner. I tillegg bidrar EiendomsKreditt som skatteyder, direkte og indirekte for arbeidstakerne i selskapet.

Selskapet har gjennom mange år gitt økonomisk bidrag til idealistiske organisasjoner, og i år har EiendomsKreditt bidratt til Tv-aksjonen 2022 som gikk til Leger uten grenser's arbeid for å gi livreddende helsehjelp og medisiner til mennesker som trenger det mest. EiendomsKreditt har også bidratt til Norsk Luftambulanse.

5.2. Klima og miljømål

Vårt overordnede mål er å fremme bærekraftshensyn i all vår virksomhet. Endringer i utlånsporteføljen er det som vil ha størst betydning for selskapets påvirkning på klima og miljø, og EiendomsKreditt har derfor på sikt et mål om å øke andelen av grønne bygninger i næringsporteføljen. For å oppfylle dette litt mer langsiktige målet har EiendomsKreditt satt seg flere mindre delmål for de nærmeste årene. Et første delmål var å finne ut hvilken informasjon som var nødvendig å innhente for å kunne estimere

klimautslipp fra utlånsporteføljen. Det målet ble nådd da vi i 2022 estimerte unngått utslipp fra de grønne utlånene i porteføljen. Betydningen av de grønne lånene er tilgjengelig under "Green Bond Programme" på hjemmesiden til EiendomsKreditt. Vi vil i 2023 ha en målsetting om å kartlegge utslipp fra hele porteføljen. Etter at utslipp for hele porteføljen blir estimert i 2023, vil dette være basisåret som fremtidige års estimerte utslipp måles opp mot.

Et annet delmål var å videreutvikle bærekraftsvurderingene i kredittbehandlingen. Dette delmålet har selskapet jobbet med gjennom året, og kommet et godt stykke videre med. For 2023 vil det videre målet være å vedta og ta i bruk de utvidede bærekraftsvurderinger for alle nye lån. For mulige grønne lån vil EiendomsKreditt inkludere DNSH og sosiale minstestandarder for å vurdere om et grønt lån er i tråd med Eu's taksonomi.

Et tredje delmål var å få retningslinjer for leverandør/verdikjeden og for likestilling og diskriminering på plass. Dette delmålet er nådd.

Grønt obligasjonsrammeverk

EiendomsKreditt har etablert et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner basert på ICMA Green Bond Principles 2018 for å finansiere energieffektive næringsbygg. Vi kan under dette rammeverket utstede grønne senior obligasjoner og obligasjoner med fortrinnsrett for å finansiere eller refinansiere energieffektive grønne næringsbygg som oppfyller kriteriene til grønne bygg slik de er beskrevet i rammeverket. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Selskapet utstedte den første grønne obligasjoner pålydende 300 mill. kr. i 2021. Denne er i 2022 utvidet til 450 mill. kr. Gjennom dette ønsker vi å synliggjøre vår bærekraftstrategi, diversifiserer vår investorbase og utvide dialogen med eksisterende investorer.

Ansvarlige utlån

EiendomsKreditt tilbyr grønne lån til næringsbygg som oppfyller kriteriene for grønne næringsbygg slik det er beskrevet i rammeverket for grønne



obligasjoner etter retningslinjer fra Green Bond Principles 2018. Dette er bygninger som tilhører de topp 15% mest energieffektive nærings- og boligbygg i Norge og rehabiliterte nærings- og boligbygg som har oppnådd 30% energisparing fra utgangspunktet før renovering.

For alle nye lån til næringsbygg vurderes klimarisikofaktorer og bærekraftvurderinger på linje med finansielle risikofaktorer, og tillegges vekt i spørsmålet om kreditt skal innvilges.

Fysisk klimarisiko vurderes ut fra eiendommens beliggenhet. For å vurdere om eiendommen er lokalisert i faresoner mer utsatt for konsekvensene av klimaendringer bruker EiendomsKreditt NVE sitt faresonekart. Når det gjelder vurdering av overgangsrisiko har vi delt risikoen inn i ulike kategorier. Kategoriene er basert på dagens forståelse av fremtidige konsekvenser innen politikk, reguleringer, marked, teknologi og omdømme for næringsseiendom. Det innebærer blant annet at vi har satt overgangsrisikoen som høy for bygg som er teknisk tilpasset til produksjon, transport eller lagring av fossil energi, mens bygg som tilfredsstiller krav til grønne bygg anser vi har en lav overgangsrisiko.

EiendomsKreditt gir ikke lån til kunder som er inkludert i Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper. Dette er selskaper som produserer klasevåpen, kjernevåpen, tobakk, eller driver med produksjon av kull eller kullbasert energi. I tillegg inneholder ekskluderingslisten selskaper som bidrar til alvorlig miljøskade, alvorlige krenkelser av individets rettigheter i krig og konflikt, grove krenkelser av menneskerettigheter, og andre grove brudd på grunnleggende etiske normer og grov korrupsjon.

EU klassifiseringssystem for bærekraftige aktiviteter

EiendomsKreditt arbeider med å klassifisere porteføljen i henhold til EU's klassifiseringssystem. Ved utgangen av 2022 har EiendomsKreditt 658 mill. kr. i grønne lån til næringsbygg. Det representerer 11 % av den samlede utlånsmassen. Eiendommene er

vurdert til å være blant topp 15% av de mest energieffektive byggene i Norge.

Grønne utlån	MNOK	%
Topp 15% mest energieffektive bygg i Norge	658	11
Øvrige utlån	MNOK	%
Øvrige utlån	5145	89

Ansvarlige plasseringer - forvaltning av virksomhetens egne midler

Vår eksponering i likviditetsporteføljen er hovedsakelig rettet mot det nordiske markedet, og i stor grad mot utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett i nordiske banker, obligasjoner fra norske sparebanker og kommuner. EiendomsKreditt gjennomfører kontroll med likviditetsporteføljen i sammenheng med internkontroll for å holde oversikt over risiko innen bærekraft og samfunnsansvar. Det investeres heller ikke i verdipapirer på Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper.

Miljøfyrtårn

EiendomsKreditt ble Miljøfyrtårn-sertifisert i 2020. Selskapets drift medfører lave miljøbelastninger, men det vektlegges likevel å redusere klima- og miljøpåvirkninger der det er mulig. Klimautslipp i egen virksomhet beregnes årlig basert på Miljøfyrtårn sin beregningsmodell. Ved å føre klimaregnskap og få oversikt over direkte utslipp fra egen virksomhet (Scope 1), samt indirekte utslipp ved forbruk fra oppvarming (Scope 2), har vi et godt utgangspunkt for å redusere utslipp fra egen virksomhet fremover. EiendomsKreditt hadde i 2022 et klimagassutslipp på 17,52 (5,04) tonn CO₂, primært knyttet til energiforbruk og reisevirksomhet. Dette er en økning på 12,48 tonn CO₂, sammenlignet med 2021. Årsaken til det er først og fremst at reisevirksomheten har tatt seg opp igjen i 2022 etter at reising i jobbsammenheng var sterkt redusert både i 2021 og i 2020 pga. pandemien.





5.3. Leverandør/verdikjeden

Vi sikrer at nye leverandører er Miljøfyrtårn eller ISO 14001 sertifisert før vi inngår avtale med nye leverandører. Samtidig oppfordrer vi våre eksisterende leverandører til å sertifiseres. I tillegg til dette har vi utformet en policy for aktsomhetsvurderinger for våre leverandører. For å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger av leverandører for å være i tråd med Åpenhetsloven ser vi også på muligheten for en helhetlig portalløsning der leverandørene selv kan legge inn sine aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene vil være tilgjengelig under "Samfunnsansvar" på hjemmesiden til EiendomsKreditt.

5.4. Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det elleve fast ansatte i EiendomsKreditt. Dette fordeler seg på syv kvinner og fire menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 44 år. EiendomsKreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak.

EiendomsKreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i EiendomsKreditt har fem medarbeidere deltidsstillinger i KfS. Samlet årsverk i EiendomsKreditt i 2022 utgjorde 9,1 (9,1).

Sykefraværet for 2022 var 0,8% (0,2%) 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.

Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 8 i regnskapet.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med likestilling- og diskrimineringslovens formål. For å være i tråd med aktivitets- og redegjøringsplikten i likestilling- og diskrimineringslovens har

EiendomsKreditt vedtatt en policy for å fremme likestilling og hindre diskriminering. Selskapet søker å vektlegge 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 består av tre menn og en kvinne. Styret består av en kvinne og seks menn.

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret.

6. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt AS utgjør 78,91 mill.kr. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det for 2022 utbetales et utbytte til aksjonærene på 55 237 468 kr (10,30 kr per aksje) som dekkes av årets overskudd på 78 910 669 kr, og at 23 673 201 kr overføres til annen egenkapital.

7. FREMTIDSUTSIKTER

Det forventes at renteoppgangen globalt vil medføre en kraftig oppbremsing i veksten. Vi tror at norsk økonomi vil klare seg bedre enn i mange andre land. Til tross for høyere priser på strøm, mat og andre varer så holder konsumet seg oppe, blant annet ved at det tæres på økonomiske buffere bygget opp under pandemien. Arbeidsledigheten forventes å øke, men vil fortsatt være lav.

