



ÅRSRAPPORT 2014



Stabil og god drift i 2014	3
Kort om Eiendoms kreditt	4
Finansielle hovedtall	6
Årsberetning	7
Regnskaps- og notehenvising	18
Resultatregnskap	19
Balanse	20
Kontantstrømoppstilling	22
Noter til regnskapet	23
Styrende organer og organisasjon	50
Revisors beretning	53
Kontrollkomiteens beretning 2014	54



Stabil og god drift i 2014

2014 har vært et begivenhetsrikt og godt år for Eiendomskreditt. Selskapet oppnådde et meget tilfredsstillende driftsresultat på 42.5 millioner kroner. Dette er på nivå med det historisk gode resultatet fra foregående år.

I løpet av 2014 har vi implementert flere tiltak for å posisjonere oss for lønnsom vekst i årene fremover. Her er det naturlig å trekke frem vår oppnådde rating fra Standard & Poor's som tilfredsstiller kravene til investment grade. Denne utgjør en viktig milepæl i selskapets utvikling i retning av å ta en posisjon som et ledende næringskredittforetak for norske sparebanker.

Som leder av et av de minste selskapene Standard & Poor's noen gang har ratet, er jeg stolt over den innsatsen alle våre ansatte har lagt ned for å lykkes med dette omfattende prosjektet. Når vi i tillegg leverer selskapets 17. driftsår på rad uten tap, har vi all grunn til å glede oss over våre resultater i 2014.

Utsiktene for norsk økonomi virker noe svakere i tiden fremover. Dette skyldes primært lavere oljeinvesteringer og et markert fall i oljeprisen mot utgangen av fjoråret. Det forventes en noe høyere arbeidsledighet, men fremdeles på et lavere nivå enn andre sammenlignbare europeiske land. Det iverksettes flere tiltak fra myndighetenes side for å stimulere økonomien. De historisk lave rentenivåer er blant annet en følge av dette. I rentemarkedet er det priset inn utsikter til fortsatt reduserte nivåer og et stabilt lavt rentenivå for flere år fremover.

Det markerte fallet i oljeprisen har påvirket bedriftenes uttalte forventninger og optimisme til tiden fremover. Særlig vil dette kunne påvirke næringer og regioner med direkte relasjoner til olje og offshore, men på sikt kan også andre bransjer og regioner mer indirekte bli berørt. Det er av den grunn knyttet en del usikkerhet til den videre prisutvikling på næringseiendom.

Vår finansielle situasjon er god og selskapet tilfredsstiller alle gjeldende 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.

Selskapet er nå inne i en strategiprosess hvor en vurderer ulike tiltak for ytterligere vekst de kommende årene.

Det jobbes videre med målrettede aktiviteter for å sikre økt lønnsomhet og en ytterligere effektivisering av driften. Dette er prioritert for å kunne møte utfordringene i markedet og våre eieres forventninger fremover.

Bergen, februar 2015


Jan Kaare Hellevang
Adm.dirktør

Kort om Eiendoms kreditt

Selskapet

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et internasjonalt ratet, landsdekkende kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) særlig rettet mot finansiering av næringseiendom.

Selskapet har hovedkontor i Bergen og 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 søker 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)

OMF 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.

Eiendomshypotek som omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie, utleieboliger hvor inntekt beskattes som kapitalinntekt, samt fellesgjeld til borettslag.

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. Særsilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av Eiendomskreditt en særlig god sikkerhet.

Selskapets utlånsvirksomhet

Eiendomskreditt 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 Eiendomskreditt. Ofte deles disse lånene med banken slik at Eiendomskreditt har den best prioriterte del av lånene.

Eiendomskreditt er valgt som samarbeidspartner av Huseiernes Landsforbund. Eiendomskreditt 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.

Internasjonal rating

Standard & Poor's Ratings Services har offentliggjort rating av Eiendomskreditt AS og av selskapets "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek).

Eiendomskreditt er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; BBB/A-2 (outlook negative). Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade".

Eiendomskreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) er tildelt langsiktig rating AA+ (outlook negative).

Ratingen bekrefter høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

Administrativt samarbeid

I 2004 etablerte Eiendomskreditt, sammen med 49 sparebanker, Kredittforeningen for Sparebanker

Kredittforeningen yter mellomlange og langsiktige lån til sparebanker, med det formål å redusere bankenes likviditets- og finansieringsrisiko samt skaffe dem rimeligere innlån. Selskapene er samlokalisert i Bergen og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene kostnadsfordeler, bedre grunnlag for rekruttering og opprettholde god kompetanse på sentrale områder samt lavere administrativ risiko.

