



ÅRSRAPPORT 2013





Et fremgangsrikt og godt år!	3
Kort om Eiendoms kreditt	4
Finansielle hovedtall	6
Årsberetning	7
Regnskaps- og notehenvi sning	18
Resultatregnskap	19
Balanse	20
Kontantstrømoppstilling	22
Noter til regnskapet	23
Styrende organer og organisasjon	50
Revisors beretning	52
Kontrollkomiteens beretning 2013	54



Et fremgangsrikt og godt år!

For Eiendoms kreditt har 2013 vært et år med mye å glede seg over. Vi leverer et meget godt resultat på 43 millioner kroner og har en samlet forvaltningskapital på tett oppunder 5 milliarder kroner.

Det er gjennom året tatt flere målrettede grep som gir resultateffekter. Vi ser blant annet en solid økning i våre renteinntekter som i kombinasjon med en god utlånsvekst påvirker resultatet positivt. En økende andel av våre eierbanker ser verdien av å benytte våre tjenester og vi opplever en markert vekst i etterspørsel etter lån til nærings eiendom over hele landet. Når vi i tillegg leverer selskapets 16. driftsår på rad uten tap er jeg stolt over den innsatsen alle våre 14 ansatte har lagt ned for å bidra til et historisk godt resultat.

Eiendoms kreditt har en visjon om å være den beste långiver over tid for gode kunder som tilbyr god sikkerhet. Med bakgrunn i denne visjonen har vi lansert en ny profil og nye nettsider tilpasset våre verdier: SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET. Vi er forpliktet til å ha med oss våre verdier i ord og handling. De skal være veiledende for hvordan

vi utvikler virksomheten og hvordan vi samarbeider internt og eksternt overfor våre kunder, investorer og eierbanker.

I løpet av 2013 har vi implementert flere tiltak for å posisjonere oss for ytterligere lønnsom vekst i årene fremover. Vi har også styrket vår samlede kompetanse gjennom flere spennende nyansettelser innenfor marked, økonomi/regnskap og det juridiske fagområdet.

Norsk økonomi er solid og norske finansinstitusjoner er i liten grad direkte rammet av de internasjonale utfordringene. Norges Bank signaliserer fortsatt lave renter fremover og tilgangen på innlån i markedet er også god. De senere års hendelser i verdensøkonomien har imidlertid medført at de formelle krav til soliditet, finansieringsstruktur og likviditet er betydelig skjerpet. Dette har igjen resultert i at vi har vært nødt til å balansere veksttakten og prioritere utlån i samarbeid med våre eierbanker.

Vår finansielle situasjon er god og selskapet tilfredsstillende alle gjeldene kapitalkrav med god margin. Selskapets kapitaloppbygging følger vedtatt plan og vi har en målsetting om å klare alle fremtidige kapitalkrav primært ved oppbygging gjennom egen drift.

Et sentralt strategisk satsningsområde er vår ambisjon om å oppnå en tilfredsstillende internasjonal rating i løpet av 2014. For å lykkes over tid i et konkurransepreget marked vil dette være et viktig grep for å ta Eiendoms kreditt til neste nivå.

Bergen, februar 2014


Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør

Kort om Eiendoms kreditt

Selskapet

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak som eies av 85 sparebanker fra hele landet fordelt på alle samarbeidsgrupperinger. Selskapets formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Forretningsidé

Eiendoms kreditt er et frittstående kredittforetak som tilbyr lån til næringseiendom, fellesgjeld til borettslag og lån til selveiende bolig. Våre utlån finansieres hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlånsvilkår, lite mislighold og svært lite tap, tar Eiendoms kreditt sikte på å være blant de aller rimeligste over tid av landsdekkende og større regionale långivere.

Visjon og verdier

Eiendoms kreditt ønsker å være den beste långiver over tid for gode kunder som tilbyr god sikkerhet. Vi er opptatt av å være en profesjonell og seriøs aktør i markedet. Gjennom solide prosesser og høy kvalitet i alle ledd er vi en trygg samarbeidspartner for våre kunder, investorer og eierbanker. Vi er opptatt av å yte god service og behandler forespørsler effektivt. Kort beslutningsvei internt gjør at vi kan være fleksible og har mulighet for å ta svært raske beslutninger der situasjonen krever det.

Eiendoms kreditt skal ta lav kredittrisiko. Dette skal over tid gi billige innlån og lave tap og sammen med spesialisering og

standardisering bidra til lave driftskostnader.

Samlet skal dette gjøre Eiendoms kreditt i stand til å være blant markedets rimeligste tilbydere av langsiktige lån. Selskapet skal støtte opp under eierbankenes virksomhet gjennom gode samarbeidsløsninger for utlån og gjennom stabil og god avkastning på investert kapital.

Lave vedtektsfestede lånegrenser

Selskapet kan i henhold til vedtektene yte boliglån (inkludert fellesgjeld i borettslag) innenfor 65% av forsvarlig verdi. Lån til boliger for forretningsmessig utleie skal være sikret innenfor 60%, mens lån til næringseiendom for øvrig og lån til fritidseiendom skal være sikret innenfor 55% av forsvarlig verdi. Lånegrensene ligger gjennomgående lavere enn maksimalgrensene innenfor OMF-regelverket.

Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

Slike obligasjoner har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som i hovedsak består av utlån. Eiendoms kreditt opererer som eneste norske OMF-foretak med to ulike sikkerhetsmasser:

Bolighypotek som inneholder alle lån til privatboliger, utleieboliger hvor inntekt beskattes som kapitalinntekt, samt fellesgjeld til borettslag.

Eiendomshypotek som omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie.

I sikkerhetsmassene kan det også inngå visse typer kvalifiserte sikkerheter som kan utgjøre inntil 20 %. I tillegg kan fordringer i form av derivatavtaler som tilfredsstiller nærmere krav, inngå i sikkerhetsmassen.

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 Eiendoms kreditt en særlig god sikkerhet.

Selskapets utlånsvirksomhet

Eiendoms kreditt har i motsetning til alle andre norske OMF-foretak egen distribusjon av utlån i tillegg til lånesøknader som mottas fra eierbankene. Også lånesøknader som kommer via eierbankene er gjenstand for ordinær kredittbehandling i Eiendoms kreditt. Ofte deles disse lånene med banken slik at Eiendoms kreditt har den best prioriterte del av lånene.

Eiendoms kreditt er valgt som samarbeidspartner av Huseiernes Landsforbund. Eiendoms kreditt gir alle sine boliglånskunder gratis medlemskap i Huseiernes Landsforbund med de fordeler dette gir i form av gratis juridisk, teknisk og økonomisk rådgiving og rabatter på en rekke produkter og tjenester knyttet til bolig. Dette styrker selskapets salg av boliglån.

Administrativt samarbeid

Eiendoms kreditt tok i 2004 initiativ til å etablere Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Selskapene er samlokalisert og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene kostnadsfordeler, bedre grunnlag for å rekruttere og opprettholde god kompetanse på sentrale områder og lavere administrativ risiko.

Finansielle hovedtall

(i hele 1 000 kr)

Resultatregnskap

	2013	2012	2011
Netto renteinntekter	60 407	41 536	33 692
Øvrige driftsinntekter	1 425	1 600	1 737
Provisjonskostnader	159	160	192
Driftskostnader	18 885	15 889	14 973
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	778	3 416	-444
Tap (avsetning til uspesifisert tap)	-	-	-
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	43 565	30 503	19 820
Skattekostnad	12 211	8 525	5 473
Resultat etter skatt	31 355	21 978	14 346

Balanse

Sikringsobligasjoner,			
Kortsiktige plasseringer og diverse fordringer	747 105	720 320	744 667
Brutto utlån	4 127 484	3 774 819	3 170 393
Nedskrivning på grupper av lån	-1 170	-1 170	-1 170
Anleggsmidler	4 325	4 375	4 537
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 316 068	4 036 637	3 499 536
Annen gjeld	181 406	149 826	148 935
Herav: Ansvarlig kapital	145 000	105 000	105 000
Forvaltningskapital	4 877 744	4 498 345	3 918 427
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 882 544	4 196 331	3 752 294
Risikovektet balanse	3 407 423	3 134 936	2 633 567
Tellende ansvarlig kapital	521 495	413 250	371 488
Kjernekapital	416 495	308 250	266 488

Nøkkeltall (i % av GFK)

Netto renteinntekter	1,24 %	0,99 %	0,90 %
Driftskostnader	0,39 %	0,38 %	0,40 %
Tap på utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Resultat før skatt	0,89 %	0,73 %	0,53 %
Resultat etter skatt	0,64 %	0,52 %	0,38 %
Kapitaldekning	15,30 %	13,18 %	14,11 %
Kjernekapitaldekning	12,22 %	9,83 %	10,12 %
Egenkapital i % av forvaltning	7,80 %	6,93 %	6,89 %

Avkastning på gjennomsnittlig egenkapital

Før skatt	12,55 %	10,75 %	8,71 %
Avkastning etter skatt	9,03 %	7,75 %	6,30 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	1,52 %	1,55 %	2,14 %
Avkastning utover risikofri rente	11,03 %	9,20 %	6,57 %
Cost/income	30,7 %	36,8 %	42,3 %

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN I 2013

1.1. Utlån

God økonomisk vekst, lav arbeidsledighet og lave renter har medvirket til at boligprisene fortsatte å stige store deler av 2013. Fra august har imidlertid prisene på omsatte boliger gått noe ned. Omsetningstiden har også økt. Gjennomsnittsprisen på omsatte boliger i hele 2013 er 4,9% over gjennomsnittsprisen i 2012, men for desember ligger den 0,6% under desember 2012.

Også prisene på næringseiendom ble opprettholdt i 2013, dog med lokale variasjoner og avhengig av segment. Positive drivere har på generell basis vært mindre nybygging og redusert ledighet. Prisdempende har vært bankenes reduserte vilje til finansiering av næringseiendom og økte marginkrav.

Det har vært en samlet nettovest i utlån på 9,3% mot 19,1 % i 2012. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2013, men på grunn av økte kapitalkrav er utlånsveksten holdt nede. Saker fra eksisterende kunder og eierbankene er prioritert. Andelen utbetalte næringslån som kom fra eierbankene var derfor høy også i 2013; 65% mot 63% i 2012. Flere av våre eiere har hatt behov for, og sett nytten av å kunne samarbeide med Eiendomskreditt for å dele store engasjementer og av andre balansemessige grunner. Dette er lån som normalt er større enn gjennomsnittet av løpende lån i Eiendomskreditt, og som prises etter 3 mnd. NIBOR med et marginpåslag. NIBOR-lånenes andel av lån til næringsformål (inkl. borettslag) utgjør 38 % ved utgangen av 2013.

Volumet av fastrentelån til næringsformål har holdt seg stabilt, men på grunn av stor utlånsvekst er andelen redusert til 24 %.

Det ble utbetalt kr 570 mill. i nye lån med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) i 2013.

Etter avdrag og innfrielse er det en netto økning i den totale næringsporteføljen på kr 336 mill.

Det ble utbetalt kr 225 mill. i boliglån til privatpersoner i 2013. Etter avdrag og innfrielse ga dette en netto økning i boligporteføljen på kr 14 mill. Ved utgangen av 2013 var 33 % av alle boliglån til privatpersoner gitt med fast rente, mens andelen var 29,4 % i 2012.

1.2. Innlån

Markedsutviklingen

De økonomiske forhold i eurosonen har utviklet seg litt svakere enn forventet i 2013. For industrilandene som helhet var den økonomiske veksten for året svake 1,2%. På den positive siden var veksten mot slutten av året noe sterkere tilsvarende ca. 2%. Ved inngangen til 2014 er dermed utsiktene noe bedre. Sentralbankrentene i mange land er nær null og i de største industrilandene ventes renten først å bli satt opp i 2015.

Veksten i norsk økonomi har avtatt i 2013 som følge av svak vekst hos handelspartnerne. Arbeidsledigheten holder seg fortsatt lav, i overkant av 3%. Prisstigningen (KPI) har tiltatt og økt fra ca. 1% til ca. 2,5% gjennom året. Mot slutten av året så man en oppbremsing i boligmarkedet med prisnedgang i årets fire siste måneder.

Norges Bank har i 2013 holdt styringsrenten uendret på 1,5%. Tre måneders pengemarkedsrente (nibor) falt i 2013 med ca. 0,15%-poeng til 1,69% mens femårs swaprente falt med 0,35%-poeng til 2,48%. Likeledes falt kredittpåslagene for bank- og finansobligasjoner med ca. 0,4%-poeng gjennom året slik at prisen på nye innlån til banker og kredittforetak ble betydelig redusert i 2013. Ser vi 2013 under ett, har likviditeten i markedet og tilgangen på langsiktige innlån vært god.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Mill. kroner per 31.12.)	2013	2012	2011
Senior sertifikatlån	167	510	500
Senior obligasjonslån	695	445	710
OMF - bolighypotek (bytteordningen)	284	580	799
OMF – bolighypotek	960	765	515
OMF – eiendomshypotek	2 252	1 687	950
Andre langsiktige innlån	0	130	130
Sum	4.358	4.117	3.604

Eiendomskreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Med obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) menes obligasjoner som har en fortrinnsrett til dekning i utstederens sikkerhetsmasse for obligasjonene.

Eiendomskreditt vil fortsatt utstede et begrenset volum av ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet.

To typer obligasjoner med fortrinnsrett

Eiendomskreditt sin utlånsportefølje består både av lån til boligeiendom (bolighypotek) og lån til næringsseiendom (eiendomshypotek).

Eiendomskreditt vil derfor ha to adskilte sikkerhetsmasser bestående av henholdsvis boliglån og lån til næringsformål.