Eiendomsaktørene er ved inngangen til 2023 usikker på retningen videre, noe som medfører stor avstand mellom kjøper og selgers prisforventninger. Mange investorer sitter nå på gjerdet. Vi forventer at første halvår vil gi oss større trygghet om renteprognosene for 2023-2025, og at dette vil medføre at aktiviteten gradvis tar seg opp.

Det er stort fokus på bolig- og næringseiendomsmarkedet. Prisene falt i andre halvår 2022 og forventes å falle videre i 2023. Det negative sentimentet, særlig knyttet til næringseiendom har gjort det vanskeligere å refinansiere eksisterende lån og finansiere nye eiendomskjøp. Lånekostnadene er dermed også blitt

høyere på nye utlån. EiendomsKreditt opplever god etterspørsel etter lån og har kapasitet til å finansiere gode prosjekter. Vi forventer at den generelle kredittveksten til næringslivet vil falle i 2023 og EiendomsKreditt forventer en utlånsvekst på 4-5%.

EiendomsKreditt har de senere årene posisjonert seg godt i syndikeringsmarkedet og antallet låneforespørsler øker fra år til år. Som følge av lave belåningsgrenser har EiendomsKreditt i mange

tilfeller god nytte av samarbeid med andre banker for å løse kunders samlede finansieringsbehov. Denne type samarbeid øker for hvert år og er et prioritert satsingsområde for markedsarbeidet også i 2023. Styret er svært godt fornøyd med resultatutviklingen i 2022 og vil takke de ansatte for svært god arbeidsinnsats. Vi har tro på at den gode utviklingen fortsetter i 2023, men i en situasjon med krig og usikre renteforventninger oppfatter vi at utfallsrommet er større enn normalt.

Bergen, 10. februar 2023
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør



Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2022	2021
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode		231 515	148 598
Renteinntekter målt til virkelig verdi		20 283	25 859
Rentekostnader og lignende kostnader		126 523	63 014
Netto renteinntekter	5	125 275	111 442
Provisjonsinntekter	6	5 713	5 276
Provisjonskostnader	6	21	26
Utbytte		-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	7	-462	4 051
Andre driftsinntekter		-	307
Sum andre inntekter		5 230	9 608
Personalkostnader		13 892	14 149
Andre driftskostnader		10 987	10 743
Avskrivninger	16	1 516	1 764
Sum driftskostnader		26 394	26 657
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		104 111	94 394
Nedskrivninger og tap på utlån	15	62	-
Resultat før skatt		104 049	94 394
Skattekostnad	18	25 138	22 745
Resultat etter skatt		78 911	71 649
Poster bokført over utvidet resultat		-	-
Totalresultat for perioden		78 911	71 649



Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	9	327 902	337 071
Utlån til kunder til amortisert kost	10,11,12,13,14,15	5 345 164	4 892 580
Utlån til kunder til virkelig verdi	10,11,12,13	451 806	651 754
Sertifikater og obligasjoner	10,11,12	416 980	476 641
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	10,11,12	61 744	61 351
Finansielle derivater	10,11,12	27 511	23 234
Utsatt skattefordel	18	4 172	3 858
Immaterielle eiendeler	16	345	603
Varige driftsmidler	16	3 038	3 228
Bruksrett leieavtaler	19	3 157	1 029
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		2 255	2 827
Sum eiendeler		6 644 075	6 454 176
GJELD OG EGENKAPITAL		31.12.2022	31.12.2021
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10,11,17	5 454 907	5 315 206
Finansielle derivater	10,11,12	12 812	3 586
Annen gjeld	18	41 561	41 037
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		3 899	4 637
Leieforpliktelser	19	3 194	1 057
Ansvarlig lånekapital	10,11,17,20	125 211	125 126
Sum gjeld		5 641 586	5 490 650
Aksjekapital	21	536 149	536 149
Overkursfond		45 902	45 902
Fondsobligasjonslån	10,11,17,20	85 000	85 000
Annen egenkapital		335 438	296 474
Sum egenkapital		1 002 489	963 525
Sum gjeld og egenkapital		6 644 075	6 454 176

Bergen, 10. februar 2023
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
31.12.2021	536 149	85 000	45 902	296 474	963 525
Utbetalt renter på hybridkapital				-4 294	-4 294
Utbetalt utbytte				-35 653	-35 653
Disponering av årets resultat				23 673	23 673
Foreslått utbytte*				55 238	55 237
31.12.2022	536 149	85 000	45 902	335 438	1 002 489

*Foreslått utbytte inngår i egenkapitalen inntil det er besluttet av generalforsamlingen. Foreslått utbytte inngår *ikke* i beregningen av kapitaldekningen.



Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.

Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.

Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder

Innbetalinger av utbytte

Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester

Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.

Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter

Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner

Utbetaling av nedbetalingslån til kunder

Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån

Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater

Utbetaling ved kjøp av driftsmidler

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater

Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater

Utbetaling av utbytte

Utbetalinger til fondsobligasjon

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Netto kontantstrøm for perioden

Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse

Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt

2022**2021**

14 631

4 133

-115 721

-63 975

228 571

168 624

-

-

-9 295

-7 445

-16 166

-16 618

-21 562

-20 275

80 458**64 444**

373 379

172 771

-1 745 927

-1 639 198

1 483 886

1 252 793

-315 379

-272 504

-21

-816

-204 063**-486 954**

1 069 383

1 075 820

-915 000

-647 000

-35 653

-28 952

-4 294

-3 447

114 436**396 421**

-9 169

-26 089

337 071

363 161

327 902

337 071

Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	23
Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	31
Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	32
Note 4 Kapitaldekning	39
Note 5 Netto renteinntekter	41
Note 6 Netto provisjonsinntekter	41
Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	41
Note 8 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	42
Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	43
Note 10 Klassifisering av finansielle instrumenter	44
Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter	45
Note 12 Finansiell risiko	46
Note 13 Utlån Segment og geografi	47
Note 14 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	48
Note 15 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning	49
Note 16 Varige driftsmidler	52
Note 17 Obligasjons- og sertifikatlån	53
Note 18 Skatt	54
Note 19 Vesentlige leieavtaler	56
Note 20 Ansvarlig kapital	57
Note 21 Aksjekapital	57
Note 22 Rentederivatavtaler	58
Note 23 Nærstående parter	58
Note 24 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	59



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 prinsippet. 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

Selskapet har ikke tatt i bruk nye og endrede standarder i løpet av 2022 som har hatt vesentlig effekt på regnskapet.

3. Kommende endringer i standarder og fortolkninger

Det er ingen kjente fremtidige endringer i regnskapsprinsipper som per i dag vurderes å få vesentlig konsekvenser for regnskapet til EiendomsKreditt AS.

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

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.

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. Finansielle instrumenter blir ved første gangs innregning klassifisert i en 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 besluttes på grunnlag av forretningsmodell for den porteføljen som instrumentet inngår i og hvilke kontraktsmessige kontantstrømmer instrumentene har.

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 tilfredsstillende 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 kontraktmessige 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-oppsjon (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

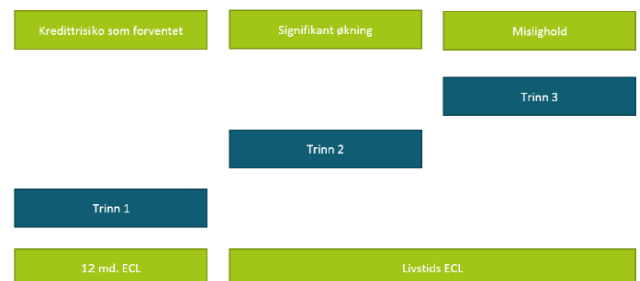
For finansielle forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over ordinært resultat skal endringer i verdien som skyldes selskapets egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat (OCI), med mindre innregningen i utvidet resultat (OCI) skaper eller forsterker et regnskapsmessig misforhold.

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)). 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».

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 (LT). 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 vesentlige 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 (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 endringen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning.

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 netto nåverdi 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 førstegangsinngang 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. Makroscenariene, og vektingen av de tre ulike scenariene, 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 15.

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 fratrullet 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, opptjent egenkapital og hybridkapital.

Eierandelskapitalen omfatter innbetalt kapital knyttet til aksjekapitalen og overkursfond. Opptjent egenkapital består av tilbakeholdt overskudd.

Selskapets hybridkapital består av to hybridkapitalinstrumenter (Ansvarlig lån og fondsobligasjon). 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 selskapet 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 er klassifisert 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.

Utbytte

Foreslått utbytte inngår som del av egenkapitalen inntil det er besluttet på generalforsamlingen. Foreslått utbytte inngår ikke i beregningen av kapitaldekningen.

8. Inntektsføring

Fra og med 01. januar 2020 innførte selskapet IFRS 15. Den baserer 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 er det hovedsakelig provisjonsinntekter som ble berørt av IFRS 15.

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemethode 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 fratrukket 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.

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 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.

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. Rett til å bruke eiendelen ble tilordnet en risikovekt på 100 prosent og effekten på ren kjernekapital ble 0,01 prosentpoeng (negativ effekt).

10. Skatt

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av periodens betalbare 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. Utsatt

skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at den vil kunne benyttes mot fremtidig skattepliktig inntekt.