Finansielle hovedtall

(i hele 1 000 kr)

Resultatregnskap

	2014	2013	2012
Netto renteinntekter	58 935	60 407	41 536
Øvrige driftsinntekter	1 299	1 425	1 600
Provisjonskostnader	136	159	160
Driftskostnader	18 695	18 885	15 889
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	1 136	778	3 416
Tap (avsetning til uspesifisert tap)	-	-	-
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	42 540	43 565	30 503
Skattekostnad	10 914	12 211	8 525
Resultat etter skatt	31 626	31 355	21 978

Balanse

Sikringsobligasjoner,	849 683	747 105	720 320
Kortsiktige plasseringer og diverse fordringer			
Brutto utlån	4 019 047	4 127 484	3 774 819
Nedskrivning på grupper av lån	-1 170	-1 170	-1 170
Anleggsmidler	4 036	4 325	4 375
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 217 252	4 316 068	4 036 637
Annen gjeld	244 529	181 406	149 826
Herav: Ansvarlig kapital	214 500	145 000	105 000
Forvaltningskapital	4 871 596	4 877 744	4 498 345
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 906 095	4 882 544	4 196 331
Risikovektet balanse	3 337 239	3 407 423	3 134 936
Tellende ansvarlig kapital	606 175	521 495	413 250
Kjernekapital	481 175	416 495	308 250

Nøkkeltall (i % av GFK)

Netto renteinntekter	1,20 %	1,24 %	0,99 %
Driftskostnader	0,38 %	0,39 %	0,38 %
Tap på utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Resultat før skatt	0,87 %	0,89 %	0,73 %
Resultat etter skatt	0,64 %	0,64 %	0,52 %
Kapitaldekning	17,67 %	15,30 %	13,18 %
Kjernekapitaldekning	14,02 %	12,22 %	9,83 %
Egenkapital i % av forvaltning	8,35 %	7,80 %	6,93 %

Avkastning på gjennomsnittlig egenkapital

Før skatt	10,80 %	12,55 %	10,75 %
Avkastning etter skatt	8,03 %	9,03 %	7,75 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	1,24 %	1,52 %	1,55 %
Avkastning utover risikofri rente	9,56 %	11,03 %	9,20 %
Cost/income	31,0 %	30,70 %	36,80 %

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN I 2014

1.1. Utlån

Boligprisene steg kontinuerlig gjennom hele 2014. En viktig årsak til dette har vært at boliglånsrenten har vært fallende og at det er en sterk konkurranse mellom bankene om boliglånskundene. Gjennomsnittlig boligpris i 2014 ble 2,1 prosent høyere enn i 2013. Det ble solgt 85 666 bruktboliger i 2014, noe som er 4,7 prosent flere enn i 2013.

Prisene på næringseiendom viste en svak stigning i 2014 som følge av reduserte yield-nivåer, dog med lokale variasjoner og avhengig av segment. Første halvår var rammevilkårene for næringseiendom vurdert som gunstige. Arealbehovet i storbyene var økende, kreditt har blitt billigere og lettere tilgjengelig. Prisfallet på olje har imidlertid endret bedriftenes forventninger og optimisme i forhold til fremtiden. Særlig vil dette direkte kunne påvirke næringer og geografiske områder knyttet til olje og offshore, men etter hvert også indirekte andre bransjer og geografiske områder. Det er derfor en viss usikkerhet knyttet til den videre prisutvikling på næringseiendom som også vil kunne gi større geografiske variasjoner.

Samlet utlån var ved utgangen av 2014 kr 4.019 mill. Det innebærer en samlet netto reduksjon i utlån på 2,6 % mot en nettovekst på 9,3 % i 2013. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2014, men på grunn av økte kapitalkrav har utlånsveksten i perioder bevisst vært holdt nede. Konkurransen i markedet har vært merkbart større, særlig gjelder dette i SMB-markedet.

Våre eiere har hatt behov for og sett nytten av å kunne samarbeide med Eiendoms kreditt om lån til næringseiendom. Dette er lån som normalt er større enn gjennomsnittet av løpende lån i

Eiendoms kreditt, og som prises etter 3 mnd. NIBOR med et marginpåslag.