Bolighypotekobligasjoner – også kalt boligkredittobligasjoner – har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som består av lån til boligformål som kan vektes 35% etter kapitaldekningsforskriften.

Eiendomshypotekobligasjoner – også kalt næringskredittobligasjoner – har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som består av lån til næringsseiendommer og lån til boligeiendommer som vektes til 100% etter kapitaldekningsforskriften.

Sikkerhetsmassene

I tabellen under ser vi at sikkerhetsmassen for bolighypotek per 31.12.2013 utgjør kr 1.432 mill. mens utstedte bolighypotekobligasjoner utgjør kr 1.244 mill. Sikkerhetsmassen utgjør dermed 115,1% av obligasjonsgjelden. Tilsvarende for eiendomshypotek utgjør sikkerhetsmassen kr 2.731 mill. mens utstedte eiendomshypotekobligasjoner er kr 2.252 mill. Det vil si at sikkerhetsmassens verdi utgjør 121,2% av obligasjonsgjeldens pålydende. Høy overpantsettelse, lave belåningsgrader (LTV) i sikkerhetsmassen og lave vedtektsfestede belåningsgrenser gir en svært lav risiko for tap knyttet til obligasjonene.

Sikkerhetsmasse for bolighypotekobligasjoner (i 1000 kr):

Utlån til kunder	1 242 831
Fyllingssikkerhet	189 164
Sum	1 431 995
Netto utstedte bolighypotekobligasjoner (OMF)	1 244 000
Overpantsettelse (OC)	15,10 %
Gj.snitt. belåning i forhold til pantets verdi (LTV)	38,90 %

Sikkerhetsmasse for eiendomshypotekobligasjoner (i 1000 kr):

Utlån til kunder	2 640 926
Fyllingssikkerhet	89 611
Sum	2 730 537
Netto utstedte eiendomshypotekobligasjoner (OMF)	2 252 000
Overpantsettelse (OC)	21,20 %
Gj.snitt. belåning i forhold til pantets verdi (LTV)	41,10 %

Innlånsvirksomheten i 2013

Markedets etterspørsel etter selskapets obligasjoner har vært god i 2013. Dette har særlig betydning for selskapets eiendomshypotekobligasjoner hvor markedets etterspørsel har vært økende siden introduksjonen i 2010.

Totalt er det utstedt kr 1.860 mill. i nye obligasjoner og sertifikater i 2013. Av dette utgjør eiendomshypotekobligasjoner kr 885 mill., bolighypotekobligasjoner kr 225 mill., og senior obligasjons- og sertifikatlån kr 750 mill. Samlet økte innlånene med netto kr 279 mill. slik at selskapet ved utgangen av året har en innlånportefølje på kr 4.316 mill.

Innlånsstruktur

Eiendoms kreditt har i 2013 økt innlånporteføljens løpetid med 0,47 år til 2,71 år.

2. RESULTAT FOR 2013

Regnskapet avlegges i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP).

Tall for 2012 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 43,6 mill. (kr 30,5 mill.) og utgjorde 0,89 % (0,73%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatoppgangen er høyere netto renteinntekter. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 12,55 % (10,75 %) som tilsvarer 11,03% poeng (9,20% poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 12,2 mill.

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 31,4 mill. mot kr 22,0 mill. i 2012. Forbedringen er på 42,7 %. Resultatet utgjør 0,64 % (0,52 %) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 9,03% (7,75%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 60,4 mill. (41,5 mill.) som tilsvarer 1,24 % (0,99 %) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Økningen er et resultat av økte marginer på utlån og lavere innlånskostnader.

Utbytte av verdipapirer utgjorde kr 0,1 mill. (kr 0,1 mill.). Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 0,5 mill. (kr 0,6 mill.), mens provisjons- og gebyrkostnader utgjorde kr 0,2 mill. (kr 0,2 mill.).

Eiendoms kreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av staten, norske banker og kredittforetak. Markedsverdien på obligasjonsbeholdningen har utviklet seg positivt i løpet av året. Dette ga en netto kursgevinst i regnskapet for 2013 på kr 0,8 mill. mot kr 3,4 mill. i 2012. Av kursgevinsten i 2012 utgjorde tilbakeføring av tidligere års nedskrivninger kr 2,6 mill.

Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til rentesikring, blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene. Andre driftsinntekter var kr 0,8 mill. (kr 0,9 mill.) i 2013.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 17,2 mill. i 2013, mot kr 14,2 mill. i 2012. Av dette utgjør lønn kr 8,4 mill. i 2013 mot kr 6,9 mill. i 2012.

Totale driftskostnader økte med 18,8 % til kr 18,9 mill. i 2013. Kostnadene utgjorde 0,39% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

2.3. Mislighold og tap

Eiendoms kreditt AS hadde per 31. desember 2013 8 (4) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 154,7 mill. (kr 79,3 mill.) Dette tilsvarer 3,75 % (2,10 %) av brutto utlån. Mislighold viser en økning ved årets slutt på grunn av tre større engasjement. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Eiendoms kreditt har i sine 16 driftsår ikke hatt tap på utlån. Styret vurderer kvaliteten på utlånporteføljen som meget god. Det vises for øvrig til note 5 om risikoklassifisering av utlån. Tidligere nedskrivning på grupper av lån, kr 1,2 mill. er opprettholdt i 2013.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

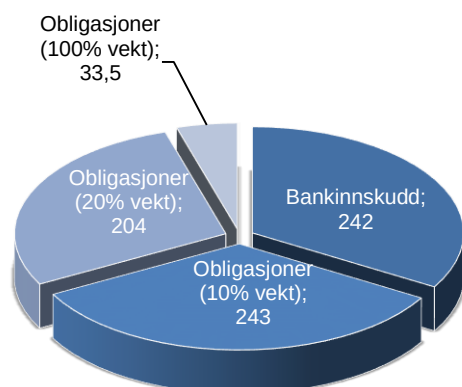
Forvaltningskapitalen økte med kr 379 mill. i 2013 og utgjorde kr 4.878 mill. ved utgangen av 2013. Dette er en økning på 8,4 %.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd og rentebærende papirer utstedt av staten, banker, kredittforetak og industriselskaper innenfor gitte kredittrammer. Likviditetsplasseringer viser en øking med kr 27,5 mill. i 2013.

Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier 5.000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker til pålydende verdi av kr 5 mill.

Plassering av likviditet (mill.kr)

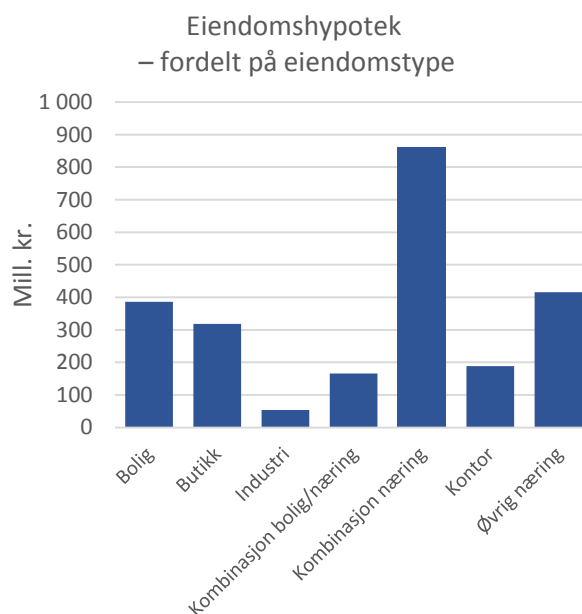


3.3. Utlån

Netto utlån økte med 9,3 % fra kr 3.774 mill. i 2012 til kr 4.126 mill. i 2013. Samlede utlån fordelte seg med 65,9% på eiendomshypoteklån, 30,2 % på bolighypoteklån og 3,9 % på andre lån. Eiendomskreditt har som intensjon å oppnå en tilfredsstillende rating av eiendomshypotekporteføljen i løpet av 2014. I den forbindelse vil lån til finansiering av fellesgjeld i borettslag bli flyttet over fra bolighypotek til eiendomshypotek. I desember 2013 ble kr 277 mill. overført. Dette utgjorde 67 % av alle lån til borettslag, og overføringen reduserte bolighypotek med 18% og økte eiendomshypotek med 11%.

Eiendomshypotek

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek var ved årsskiftet totalt kr 2.713 mill. inklusive kr 277 mill. overført fra bolighypotek. LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var 41,1 % for næringshypotek ved årsskiftet. Lån som har LTV utover 50%, utgjør 25,7 % av porteføljen. Den del av disse lånene som ligger utover 50 % av LTV, utgjør imidlertid bare 1,7 % av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.



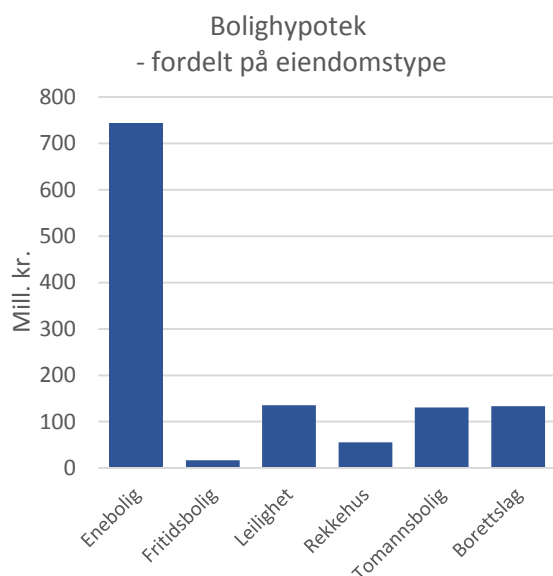
Næringslån som foreløpig ikke er godkjent under OMF utgjorde kr 160 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom utgjorde dermed kr 2.873 mill. Porteføljen av næringslån fordeler seg på lånestørrelser som følger i tabellen under:

Næringslån (1.000 kr)	2013			2012
	Eiendoms- hypotek	Annet	Sum	
0 - 5 mill.	352 081	44 262	396 343	373 299
5 - 10 mill.	482 912	15 330	498 242	401 121
10 - 15 mill.	278 326	22 907	301 233	278 523
15 - 20 mill.	187 469	17 330	204 799	157 365
20 - 25 mill.	254 725	-	254 725	164 695
Over 25 mill.	1 157 902	60 000	1 217 902	1 017 327
Sum	2 713 415	159 828	2 873 243	2 392 331

Bolighypotek

Porteføljen av lån gitt under bolighypotek var ved årsskiftet totalt kr 1.245 mill. Av dette utgjorde gjenværende lån til borettslag og boligaksjeselskaper kr 138 mill.

LTV var 38,9 % ved årsskiftet. Lån som har LTV utover 60 %, utgjør 11,5 % av porteføljen. Den del av disse lånene som ligger utover 60% av LTV, utgjør bare 0,6 % av samlet portefølje av bolighypotek.



3.4. Innlån

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer økte med kr 279 mill. i 2013 og var kr 4.316 mill. mot kr 4.037 mill. ved utgangen av 2012. Totalt er det utstedt kr 1.860 mill. i nye obligasjoner og sertifikater i 2013. Av dette utgjør eiendomshypotekobligasjoner kr 885 mill., bolighypotekobligasjoner kr 225 mill., og senior obligasjons- og sertifikatlån kr 750 mill.

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 307 270 000,- fordelt på 3 072 700 aksjer pålydende kr 100,-. Det ble i juni 2013 gjennomført en fortrinnsrettemisjon mot eksisterende aksjonærer på 352 700 aksjer. Inklusiv overkurs ble det innbetalt kr 37 033 500. Selskapet er ved utgangen av 2013 eiet av 85 sparebanker og 2 ansatte.

Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektenes § 4. I henhold til lov om finansieringsvirksomhet er eierandel og stemmerett begrenset til 10% av aksjekapitalen. Større eierandel må godkjennes av Finanstilsynet.

Det har ikke vært endringer i aksjonærsammensetningen etter årsskiftet 2013/2014. De 20 største aksjonærene per 31.12.2013 er:

Sparebanken Sogn og Fjordane	11,36 %
Fana Sparebank	10,00 %
Sparebanken Vest	9,32 %
Voss Sparebank	5,09 %
Sparebanken Øst	4,12 %
Sparebanken Pluss	3,66 %
Luster Sparebank	3,23 %
Sandnes Sparebank	3,07 %
Haugesund Sparebank	3,04 %
Skudenes og Aakra Sparebank	2,71 %
Flekkefjord Sparebank	2,57 %
Orkdal Sparebank	2,03 %
Søgne og Greipstad Sparebank	1,95 %
Indre Sogn Sparebank	1,70 %
Sparebanken Narvik	1,66 %
Spareskillingsbanken	1,63 %
Aurskog Sparebank	1,60 %
Sparebank 1 Søre Sunnmøre	1,43 %
Helgeland Sparebank	1,40 %
Sparebanken Hedmark	1,06 %

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusive overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 380,3 mill.

I tillegg har selskapet et fondsobligasjonslån på kr 40 mill., samt to tidsbegrensede ansvarlige lån på til sammen kr 105 mill.

Ved utgangen av 2013 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 521,5 mill. Dette gir en kapitaldekning på 15,30% (13,18%). Herav utgjorde ren kjernekapital 11,05% (9,83%) og kjernekapitalen 12,22% (9,83%).

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 ivarettatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser. Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 4 om risikoklassifisering av utlån. 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

Boliglån ytes primært i tettsteder eller i regulerte områder hvor boligen antas å være lett omsettelig. Unntak kan gjøres for attraktive og kurante boliger med særlig lav belåningsgrad.

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 Eiendomskreditts lån.