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

Metoden for måling av forventet kreditttap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden 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 15.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav på 55 % for næringsbygg og 60 % på næringsbygg som benyttes til boligutleie.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, fastsettes ved å bruke

ulike verdsettelsesteknikker. I disse vurderingene basere selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antagelser om hvordan markedet vil prise instrumentet, for eksempel basert på prising av tilsvarende instrumenter.

I verdsettelsene kreves det utstrakt bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av 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 11.

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 fastrenteutlån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikojustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørenes preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swaprente tillagt et marginkrav.

Ved estimering av marginkravet tas det hensyn til observerbare markedsrenter på tilsvarende utlån. Marginkravet til markedsaktørene er ikke direkte observerbart og må estimeres basert på differansen mellom de observerbare markedsrentene og swaprenten over en tidsperiode. 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 CRR/CRD IV-forskriften. 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 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 kredittrisiko, 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 %. Motsykklisk kapitalbuffer er med virkning fra 31. desember 2022 2%, og besluttet økt til

2,5% fra 31. mars 2023. Summen av minstekrav og bufferkrav pr. 31. desember 2022 er således 15,5%.

Kapitaldekningen fastsettes som forholdet mellom selskapets samlede ansvarlige kapital og risikovektede eiendeler. EiendomsKreditt benytter standardmetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for kredittrisiko 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 4 i det etterfølgende.

3. Styring og kontroll av risiko

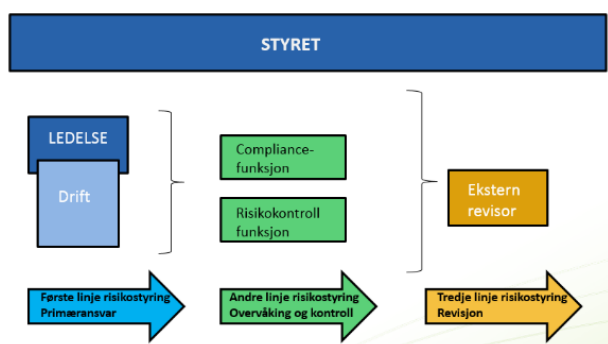
Risiko- og kapitalstyring

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 ivaretatt 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.

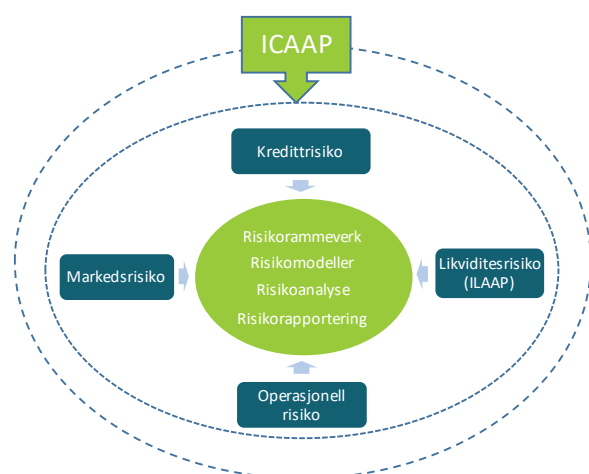
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Som OMF-foretak har EiendomsKreditt også en uavhengig overvåker som jevnlig avgir rapport til 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, kredittrisiko, 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 (kredittpreadrisiko 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, hvitvaskingsrisiko, klimarisiko, 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 13 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 12.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Et allerede misligholdt engasjement regnes som misligholdt frem til alle restanser betalt (også under 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



kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinngregning, 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"). Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifisering av misligholdet og fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 15.

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 et 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 22. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Motpartrisikoen 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.

Kredittspreadrisiko

Kredittspreadrisiko 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 kredittspreadendringer. 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



konkurransfordelen 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.

Klimarisiko

EiendomsKreditt forventer at overgangen til et lavutslippssamfunn vil ha betydning for selskapet, særlig med tanke på det økte fokuset på finansbransjen som et redskap til å omdirigere kapital til mer bærekraftige aktiviteter. Driften av selskapet i seg selv vurderes som lav klimarisiko. Det er hovedsakelig gjennom utlånsporteføljen EiendomsKreditt er utsatt for klimarisiko. For å forstå denne klimarisikoen bedre arbeider selskapet med å videreutvikle bærekraftsvurderingene i kredittbehandlingen.

I tråd med grønne målsettinger har EiendomsKreditt utstedt en grønn obligasjon med fortrinnsrett på 300 mill. kr. i 2021 som ble utvidet til 450 mill.kr. i 2022. Dette ble gjennomført for å ha mulighet til å gi grønne utlån til næringseiendom som tilfredsstiller kravene til utlån jfr. det grønne rammeverket til EiendomsKreditt.

På innlånsiden vil klimarelatert risiko først og fremst være knyttet til tilgang til og pris på finansiering. EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og muligheten til å utstede grønne obligasjonslån for å finansiere grønne utlån vil fremover bli viktigere. Samtidig har utstedelsen bidratt til å tiltrekke nye investorer med ESG mandater. Manglende volum av grønne utlån kan medføre redusert tilgang til og økt pris på finansiering.

God strategisk planlegging er det viktigste verktøyet for å redusere klimarisikoen til selskapet. EiendomsKreditt har et mål om å estimere klimautslipp i utlånsporteføljen for å følge opp

klimarisiko, både overgangsrisiko og fysisk risiko. I 2022 estimerte EiendomsKreditt unngått utslipp for de grønne lånene i utlånsporteføljen, og fremover har EiendomsKreditt også et mål om å estimere utslipp for hele låneporteføljen.

EiendomsKreditt har gjennomført Miljøfyrtårnsertifisering og er fra 2020 godkjent som Miljøfyrtårn. Det innebærer at EiendomsKreditt har egne klima og miljømål, samt prosedyrer og retningslinjer for å oppnå disse. Vårt interne fokus på bærekraft og klimarisiko gjennom Miljøfyrtårn-arbeidet vil igjen kunne redusere klimarisikoen til driften i selskapet.

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 3%, se note 4. 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-beregningen er høyere 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 ivarettatt gjennom kalibreringen av kredittmodellene, den motsykliske kapitalbufferen og systemrisikobufferen. Det er ikke satt av ytterligere kapital for systemrisiko i pilar 2.



Note 4 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for EiendomsKreditt består av følgende elementer:

	2022	2021
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	280 201	260 822
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-948	-1 202
Pensjonsmidler	-352	-346
Utsatt skattefordel*		-3 858
Sum ren kjernekapital	860 952	837 466
Hybridkapital	85 000	85 000
Sum kjernekapital	945 952	922 466
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	1 070 952	1 047 466
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 082 660	5 732 842
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	787 812	831 262
Kapitaldekning	21,07 %	18,27 %
Kjernekapitaldekning	18,61 %	16,09 %
Ren kjernekapitaldekning	16,94 %	14,61 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,07 %	14,09 %

*Fra og med 2022 inngår utsatt skattefordel i beregningsgrunnlaget for kredittrisiko med risikovekt på 250%. Tidligere ble det gjort fradrag i ren kjernekapital for utsatt skattefordel.

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden	2022			2021		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav
Motpart/risikovekt						
<u>Stats- og statsgaranterte obligasjoner</u>						
0 %	14 476	-	-	4 098	-	-
<u>Obligasjonsfond</u>						
0 %	56 744	-	-	56 351	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	350 757	35 076	2 806	331 461	33 146	2 652
<u>Institusjoner</u>						
20 %	378 155	75 631	6 050	477 327	95 465	7 637
50 %	-	-	-	-	-	-
100 %	5 000	5 000	400	5 000	5 000	400
20%, Motpartrisiko (derivater)	18 920	5 620	450	13 464	3 941	315
<u>Foretak</u>						
100 %	-	-	-	-	-	-
<u>Pant eiendom</u>						
<i>Hvorav: ikke-SMB</i>						
- 35%	212 876	74 507	5 961	233 979	81 893	6 551
- 100%	62 702	62 702	5 016	4 814 189	4 814 189	385 135
- 100%, misligholdte engasjementer	52	52	4	20	20	2
<i>Hvorav: SMB</i>						
- 85%	3 385 310	2 877 513	230 201	-	-	-
- 76,19%	2 120 298	1 615 455	129 236	486 909	370 976	29 678
<i>Poster utenom balanse (tilsagn og aksepter utlån)</i>	-	65 607	5 249	-	91 881	7 350
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	352	-	-	346	-	-
100 %	34 262	34 262	2 741	27 173	27 173	2 174
250%, utsatt skattefordel	4 172	10 429	834			
Sum	6 644 075	4 861 854	388 948	6 450 318	5 523 684	441 895
CVA risiko		4 224	338		8 663	693
Kapitalkrav for operasjonell risiko		216 582	17 327		200 495	16 040
Sum	6 644 075	5 082 660	406 613	6 450 318	5 732 842	458 627
Bufferkrav						
Bevaringsbuffer (2,5%)			127 067			143 321
Motsyklisk buffer (2% fra 31.12.22)			101 653			57 328
Systemrisikobuffer (3%)			152 480			171 985
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			381 200			372 635
Minimumskrav til ansvarlig kapital			787 812			831 262



Note 5 Netto renteinntekter

(i hele 1 000 kr)

Renteinntekter	2022	2021
Renteinntekter av utlån til kunder	236 574	169 890
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	9 224	3 600
Andre renteinntekter	6 000	967
Sum renteinntekter	251 798	174 457
Rentekostnader		
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	4 552	2 925
Rentekostnader obligasjoner	125 968	60 279
Kostnader fondsobligasjoner	126	123
Rentekostnader derivater	-4 219	-360
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	96	47
Andre rentekostnader	-	-
Sum rentekostnader	126 523	63 014
Netto renteinntekter	125 275	111 442

Note 6 Netto provisjonsinntekter

(i hele 1 000 kr)

	2022	2021
Etableringsgebyr	4 635	4 194
Andre gebyrer	1 078	1 081
Provisjonsinntekter	5 713	5 276
Provisjonskostnader	21	26
Netto provisjonsinntekter	5 692	5 250

Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter

(i mill. kr)

	2022	2021
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi		
Netto gevinst/tap på derivater	-3,77	-1,61
Netto verdiendring på utlån*	-18,42	-14,85
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-3,52	-2,05
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,39	0,09
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	24,86	22,47
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	-0,46	4,05

*Forventede tap på fastrenteutlånene inngår i markedsverdivurderingen på lånene. Pr. 31.12.22 utgjør det 0,33 MNOK, pr. 31.12.21 utgjorde det 0,28 MNOK.