NIBOR-lånenes andel av lån til næringsformål (inkl. borettslag) utgjør 40 % ved utgangen av 2014.

Volumet av fastrentelån til næringsformål har holdt seg stabilt på ca. 24 % som i 2013. Det ble utbetalt kr 455 mill. (kr 570 mill.) i nye lån med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) i 2014. Etter avdrag og innfrielser er det en netto økning i den totale næringsporteføljen på kr 39 mill. Det ble utbetalt kr 118 mill. i boliglån til privatpersoner i 2014. Etter avdrag og innfrielser ga dette en netto reduksjon i boligporteføljen på kr 146 mill. Ved utgangen av 2014 var 36 % av alle boliglån til privatpersoner gitt med fast rente, mens andelen var 33 % i 2013.

1.2. Innlån

Markedsutviklingen

De økonomiske forhold i eurosonen har utviklet seg svakere enn forventet i 2014. Samlet ser den økonomiske veksten (BNP) til å bli ca. 0,75% og usikkerheten om utviklingen fremover er stor. Dette er i motsetning til USA der investeringer og konsum har tiltatt og utviklet seg bedre enn forventet. I Kina fortsetter avdempingen i den økonomiske veksten, men eksporten holder seg oppe. Veksten har avtatt også i andre fremvoksende økonomier, særlig i Russland og Brasil. Sentralbankrentene i mange land er nær null og i de største industrilandene ventes rentene å forbli lave i flere år.

Veksten i norsk økonomi har avtatt gjennom 2014 og forventes å falle videre i 2015 for deretter å stige noe i 2016. Hovedårsaken til nedgangen er svak økonomisk utvikling hos våre handelspartnere og et betydelig fall i oljeprisen mot slutten av året som antas å få

betydelig innvirkning på aktiviteten i petroleumsnæringen. Dette vil gi ringvirkninger til resten av økonomien. Veksten i privat konsum og bedriftenes investeringer antas å bli lavere enn tidligere forventet.

Arbeidsledigheten holder seg fortsatt lav, i overkant av 3% men forventes å stige til ca. 4% i 2015 og 2016. Prisstigningen (KPI) forventes å holde seg stabil på ca. 2,5% i 2015. Etter en nedgang i boligprisene i fjerde kvartal 2013 snudde markedet og prisene steg alle månedene i 2014. Prisveksten på boliger var de siste 12 måneder på 8,1%.

Norges Bank reduserte styringsrenten fra 1,5% til 1,25% den 11.12.2014. Tre måneders pengemarkedsrente (nibor) falt i 2014 med 0,21%-poeng til 1,48% mens femårs swaprente falt med 0,22%-poeng til 2,39%. Likeledes falt kredittpåslagene for bank- og finansobligasjoner med ca. 0,2%-poeng gjennom året slik at prisen på nye innlån til banker og kredittforetak ble redusert i 2014. Ser vi 2014 under ett, har likviditeten i markedet og tilgangen på langsiktige innlån vært god.

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. I tillegg utsteder Eiendomskreditt 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

Sikkerhetsmasse for bolighypotekobligasjoner. (i1000 kr):

Utlån til kunder	958 482
Fyllingssikkerhet	207 985
Sum	1 166 467
Netto utstedte bolighypotekobli. (OMF)	1 043 000
Overpantsettelse (OC)	11,8 %
Gj.snitt. belåning ifht. pantets verdi (LTV)	40,6 %

Sikkerhetsmasse for eiendomshypotekobli. (i 1000 kr):

Utlån til kunder	2 890 252
Fyllingssikkerhet	175 113
Sum	3 065 365
Netto utstedte eiendomshypotekobli. (OMF)	2 324 000
Overpantsettelse (OC)	31,9 %
Gj.snitt. belåning ifht. pantets verdi (LTV)	40,0 %

Sikkerhetsmassen for bolighypotek utgjør per 31.12.2014 kr 1.166 mill. mens utstedte bolighypotekobligasjoner utgjør kr 1.043 mill. Sikkerhetsmassen utgjør dermed 112 % av obligasjonsgjelden. Tilsvarende for eiendomshypotek utgjør sikkerhetsmassen kr 3.065 mill. mens utstedte eiendomshypotekobligasjoner er kr 2.324 mill. Det vil si at sikkerhetsmassens verdi utgjør 132 % av obligasjonsgjeldens pålydende. Høy overpantsettelse, lave belåningsgrader (LTV) i sikkerhetsmassen og lave vedtektsfestede belåningsgrenser gir en svært lav risiko for tap knyttet til obligasjonene.