Belåningsverdi

Som grunnlag for verdifastsettelse krever Eiendomskreditt at det foreligger en dokumentert omsetningsverdi, en takst eller en tilfredsstillende meglervurdering. For boliglån kan også verdiestimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn. (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiestimer 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. Boliglån inntil 5 mill kroner kan innvilges av to i fellesskap. Boliglån mellom 5 og 10 mill kroner kan innvilges av to saksbehandlere i fellesskap med tillegg av utlånsdirektør eller adm. direktør. Ved større lån, eller ved mer komplekse saker, behandles saken i kredittkomiteen. Alle lån til næringsformål, inklusiv leiegårder, samt lån til borettslag (fellesgjeld), behandles av kredittkomiteen som har fullmakt til å bevilge lån inntil 30 mill. kroner, alternativt inntil 40 mill. kroner til borettslag og inntil 50 mill. kroner ved lån til kommuner og stat eller når lån er garantert av slike. Lån som er større enn dette, skal behandles i Eiendomskreditts styre.

Lånenes løpetid og rentevilkår

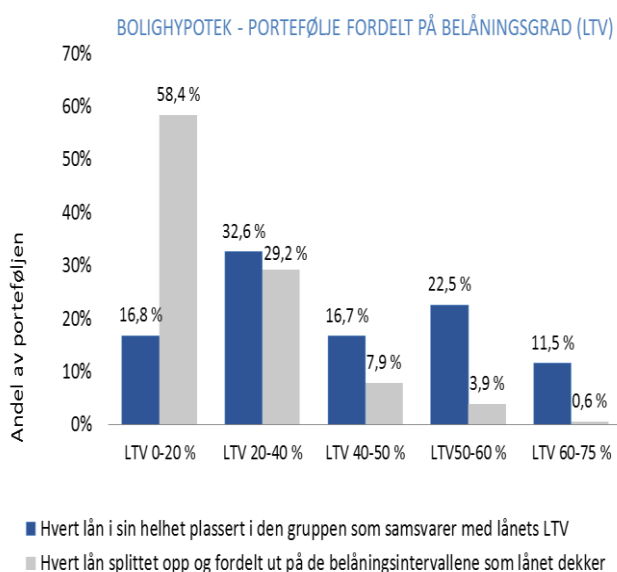
Eiendomskreditts boliglån gis normalt med en løpetid på 20 – 35 år. Ved særlig lav risiko kan lenger løpetid innvilges. For lån til næringsbygg skal lånene normalt ha en løpetid på maksimalt 25 år. Lån kan gis med inntil 5 års avdragsfrihet. Utlån kan gis med flytende eller fast rente, og for større næringslån tilbys også 3 måneders NIBOR med et marginpåslag. Rentebindingstiden for lån med fast rente kan være opp til 10 år.

Debitors betalingsevne

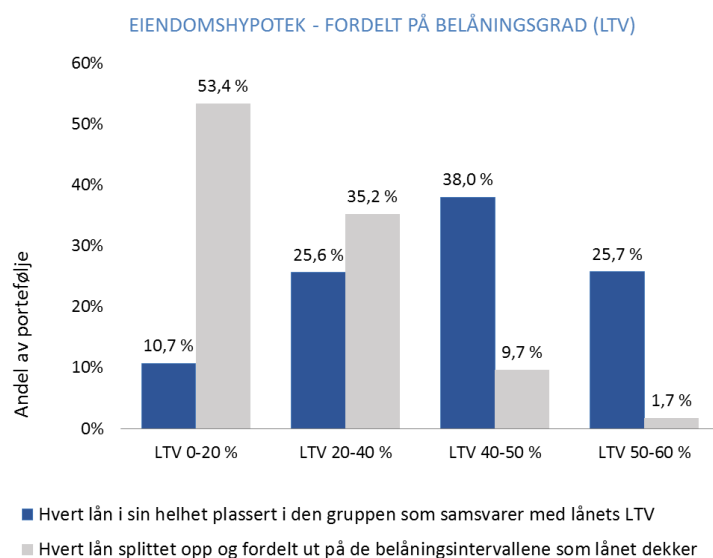
Selv om pantesikkerheten for utlånene forutsettes å gi full sikkerhet for de innvilgede lån, vil Eiendomskreditts risiko til en viss grad også være knyttet til den enkelte kundes evne til å betjene sine lån. Denne risikoen søkes redusert gjennom en grundig analyse av debitors betalingsevne og betalingsvilje,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

Sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgrader

I forbindelse med at Eiendomskreditt er godkjent som utstedere av OMF, er det etablert to ulike sikkerhetsmasser; en for bolighypotek og en for eiendomshypotek. Alle nye lån som innvilges, må tilfredsstille kriteriene for å kunne inngå i en av disse sikkerhetsmassene.



I sikkerhetsmassen for bolighypotek legges alle lån til bolig for eget bruk, utleieboliger som ikke ansees som forretningsmessig virksomhet og som samtidig i hovedsak kan betjenes av debitor uten å vektlegge leieinntekten. Dette er lån som vektet 35% etter kapitaldekningsforskriften. Det ligger også igjen noen lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen bebos av aksjonærene.



I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektet 100 % etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringseiendommer og ordinære næringseiendommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. Disse vektet 35% etter kapitaldekningsforskriften. Boligeiendommer som vektet 100 % utgjør 13 % av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek og borettslag som vektet 35 % utgjør 10%.

Boliglån som skal inngå i sikkerhetsmassen for bolighypotek, skal etter OMF-regelverket ligge innenfor 75 % av markedsverdi, mens fritidseiendommer skal ligge innenfor 60 %. Etter vedtekter i Eiendomskreditt skal boliglån ligge innenfor 65 % av markedsverdi, mens fritidseiendommer skal ligge innenfor 55 %.

For lån som inngår i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 60 %. I Eiendomskreditt skal næringseiendommer ligge innenfor 55 %.

Siden tapsrisiko stiger eksponensielt 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. Markedsrisiko

Eiendomskreditt er eksponert for markedsrisiko gjennom plassering av overskuddslikviditet og gjennom bruk av sikringsinstrumenter. Det er etablert rammer for markedsrisiko knyttet til kredittrisiko og kursfall-/renterisiko på finansielle plasseringer. I kredittrammene inngår også eksponering for motpartsrisiko i derivatkontrakter. Alle derivatkontrakter per 31.12.2013 var rentebytteavtaler i norske kroner.

Eiendomskreditt har ingen handelsportefølje i finansielle instrumenter. Obligasjoner og sertifikater holdes enten som likviditetsreserver eller som sikringsinstrumenter.

Likviditetsreservene er definert som "bankportefølje" og bokføres etter porteføljeprinsippet til laveste verdi av bokført verdi eller markedsverdi. Likviditetsporteføljen av obligasjoner hadde per 31.12.2013 en gjennomsnittlig restløpetid på 2,52 år.

4.3. Renterisiko

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 hver sikkerhetsmasse og for selskapet totalt sett.

Beregnet per 31.12.2013 ville en generell øking i markedsrentene på 1%-poeng redusert netto markedsverdi av Eiendomskreditt sine rentebærende eiendeler og gjeld, inklusiv derivater, med kr 160.000.

4.4. Valutarisiko

Eiendomskreditt har hele sin virksomhet i norske kroner og har derfor ingen valutarisiko.

4.5. 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 klare 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 31.12.2013 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 723 mill. som tilsvarer 17% av samlede innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det 13 (14) ansatte i Eiendoms kreditt. Dette fordeler seg på 9 kvinner og 4 menn.

Styret ansatte ny adm. direktør fra 01.03.2013. I løpet av året har fem ansatte sluttet. Tre har gått til ny arbeidsgiver og to ansatte har gått av med pensjon. Det er ansatt en økonomikonsulent fra 01.02.13, en senior utlånskonsulent fra 15.08.13, i tillegg til leder forretningsstøtte og kontroll som tiltrer 01.06.14.

Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen.

Eiendoms kreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS) om administrasjonssamarbeid. Dette samarbeidet innebærer at det kan settes større ressurser inn i arbeidet med å drive de to virksomhetene. Dette er til fordel for både Eiendoms kreditt og KfS.

Flere ansatte i Eiendoms kreditt arbeider delvis for KfS. Sammen med fødselspermisjoner medførte dette at antall årsverk i Eiendoms kreditt gjennom 2013 utgjorde 9,0 (9,9).

Når det gjelder utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte, vises til note 17 i regnskapet.

Sykefraværet har utgjort 4.5 % (12,1%) av arbeidstiden. Det egenmeldte fraværet har vært lavt og legemeldt fravær skyldes ikke arbeidsrelatert sykdom. Det er ikke registrert skader som skyldes arbeidsulykker eller arbeidsbelastning i løpet av året.

Selskapet valgte nytt verneombud i 3. kvartal 2013 og vedkommende har gjennomgått obligatorisk opplæring.

Selskapet lanserte egen web-basert personalhåndbok og HMS-håndbok i 4. kvartal 2013.

Arbeidsmiljøet vurderes å være godt.

Selskapet legger vekt på likestilling mellom kjønn ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer. Ledergruppen består ved årsskiftet av 4 menn. Denne vil bli utvidet med ett kvinnelig medlem når leder for forretningsstøtte og kontroll tiltrer i 2. kvartal 2014. Styret består av 5 menn og denne fordelingen avspeiler nåværende fordeling av toppledere i eierbankene som i hovedsak utgjør rekrutteringsgrunnlaget.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med diskrimineringslovens formål, herunder gi like muligheter og rettigheter, samt å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk eller religion. Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

6. SAMFUNNSANSVAR

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

Arbeidstakerrettigheter: Selskapet har retningslinjer og rutiner knyttet til arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold. Dette er nedfelt i personalhåndboken, etiske retningslinjer, policy for helse, miljø og sikkerhet, herunder rutiner for varsling av kritikkverdige forhold.

Korrupsjonsbekjempelse: Selskapet har utarbeidet egne retningslinjer og rutiner for å hindre økonomisk kriminalitet, hvitvasking av penger og terrorfinansiering.

Menneskerettigheter: Selskapet har ikke egne retningslinjer knyttet til etisk handel mv., men dette dekkes delvis av etiske retningslinjer. Risikoen for uetiske innkjøp vurderes som lavt ettersom vi er en lokal tjenesteprodusent.

Miljø: Ansattes behov for tjenestereiser er beskjedne, samtidig som det er gode offentlige kommunikasjonsmidler til vårt kontor. Til oppvarming benyttes kun elektrisk kraft. Selskapet har tatt i bruk nye moderniserte lokaler i 2013.

Prosedyrer og oppfølging: På vesentlige områder har selskapet etablert internkontroll. Rutiner og retningslinjer revideres og behandles av selskapets styre. Ansatte får opplæring i fastsatte rutiner og retningslinjer, samtidig som disse ligger tilgjengelige på selskapets intranett.

7. DISPONERING AV RESULTATET

Årsresultatet i Eiendoms kreditt AS på kr 31.354.576,-, foreslås i sin helhet tilført annen egenkapital. Den frie egenkapitalen utgjør etter dette kr 65.099.192,- og samlet egenkapital utgjør kr 380.269.966,-.

8. UTSIKTER FREMOVER

Norsk økonomi er solid og norske finansinstitusjoner er i liten grad direkte rammet av de internasjonale utfordringene. Norges Bank signaliserer fortsatt lave renter fremover.

Det var et lite fall i boligprisene mot slutten av 2013. Dette kan skyldes mer usikre framtidsutsikter og noe strengere kriterier for å få lån. Generell oppbremsing i norsk økonomi, noe lavere lønnsvekst og en forholdsvis høy vekst i boligprisene over tid kan også spille inn. Det er imidlertid naturlig å anta at de grunnleggende forhold ved den norske økonomien, som begrenset arbeidsledighet og et fortsatt lavt rentenivå, vil dempe et mulig videre prisfall.

Rentemarginen på utlån økte markert gjennom fjoråret og forventes å kunne holdes stabilt på samme nivå gjennom 2014. Marginutviklingen vil være betinget av konkurransesituasjonen og fremtidige regulatoriske rammebetingelser. Tilgangen på innlån i markedet er god. Samlet forventer styret høyere rentenetto i kroner som følge av stabil rentemargin og et større utlånsvolum.

De senere års hendelser i verdensøkonomien har medført at de formelle krav til soliditet, finansieringsstruktur og likviditet er betydelig skjerpet.

Den finansielle situasjonen i Eiendoms kreditt er god og selskapet tilfredsstiller alle gjeldene kapitalkrav med god margin. Selskapets kapitaloppbygging følger vedtatt plan og vi har en målsetting om å klare alle fremtidige kapitalkrav primært ved oppbygging gjennom egen drift.

Dagens marginbilde i kombinasjon med fortsatt vekst, god kostnadskontroll og minimale tap er vesentlige forutsetninger for å øke egenkapitalen.

På bakgrunn av økte kapitalkrav og selskapets plan om kapitaloppbygging vil en dog måtte balansere veksten i 2014. En tilsvarende vekst som i 2012 og 2013 vil forutsette at selskapet får tilført ytterligere egenkapital fra eierbankene i kombinasjon med innhenting av ny fondsobligasjonskapital.

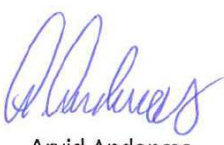
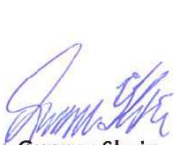
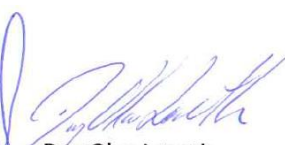
Flere aktører i den norske finansnæringen har signalisert at innføringen av strammere rammevilkår vil føre til redusert tilbud av utlån til næringslivet. På samme tid kan gjennomførte og kommende marginøkninger fra bankene kunne medføre økende etterspørsel etter refinansiering. Dette er forhold som antas å kunne gi Eiendoms kreditt gode vekstmuligheter. Når en del eierbanker også har signalisert at de ønsker å tilføre mer lån til Eiendoms kreditt, gir dette grunn til å tro at selskapets samlede utlånsvækst kan utvikle seg positivt også i 2014.