Note 8 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.

	2022	2021
Antall årsverk	9,1	9,1
Godtgjørelse til styret		
Arvid Andenæs	215 000	180 000
Frode Vasseth	108 000	105 000
Odd Nordli	108 000	80 000
Nina Skage	83 000	80 000
Jørund Haga Indrehus	83 000	80 000
Jørund Rong	83 000	80 000
Godtgjørelse til ledelsen 1)		
Eirik Maurstad	1 960 142	1 768 802
Lars W Lynngård	1 249 319	1 166 318
Geir Rasmussen (sluttet 01.09.21)	-	1 017 702
Ann Cathrin Helle Lambrechts	576 598	561 972
Svein-Kåre Algrøy (ansatt 01.11.21-01.11.22)	953 569	216 622
Odd-André Overøie	867 867	
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	450 146	447 000
Annen finansiell revisjon	-	135 665
Sum revisjonstjenester	450 146	582 665

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:**

2022 - Ledende ansatte	Lønn og naturalytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 813 418	146 724	1 960 142
Lars W Lynngård	1 102 595	146 724	1 249 319
Ann Cathrin Helle Lambrechts	497 696	78 902	576 598
Svein-Kåre Algrøy (ansatt til 01.11.22)	848 275	105 294	953 569
Odd-André Overøie	811 655	56 212	867 867

2021 - Ledende ansatte	Lønn og naturalytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 625 707	143 095	1 768 802
Lars W Lynngård	1 026 188	140 130	1 166 318
Geir Rasmussen (sluttet 01.09.21)	904 088	113 614	1 017 702
Ann Cathrin Helle Lambrechts	477 680	84 292	561 972
Svein-Kåre Algrøy (ansatt fra 01.11.21)	195 494	21 128	216 622

Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 327 901 974. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 563 776.



Note 10 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:

31.12.2022

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	327,90			327,90
Utlån til kunder	5 345,19	451,81		5 797,00
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		473,72		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			12,94	12,94
Sum eiendeler	5 673,09	958,04	12,94	6 644,08
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 983,70	471,21		5 454,91
Finansielle derivater		12,81		12,81
Ansvarlig lånekapital	125,21			125,21
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			48,66	48,66
Sum forpliktelser	5 108,91	484,02	48,66	5 641,59

31.12.2021

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	337,07			337,07
Utlån til kunder	4 892,58	651,75		5 544,33
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		532,99		532,99
Finansielle derivater		23,23		23,23
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			11,55	11,55
Sum eiendeler	5 229,65	1 212,98	11,55	6 454,18
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 819,14	496,07		5 315,21
Finansielle derivater		3,59		3,59
Ansvarlig lånekapital	125,13			125,13
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			46,73	46,73
Sum forpliktelser	4 944,26	499,66	46,73	5 490,65



Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

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

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

Nivå 2: Verdssettelse ved bruk av observerbare markedsdata

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

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

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

Finansielle instrumenter til virkelig verdi klassifisert i ulike nivåer

31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,81	451,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,74	416,98		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,74	444,49	456,81	958,04
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		471,21		471,21
Finansielle derivater		12,81		12,81
Sum forpliktelser	-	484,02	-	484,02
31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			651,75	651,75
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,35	476,64		532,99
Finansielle derivater		23,23		23,23
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,35	499,87	656,75	1 212,98
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		496,07		496,07
Finansielle derivater		3,59		3,59
Sum forpliktelser	-	499,66	-	499,66



Note 12 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 skjevheter 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	327 902		233 288	94 614			
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 796 970		375	253 815	620 887	2 916 217	2 005 676
Øvrige finansplasseringer	478 724		57 280	51 211	79 085	286 148	5 000
Finansielle derivater	27 511		6 432	2 159	1 055	14 502	3 362
Andre eiendeler	12 968		-21	1 065	5 825	3 267	2 832
Sum eiendeler	6 644 075		297 354	402 864	706 852	3 220 134	2 016 870
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 454 907		69 894	109 867	683 057	4 167 531	424 558
Ansvarlig lånekapital	125 211			211		125 000	
Finansielle derivater	12 812				163	12 650	-
Annen gjeld	48 655		16 492	420	29 939	-	1 804
Sum gjeld	5 641 586		86 386	110 498	713 159	4 305 181	426 362
Egenkapital	1 002 489	917 489		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 644 075	917 489	86 386	195 498	713 159	4 305 181	426 362
Netto likviditetseksposering i balansen		-917 489	210 968	207 367	-6 307	-1 085 047	1 590 508

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	327 902		327 902				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 796 970	11 706	1 033 921	4 140 000	145 948	278 482	186 913
Øvrige finansplasseringer	478 724	6 743	121 149	330 786	20 046	-	
Finansielle derivater	27 511	8 592	-350 000	366 335	-51 945	79 852	-25 323
Andre eiendeler	12 968	12 967					
Sum eiendeler	6 644 075	40 008	1 132 972	4 837 120	114 049	358 334	161 591
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 454 907	26 495	615 259	4 353 682	120 216	339 255	-
Ansvarlig lånekapital	125 211	211		125 000			
Finansielle derivater	12 812				163	12 650	-
Annen gjeld	48 655	48 655					
Sum gjeld	5 641 586	75 361	615 259	4 478 682	120 379	351 905	-
Sum egenkapital	1 002 489	917 489		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 644 075	992 850	615 259	4 563 682	120 379	351 905	-
Netto renteeksponering i balansen		-952 842	517 713	273 438	-6 329	6 429	161 591

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 0,77 mill.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 13 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.

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2022	%	2021	%
Aksjeselskaper	5 534 727	95,38 %	5 245 350	94,67 %
Ansvarlige selskaper	188 452	3,25 %	207 604	3,75 %
Personlig næringsdrivende	34 971	0,60 %	37 362	0,67 %
Lønnstakere	39 112	0,67 %	44 603	0,80 %
Annet	5 550	0,10 %	5 850	0,11 %
Sum	5 802 811	100,00 %	5 540 770	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2022	%	2021	%
Agder	285 858	4,93 %	222 366	4,01 %
Innlandet	101 298	1,75 %	100 253	1,81 %
Møre og Romsdal	37 626	0,65 %	42 478	0,77 %
Nordland	112 190	1,93 %	12 517	0,23 %
Oslo	1 268 634	21,86 %	1 289 694	23,28 %
Rogaland	731 072	12,60 %	584 847	10,56 %
Troms og Finnmark	72 222	1,24 %	22 445	0,41 %
Trøndelag	301 289	5,19 %	285 455	5,15 %
Vestfold og Telemark	629 108	10,84 %	602 884	10,88 %
Vestland	967 648	16,68 %	931 866	16,82 %
Viken	1 295 867	22,33 %	1 445 965	26,10 %
Sum	5 802 811	100,00 %	5 540 770	100,00 %



Ved utgangen av 2022 sto det igjen 0,02 % av porteføljen som ikke var overført til sikkerhetsmassen eiendomshypotek.

Utlån fordelt på portefølje (1.000 kr)	2022	%	2021	%
Eiendomshypotek	5 801 401	99,98 %	5 538 004	99,95 %
Annet	1 411	0,02 %	2 766	0,05 %
Sum	5 802 811	100,00 %	5 540 770	100,00 %

Note 14 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2022	31.12.2021
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 717 065	5 478 201
Fyllingssikkerhet	400 973	430 436
Sum	6 118 038	5 908 637
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 955 000	4 660 000
Overpantsettelse	23,5 %	26,8 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	24 582	21 803
Antall lån	236	254
Fast rente	8,1 %	11,7 %
Flytende rente	91,9 %	88,3 %
Volumvektet indeksert LTV	44,7 %	47,2 %

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

Note 15 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)). 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 aksepterte 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).