Innlånsvirksomheten i 2014

Eiendomskreditt er tildelt offisiell rating fra Standard & Poor's Ratings Services.

Usikrede seniorobligasjoner: BBB
Eiendomshypotekobligasjoner (OMF): AA +

Bolighypotekobligasjoner (OMF) utstedt av Eiendomskreditt er ikke omfattet av ratingene.

Totalt er det utstedt obligasjoner og sertifikater for kr 1.050 mill. i 2014. Av dette utgjør eiendomshypotekobligasjoner kr 450 mill., bolighypotekobligasjoner kr 250 mill., og senior obligasjons- og sertifikatlån kr 350 mill. Samlet ble innlånene redusert med netto kr 146 mill. slik at selskapet ved utgangen av året har en innlånsportefølje på kr 4.212 mill.

Innlånsstruktur

Eiendomskreditt har i 2014 økt innlånsporteføljens restløpetid med 0,06 år til 2,77 år.

2. RESULTAT FOR 2014

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

Tall for 2013 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 42,5 mill. (kr 43,6 mill.) og utgjorde 0,87 % (0,89%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatnedgangen er lavere netto renteinntekter. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 10,80 % (12,55 %) som tilsvarer 9,56 poeng (11,03% poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 10,9 mill.

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 31,6 mill. mot kr 31,4 mill. i 2013. Forbedringen er på 0,9 %. Resultatet utgjør 0,64 % (0,64 %) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en

avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 8,03% (9,03%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 58,9 mill. (60,4 mill.) som tilsvarer 1,20 % (1,24 %) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Reduksjonen skyldes et lavere rentenivå og noe lavere marginer på utlån.

Utbytte av verdipapirer utgjorde kr 0,1 mill. (kr 0,1 mill.). Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 0,4 mill. (kr 0,5 mill.), mens provisjons- og gebyrkostnader utgjorde kr 0,1 mill. (kr 0,2 mill.).

Eiendomskreditt 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 2014 på kr 1,1 mill. mot kr 0,8 mill. i 2013.

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 0,8 mill.) i 2014.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 17,0 mill. i 2014, mot kr 17,2 mill. i 2013. Av dette utgjør lønn kr 7,9 mill. i 2014 mot kr 8,4 mill. i 2013.

Totale driftskostnader ble redusert med 1,0 % til kr 18,7 mill. i 2014. Kostnadene utgjorde 0,38% (0,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

2.3. Mislighold og tap

Eiendomskreditt AS hadde ved utgangen av året 7 (8) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 82,5 mill. (kr 154,7 mill.) Dette tilsvarer 2,06 % (3,75 %) av brutto utlån. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå.

Eiendomskreditt har i sine 17 driftsår ikke hatt tap på utlån. Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen 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 2014.

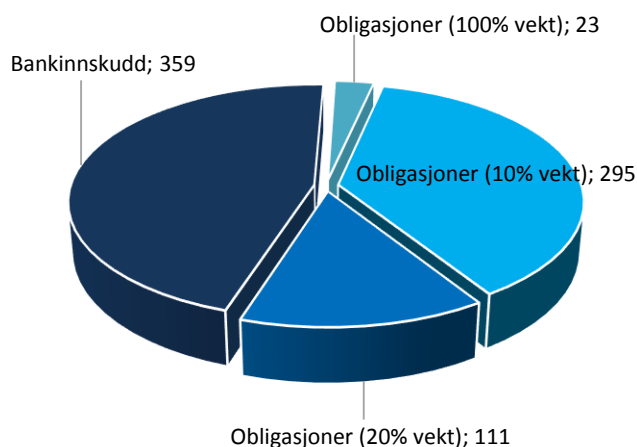
3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen ble redusert med kr 6 mill. i 2014 og utgjorde kr 4.872 mill. ved utgangen av 2014. Dette er en reduksjon på 0,13%.

3.2. Finansinvesteringer

Plassering av likviditet (mill.kr)



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 103,8 mill. i 2014.