Utviklingen i låntakernes betalingshistorikk tilsier isolert sett ikke vesentlig mislighold fremover. Etter styrets oppfatning synes det også å være liten risiko for at det i 2014 skal kunne oppstå nevneverdig tap på utlån. Dette er også begrunnet i selskapets vedtektsfestete og lave belåningsgrenser. At den gjennomsnittlige belåningsgrad er på henholdsvis 39 % for boliglån og 41 % for lån til næringslivet, understøtter antagelsen om svært lav tapsrisiko.

Et sentralt strategisk satsningsområde er vår ambisjon om å oppnå en tilfredsstillende internasjonal rating i løpet av 2014. For å lykkes over tid i et konkurransepreget marked vil dette være et viktig grep for å posisjonere selskapet for en økt langsiktig vekst.

Eiendoms kreditt forventer en fortsatt god resultatutvikling i 2014.

Bergen, 24.februar 2014
I styret for Eiendoms kreditt AS

 Nils Martin Axe Styrets leder	 Arvid Andenæs Styrets nestleder	 Gunnar Skeie Styremedlem	 Svein Ivar Førland Styremedlem	 Dag Olav Løseth Styremedlem
 Jan Kaare Hellevang Adm.direktør				

Regnskaps- og notehenvising

Resultatregnskap	19
Balanse	20
Kontantstrømoppstilling	22
Noter til regnskapet	23
Note 1 Regnskapsprinsipper	23
Note 2 Styring og kontroll av risiko – Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3)	26
Note 3 Utlån	32
Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse	34
Note 5 Risikoklassifisering	35
Note 6 Mislighold	35
Note 7 Nedskrivning på grupper av lån	36
Note 8 Verdipapirer	36
Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån	37
Note 10 Obligasjons- og sertifikatlån	37
Note 11 Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld	38
Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2013	39
Note 13 Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger	40
Note 14 Nærstående parter	41
Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	41
Note 16 Varige driftsmidler	42
Note 17 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	43
Note 18 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	44
Note 19 Skatt	45
Note 20 Aksjekapital	46
Note 21 Ansvarlig kapital	46
Note 22 Egenkapitalbevegelse	46
Note 23 Kapitaldekning	47

Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

RESULTATREGNSKAP	Noter	2013	2012
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		8 148	7 051
Renter av utlån til og fordringer på kunder		180 354	155 817
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		14 681	18 257
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>203 183</i>	<i>181 124</i>
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		2 298	3 546
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		134 063	130 557
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		6 415	5 484
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>142 776</i>	<i>139 588</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>60 407</i>	<i>41 536</i>
<i>Inntekter av aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		<i>127</i>	<i>78</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonsinntekter</i>		<i>484</i>	<i>579</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>159</i>	<i>160</i>
<u>Netto verdiendring og gevinst/tap på verdipapirer som er omløpsmidler</u>			
<i>Gevinst/tap(-) på sertifikater og obligasjoner</i>		<i>778</i>	<i>3 416</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>		<i>813</i>	<i>942</i>
Lønn m.v.	17	8 381	6 892
Pensjonskostnader	18	2 183	2 479
Sosiale kostnader		2 087	1 542
Administrasjonskostnader		4 569	3 239
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>17 219</i>	<i>14 153</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	16	<i>491</i>	<i>665</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>1 174</i>	<i>1 071</i>
<u>Tap på utlån</u>			
<i>Nedskrivning på grupper av lån</i>	7	-	-
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>43 565</i>	<i>30 503</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	19	<i>12 211</i>	<i>8 525</i>
Resultat av ordinær drift etter skatt		31 355	21 978
<i>Avsatt til utbytte</i>		-	<i>12 813</i>
<i>Overført til/fra annen egenkapital</i>		<i>31 355</i>	<i>9 165</i>

Balanse

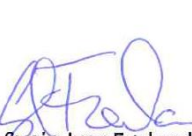
(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Noter	31.12.2013	31.12.2012
<i>Kontanter og fordringer på sentralbanken</i>		5	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid		242 092	174 182
<i>Sum utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		242 092	174 182
Nedbetalingslån til sparebanker		2 017	2 164
Nedbetalingslån til kunder	3, 4, 5, 6	4 125 467	3 772 655
Nedskrivning på grupper av lån	7	-1 170	-1 170
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		4 126 314	3 773 649
Obligasjoner utstedt av andre	8	481 193	521 607
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		481 193	521 607
<i>Aksjer andeler og grunnfondsbevis</i>		5 167	5 167
<i>Immaterielle eiendeler; Utsatt skattefordel</i>		868	837
Maskiner, inventar og transportmidler	16	937	988
Bygninger og andre faste eiendommer		3 387	3 387
<i>Sum varige driftsmidler</i>		4 325	4 375
<i>Andre eiendeler</i>		492	3 016
Opptjente ikke-betalte inntekter		12 789	9 921
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	18	2 907	2 796
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader		1 593	2 790
<i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		17 289	15 506
Sum eiendeler		4 877 744	4 498 345

GJELD OG EGENKAPITAL

	Noter	31.12.2013	31.12.2012
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>			
Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak		224 971	585 009
Beholdning av egne sertifikater		-58 000	-75 000
Obligasjonsgjeld		4 693 097	4 194 628
Beholdning av egne obligasjoner		-544 000	-798 000
Andre langsiktige låneopptak		-	130 000
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9, 10	4 316 068	4 036 637
<i>Annen gjeld</i>			
Påløpte kostnader		13 571	22 839
Ansvarlig lånekapital	21	22 835	21 987
Fondsobligasjonslån	21	105 000	105 000
Sum gjeld		40 000	4 186 463
<i>Aksjekapital</i>			
Overkursfond	20	307 270	272 000
Sum innskutt egenkapital		7 901	6 137
<i>Annen egenkapital</i>			
Sum egenkapital	22	65 099	33 745
Sum gjeld og egenkapital		4 877 744	4 498 345

Bergen, 24.februar 2014
I styret for Eiendoms kreditt AS

				
Nils Martin Axe Styrets leder	Arvid Andenæs Styrets nestleder	Gunnar Skeie Styremedlem	Svein Ivar Førland Styremedlem	Dag Olav Løseth Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm.dirktør

Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2013	2012
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	43 565	30 503
Ordinære avskrivninger	491	665
Av- og nedskrivninger av verdipapirer		-2 648
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 7 107	- 7 900
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	36 949	20 620
 Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	158 092	1 500 924
Utbetaling på nedbetalingslån til kunder	-794 734	-1 065 320
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	442 069	460 894
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-117 678	-1 508 577
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-440	-504
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-312 691	-612 583
 Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 860 000	2 576 719
Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld	-1 580 569	-2 039 618
Innbetaling av ansvarlig lånekapital (fondsobligasjonslån)	40 000	
Innbetaling av aksjekapital inklusiv overkurs	37 034	32 760
Utbetaling av utbytte	-12 813	-8 581
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	343 652	561 280
 Netto kontantstrøm for perioden	67 910	-30 683
 Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	174 187	204 870
 Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	242 097	174 187

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med de ordinære reglene i regnskapsloven, Finansdepartementets årsoppgjørskforskrifter for banker og god regnskapsskikk. En del av nedenstående punkter er for tiden ikke aktuelle for Eiendoms kreditt, men beskriver den regnskapsmessige behandling hvis postene blir aktuelle i fremtiden. Årsregnskapet følger i hovedsak de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2012.

Opplysninger om nærstående parter

I samsvar med regnskapslovens § 7-30 b vil Eiendoms kreditt i den utstrekning det er mulig, gi de opplysningene som forutsettes om nærstående parter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler som er bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet korrigert for over- og underkurs. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter er definert som kontanter og bankinnskudd.

Utlån

Utlån er ved førstegangs måling vurdert til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes utlån til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på utlånet. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for et enkelt utlån eller grupper av utlån, er lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapkostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

Virkelig verdi - markedsverdi

Verdipapirer som ikke er benyttet til sikringsforretninger, er vurdert til laveste verdi av bokført verdi og markedsverdi. Markedsverdi er satt til omsetningsverdi på børs, og der det ikke foreligger børskurser er verdien satt i samarbeid med megler.

Sikringsbokføring

Sikringsbokføring er benyttet for å oppnå selskapets målsetting om at regnskapet skal reflektere de underliggende økonomiske realiteter av alle transaksjoner. Sikringsbokføring innebærer at verdiendringer på sikringsobjekt og sikringstransaksjon blir bokført i samme periode.

Sikringsforretninger har til hensikt å nøytralisere eksisterende rente- eller valutarisiko. For at en avtale skal kunne klassifiseres som en sikringsforretning, kreves det en nær sammenheng mellom prisutviklingen for sikringsforretningen og verdiutviklingen for den posten som sikres. Rente- og valutaavtaler som er benyttet for å sikre balanseposter eller andre finansielle instrumenter, er vurdert i sammenheng med den sikrede posten. Inntekter og utgifter fra disse forretningene resultatføres i samsvar med postene de sikrer. Gevinst/tap ved salg/innløsning av enkeltposter periodiseres i forhold til den aktuelle sikringsperiode.

Rentesikring

Selskapets renterisiko styres slik at det er størst mulig samsvar mellom rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld. Renteposisjonene er knyttet til innlån, utlån, obligasjoner utstedt av andre samt renteinstrumenter. Postene skal samlet gi en renteposisjon innenfor de rammer som til enhver tid er gitt av styret.

Rente- og valutaavtaler

Eiendoms kreditt anvender ulike typer finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets rente- og valutarisiko. Rente- og valutaavtaler er avtaler som inngås enten med kunder eller banker om fastsettelse av fremtidige rentevilkår og/ eller valutakurser. Disse avtalene omfatter valuta-terminforretninger, valutaswapper, valutaopsjoner, FRAer, REPOer og renteswapper. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Rente- og valutakursdifferanser i avtalene er periodisert på samme måte som postene sikringsforretningene skal dekke.

Verdipapirer

Ved kjøp og salg av verdipapirer og finansielle avtaler, benyttes oppgjørsdato som bokføringsdato.

Sertifikater og obligasjoner emittert av andre

Alle sertifikat- og obligasjons plasseringer er enten klassifisert som omløpspapirer eller som sikringsportefølje som inngår i styringen av renterisikoen i balansen.

Porteføljen av omløpspapirer er vurdert samlet (porteføljeprinsippet) til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Verdien av sikringsporteføljen er i balansen oppført til anskaffelseskost korrigert for periodisert kursdifferanse. Gevinst og tap ved realisasjon blir balanseført og periodisert som en korleksjon til løpende rentekostnader over gjenværende løpetid for det sikrede innlånet.

Salgs- og gjenkjøpsavtaler for obligasjoner, hvor erververen av obligasjonene er forpliktet til å selge obligasjonene tilbake til avhenderen, behandles regnskapsmessig som lån.

Egne obligasjoner

Oppkjøpte egne ikke-amortiserte obligasjoner er fratrasket obligasjonsgjelden med pålydende verdi. Eventuell over- eller underkurs ved tilbakekjøpet amortiseres frem til renteregulering eller forfall for lånet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrasket nedskrivninger og akkumulerte, ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger, basert på kostpris tillagt oppskrivninger, er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Dersom driftsmidlenes virkelige verdier er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi.

Gjeld

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Overkurs/underkurs

Overkurs og underkurs ved utbetaling av utlån balanseføres. Overkurs kostnadsføres og underkurs inntektsføres planmessig lineært som en justering av de løpende renteinntektene frem til forfall på lånet eller første rentereguleringstidspunkt.

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

Overkurs eller underkurs ved emisjon av sertifikater og obligasjoner balanseføres og blir resultatført planmessig lineært som en justering av løpende rentekostnader i perioden, frem til sertifikatets/obligasjonens forfall, eventuelt frem til første rentereguleringstidspunkt.

Ved kjøp og salg av egne obligasjoner i annenhåndsmarkedet, behandles overkurs og underkurs på tilsvarende måte som ved emisjon av obligasjoner.

Pensjonskostnader - og forpliktelser

Selskapet finansierer sine pensjonsforpliktelser overfor de ansatte gjennom to kollektive pensjonsordninger, en innskuddsbasert ordning og en ytelsesbasert ordning som nå er lukket for opptak av nye medlemmer. I tillegg har selskapet avsatt aktuarberegnet kostnad for dekning av pensjonsforpliktelse for lønn ut over 12 G som forpliktelse i balansen. Kostnadene ved den innskuddsbaserte ordningen dekkes gjennom løpende premiebetaling. For den ytelsesbaserte ordningen beregnes nåverdien av antatte fremtidige pensjonsytelser basert på forsikringstekniske prinsipper. Den beregnede påløpte forpliktelsen sammenholdes med verdien på innbetalte og oppsparte pensjonsmidler. Differansen føres opp under posten avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser (hvis negativ), eller forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader og opptjente, ikke mottatte inntekter (hvis positiv).

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.

Ekstraordinære poster

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

Skatt

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

Offentliggjøring av finansiell informasjon.

Kapitaldekningsregelverket stiller blant annet krav om offentliggjøring av informasjon om risikostyring, risikoeksponering og soliditetsforhold. Årsberetningen og note 2 i regnskapet oppfyller Eiendoms kreditt (EK) sin informasjonsplikt etter dette regelverket. Dette oppdateres årlig og publiseres i sammenheng med selskapets årsrapport.