Misligholdsansynlighet (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 pantet med

maksimal belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

Eksposering 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 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 ovenfor. 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. Makroscenarier

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 governance-struktur 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 31.12.21	0,590	2,995	0,130	3,715	4 595,59	275,67	18,91	4 890,17
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,050	0,530	-	0,480	-422,68	422,68	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-19,26	-	19,26	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-14,35	14,35	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,095	-0,638	-	-0,543	381,37	-381,37	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,353	-	-	0,353	1 745,33	-	-	1 745,33
Avgang engasjementer	-0,133	-	-	-0,133	-1 285,98	-15,52	-0,46	-1 301,95
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,177	0,089	1,598	1,509				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		-1,603		-1,603				
Tapsavsetninger 31.12.22	0,677	1,373	1,728	3,778	4 994,37	287,11	52,06	5 333,55
Påløpte renter og gebyrer					9,77	3,95	1,71	15,42
Tapsavsetninger					-0,68	-1,37	-1,73	-3,78
Utlån til kunder til amortisert kost 31.12.22					5 003,46	289,69	52,04	5 345,19

Tap på utlån:

Tap på utlån	2022	2021
Periodens endring i trinn 1	0,087	-0,443
Periodens endring i trinn 2	-1,622	1,013
Periodens endring i trinn 3	1,598	-3,512
Konstaterte tap	-	2,942
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	0,062	-



Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2022	31.12.2021
Brutto utlån	5 797	5544
Misligholdte lån:		
Misligholdte lån eiendomshypotek	52,06	18,91
Misligholdte andre lån	-	-
Påløpte renter og gebyrer	1,71	0,39
Sum	53,77	19,30
Misligholdte lån i %	0,93 %	0,35 %

Misligholdte lån fordelt på fylke:

Fylke	2022		2021
Møre og Romsdal	14,95	Oslo Rogaland	3,54 15,76
Oslo	4,14		
Rogaland	15,66		
Troms og Finnmark	4,97		
Trøndelag	3,23		
Viken	10,82		
Sum	53,77		19,30

Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	2022 Immaterielle eiendeler	Fast eiendom	Maskiner og inventar	2021 Immaterielle eiendeler	Fast eiendom
Anskaffelseskostnad per 1.1.	709	1 355	3 167	593	1 654	3 167
Anskaffet i perioden	21	-	-	133	683	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	115	258	96	116	523	96
Akkumulerte avskrivninger	525	1 010	335	428	1 734	239
Bokført verdi 31.12.	206	345	2 832	299	603	2 927
Avskrivningssats	15 - 30%	20 - 30%	0 - 4 %	15 - 30%	20 - 30%	0 - 4 %



Note 17 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid ↓	Type lån	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0010873078	FRN EIKR ₃₄ PRO	16.01.20 - 16.01.23	Senior	3,77 %	16.01.2023	65 000 000
NO0010905102	FRN EIKR ₃₅ PRO	16.11.20 - 16.11.23	Senior	3,98 %	16.02.2023	275 000 000
NO0011068140	FRN EIKR ₃₆ PRO	10.08.21 - 10.10.24	Senior	3,55 %	10.01.2023	150 000 000
NO0010683774	4,13 % EIKRN ₀₉ PRO	20.06.13 - 20.06.23	OMF	4,13 %	20.06.2023	120 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN ₁₂ PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF	2,80 %	26.01.2026	350 000 000
NO0010795388	FRN EIKRN ₁₄ PRO	29.05.17 - 15.06.23	OMF	3,84 %	15.03.2023	285 000 000
NO0010816200	FRN EIKRN ₁₆ PRO	16.02.18 - 17.06.24	OMF	3,78 %	15.03.2023	500 000 000
NO0010839665	FRN EIKRN ₁₇ PRO	17.12.18 - 15.03.23	OMF	3,71 %	15.03.2023	100 000 000
NO0010841190	FRN EIKRN ₁₈ PRO	15.01.19 - 17.03.25	OMF	3,82 %	15.03.2023	550 000 000
NO0010864390	FRN EIKRN ₁₉ PRO	24.09.19 - 15.03.24	OMF	3,57 %	15.03.2023	300 000 000
NO0010873557	FRN EIKRN ₂₀ PRO	24.01.20 - 15.06.26	OMF	3,67 %	15.03.2023	650 000 000
NO0010895154	FRN EIKRN ₂₁ PRO	08.10.20 - 08.10.25	OMF	3,48 %	09.01.2023	400 000 000
NO0010939853	FRN EIKRN ₂₂ PRO	25.02.21 - 15.06.27	OMF	3,56 %	15.03.2023	575 000 000
NO0011151094	FRN EIKRN ₂₃ PRO ESG	16.11.21 - 16.11.26	OMF	3,61 %	16.02.2023	450 000 000
NO0010478348	FRN EIKRN ₂₄ PRO	21.03.22 - 15.09.27	OMF	3,82 %	15.03.2023	250 000 000
NO0011693680	FRN EIKRN ₂₅ PRO	07.09.22 - 07.09.28	OMF	4,14 %	07.03.2023	425 000 000
Sum						5 445 000 000
Egenbeholdning						-
Påløpte ikke forfalte renter						26 494 709
Over- og underkurser ved emisjon						-16 587 589
Sum ifølge regnskap						5 454 907 120
NO0010822513	FRN EIKR ₃₀ PRO	14.05.18 - 14.05.23	T1	6,94 %	14.02.2023	40 000 000
NO0010850712	FRN EIKR ₃₂ PRO	03.05.19 - 03.05.24	T1	7,06 %	03.02.2023	45 000 000
NO0010863723	FRN EIKR ₃₃ PRO	17.09.19 - 17.09.24	T2	5,07 %	17.03.2023	125 000 000
Sum						210 000 000
Påløpte ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital						211 250
Sum ifølge regnskap						210 211 250

Forklaringer:

FRN : Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån



Note 18 Skatt

(i hele 1000 kr)

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	104 049	94 394
+/- endring i midlertidige forskjeller	1254	-4267
+/- korrigerings forskjell i midlertidig forskjell regnskap og ligningspapirer	-	-2 086
+/- permanente forskjeller	-4294	-3447
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-	-
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	784	33
+/- permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
Skattepliktig inntekt	101 793	84 627
Inntektsskatt 25%	25 448	21 157
Betalbar skatt	25 448	21 157
+/- for mye (-) lite (+) avsatt skatt i fjor	3	-
+/- endring i utsatt skatt	-313	1 067
+/- Korrigerings forskjell i midlertidige forskjeller regnskap og ligningspapir		522
Årets skattekostnad	25 138	22 745
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	104 049	94 394
Beregnet skatt 25%	26 012	23 599
Bokført skatt	25 138	22 745
Differanse	874	854
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	196	8
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-	-
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	3	-
Renter på fondsobligasjoner	-1 074	-862
Differanse	-874	-854



Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2022	2021	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Obligasjonsgjeld	10 066	-14 745	-24 811
Kurs rentederivater	6 107	9 878	3 770
Generelle avsetninger	92	163	71
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Kurs fastrente	-17 923	499	18 422
Verdipapirgjeld	-3 685	-134	3 551
Utlån	-9 447	-9 076	371
Forskuddsbetalt pensjonspremie	-1 452	-1 586	-133
Balanseførte leieavtaler	-37	-28	9
Varige driftsmidler	-407	-405	2
Generelle avsetninger kortsiktig gjeld	-2	-	2
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-16 687	-15 433	1 254
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-4 172	-3 858	313
Bokført utsatt skattefordel	-4 172	-3 858	
Effektiv skattesats	25,0 %	25,0 %	



Note 19 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	31.12.2025	870 907

	2022	2021
Bruksrettigheter leieavtaler	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	1 028 990	2 057 981
Tilgang	3 946 435	-
Avgang	-771 743	-
Nedskrivninger	-	-
Årets avskrivninger	-1 046 535	-1 028 991
Balanseført verdi av bruksrettigheter 31.12	3 157 148	1 028 990
Økonomisk levetid	3	3
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær
Diskonteringsrente	3,2 %	2,75 %
Leieforpliktelser	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	1 057 316	2 086 049
Tilgang	3 946 435	-
Avgang	-795 697	-
Justeringer	-	-
Leiebetalinger	-917 629	-981 915
Rentekostnad	-95 999	-46 818
Balanseført verdi av leieforpliktelser 31.12	3 194 425	1 057 316
Udiskonterte leieforpliktelser og forfall for betalinger		
Mindre enn 1 år	1 031 056	1 057 316
1-3 år	2 163 369	-



Note 20 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 termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

ISIN	Type	Call	IB 2022	UB 2022	Årets kostnad
NO0010863723	T2	17.09.2024	125 000 000	125 000 000	4 551 969
NO0010822513	T1*	15.05.2023	40 000 000	40 000 000	58 527
NO0010850712	T1*	03.05.2024	45 000 000	45 000 000	67 889
Sum					4 678 385

*Fondsobligasjonene blir regnskapsmessig behandlet som egenkapital. Rentekostnader på fondsobligasjonene føres over egenkapitalen (utbytte), mens skattefradraget blir presentert som en del av skattekostnaden. Det er i 2022 utbetalt 4,29 MNOK i renter på fondsobligasjonene (3,45 MNOK i 2021).