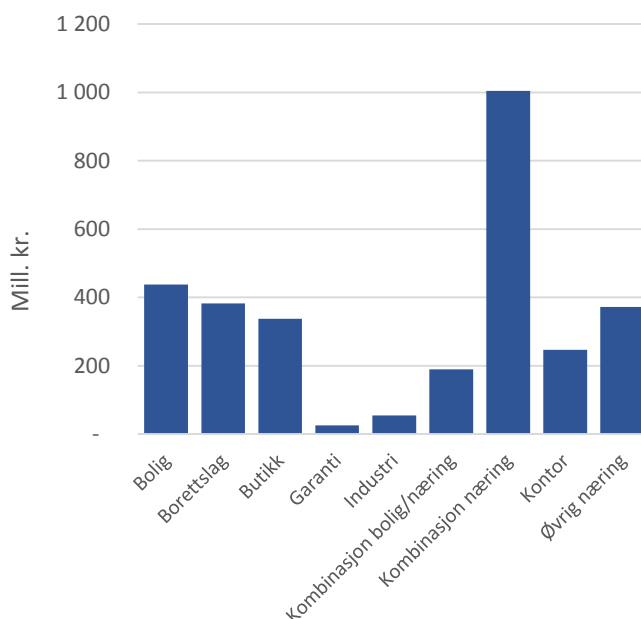
Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis til en pålydende verdi på kr 5,5 mill.

3.3. Utlån

Netto utlån ble redusert med 2,6 % fra kr 4.126 mill. i 2013 til kr 4.018 mill. i 2014. Samlede utlån fordelte seg med 72,4 % på eiendomshypoteklån, 24 % på bolighypoteklån og 3,6 % på andre lån.

Eiendomshypotek (næringslån)

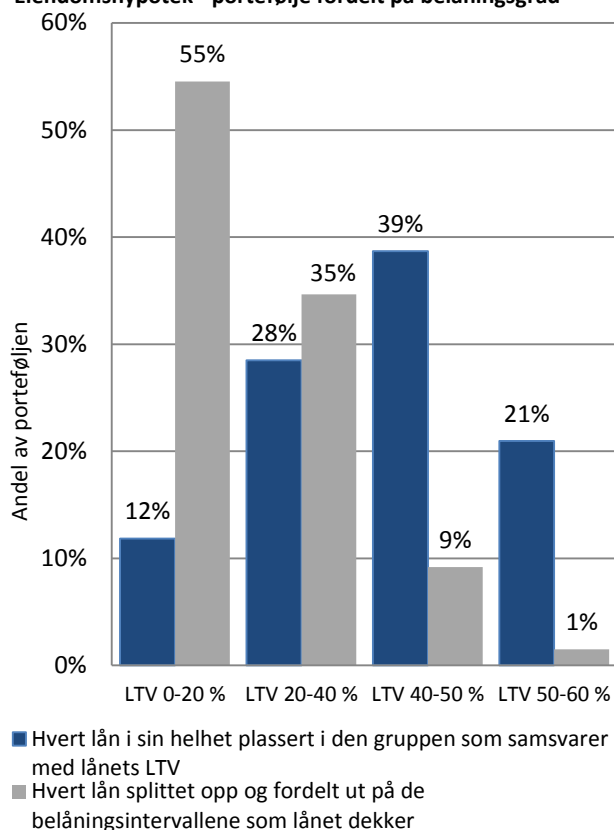
Eiendomshypotek- fordelt på eiendomstype



Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 2.906 mill.

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 40 % for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50%, utgjør 21 % av porteføljen. Den del av disse lånene som ligger utover 50 % av LTV, utgjør imidlertid bare 1,5 % av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

Eiendomshypotek - portefølje fordelt på belåningsgrad



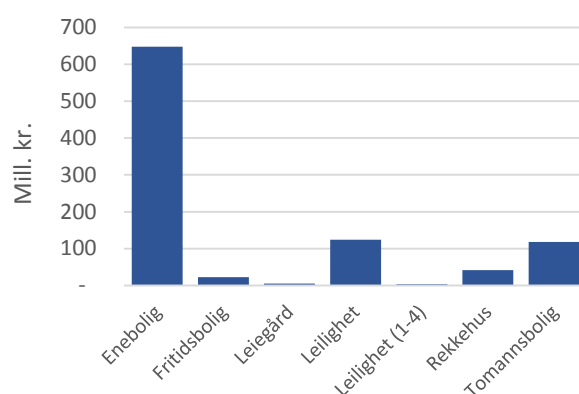
Næringslån som ikke er godkjent under OMF utgjorde kr 144 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 3.050 mill. Porteføljen av næringslån fordeler seg på lånestørrelser som følger i tabellen under:

Næringslån (1.000 kr)	2014		
	Eiendoms- hypotek	Annet	Sum
0 - 5 mill.	456 268	33 328	489 597
5 - 10 mill.	477 214	24 666	501 879
10 - 15 mill.	294 510	10 214	304 723
15 - 20 mill.	223 294	16 189	239 482
20 - 25 mill.	250 620	-	250 620
Over 25 mill.	1 203 960	60 000	1 263 960
Sum	2 905 866	144 396	3 050 262

Bolighypotek

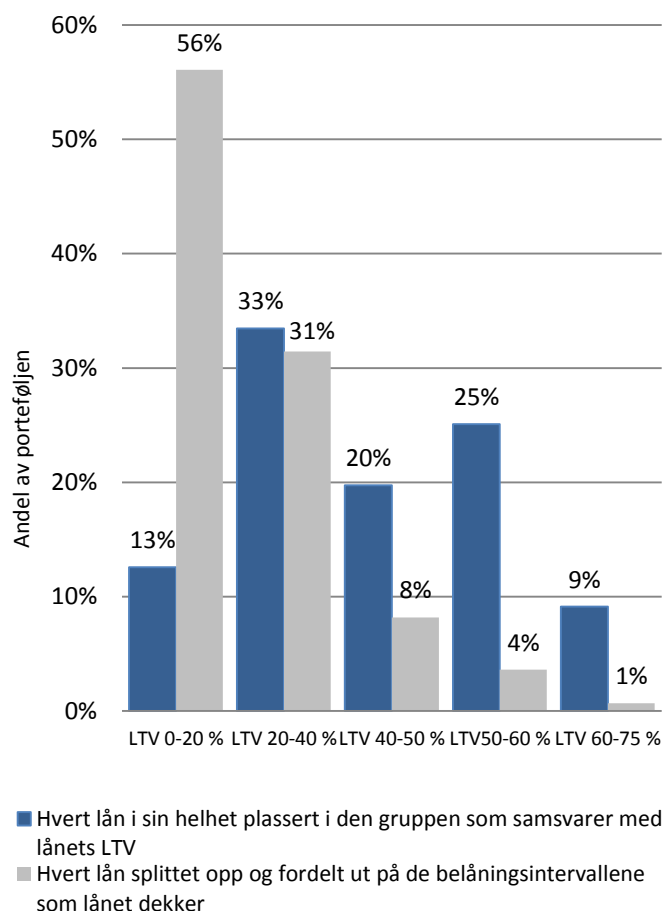
Porteføljen av lån gitt under bolighypotek var ved årsskiftet totalt kr 961 mill.

Bolighypotek - fordelt på eiendomstype



Gjennomsnittlig LTV var 40,6 % ved årsskiftet. Lån som har LTV utover 60 %, utgjør 9,2 % av porteføljen. Den del av disse lånene som ligger utover 60% av LTV, utgjør bare 0,7 % av samlet portefølje av bolighypotek.

Bolighypotek - portefølje fordelt på belåningsgrader



3.4. Innlån

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer ble redusert med kr 104 mill. i 2014 og var kr 4.212 mill.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per 31.12.)	2014	2013	2012
Senior sertifikatlån	0	167	510
Senior obligasjonslån	845	695	445
OMF - bolighyp. (bytteordningen)	0	284	580
OMF – bolighypotek	1 043	960	765
OMF – eiendomshypotek	2 324	2 252	1 687
Andre langsiktige innlån	0	0	130
Sum	4 212	4 358	4 117

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 307 270 000,- fordelt på 3 072 700 aksjer pålydende kr 100,-. Det har ikke vært endringer i aksjekapitalen i 2014.

Sparebanken Sogn og Fjordane	11,36 %
Fana Sparebank	10,00 %
Sparebanken Vest	9,32 %
Voss Sparebank	5,09 %
Sparebanken Øst	4,12 %
Sparebanken Sør	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 %

Selskapet er ved utgangen av 2014 eiet av 85 sparebanker og 2 øvrige aksjonærer. Det har ikke vært endringer i aksjonærsammensetningen etter årsskiftet 2014/2015. De 20 største aksjonærene per 31.12.2014 fremgår av tabellen foran.