Note 2 Styring og kontroll av risiko – Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3)

Kapitaldekningsregelverket Basel II.

Kapitaldekningsregelverkets bestemmelser fremgår av Finansieringsvirksomhetsloven § §2-9, 2-9a, 2-9b, 2-9c og 2-9d, samt Kapitalkravsforskriften, Beregningsforskriften og Konsolideringsforskriften.

Basel II-reglene består av tre pilarer:

Pilar 1 omfatter det regulatoriske minimumskravet til kapitaldekning. Det samlede beregningsgrunnlaget er summen av beregningsgrunnlagene for kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Den enkelte finansinstitusjon gis anledning til å velge ulike metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget. Noen av metodene forutsetter forhåndsgodkjennelse fra Finanstilsynet. Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko:	Standardmetoden
Markedsrisiko:	Standardmetoden
Operasjonell risiko:	Basismetoden

Lovens minimumskrav til kapital tilsvarer 8 % av samlet beregningsgrunnlag. Samlet ansvarlig kapital er summen av kjernekapital og tilleggskapital. Beregningsgrunnlag, kapitalkrav og ansvarlig kapital er beskrevet og spesifisert nedenfor.

Pilar 2 av regelverket omfatter kravene til finansinstitusjonenes egen prosess for vurdering av risiko og nødvendig kapital. Eiendoms kreditts prosess for vurdering av risikoprofil og kapitalbehov er beskrevet i denne note. I tillegg gir pilar 2 retningslinjer for myndighetenes vurderingsprosess.

Pilar 3 omfatter kravene til offentliggjøring av informasjon. Som nevnt innledningsvis oppfyller denne del av årsrapporten selskapets plikt til offentliggjøring av informasjon etter denne delen av kapitaldekningsregelverket.

Ansvarlig kapital

Eiendoms kreditt har følgende typer kjernekapital og tilleggskapital:

Post	Kort beskrivelse
Innskutt egenkapital	Omfatter innbetalt aksjekapital og innbetalt overkurs (overkursfondet)
Opptjent egenkapital	Samlede tilbakeholdte resultater over tid.
Ansvarlig lånekapital	Lån med særlige betingelser i tilleggskapitalen

Oversikt over ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning fremgår av note 20 – 23 i det etterfølgende.

Styring og kontroll av risiko

Prosess for vurdering av risikoeksponering og kapitalbehov: Prinsippdokument for total kapitalvurdering (ICAAP) i Eiendoms kreditt har nedfelt at rapportering av risiko og kapitalbehov skal benyttes i styringen av selskapets risikoeksponering. ICAAP-dokumentet gir en oversikt over Eiendoms kreditts metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentasjonen og prosessen bak denne er ment å underbygge styrets evaluering og tilpasning av risikonivået i selskapet og bidra til at styret på en kvalifisert måte sikrer at selskapet har en ansvarlig kapital som er tilstrekkelig i forhold til risikonivå og regulatoriske krav. ICAAP-dokumentet skal videre dekke myndighetenes krav til dokumentasjon av Eiendoms kreditts kapitalbehov.

Ledere med ansvar for å styre risiko i alle deler av virksomheten involveres ved rapportering av risiko og kapitalbehov til administrasjonen og styret.

Følgende risikoer gjennomgås og vurderes:

- Kreditt og motpartsrisiko
- Operasjonell risiko
- Markedsrisiko, herunder rente-, valuta- og likviditetsrisiko.
- Renommérisiko
- Strategisk risiko

Selskapet utarbeider en kapitalplan gjennom utforming av budsjetter som viser selskapets målsettinger for minimumskapital, hvordan denne ønskes sammensatt av ulike typer ansvarlig kapital og planer for å opprettholde soliditeten over tid.

Kredittrisiko

Styring og kontroll av kredittrisiko: 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 kredittrisikoen 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 personmarked: I kredittvurderingen legges det vekt på både betalingsvilje(atferd), betjeningsevne og sikkerheter. Betjeningsevnen skal vurderes ut fra en normal inntektssituasjon for kunden og krav til at kunden skal kunne klare både antatt mulige renteøkninger og andre uforutsette utgifter. Finansavtalelovens bestemmelser om opplysnings- og eventuelt frarådingsplikt blir nøye vurdert og etterlevet i forbindelse med kredittgivingen.

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: Selskapets samlede engasjementsbeløp utgjør NOK 4.127 mill. per 31.12.2013 mot NOK 3.775 mill. per 31.12.2012.

Samlet engasjementsbeløp fordelt pr geografisk område fremgår av note 3 til årsregnskapet.

Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 11.

Mislighold og verdifall: For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager.

Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1.

Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifisering av misligholdet fremgår av note 6.

Til tross for at selskapet ikke har hatt tap på utlån, fant selskapet det riktig i 2008 å foreta nedskrivning på grupper av utlån med kr 1,4 mill. I 2009 ble kr 0,2 mill. av nedskrivningen tilbakeført. Den gjenstående nedskrivning er opprettholdt i årene 2010 - 2013. Da selskapet ikke har tapshistorikk å bygge på, er nedskrivningen på grupper av lån basert på skjønn.

Fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 7.

Bruk av ratingbyråer: Selskapet gjør ikke bruk av ratingbyråer ved fastsettelse av vektingen av engasjementene i forbindelse med beregningen av kapitalkravet.

Bruk av sikkerheter: Utlån i selskapet er generelt gitt med pant i fast eiendom. I tillegg er fortsatt noen lån gitt med bankgaranti. Utlån til banker er gitt mot gjeldsbrev uten ytterligere sikkerhet. Disse lånene inngår ikke i sikkerhetsmassene for bolighypotek og eiendomshypotek.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Denne risikoen er særlig relatert til næringslån.

Konsentrasjonsrisikoen er særlig vurdert opp mot store engasjement.

Lav låneutmåling 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 eiendommene ikke er spesialiserte, men har generell anvendelsesmulighet.

Selskapet er svært restriktivt i forhold til bransjer som er avhengig av svingende råstofftilgang, har volatile resultater og virksomheter hvor resultatene er svært personavhengige (f. eks hoteller). Ved større engasjementer legges det særlig vekt på god spredning på leietakere og utløp av leiekontrakter.

Konsentrasjonsrisiko er også vurdert opp mot geografisk konsentrasjon. Lån er gitt over hele landet. Samlet er imidlertid 75 % av utlånene gitt i Oslo, Akershus, Hordaland og Rogaland som er blant områdene med mest allsidig næringsliv og med de mest likvide eiendomsmarkeder. Områder med svakt næringsgrunnlag er klart undervektet. Lån i ensidige industristeder og andre steder med særlig ensidig næringsstruktur, forekommer nesten ikke.

Det kan hevdes at det foreligger en konsentrasjon på næringseiendom. Det gis imidlertid ikke byggelån eller prosjektfinsiering som er de mest risikofulle lån innen næringsbygg. En del av gruppen næringseiendom er leiegårder (bolig) som anses å ha lav risiko. Øvrige næringseiendommer er stort sett kontor-, forretnings-, lager-, kombinasjonsbygg. Da kontantstrøm og betjeningsevne i hovedsak avhenger av et vidt spekter av leietakere i ulike bransjer, samtidig som belåningsgraden på eiendommene er svært lav og eiendommene er geografisk spredt, anses næringseiendom som sådan ikke å utgjøre en vesentlig konsentrasjonsrisiko.

Motpartsrisiko

Styring og kontroll av motpartsrisiko: Eiendomskreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Selskapet har ingen valutarisiko. Motpartrisikoen anses som lav. Avtalene er inngått med anerkjente banker.

Rentederivater: Eiendomskreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Selskapet har ingen valutarisiko. Kredittrisikoen anses som lav. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Avtalene er inngått med anerkjente banker.

Rentebytteavtaler (renteswap) er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. Det er ikke bytte av hovedstol.

Kjøp av en renteswap innebærer at Eiendomskreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente.

Salg av en renteswap innebærer at Eiendomskreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente.

I mange av rentebytteavtalene Eiendomskreditt har inngått løper det "avdrag", slik at det nominelle kalkulasjonsbeløp avtar frem til utløpet av kontrakten.

For en spesifisering av rentederivatene vises til note 12.

Markedsrisiko

Styring og kontroll av markedsrisiko: Eiendomskreditt har ikke handelsportefølje av verdipapirer.

Beholdning av obligasjons- og sertifikatplasseringer er enten likviditetsreserver og/eller inngår i Eiendomskreditts styring av renteposisjonen. Eiendomskreditt tilstreber en likest mulig fordeling av løpetidene på eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved renteendringer og vridninger av rentekurven. Sammen med finansielle instrumenter utenom balansen inngår obligasjonsplasseringene som sikringsforretninger for å dekke opp skjevheter mellom Eiendomskreditts utlån og innlån. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer.

Egenkapitalposisjoner: I forvaltning av selskapets egne midler legges det stor vekt på sikkerhet og forutsigbar avkastning. Selskapets egne midler plasseres derfor i det vesentligste i utlån til / innskudd i bank og omsettelige rentebærende papirer av god kvalitet, herunder ansvarlig kapital i banker. Selskapet har ikke plassert midler i aksjer.

Sammensetningen av verdipapirporteføljen fremgår av note 8.

Renterisiko: Følgende posisjoner er det knyttet renterisiko til:

Type posisjon	Beskrivelse
Utlån til kunder med flytende rente	På grunn av lovbestemte varslingsfrister er det knyttet en viss renterisiko også til utlån til kunder med flytende rente. Regelverket tilsier at renteøkning på utlån må varsles med minst 6 ukers frist.
Utlån til kunder med fast rente	Rentevilkårene for utlån til kunder med fast rente er bundet for en nærmere avtalt periode.
Plasseringer i sertifikater og obligasjoner	Sertifikater og obligasjoner har renteklausuler som gjør at rentevilkårene er bundet enten i hele lånets løpetid eller at regulering finner sted med fastsatte tidsintervaller.
Utlån til og innskudd fra kredittinstitusjoner	Utlån til og innskudd fra kredittinstitusjoner har renteklausuler som gjør at rentevilkårene er bundet enten i hele lånets løpetid eller at regulering finner sted med fastsatte tidsintervaller.
Sertifikat- og obligasjonslån, ansvarlig lån	Sertifikat- og obligasjonslån og ansvarlig lån har renteklausuler som gjør at rentevilkårene er bundet enten i hele lånets løpetid eller at regulering finner sted med fastsatte tidsintervaller.
Derivater (rentebytteavtaler)	Rentebytteavtaler er avtaler om å bytte bort en forpliktelse til å betale en fast rente i en angitt tidsperiode mot å betale en flytende rente i samme periode eller motsatt.

Som følge av at rentevilkårene for de ulike posisjonene, som beskrevet ovenfor, er bundet i en kortere eller lengre tidsperiode oppstår det en gevinst eller et tap for selskapet når markedsrentene for de tilsvarende tidsperiodene endrer seg.

Innenfor bestemte tidsintervaller kan selskapet ha netto eiendels- eller gjeldseksponeering. Renterisiko måles ved å beregne effekten av parallelle skift i rentekurven på 1 og 2 prosentpoeng. En slik endring av rentekurven vil gi resultateffekt både gjennom endret nettorente og ved at verdien av balanseposter endrer seg. Renterisikoen måles fortløpende.

Eiendoms kreditt skal ha begrenset renterisikoeksponeering. Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur.

Utlån med fast rente 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.

Eiendoms kreditt er et kredittforetak og kan derfor ikke ta i mot 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.

Eksponeering mot renterisiko er vist i note 11 i årsrapporten.

Likviditetsrisiko og refinansieringsrisiko

Med likviditetsrisiko forstås risikoen for at selskapet får vanskeligheter med å oppfylle sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets likviditetsrisiko er sterkt knyttet til selskapets kredittisiko 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 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.

Eiendomskreditt tilstreber en størst mulig grad av balanse i kapitalbindingstid mellom gjeld og eiendeler.

Valutarisiko

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Styring og kontroll av operasjonell risiko

Eiendomskreditt ønsker generelt å holde en så lav risikoprofil som økonomisk og praktisk mulig. Selskapet ønsker å ha et bevisst og mest mulig målbart forhold til den risiko selskapet har eller påtar seg. Selskapet skal følge opp sin risikoutvikling gjennom systematisk, årlig gjennomgang og rapportering av risiko innen alle vesentlige områder.

Eiendomskreditt ønsker å utvikle sine medarbeidere til å møte fremtidige krav til kompetanse og omstilling. Selskapet skal ha høye etiske krav gjennom alle ledd i virksomheten.

Selskapets operasjonelle risiko beregnes kvantitativt i kapitaldekningen i Pilar I etter basismetoden som er nærmere beskrevet i Kapitalkravsforskriften.

I tradisjonell forstand er imidlertid styring av operasjonell risiko noe langt mer. Det er en prosess som omfatter en kvalitativ identifisering av risiko, måling, behandling, overvåking og oppfølging gjennom hele organisasjonen slik at våre mål med driften oppnås og bidrar til kvalitetsforbedring i alle ledd i virksomheten.

Styring av operasjonell risiko skjer blant annet gjennom automatiske og manuelle kontroller integrert i den løpende drift, opplæring, informasjon, beslutningsgrunnlag, lederovervåking og rapportering. Prosessenes gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for Eiendomskreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig kan være godkjennelse, fullmakter, verifikasjoner, avstemminger, gjennomgang av driftsresultater, budsjettavvik, sikring av aktiva, arbeidsdeling, tilgangskontroller med mer.

Rapportering av etterlevelse av de interne prosesser på vesentlige virksomhetsområder skjer månedlig til styret på grunnlag finans- og regnskapsrapporter. Ledere avgir årlig en bekreftelse på at internkontroll er gjennomført til administrerende direktør som avgir en samlet rapport til styret.