Note 21 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 31.12.2022 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 %	Sparebank 1 Helgeland	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank ASA	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 22 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 5 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 12,81 mill. og 11 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 18,92 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2022.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	153,000	100,000
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	20,400	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	186,250	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,000	350,000
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	28,685	-
Totalt		466,335	450,000

Note 23 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 tok sammen med 49 sparebanker initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker. Kredittforeningen for Sparebanker ble etablert i 2004, og EiendomsKreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid.

Mellomværende med KfS framkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2022	2021
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	-	-
Utbytte av egenkapitalbevis	-	-
Gevinst/tap(-) på rentebærende verdipapirer	-	-
Andre driftsinntekter	-	307
<i>Sum inntekter</i>	-	307
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	-	-
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 000	5 000
Andre eiendeler	-	191
<i>Sum eiendeler</i>	5 000	5 191

Sparebanker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2022 er det 65 banker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.



Note 24 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 DNB 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 DNB Livsforsikring. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2022 kom på kr 933 689.

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 tilført kr 5 965 i 2022. Pr 31.12.2022 gjenstår det totalt kr 352 201 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. Ifølge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår, det er ikke ført noe estimatavvik i 2022.

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	2022	2021
Avkastning på pensjonsmidler	3,20 %	1,90 %
Diskonteringsrente	3,20 %	1,90 %
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	2022	2021
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	61 817	39 549
Pensjonskostnad (brutto)	61 817	39 549
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	61 817	39 549
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	61 817	39 549
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger		
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-1 804 301	-1 931 782
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-1 804 301	-1 931 782
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:		
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	346 236	293 576
Tilført fondet gjennom året	5 965	52 661
Belastet fondet gjennom året		
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	352 201	346 236



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, 10. februar 2023
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør



Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært revisor for Eiendomskreditt AS sammenhengende i 5 år fra valget på generalforsamlingen den 21. mars 2018 for regnskapsåret 2018.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2022. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

1. Forventet kredittap på utlån og garantier

Det vises til Note 2 Regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger, Note 15 IFRS 9 – beregning av nedskrivning, og styrets årsberetning, punkt 2.3 Mislighold og tap.

Beskrivelse av forholdet	Vår revisjonsmessige tilnærming
Forventet kredittap på utlån og garantier som ikke er kredittforringet utgjør MNOK 2,1 for selskapet per 31.12.2022. Forventet kredittap på utlån og garantier som er kredittforringet utgjør MNOK 1,7 for selskapet per 31.12.2022. For utlån og garantier krever IFRS 9 at selskapet beregner forventet kredittap for de neste 12 måneder for lån som ikke har vesentlig økning i kredittrisiko (trinn 1), og forventet kredittap over hele lånets løpetid for lån som har vesentlig økning i kredittrisiko (trinn 2). Selskapet anvender modeller for beregning av forventet kredittap i trinn 1 og 2. Modellverket er komplekst og omfatter store mengder data. Samtidig innebærer beregningen at ledelsen utøver skjønn, spesielt knyttet til følgende parametere; • sannsynlighet for mislighold (PD) • tap ved mislighold (LGD) • eksponering ved mislighold (EAD) • definisjon av vesentlig økning i kredittrisiko • vektning av ulike framtidsrettede makroøkonomiske scenarioer Eiendoms kreditt har utviklet egne modeller for fastsettelse av PD, LGD og EAD. Basert på disse modellene har selskapet utviklet en egen modell for beregning av forventet kredittap (ECL). For utlån og garantier hvor det er vesentlig økning i kredittrisiko og hvor det foreligger kredittforringet finansiell eiendel (steg 3) foretar selskapet en individuell vurdering av forventet kredittap over hele engasjementets løpetid. Fastsettelse av forventet kredittap innebærer stor grad av skjønn fra ledelsens side. Sentrale momenter i ledelsens vurderinger er: • identifisering av kredittforringende engasjementer, • forutsetninger for fastsettelsen av forventede kontantstrømmer, inkludert verdsettelse av sikkerhet.	Vi har dannet oss en forståelse av selskapets definisjoner, metoder og kontrollaktiviteter for innregning og måling av forventet kredittap samt kontrollert om de er i tråd med standardens krav. Vi har også dannet oss en forståelse av hvordan ledelsen har vurdert og håndtert den økte estimeringsusikkerheten som følger av geopolitisk uro. Vi har blant annet; • vurdert om selskapets validering av ECL modell er utført på en faglig forsvarlig måte, • vurdert og testet om selskapets dokumentasjon av modell for beregning av forventede tap er i overensstemmelse med IFRS9, • vurdert vektning av ulike scenarioer og sensitiviteten ved ulike vektinger, • etterkontrollert ECL-modellens matematiske nøyaktighet. • testet fullstendighet og nøyaktighet av datagrunnlaget i ECL-modellen, samt vurdert de vesentlige parameterne i ECL-modellen, herunder at; • PD-modell er matematisk nøyaktig, vurdert om PD-banene er et tilfredsstillende estimat for sannsynligheten for mislighold og vurdert makroøkonomiske indikatorer som er benyttet i fastsettelse av PD baner opp mot eksterne data. • LGD-modell er matematisk nøyaktig og vurdert eiendomsverdier som ECL-modell beregner i trinn 1 og trinn 2 opp mot eiendomsverdier som blir fastsatt når engasjementet migrerer til trinn 3. • EAD- modell er matematisk nøyaktig og fastsatt iht. IFRS 9. For å utfordre ledelsens skønnsmessige vurderinger lagt til grunn i beregningene av forventet kredittap for trinn 1 og 2, har vi blant annet; • vurdert og testet ledelsens kontroll med modellens beregninger. Vi har dannet oss en forståelse av hvordan selskapet identifiserer og følger opp engasjementer som er kredittforringet (trinn 3).

Det er økt iboende risiko ved beregning av ECL pr 31.12.2022 på grunn av estimeringsusikkerhet som følge av geopolitisk uro. På bakgrunn av størrelsen på brutto utlån, iboende kredittrisiko, kompleksiteten i modellberegningene og graden av ledelsens skjønn ved utarbeidelse av estimatene, anser vi forventet kreditttap som et sentralt forhold ved revisjon.	Vi har testet at utvalgte nøkkelkontroller knyttet til trinn 3 fungerer som forutsatt. Vi har kontrollert at alle engasjement i ECL-modell som har status inkasso eller at avtalen er forfalt med mer enn 90 dager havner i trinn 3. For å utfordre selskapet på hvorvidt det skulle vært andre engasjementer under individuell tapsvurdering, har vi, basert på offentlig tilgjengelig informasjon, dannet vårt eget syn på om det foreligger indikasjoner på at engasjementer i næringslivsporteføljen er kredittforringet. Vi har benyttet selskapets kundelister og gjennomført analyser basert på eksterne kilde data for å undersøke om vi identifiserer andre selskaper som er utsatt for konkursbehandling enn det selskapet selv identifiserer. Vi har vurdert om noteopplysninger knyttet til IFRS 9 og ECL er tilstrekkelig etter kravene i IFRS 7.
--	---

2. IT-systemer og applikasjonskontroller

Beskrivelse av forholdet	Vår revisjonsmessige tilnærming
Eiendoms kreditt er avhengig av at IT-infrastrukturen i selskapet fungerer som tilsiktet. Selskapet benytter et standard kjernesystem levert og driftet av ekstern tjenesteleverandør. God styring og kontroll med IT-systemene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering. Videre understøtter IT-systemene regulatorisk etterlevelse av rapportering til myndigheter, noe som er sentralt for Eiendoms kreditt som konsesjonspliktig virksomhet. Kjernesystemet beregner blant annet rente på innlån og utlån (såkalte applikasjonskontroller) og selskapets interne kontrollsystemer bygger på systemgenererte rapporter. På bakgrunn av IT-systemenes betydning for selskapets virksomhet har vi identifisert dette området som et sentralt forhold ved vår revisjon.	I forbindelse med vår revisjon har vi opparbeidet oss en forståelse av etablert kontrollmiljø og drift av selskapets IT-systemer, og dets betydning for selskapets finansielle rapportering. Vi har utført test av utvalgte generelle IT kontroller for å sikre at disse fungerer effektivt og understøtter viktige applikasjonskontroller. I vårt arbeid med forståelse av kontrollmiljøet, test av kontroller og evaluering av funn har vi vurdert det hensiktsmessig å involvere en av KPMGs egne IT-spesialister. IT-spesialisten har bistått med evaluering og testing av effektivitet og målrettethet av Eiendoms kreditt sine generelle IT kontroller, samt evaluering av resultatet av utførte kontroller. Gjennom utførte tester har vi kontrollert at følgende etablerte kontroller vurderes å fungere effektivt; • Etablerte kontroller for backup av data • Etablerte kontroller for tilstrekkelig tilgangsstyring • Etablerte kontroller for håndtering av systemendringer

	Etablerte kontroller for passordbeskyttelse Vi har gjennomført etterkontroll for hvordan kjernesystemet beregner renter, avdrag og gjenværende hovedstol.
--	--

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Bergen, 13. februar 2023
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 AS

Serienummer: 9578-5992-4-3044839

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-02-13 21:33:39 UTC



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/validator>



Styrende organer og organisasjon

STYRET

Arvid Andenæs (leder)

Odd Nordli (nestleder)

Jørund H. Indrehus

Nina Skage

Frode Vasseth

Jørund Rong

Sindre Søndena Andersen

Siviløkonom, Førde

Tidl. adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Direktør, Rieber & Søn AS

Daglig leder og eier, Ninensoma Consulting AS

Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane

Adm. banksjef, Voss Sparebank

Partner, Schjødt

Varamedlemmer

Bente Haraldson Syre

Adm. banksjef, Haugesund 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. 25 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 H. Lambrechts (1976)

Direktør for Risikostyring og Compliance

Ansatt i 2019. Har utdanning 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)

Økonomi og finansdirektør

Ansatt i 1998. 32 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.