Styring og kontroll av øvrige risikoer

Selskapet har en rutinemessig gjennomgang av risikoområder og kapitalbehov knyttet til disse gjennom en årlig oppdatering av dokumentet for beregning av total kapitalbehov (ICAAP).

ICAAP-dokumentet gir en oversikt over Eiendoms kreditts metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentasjonen og prosessen bak denne er ment å underbygge styrets evaluering og tilpasning av risikonivået i selskapet og bidra til at styret på en kvalifisert måte sikrer at selskapet har en ansvarlig kapital som er tilstrekkelig i forhold til risikonivå og regulatoriske krav. ICAAP-dokumentet skal videre dekke myndighetenes krav til dokumentasjon av Eiendoms kreditts kapitalbehov.

ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret som er ansvarlig for prosessen med å vurdere samlet kapitalbehov i forhold til selskapets risikoprofil så vel som strategien for å opprettholde et tilfredsstillende kapitalnivå

Finansiell virksomhet innebærer et behov for styring og kontroll av risiko. Risikostyring i Eiendoms kreditt er i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser, henholdsvis 65 % av en forsvarlig markedsverdi på boligeiendommer, 60% på boliger i næringsmessig utleie og 55% på andre eiendommer. Risikostyringen bygger i tillegg på de strategiske målene som er vedtatt av styret. For å følge opp risikoer er det fastsatt rammer for eksponering innen de ulike risikoene. Produktene og tjenestene selskapet tilbyr, prises for å dekke inn risikoen som tas i de enkelte engasjementene. For å dekke inn uforutsette hendelser settes det av kapital for de forskjellige risikoene.

Omfang og metodikk er søkt tilpasset selskapets størrelse og kompleksitet. Med de forutsetninger som ligger til grunn, viser vurderingene og beregningene at selskapet vil ha tilstrekkelig ansvarlig kapital til å dekke minimumskravet, samt en tilstrekkelig buffer i forhold til kravene i Basel II, Pilar 2. Kvaliteten på selskapets risikostyring, sett i sammenheng med selskapets beskjedne omfang og kompleksitet, vurderes på bakgrunn av ICAAP-prosessen som tilfredsstillende.

Note 3 Utlån

(i hele 1 000 kr)

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2013	%	2012	%
Sparebanker	2 017	0,0%	2 164	0,1%
Aksjeselskaper	2 479 315	60,1%	2 273 398	60,2%
Ansvarlige selskaper	372 361	9,0%	250 920	6,6%
Personlig næringsdrivende	34 621	0,8%	23 202	0,6%
Lønnstakere	1 207 067	29,2%	1 180 047	31,3%
Annet	32 103	0,8%	45 089	1,2%
Sum	4 127 484	100,0%	3 774 820	100,0%

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2013	%	2012	%
Østfold	136 297	3,3%	157 133	4,2%
Akershus	816 631	19,8%	814 928	21,6%
Oslo	891 444	21,6%	835 716	22,1%
Hedmark	23 041	0,6%	22 966	0,6%
Oppland	26 764	0,6%	21 239	0,6%
Buskerud	181 632	4,4%	132 798	3,5%
Vestfold	56 295	1,4%	63 705	1,7%
Telemark	20 519	0,5%	23 840	0,6%
Aust-Agder	44 373	1,1%	44 956	1,2%
Vest-Agder	66 641	1,6%	67 604	1,8%
Rogaland	626 971	15,2%	401 262	10,6%
Hordaland	724 622	17,5%	793 940	21,0%
Sogn og Fjordane	277 856	6,7%	218 746	5,8%
Møre og Romsdal	28 384	0,7%	38 669	1,0%
Sør-Trøndelag	94 851	2,3%	58 934	1,6%
Nord-Trøndelag	10 464	0,3%	11 101	0,3%
Nordland	67 881	1,6%	24 685	0,7%
Troms	12 656	0,3%	20 890	0,6%
Finnmark	20 162	0,5%	21 709	0,6%
Sum	4 127 484	100,0%	3 774 820	100,0%

Eiendoms kreditt har i løpet av de siste årene konvertert utlånsporteføljen sin til to sikkerhetsmasser som gir grunnlag for å utstede obligasjoner med porteføljepant (obligasjoner med fortrinnsrett – OMF). Ved utgangen av 2013 sto det igjen ca. 4 % av porteføljen som ikke var overført til de to sikkerhetsmassene, bolighypotek og eiendomshypotek.

1.000 kr)	2013	%	2012	%
Bolighypotek	1 245 339	30,2	1 381 271	36,6
Eiendomshypotek	2 713 415	65,7	2 155 774	57,1
Annet	168 730	4,1	237 775	6,3
Sum	4 127 484	100,0	3 774 820	100,0

Av utlånsporteføljen i Eiendoms kreditt løper kr 1.083 mill. med fast rente. Disse lånene kan representere en oververdi eller en underverdi i forhold til bokført verdi ved utgangen av året. Verdien er avhengig av renten lånene løper med og renten på tidspunkt for regnskapsavleggelse. Lånene med fast rente er sikret med tilsvarende rentebytteavtaler, slik at en over- eller underverdi på utlånsiden vil ha en motsvarende post på innlånsiden. Ved utgangen av 2013 var der en oververdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Virkelig verdi av utlånsporteføljen

Tall i 1000 kr	2013	2012	2011
Bokført verdi av utlånsporteføljen	4 127 484	3 774 819	3 170 393
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	4 136 966	3 789 891	3 190 319
Merverdi i utlånsporteføljen	9 482	15 072	19 926

Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2013	31.12.2012
Bolighypotek		
Utlån til kunder bolighypotek	1 245 339	1 381 271
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 277	1 364
Antall lån	975	1 013
Fast rente	32,7%	28,3%
Flytende rente	67,3%	71,7%
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	38,9%	37,5%
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Boliglån	1 242 831	1 381 271
Fyllingssikkerhet	189 164	217 866
Sum	1 431 995	1 599 137
 Obligasjoner i omløp	 1 244 000	 1 345 000
Overpantsettelse	15%	19%
 Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	2 713 415	2 155 774
Gjennomsnittlig lån per kunde	8 896	8 074
Antall lån	305	267
Fast rente	23,1%	25,4%
Flytende rente	76,9%	74,6%
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	41,1%	42,3%
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Eiendomshypoteklån	2 640 926	2 149 335
Fyllingssikkerhet	17 215	5 244
Sum	2 730 537	2 154 580
 Obligasjoner i omløp	 2 252 000	 1 687 000
Overpantsettelse	21 %	28 %

Note 5 Risikoklassifisering

(i hele 1 000 kr)

Samtlige lån i Eiendoms kreditt er sikret med pant i fast eiendom eller selvskyldnergaranti fra bank. Ved bevilgning kan maksimalt lån til næringsformål være inntil 55 % og til boligformål inntil 65 % av markedsverdi. Ved risikoklassifiseringen av næringslån tas det også hensyn til en helhetsvurdering av selskapet uttrykt ved Soliditet sin AAA-rating. Dette kan medføre at lån som har fullt betryggende sikkerhet likevel ikke blir klassifisert i beste risikoklasse.

Næringslånene er delt i 4 risikogrupper, hvor A representerer minst risiko, C er lån med høy risiko og D representerer lån som er misligholdt og hvor man har foretatt en nedskrivning av engasjementet på grunnlag av fremtidige kontantstrømmer. Risikoklassifiseringen bygger på underliggende sikkerhet og Soliditet sin AAA-rating, som er basert på bedømmelse av 2.500 variabler innenfor områdene grunnfakta, eier/juridisk, økonomi og betalingserfaring. I vår klassifisering kan et engasjement bli klassifisert i risikoklasse C, selv om pantet gir full dekning for engasjementet.

Personkundeengasjementene hvor lånet er pantesikret innenfor 60 % av markedsverdi vurderes å være i risikoklasse A. Alle pantesikkerhetene verdivurderes hver tredje måned ved "vask" hos Eiendomsverdi og bruk av deres database.

Ved utgangen av 2013 var 89,3 % av totale utlån klassifisert i risikoklasse A, mens 10,4 % er i risikoklasse B. I risikoklasse C er det to lån (1 kunde) som utgjør 0,3%. Det er ingen lån som er i risikoklasse D.

	2013			2012		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Boliglån/bolighypoteklån	975	1 245	30,2	1 015	1 382	36,7
herav klassifisert som A	920	1 092	87,7	976	1 291	93,4
herav klassifisert som B	55	153	12,3	39	91	6,6
Næringsdrivende/eiendomshypotek	332	2 874	69,8	303	2 393	63,3
herav klassifisert som A	309	2 588	90,0	283	2 227	93,0
herav klassifisert som B	21	276	9,6	20	166	7,0
herav klassifisert som C	2	11	0,0	-	-	-
Samlet utlån	1 307	4 119	100,0	1 318	3 775	100,0
herav klassifisert som A	1 229	3 680	89,3	1 259	3 518	93,2
herav klassifisert som B	76	429	10,4	59	257	6,8
herav klassifisert som C	2	11	0,3	-	-	-

Selskapet vektlegger risiko ved prising av sine engasjementer. Det er således en sammenheng mellom risikoklassifisering og prising på lån. De lån som har lavest rentemargin har også tilsvarende lav risiko. Selv om porteføljen er av god kvalitet og selskapet ikke tidligere har hatt tapserfaring, er det foretatt en nedskrivning på grupper av lån som utgjør kr 1,2 mill. ved utgangen av 2013.

Note 6 Mislighold

Eiendoms kreditt vurderer et engasjement som misligholdt dersom forfalte terminer ikke er betalt innen 90 dager etter forfall. Hele engasjementet kunden har, anses da som misligholdt.

Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

De misligholdte engasjementene fordeler seg slik på geografisk område:

Fylke (i hele 1000 kr)	2013	2012	2011
Akershus	61 269	61 165	
Østfold	8 839	6 190	
Oppland	11 853	11 438	10 738
Aust-Agder	3 669		
Rogaland			1 020
Hordaland	64 176		
Nord-Trøndelag		458	
Nordland			
Troms	4 909		5 212
Sum	154 716	79 251	16 970

Note 7 Nedskrivning på grupper av lån

Nedskrivningen fra 2012 beholdes uendret i 2013, da det er helt marginale endringer i grunnlaget for nedskrivninger. Da selskapet hittil ikke har hatt tap, er nedskrivningen på grupper av lån basert på skjønn. Fordelingen av nedskrivningen kan vises slik:

Gruppering av debitor (i hele 1000 kr)	2013	2012	2011
Næringsdrivende			
Lån med pant i boligeiendom	48	39	86
Lån med pant i næringsseiendom	892	882	865
Annet			8
Lønnstakere	230	249	211
Sum	1 170	1 170	1 170

Note 8 Verdipapirer

Eiendomskreditt har ikke handelsportefølje av verdipapirer. Beholdning av obligasjons- og sertifikatplasseringer er enten likviditetsreserver og/eller inngår i Eiendomskreditts styring av renteposisjoner. Eiendomskreditt tilstreber en likest mulig fordeling av løpetidene på eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved renteendringer og vridninger av rentekurven. Sammen med finansielle instrumenter utenom balansen inngår obligasjonsplasseringene som sikringsforetninger for å dekke opp skjevheter mellom Eiendomskreditts utlån og innlån.

Det har vært følgende bevegelse i porteføljen av sertifikater og obligasjoner i løpet av året:

(1 000 kr)	2013	2012
Bokført verdi 1.1.	521 607	507 890
Tilgang i løpet av året	117 678	1 508 577
Avgang i løpet av året	-157 582	-1 496 979
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	-510	2 119
Bokført verdi 31.12.	481 193	521 607
Markedsverdi 31.12.	486 260	526 763

Porteføljen av sertifikater og obligasjoner hadde følgende sammensetning ved utgangen av året:

Risikovekt	Debitorgruppe (1 000 kr)	Bokført verdi 2013	Bokført verdi 2012
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	243 110	247 432
20 %	Bank- og finansobligasjoner	204 620	232 723
100 %	Industriobligasjoner	14 995	14 994
100 %	Ansvarlig kapital i bank	18 468	26 458
Totalt		481 193	521 607
Markedsverdi 31.12.		486 260	526 763

Eiendoms kreditt eier 5 000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker. Egenkapitalbevisene som ikke er børsnotert er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv overkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2012 er kr 5.166.567,-, mens ligningsverdien utgjør kr 5 758.750,-.

Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

(i hele 1 000 kr)

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner			2013	2012
Samlet pålydende av sertifikatinnlåne			225 000	585 000
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater			58 000	75 000
Samlet pålydende av obligasjonsinnlåne			4 733 000	4 275 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner			544 000	798 000

Note 10 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type (lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
1048953.7	5,95 % Eiendoms kreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		100 000 000
1051543.0	FRN OMF Bolighypotek	28.05.09 - 15.09.14	OMF	2,35 %	17.03.2014	580 000 000
1056515.3	FRN OMF Bolighypotek	15.02.10 - 15.09.15	OMF	2,17 %	17.02.2014	450 000 000
1059243.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.12.10 - 15.06.15	OMF	2,50 %	17.03.2014	400 000 000
1060035.6	FRN OMF Eiendomshyp.	25.02.11 - 25.08.14	OMF	2,37 %	25.02.2014	108 000 000
1062431.5	FRN OMF Bolighypotek	06.09.11 - 09.10.16	OMF	2,35 %	07.01.2014	400 000 000
1063531.1	FRN OMF Eiendomshyp.	20.01.12 - 20.01.15	OMF	2,65 %	22.01.2014	175 000 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.6.17*)	OMF	2,95 %	17.03.2014	400 000 000
1066258.8	FRN OMF Eiendomshyp.	02.11.12 - 02.05.16	OMF	2,58 %	03.02.2014	375 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18	OMF	2,92 %	17.02.2014	400 000 000
1066492.3	FRN Eiendoms kreditt	04.12.12 - 04.12.14	Senior	2,51 %	04.03.2014	200 000 000
1067191.0	2,42 % Eiendoms kreditt	11.02.13 - 11.02.14	Senior	2,42 %		125 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19	OMF	2,77 %	17.03.2014	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16	OMF	2,31 %	17.03.2014	150 000 000
1067929.3	FRN Eiendoms kreditt	08.05.13 - 08.05.15	Senior	2,52 %	10.02.2014	150 000 000
1068377.4	FRN OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23	OMF	4,13 %		120 000 000
1068549.8	FRN Eiendoms kreditt	09.08.13 - 08.08.14	Senior	2,10 %	10.02.2014	100 000 000
1069194.2	FRN Eiendoms kreditt	16.10.13 - 14.10.16	Senior	2,69 %	16.01.2014	300 000 000
Sum						4 958 000 000
Egenbeholdning						-602 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						-39 932 448
Sum i følge regnskap						4 316 067 552
1059280.1	FRN Ansvarlig obl.lån.	08.12.10 - 08.12.20	Call	4,44 %	08.03.2013	85 000 000
1059855.0	FRN Ansvarlig obl.lån.	19.01.11 - 19.01.21	Call	4,42 %	21.01.2013	20 000 000
1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,90 %	27.03.2014	40 000 000

Forklaringer:

FRN: (Floating Rate Note) Lån med flytende (regulerbar) rente.

OMF: Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior: Usikrede lån

Call: Låntager har rett til å innfri lånet på angitt tidspunkt

*) Lån med Utvidet forfallsdato (1 år)

Note 11 Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

Eiendoms kreditts 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
<u>Eiendeler</u>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	242 097	5	242 092				
Nedbetalingslån til banker	2 017			38	116	640	1 223
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 125 467		8 956	27 908	88 932	642 840	3 356 831
Øvrige finansplasseringer	481 193				67 597	353 008	60 588
Andre eiendeler	26 970		1 492	2 031	9 141	5 752	8 554
Sum eiendeler	4 877 744	5	252 540	29 977	165 786	1 002 240	3 427 196

Gjeld:

Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 316 068			87 880	523 670	3 159 886	544 632
Ansvarlig lånekapital	145 000						145 000
Annen gjeld	36 406		1 601	12	32 546	1 833	414
Sum gjeld	4 497 474		1 601	87 892	556 216	3 161 719	690 046
Egenkapital	380 270	380 270					
Sum gjeld og egenkapital	4 877 744	380 270	1 601	87 892	556 216	3 161 719	690 046
Avvik		-380 265	250 939	-57 915	-390 430	-2 159 479	2 737 150

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
<u>Eiendeler</u>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	242 097	5	242 092				
Nedbetalingslån til banker	2 017						2 017
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 125 467	1 908 180		1 134 249	139 222	776 350	167 466
Øvrige finansplasseringer	481 193		111 160	267 886	55 079	17 025	30 043
Andre eiendeler	26 970	26 970					
Sum eiendeler	4 877 744	1 935 155	353 252	1 402 135	194 301	793 375	199 526

Gjeld:

Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 316 068		783 475	3 367 703		44 970	119 920
Ansvarlig lånekapital	145 000		20 000	125 000			
Annen gjeld	36 406	36 406					
Sum gjeld	4 497 474	36 406	803 475	3 492 703		44 970	119 920
Sum egenkapital	380 270	380 270					
Sum gjeld og egenkapital	4 877 744	416 676	803 475	3 492 703		44 970	119 920
Avvik før poster utenom balansen		1 518 479	- 450 223	- 2 090 568	194 301	748 405	79 606
Poster utenom balansen				1 002 000	- 140 000	- 793 000	- 69 000
		1 518 479	- 450 223	- 1 088 568	54 301	- 44 595	10 606

Rente- og valutasikring

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

Utlån med fast rente 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.

Eiendomskreditt er et kredittforetak og kan derfor ikke ta i mot 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 NOK 48.183,-.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2013

Eiendomskreditt har ingen valutarisiko.

Eiendomskreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark to market vurdering av kontraktene viser 7 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på NOK 13,5 millioner og 66 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på NOK 28,3 millioner. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2013.

Inngåtte rentebytteavtaler totalt (mill.kroner)

Type avtale	Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler (utløp 2014)	140	0
Rentebytteavtaler (utløp 2015)	380	20
Rentebytteavtaler (utløp 2016)	314	0
Rentebytteavtaler (utløp 2017)	115	0
Rentebytteavtaler (utløp 2018)	34	30
Rentebytteavtaler (utløp 2019)	45	0
Rentebytteavtaler (utløp 2020)	99	0
Rentebytteavtaler (utløp 2021)	10	0
Rentebytteavtaler (utløp 2022)	15	0
Rentebytteavtaler (utløp 2023)	0	100
Totalt	1 152	150

Rentebytteavtaler som er knyttet til sikkerhetsmassene for OMF er spesifisert under:

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Bolighypotek (mill. kroner)

Type avtale	Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler (utløp 2014)	55	0
Rentebytteavtaler (utløp 2015)	129	0
Rentebytteavtaler (utløp 2016)	125	0
Rentebytteavtaler (utløp 2017)	49	0
Rentebytteavtaler (utløp 2018)	15	0
Rentebytteavtaler (utløp 2020)	29	0
Rentebytteavtaler (utløp 2021)	10	0
Rentebytteavtaler (utløp 2022)	15	0
Totalt	427	0

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek (mill.kroner)

Type avtale	Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler (utløp 2014)	85	0
Rentebytteavtaler (utløp 2015)	165	0
Rentebytteavtaler (utløp 2016)	162	0
Rentebytteavtaler (utløp 2017)	66	0
Rentebytteavtaler (utløp 2018)	19	0
Rentebytteavtaler (utløp 2019)	45	0
Rentebytteavtaler (utløp 2020)	70	0
Rentebytteavtaler (utløp 2023)	0	100
Totalt	612	100

Rentebytteavtalene i bolighypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på NOK 8,6 mill.

Rentebytteavtalene i eiendomshypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på NOK 6,9 mill.

De negative markedsverdier av rentebytteavtalene oppveies av tilsvarende positive merverdier i sikringsobjektene.

Rentebytteavtaler er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. Det er ikke bytte av hovedstol.

Kjøp av en rentebytteavtale innebærer at Eiendomskreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente. Salg av en rentebytteavtale innebærer at Eiendomskreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente. I mange av rentebytteavtalene Eiendomskreditt har inngått løper det "avdrag", slik at det nominelle kalkulasjonsbeløp avtar frem til utløpet av kontrakten.

Note 13 Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger

Netto over- og underkurs ved innlån (1 000 kr)	2013	2012
Balanseført 1.1.	80 363	103 964
Tilført i perioden	-38 497	-20 877
Kostnadsført/inntektsført i perioden	-1 934	-2 724
Balanseført 31.12.	39 932	80 363
Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-991	-961
Tilført i perioden	-765	-949
Inntektsført i perioden	722	919
Balanseført 31.12.	-1 034	-991

Netto over- og underkurser ved innlån er ført i regnskapet som en korreksjonspost til obligasjons- og sertifikatgjeld. Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger er ført under eiendeler som forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader og under gjeld som mottatte, ikke opptjente inntekter.

Note 14 Nærstående parter

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

Eiendoms kreditt har tatt initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker sammen med 49 sparebanker. Eiendoms kreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid.

Mellomværende med KfS fremkommer under følgende poster i regnskapet for Eiendoms kreditt:

	2013	2012
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	1 115	443
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	125	77
Gevinst ved salg av verdipapirer	439	89
Andre driftsinntekter	638	767
<i>Sum inntekter</i>	<i>2 317</i>	<i>1 376</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	15 026	40 147
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 167	5 167
Andre eiendeler	244	180
<i>Sum eiendeler</i>	<i>20 437</i>	<i>45 493</i>

Fana Sparebank

Selskapets styreleder er administrerende banksjef i Fana Sparebank hvor selskapet har bankkonti. Gjennom året kan selskapet også ha noen kortere innlån fra banken. Innskudd og utlån løper til vanlige forretningsmessige vilkår og kan oppsummeres slik:

	2013	2012
<i>Resultatregnskap</i>		
Renter av utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	2 503	2 606
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<i>Balansen</i>		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid	52 397	20 688

Sparebanker som er aksjonærer

Selskapet er ved utgangen av 2013 eiet av til sammen 85 sparebanker. Av selskapets utlån, gjelder kr 2,0 mill. lån til eierbanker. Lånene fra Eiendoms kreditt er gitt på vanlige forretningsmessige vilkår. Selskapet har gjennom året hatt innskudd i sparebanker som er eiere av aksjer i Eiendoms kreditt. Disse er ikke tatt med her da vi ikke anser disse som nærstående parter.

Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

I posten inngår bundne innskudd (skattetrekksmidler) med kr 581.395,-.

Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2013		2012	
	Maskiner og inventar	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Fast eiendom
Varige driftsmidler				
Anskaffelseskostnad per 1.1.	4 296	3 387	3 792	3 387
Anskaffet i perioden	440		504	
Avgang i perioden				
Ordinære avskrivninger i perioden	491		665	
Akkumulerte avskrivninger	3 798		3 307	
Bokført verdi 31.12.	937	3 387	988	3 387
Avskrivningssats (%)	15 – 25		15 – 25	

	2013	2012
Tilgang og avgang av varige driftsmidler	Investert	Investert
Maskiner og inventar	440	504
Fast eiendom		
Sum	440	504

Note 17 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

Eiendoms kreditt har ingen avtaler om bonus, overskuddsdeling eller aksjebaserte godtgjørelser. Det foreligger heller ikke avtaler om særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold eller endring i verv. Godtgjørelser til representantskapet utgjør kr 3.800,- per møte (kr 2.750,- ved telefonmøte). I tillegg har ordfører i representantskapet et fast honorar kr 7.000,- per år. Godtgjørelsene til styret og øvrige tillitsmenn utgjør kun honorarer. Andre godtgjørelser er ikke avtalt.

Godtgjørelser til de ansatte er basert på fast lønn og det foreligger ikke bonusordninger for ansatte eller tillitsvalgte.

	2013	2012
Lån til ansatte 1)	6 872 074	8 898 108
Lån til ledelsen		
Lars W Lynngård	2 169 522	2 057 454
Johan K. Lyngvær	-	2 124 910
Rentesubsidier i perioden	-	-
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	8 477 559	8 069 753
Godtgjørelse til styret		
Nils Martin Axe	76 000	68 500
Arvid Andenæs	67 000	28 000
Siri Berggreen	35 000	28 000
Gunnar Skeie	64 000	66 900
Svein Ivar Førland	21 000	
Dag Olav Løseth	25 000	
Godtgjørelse til kontrollkomité		
Rune Stavenes	25 900	24 400
Kjell Omland	19 000	10 250
Oddvar Vigdenes	11 000	17 750
Jan Kåre Eie	8 000	
Godtgjørelse til ledelsen 3)		
Jan Kaare Hellevang (fra 01.03.13)	1 113 319	
Lars W Lynngård	823 097	743 640
Johan K. Lyngvær	1 013 219	856 836
Geir Rasmussen	1 203 353	1 155 807
Svein Erik Buck (til 24.06.13)	1 210 462	1 366 008
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	303 469	363 648
Annen finansiell revisjon	160 130	169 813
Sum revisjonstjenester	463 599	533 461

1) Inkluderer lån til ledelsen

2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

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

Note 18 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

Eiendoms kreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i Storebrand Livsforsikring. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Forsikringen består av en ytelsesbasert pensjonsordning som omfatter 7 ansatte. I tillegg har selskapet en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter 5 ansatte. Utover den kollektive ordningen har selskapet en pensjonsforpliktelse for lønn ut over 12G som ikke er dekket gjennom forsikring.

Beregningen av pensjonskostnader er foretatt i henhold til Norsk Regnskapsstandard. I 2013 utarbeidet Finansnæringens Hovedorganisasjon nye tabeller for dødsintensitet og andre specialelementer. Beregningene er basert på de nye dødelighetstabellene.

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 nedenfor. Innskuddspensjonen som er inkludert i årets pensjonskostnad, utgjør kr 490.080.

Inneværende års pensjonskostnader fremkommer på følgende måte	2013	2012
Årets pensjonsopptjening, service kost	1 552 377	1 860 101
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	638 123	555 026
Pensjonskostnad (brutto)	2 190 500	2 415 127
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	585 636	554 467
Pensjonskostnad (netto) før arbeidsgiveravgift	1 604 864	1 860 660
Administrasjonskostnader	252 812	173 344
+ Resultatførte estimatendringer og avvik	325 492	445 285
Resultatført pensjonskostnad	2 183 168	2 479 289
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger		
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	18 093 331	16 438 288
Estimert verdi av pensjonsmidlene	16 395 000	13 795 000
Estimert netto pensjonsmidler (forpliktelser)	-1 698 331	-2 643 288
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	4 605 023	5 438 799
Netto pensjonsmidler (forpliktelser)	2 906 692	2 795 511

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 K2013 og uføretariff KU.

Beregningene er foretatt på eksakt alder og eksakt dato for ansettelse.

Det er videre forutsatt en fratredelseshyppighet som avtrappes fra 8 % for aldersgruppen 20-30 år og ned til 0 % for 61-åringer og eldre.

Fratredelseshyppighet angir hvor stor andel av arbeidsstokken som antas å slutte frivillig i løpet av et arbeidsår.

Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2014	2013
Avkastning på pensjonsmidler	4,00 %	3,90 %
Diskonteringsrente	4,40 %	4,00 %
Årlig lønnsvekst	3,75 %	3,50 %
Årlig G-regulering	3,50 %	3,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,60 %	0,20 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

Note 19 Skatt

(i hele 1 000 kr)

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom de regnskapsmessige og skattemessige verdier. Nedenfor er det gitt en spesifisering av de midlertidige forskjellene, samt beregningen av utsatt skatt og utsatt skattefordel. Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig inntekt vises også.

Utsatt skattefordel er bokført som en eiendel i balansen. Dette bygger på en forutsetning om at skattefordelen kan trekkes fra i forbindelse med et fremtidig overskudd. Eiendomskreditt anser denne forutsetningen å være realistisk.

Betalbar skatt	2012	2013
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	30 503	43 565
Permanente forskjeller	- 57	- 70
Netto endring i midlertidige forskjeller	997	192
Skattepliktig inntekt	31 443	43 687
28% betalbar skatt belastet resultatregnskapet	8 804	12 232

Skatteøkende midlertidige forskjeller	31.12.2012	31.12.2013	Endring
<u>Forskjeller knyttet til:</u>			
Verdipapirer	527	17	510
Kortsiktig gjeld		- 250	250
Varige driftsmidler	- 194	- 218	24
Obligasjonsgjeld	- 2 532	- 2 608	76
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	- 2 199	- 3 059	860
Utsatt skatt (27% av grunnlaget)	- 616	- 826	232
Herav utlignet	- 616	- 826	

Skattereduserende midlertidige forskjeller	31.12.2012	31.12.2013	Endring
<u>Forskjeller knyttet til:</u>			
Sertifikatgjeld	- 245	- 49	- 196
Utlån	- 275	- 272	- 3
Sikringsforretninger	- 3 100	- 2 742	- 358
Pensjonsmidler	2 796	2 907	- 111
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	- 824	- 156	- 668
Utsatt skatt 27% av grunnlaget	-231	-42	-180
Herav utlignet	- 616	- 826	232
Utsatt skatt	- 847	- 868	21
Balanseført utsatt skatt	- 847	- 868	

Skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet mot skatteøkende midlertidige forskjeller.

Utsatt skatt	2012	2013
Netto endring i midlertidige forskjeller	- 997	- 192
Endring i skattesats		-31
Utsatt skatt	- 280	- 21

Total skattekostnad	2012	2013
Årets betalbare skattekostnad	8 804	12 232
Årets endring i utsatt skatt	- 280	- 21
Total skattekostnad	8 525	12 211
Årets skatter i prosent av resultat før skatt	27,95%	28,02%

Note 20 Aksjekapital

Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 3 072 700 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 307 270 000,-. Selskapet gjennomførte en aksjeemisjon i andre kvartal 2013 med innbetaling den 21.6.2013. Det ble i alt tegnet aksjer for kr 35.270.000. Totalt ble det innbetalt kr 37.033.500 i ny kapital inklusiv overkurs.

Av aksjekapitalen eies 24.775 aksjer av adm. direktør Svein Erik Buck og 1.008 aksjer av finansdirektør Lars W. Lynngård.

Note 21 Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital

Selskapet tok i 2013 opp et fondsobligasjonslån på kr 40.000.000,- med innbetaling 27.6.2013.

Fondsobligasjonslånet er evigvarende, men med ordinær call (innfrielsesrett) for låntaker første gang 27.6.2018 og deretter på hver rentebetalingsdato. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendoms kreditt – regulatorisk call - rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

Selskapet har to ansvarlige lån pålydende til sammen kr 105.000.000,-. Det ene ansvarlige lånet på kr 85.000.000,- løper til 08.12.2020 med innløsningsrett (call) for låntaker den 08.12.2015. Dette lånet har også regulatorisk call, første gang 8.6.2013, deretter ved hver termindato for lånet.

Det andre ansvarlige lånet er på kr 20.000.000,- og løper til den 19.1.2021 med innløsningsrett (call) for låntaker den 19.1.2016. Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres, første gang 19.1.2013, deretter ved hver termindato for lånet.

Note 22 Egenkapitalbevegelse

(i hele 1 000 kr)

Egenkapitalbevegelse	Balanse 31.12.2013	Årets resultat	Tilført ved aksjeemisjon	Balanse 31.12.2012
<i><u>Innskutt egenkapital</u></i>				
Aksjekapital	307 270		35 270	272 000
Overkursfond	7 901		1 764	6 137
Sum innskutt egenkapital	315 171	-	37 034	278 137
<i><u>Opptjent egenkapital</u></i>				
Annen egenkapital	65 099	31 354		33 745
Sum egenkapital	380 270	31 354	37 034	311 882

Note 23 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Kapitaldekningsreglene følger Basel II reglene som er delt inn i 3 pilarer og kan oppsummeres slik:

Pilar 1 inneholder regler for beregning av kapitalkrav for henholdsvis kreditt-, markeds- og operasjonell risiko. Eiendomskreditt benytter standardmetoden for beregning av kredittrisiko og basismetoden for beregning av operasjonell risiko.

Pilar 2 fastsetter retningslinjer for vurdering av institusjonens samlede kapitalbehov (og for tilsynsmessig oppfølging av samme). Alle institusjoner skal ha en prosess for å vurdere egen risikoprofil og tilhørende kapitalbehov (ICAAP). Prosessen og resultatet av denne skal dokumenteres.

Pilar 3 omhandler markedsdisiplin og angir krav for offentliggjøring av informasjon.

Kapitaldekningsreglene setter krav til kapitaldekning for finansinstitusjoner. Reglene setter et minimumskrav på 8,0 % ansvarlig kapital i forhold til en risikovekting av poster i og utenfor balansen.

Tellende ansvarlig kapital for Eiendomskreditt består av følgende elementer:

	2013	2012
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	272 000
Overkursfond	7 901	6 137
Annen egenkapital	65 099	33 745
Hybridkapital: Fondsobligasjoner	40 000	
Fradrag i ansvarlig kapital		
Pensjonsmidler	-2 907	-2 795
Utsatt skattefordel	-868	-847
Sum kjernekapital	416 495	308 240
Ansvarlig lånekapital	105 000	105 000
Sum tilleggskapital	105 000	105 000
Tellende ansvarlig kapital	521 495	413 240

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

Risikovekt	2013			2012		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav
0 %	3 780			3 637		
10 %	243 110	24 311	1 945	247 432	24 743	1 979
20 %	488 491	97 698	7 816	454 779	90 956	7 276
35 %	1 522 294	532 803	42 624	1 385 040	484 764	38 781
100 %	2 621 238	2 621 238	209 699	2 408 627	2 408 627	192 690
Sum risikovektet balanse	4 878 913	3 276 050	262 084	4 499 515	3 009 090	240 727
Poster utenfor balansen	138 154	42 455	3 396	175 740	50 191	4 015
Reduksjon i kapitalkrav for tapsavsetninger	-1 170	-1 170	-94	-1 170	-1 170	-94
Beregningsgrunnlag for operasjonell risiko		90 088	7 207		76 825	6 146
Andre fradrag			-			-
Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen	5 015 897	3 407 423	272 594	4 675 255	3 134 936	250 795
Kapitaldekning		15,30 %			13,18 %	
Kjernekapitaldekning		12,22 %			9,83 %	

Eiendomskreditt har følgende sikkerheter for utlån (kredittrisiko):

Garanti fra banker (risikovekt 20%)

Pant i boligeiendommer (risikovekt 35% og 100%)

Pant i næringseiendommer (risikovekt 100%)

Kapitalkrav per 31.12

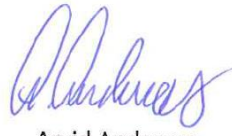
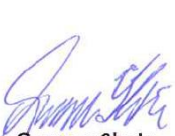
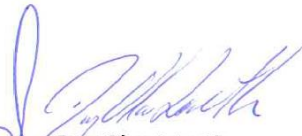
Spesifikasjon av kapitalkravet (8 % av beregningsgrunnlaget)	2013	2012
Institusjoner	10 059	9 275
Foretak	1 200	1 200
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom	250 741	227 151
Obligasjoner med fortrinnsrett	1 945	1 979
Øvrige engasjementer	1 536	5 137
Sum kredittrisiko	265 480	244 742
Operasjonell risiko	7 207	6 146
Fradrag i kapitalkravet for nedskrivning på grupper av lån	- 94	-94
Samlet kapitalbehov	272 594	250 795

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

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

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

Bergen, 24. februar 2014
I styret for Eiendoms kreditt AS

 Nils Martin Axe Styrets leder	 Arvid Andenæs Styrets nestleder	 Gunnar Skeie Styremedlem	 Svein Ivar Førland Styremedlem	 Dag Olav Løseth Styremedlem
 Jan Kaare Hellevang Adm.direktør				

Styrende organer og organisasjon

REPRESENTANTSKAPET

Kjell Jostein Bø (ordfører)	Adm. banksjef Voss Sparebank
Anne Grethe Sund (varaordfører)	Banksjef Lillesands Sparebank
Lasse Kvinlaug	Viseadm. direktør Sparebanken Sør
Arne Henning Falkenhaug	Banksjef Lom og Skjåk Sparebanken
Egon Moen	Adm. banksjef Indre Sogn Sparebank
Harald Flaa	Banksjef Birkenes Sparebank
Knut Grinde Jacobsen	Adm. banksjef Haugesund Sparebank
Jan Børge Silseth	Banksjef Nesset Sparebank
Knut Ravnå	Siviløkonom

Varamedlemmer

Odd Ivar Bjørnli	Banksjef Meldal Sparebank
Oddstein Haugen	Banksjef Luster Sparebank
Bjørn Arne Riise	Banksjef Klæbu Sparebank
Harald Gaupen	Adm. banksjef Sparebank 1 Buskerud-Vestfold
Kenneth Engedal	Adm. banksjef Spareskillinsbanken

KONTROLLKOMITEEN

Kjell Omland	Banksjef Evje og Hornnes Sparebank
Rune Stavenes (formann)	Advokat, Bergen
Jan Kåre Eie	Banksjef Flekkefjord Sparebank

Varamedlem

Vidar Homme	Banksjef Valle Sparebank
-------------	--------------------------

REVISOR

Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Karl Erik Svanevik
Thormøhlens gate 53 D, Postboks 6163 Postterminalen, 5892 Bergen

STYRET

Nils Martin Axe (leder)	Adm. banksjef Fana Sparebank
Arvid Andenæs (nestleder)	Adm. banksjef Sparebanken Sogn og Fjordane
Gunnar Skeie	Advokat
Svein Ivar Førland	Adm. banksjef Sandnes Sparebank
Dag Olav Løseth	Banksjef Orkdal Sparebank

Varamedlemmer

Odd Nordli	Adm. banksjef Aurskog Sparebank
Anlaug Johansen	Banksjef Marker Sparebank

LEDELSEN



Jan Kaare Hellevang (1964)

Administrerende direktør

Ansatt i 2013. 23 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stillinger som bl.a. markedssjef i Vesta Forsikring AS, adm. direktør i Vesta Finans AS/Skandiabanken Bilfinans AS, salgssjef i Skandiabanken AB Norge, salgsdirektør i Gjensidige Forsikring ASA og adm. direktør i Gjensidige Bank ASA. Utdannet Bachelor of Management og Executive Master of Management fra Handelshøyskolen BI.



Lars W. Lynngård (1960)

Finansdirektør

Ansatt i 1998. 27 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.



Johan K. Lyngvær (1950)

Økonomidirektør

Ansatt i 1997. 31 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stilling som økonomisjef i Vestenfjelske Bykreditt AS/Norgeskreditt AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Geir Rasmussen (1952)

Direktør utlån

Ansatt i 2009. 24 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stillinger som bl.a. banksjef i DNB, adm. direktør i Real Forvaltning AS, regionbanksjef i Sparebanken Vest, direktør i Vestenfjelske Bykreditt AS/Norgeskreditt AS og adm. direktør i Delfi Data AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.

Til generalforsamlingen i
Eiendomskreditt AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og administrerende direktørs ansvar for årsregnskapet

Styret og administrerende direktør er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og administrerende direktør finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Eiendoms kreditt AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2013 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold**Konklusjon om årsberetningen**

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og administrerende direktør har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 3. mars 2014

ERNST & YOUNG AS



Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Til representantskapet og generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Kontrollkomiteens beretning 2013

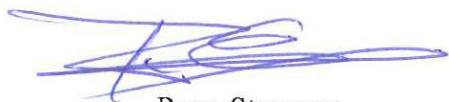
Kontrollkomiteen har ført tilsyn med at Eiendoms kreditt AS er drevet i samsvar med lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner, selskapets vedtekter, representantskapets og generalforsamlingens vedtak og andre bestemmelser som selskapet har plikt til å rette seg etter.

Kontrollkomiteen har gjennomgått styrets protokoller og forøvrig foretatt de undersøkelser som lover og instrukser bestemmer. I sitt arbeid har kontrollkomiteen hatt løpende kontakt med administrerende direktør og revisor.

Kontrollkomiteen finner at selskapets rutiner er tilfredsstillende.

Kontrollkomiteen har gjennomgått styrets og revisors beretninger, resultatregnskapet og balansen uten at dette gir foranledning til noen bemerkninger. Komiteen finner styrets vurdering av selskapets økonomiske stilling dekkende. Kontrollkomiteen vil anbefale at resultatregnskapet og balansen fastsettes som selskapets regnskap for 2013.

Bergen, 5. mars 2014



Rune Stavenes
Formann



Kjell Omland



Jan Kåre Eie