Odd-André Overøie (1988)

Salgs- og markedsdirektør

Ansatt i 2020. Utdannelse fra Norges Handelshøyskole NHH med mastergrad innen regnskap og revisjon (MRR). Har tidligere jobbet i KPMG som revisor, i Ernst & Young som senior konsulent, og i EiendomsKreditt som senior kundeansvarlig frem til han ble Salgs- og markedsansvarlig i november 2022. I tillegg til kundearbeid har Odd-André utbredt erfaring med markedsarbeid og prosjektledelse.



Vedlegg

Utdypende fakta om bærekrafts arbeidet i EiendomsKreditt.

Vedlegg 1 Miljøfyrtårn

EiendomsKreditt har vært Miljøfyrtårn sertifisert siden 2020. Under følger vår rapportering av de nye bank og finanskriteriene for 2020.

Kriterier Bank og Finans	Henvisning til informasjon
Indikator 2064	
Virksomheten skal ha en klima- og miljøpolicy innenfor: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	Se Grønt obligasjonsrammeverk side 14 i årsberetningen Se Ansvarlige utlån side 15 i årsberetningen Se Ansvarlige plasseringer side 15 i årsberetningen
Indikator 2065	
Virksomheten skal fastsette klima- og miljømål med tilhørende indikatorer.	Se klima og miljømål side 14 i årsberetningen
Indikator 2066	
Virksomheten skal dokumentere en plan for innføring av anbefalingene i TCFD (Task Force on Climate Related Financial Disclosure).	Se vedlegg kap. TCFD side 71 i årsberetningen
Indikator 2067	
Virksomheten skal ha kriterier og rutiner for å styre: fond, kreditt- og finansieringsvirksomheten m.h.t. klima- og miljøforhold: - utelukke engasjementer som kan knyttes til negativ klima- og miljøpåvirkning. - engasjere seg i klima- og miljøvennlige prosjekter	EiendomsKreditt - Green Bond Programme
Indikator 2068	
Virksomheten skal utvikle produkter som stimulerer til klima- og miljøsmart adferd	Se Grønt obligasjonsrammeverk side 14 i årsberetningen
Indikator 2069	
Virksomheten skal gjøre klima- og miljøinformasjon tilgjengelig for offentligheten knyttet til: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	EiendomsKreditt - Green Bond Programme EiendomsKreditt - Samfunnsansvar Se indikator 2064
Indikator 2070	
Virksomheten skal ha rutiner for å vurdere: - hvorvidt klima- og miljømålene er oppnådd - om planlagte tiltak er gjennomført og har gitt forventede effekter. - om screening blir gjennomført i henhold til gjeldende retningslinjer	Se indikator 2065
Indikator 2071	
Virksomheten skal rapportere på de fastsatte klima- og miljøindikatorene knyttet til: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	Se indikator 2065 EiendomsKreditt - Green Bond Programme
Indikator 2072	
Virksomheten skal årlig evaluere sitt klima- og miljøarbeid knyttet til: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	se indikator 2065 EiendomsKreditt - Samfunnsansvar

Vedlegg 2 Klimarisikorapportering: Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD)

Klimaendringer utgjør en økende risiko for samfunn, bedrifter og banker. Tilpasninger i forbindelse med disse endringene utgjør en risiko som styret og ledelse må håndtere. EiendomsKreditt sin verdiskapning og forretningspraksis skal i stor grad være basert på langsiktighet og ansvarlighet, samtidig som vi skal ta hensyn til klima og miljø.

Klimarisiko

Klimarisiko er risiko for tap som følge av både klimaendringer og tiltakene som bekjemper dem, altså fremtidig klimarelatert utvikling. Klimarisiko deles inn i fysisk risiko og overgangsrisiko.

Den fysiske risikoen omhandler kostnader knyttet til fysisk skade som følge av klimaendringer. Den fysiske risikoen kan deles inn i to grupper; akutt og kronisk. Den akutte fysiske klimarisikoen er knyttet til stormer og uvær, flom, hetebølge og tørke, altså ekstreme klimahendelser. Den kroniske fysiske klimarisikoen kan for eksempel være havnivåstigning eller temperaturstigning. Slike klimaendringer kan potensielt føre til store finansielle tap og redusere verdien av eiendeler og kredittverdigheten til kunder.

Overgangsrisiko er økonomisk risiko knyttet til overgangen til lavutslippssamfunn. Denne risikoen deles inn i fire kategorier: politikk og reguleringer, teknologi, marked og omdømme. Dette er endringer som knyttes til overgangen til et samfunn i tråd med målene i Paris-avtalen og som representerer en transformasjon som forandrer rammene for næringsvirksomhet. Endringer i politikk, teknologi eller samfunnssentiment kan føre til endringer i verdien av mange eiendeler. Utfordringen er å kartlegge hvordan disse endringene kan påvirke ulike former for økonomisk aktivitet.

Klimarisiko dreier seg om å analysere hvordan klimaendringer og klimapolitikk kan utvikle seg fremover, og prøve å forstå hvilke oppside og nedside dette representerer for selskapet. Klimautfordringer berører alle bransjer og sektorer i større eller mindre grad, å forstå konsekvenser for eget selskap handler om lønnsomhet og verdi for aksjonærer på kort og lang sikt. Der bankene vurderer risikoen som høy blir lånerente høy og kapitalen vanskeligere å få tak i. Å ikke ha kunnskap om klimarisiko vil øke faren for feilinvesteringer.

TCFD rammeverket

EiendomsKreditt's klimarisikorapportering er basert på kravene i "Task Force on Climate Related Financial Disclosure"(TCFD) og er delt inn i 4 hovedområder:

Virksomhetsstyring

Strategi

Risikostyring

Metoder og mål



Virksomhetsstyring

En beskrivelse av virksomhetens styring av klimarelaterte trusler og muligheter

Styrets tilsyn med klimarelaterte trusler og muligheter

Styret behandler primært klimarisiko gjennom årlig revidering av strategi og retningslinjer i EiendomsKreditt. I 2020 vedtok styret selskapets bærekraftstrategi. Denne omfatter Miljøfyrtårnsertifisering, plan for utstedelse av grønne obligasjoner, muligheter for å gi grønne lån og bærekraftig kreditt der klimarisiko skal inngå som en integrert del av den ordinære kredittbehandlingen. I tillegg behandles klimarisiko gjennom ICAAP -prosessen hvor klimarisiko er en integrert del.

Ledelsens rolle i vurdering og styring av klimarelaterte trusler og muligheter

Administrerende Direktør har det overordnede ansvaret for klimarelaterte risikoer og har ansvaret for at bærekraftstrategien blir gjennomført i selskapet. Ansvar for å innarbeide klimarisiko i håndteringen av selskapets ulike risikoer ligger hos Direktør for Risikostyring og Compliance.

Strategi

2.2.1 Aktuelle og mulige virkninger av klimarelaterte trusler og muligheter for forretninger, strategi og finansiell planlegging

EiendomsKreditt sine klimarelaterte trusler og muligheter:

Type risiko	Risiko	Beskrivelse
Overgang	Politisk og regulatorisk	Økt regulering av finansnæringen for å nå Parisavtalens mål. Reguleringer kan påvirke verdier på eiendeler, kostnader og tilgang til råvarer, transport/infrastruktur og interne kostnader knyttet til kapitalkrav og andre ikke finansielle rapporteringskrav. Regulatoriske endringer kan påvirke kostnader for klimautslipp.
	Teknologisk	Økte kostnader til omstilling til mer klimavennlig teknologi, distribusjon, produkter og tjenester. Endring i produksjonsmetoder og råvarer/transport.
	Marked	Endringer i etterspørsel og forbruk pga. omstilling til lavutslippssamfunn. Dette kan påvirke produkter, råvarer, transport og generelt verdien på eiendeler. Endret forbruksmønster kan påvirke forretningsmodeller, kostnader, salg og inntjening.
	Omdømme	Stigmatisering av bransjer og produkter. Negativ eller positiv eksponering mot klimarisiko kan gi omdømmetap eller forbedret omdømme
Fysisk	Akutt Fysisk	hyppigere forekomst av ekstremvær som flom og skred
	Kronisk Fysisk	Stigende temperaturer og stigende havnivå

Betydningen av klimarelaterte trusler og muligheter for forretninger, strategi og finansiell planlegging for EiendomsKreditt:

Utlån:

EiendomsKreditt tilbyr finansiering av næringseiendom til små og mellomstore bedrifter, samt finansiering av fellesgjeld til borettslag. Næringseiendom har en viktig plass også i et nullutslippssamfunn, og vurderes å kunne ha noe overgangsrisiko. Vi ser at vi hovedsakelig er utsatt for klimarisiko gjennom utlån til næringseiendom. Vi vil i løpet av 2023 prøve å estimere klimautslippene i utlånsporteføljen av næringseiendom for å følge opp klimarisiko. Den fysiske klimarisikoen for bygg ansees som relativ lav både på kort og litt lengre sikt, da EiendomsKreditt har få pant i soner der økt fysisk klimarisiko er lokalisert. Vi vil likevel ha oppmerksomhet mot klimatilpasning der det er nødvendig. EiendomsKreditt har gjennom rammeverket for utstedelse av grønne obligasjonslån mulighet til å tilby grønne utlån for grønne næringsbygg. Vi har på den måten mulighet til å finansiere tiltak som reduserer utslipp og forbedrer energieffektiviteten i næringsbygg.

EiendomsKreditt har gjennom rammeverket for utstedelse av grønne obligasjonslån mulighet til å tilby grønne utlån for grønne næringsbygg. Vi har på den måten mulighet til å finansiere tiltak som reduserer utslipp og forbedrer energieffektiviteten i næringsbygg.

Vi ser at tilpasning til nye reguleringer, endringer i kundeadferd, reprising av pant og utfasing av lån til virksomhet som ikke hører hjemme i et lavutslippssamfunn kan utgjøre både muligheter og risikoer for EiendomsKreditt på litt lengre sikt.

Tilgang på kapital

EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og selskapet har utstedt en grønn obligasjon med fortrinnsrett på 450 mill. kr. Dette ble gjennomført for å ha mulighet til å gi grønne utlån til næringseiendom. Samtidig har utstedelsen gitt oss nye obligasjonsinvestorer og bidratt til å tiltrekke nye investorer med ESG mandater. Vi ser at omdirigering av kapital til mer bærekraftige aktiviteter både er en risiko og en mulighet for EiendomsKreditt. Manglende volum av bærekraftige aktiviteter kan medføre redusert tilgang til og økt pris på finansiering.

Operasjonell

I 2020 ble bærekraftstrategien styregodkjent, og EiendomsKreditt ble sertifisert som Miljøfyrtårn. Klimarisiko i egen virksomhet blir fulgt opp årlig gjennom målinger av klimautslipp i egen virksomhet, og retningslinjer for innkjøp, reisevirksomhet og avfallshåndtering. Selskapet ansees å ha noe overgangsrisiko, mens den fysiske klimarisikoen for drift av EiendomsKreditt ansees som lav.

Beskriv den potensielle betydningen av ulike scenarioer på virksomhetens drift, strategi og finansiell planlegging, inkludert et 2 graders-scenario:

Overgangen til et lavutslippssamfunn forventer vi vil ha en betydning for EiendomsKreditt. Når det gjelder ulike scenarioanalysers mulige påvirkning på drift, strategi og finansiell planlegging vil det kreve en kartlegging av porteføljen i forhold til fysisk klimarisiko og overgangsrisiko, samt kartlegging av utslipp fra låneporteføljen. EiendomsKreditt har som mål å utarbeide scenarioanalyse når tilstrekkelig datagrunnlag, modeller og rammeverk er tilgjengelig. Vi ser for oss å bruke scenarioanalyser fra Network for Greening the Financial System (NGFS)

Risikostyring

Hvordan EiendomsKreditt identifiserer, vurderer og håndterer klimarelatert risiko

Klimarisiko er innlemmet i risikomatriksen i EiendomsKreditt. Denne behandles i selskapets ledelse og fremlegges for styre. Det er ikke gjort beregninger eller avsetninger knyttet til kapitalbehov for klimarisiko. Vurderingene er derfor kun kvalitative.

Når det gjelder kredittvirksomheten kartlegger vi i dag om nye lån til næringseiendom har pant som er plassert i områder mer utsatt for fysisk klimarelatert risiko. Da tar vi utgangspunkt i NVE sine faresonekart. Vi vil fremover estimere klimautslipp i utlånsporteføljen av næringseiendom for å følge opp klimarisiko, og eventuelt ha dialog med kunder om bærekraft og tiltak for å begrense risiko og skadevirkninger av deres virksomhet.

For innlånssiden vil klimarelatert risiko først og fremst være knyttet til tilgang til og pris på finansiering.

EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og muligheten til å utestede grønne obligasjonslån for å finansiere grønne utlån vil også fremover bli benyttet.

Når det gjelder klimarisiko i egen virksomhet blir denne fulgt opp årlig gjennom målinger av klimautslipp og policy og retningslinjer for innkjøp, reisevirksomhet og avfallshåndtering.

Mål og metoder

Metoder, mål og parametre som brukes til å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte trusler og muligheter

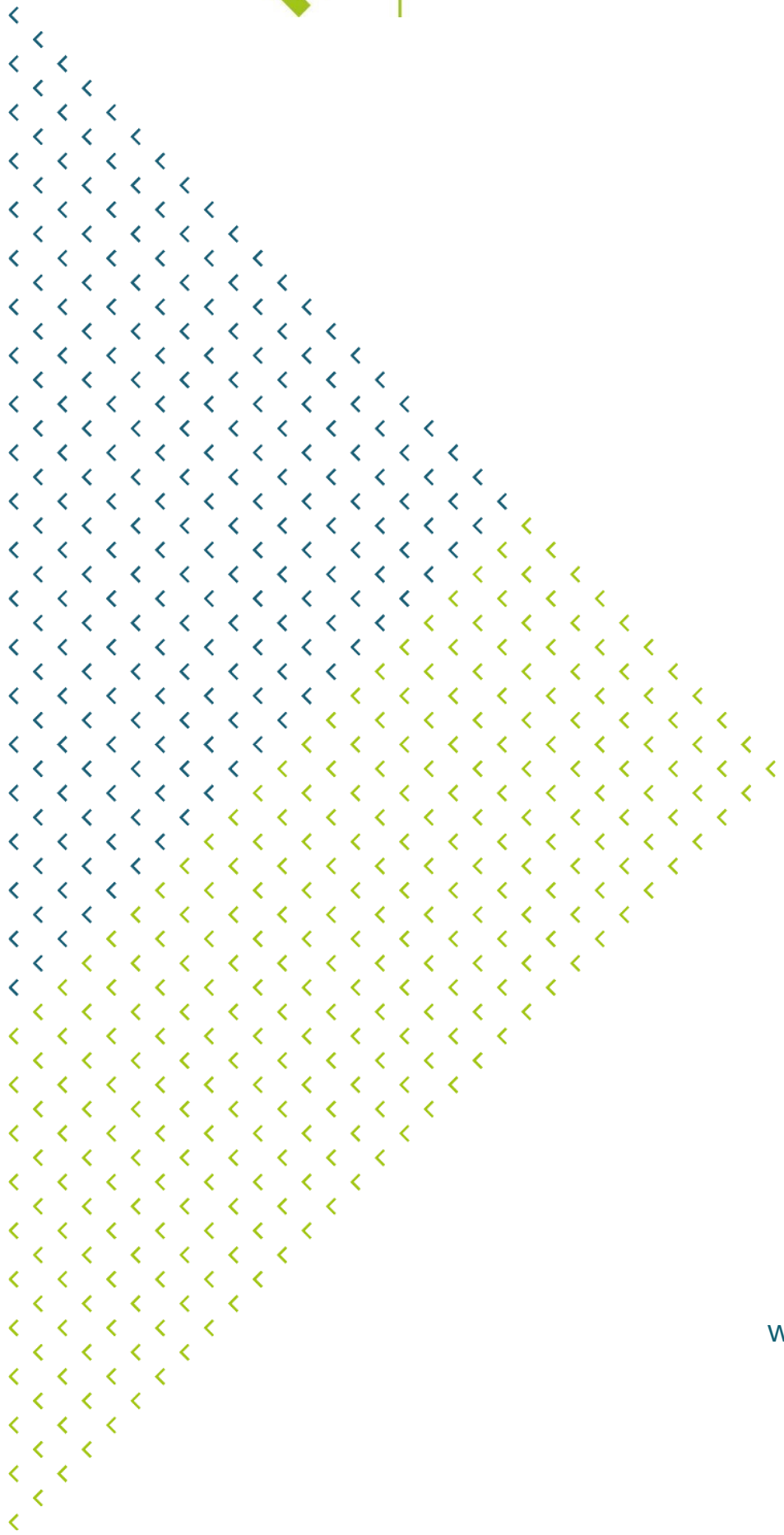
Generelt har selskapet lave utslipp knyttet til drift og klimautslipp i egen virksomhet beregnes årlig basert på Miljøfyrtårn sin beregningsmodell.

På sikt har EiendomsKreditt som mål å kartlegge låneporteføljen, estimere klimautslipp for utlånsvirksomheten og øke andelen grønne lån. Andel grønne lån og grønne obligasjoner vil være sentrale måleindikatorer til å følge opp klimarelatert risiko.

EiendomsKreditt har i dag et begrenset omfang av måleindikatorer og styringsmål for klimarisiko. Dette må sees i lys av at EiendomsKreditt må bygge kompetanse om klimarisiko internt i organisasjonen, samt at kartleggingsprosessen av låneporteføljen må utvikles.



EIENDOMSKREDITT



www.eiendomskreditt.no