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.

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusiv overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 409,8 mill.

I tillegg har selskapet to fondsobligasjonslån på kr 75 mill., samt to tidsbegrensede ansvarlige lån på til sammen kr 139,5 mill.

Ved utgangen av 2014 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 606,2 mill. Dette gir en kapitaldekning på 17,67% (15,30%). Herav utgjorde ren kjernekapital 11,84% (11,05%) og kjernekapitalen 14,02% (12,22%).

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. Eiendomskreditt er eksponert for kredittrisiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For Eiendomskreditt vil kredittrisikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i Eiendomskreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser. Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 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, bør 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 40 mill. kroner, alternativt inntil 50 mill. kroner til borettslag og 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., dog vanligvis for ett år om gangen. Utlån kan gis med flytende eller fast rente, og for større næringslån tilbys også 3 måneders NIBOR med et marginpåslag. Rentebindingstiden for lån med fast rente kan være opp til 10 år.

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 debtors 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 vektas 35% etter kapitaldekningsforskriften.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektas 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 vektas 35% etter kapitaldekningsforskriften. Boligeiendommer som vektas 100 % utgjør 12,6 % av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek og borettslag som vektas 35 % utgjør 13,3%.

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 % og lån

som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene, innenfor 65%.

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 31.12.2014 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 31.12.2014 en gjennomsnittlig restløpetid på 2,83 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.

Eiendoms kreditt 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 31.12.2014 ville en generell øking i markedsrentene på 1%-poeng redusert netto markedsverdi av Eiendoms kreditt sine rentebærende eiendeler og gjeld, inklusiv derivater, med kr 2,66 mill.

4.4. Valutarisiko

Eiendoms kreditt 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 31.12.2014 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 827,1 mill. som tilsvarer 19,6 % av samlede innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det 13 fast ansatte i Eiendoms kreditt. Dette fordeler seg på 9 kvinner og 4 menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalder på de ansatte er 48 år.

Det har ikke vært noen fratredelser i løpet av året. I juni tiltrådte leder for forretningsstøtte og kontroll.

Eiendoms kreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i Eiendoms kreditt har seks ansatte deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet antall årsverk i Eiendoms kreditt utgjør 9,4 årsverk. Det er en økning på 0,4 årsverk fra forrige årsskifte.

Sykefraværet for 2014 var 2,2 % (4,5%) 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 har verneombud. Selskapets bedriftslegeordning ble avviklet i 2014. Ordningen ble erstattet av en mer fleksibel helseforsikringsordning for ansatte.

Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 17 i regnskapet.

Eiendoms kreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak. I 2014 ble det gjennomført flere fysiske trivsels- og helsefremmede tiltak.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med diskrimineringslovens formål ved å fremme likestilling, herunder gi like muligheter og

rettigheter, samt hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk eller religion.

Selskapet legger vekt på likestilling mellom kjønn ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer. Ledergruppen består av 4 menn og 1 kvinne. Kvinneandelen i selskapet var 69% i 2014. Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Styret består av 5 menn og denne fordelingen avspeiler nåværende fordeling av toppledere i eierbankene som i hovedsak utgjør rekrutteringsgrunnlaget.

Selskapets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø.

6. SAMFUNNSANSVAR

Regnskapsloven krever at selskapet skal redegjøre for hvordan det forholder seg til sitt samfunnsansvar med hensyn til

- *Menneskerettigheter*
- *Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold*
- *Miljø og korrupsjonsbekjempelse.*

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

I den daglige driften er samfunnsansvar integrert i selskapets personalhåndbok, HMS-håndbok, kreditthåndbok, finanshåndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige

retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv. Eiendoms kreditt arbeider for å fremme samfunnsansvaret innenfor virksomheten, blant annet gjennom opplæring og bevisstgjøring på områder som er risikoutsatt for kriminell aktivitet.

Selskapets virksomhet antas å medføre lave miljøbelastninger. Selskapet legger vekt på å redusere klima- og miljøpåvirkninger på områder der dette er mulig.

7. DISPONERING AV RESULTATET

Årsresultatet i Eiendoms kreditt AS på kr 31.625.705,-, foreslås i sin helhet tilført annen egenkapital. Den opptjente egenkapitalen utgjør etter dette kr 94.643.433,- og samlet egenkapital utgjør kr 409.814.208,-.

8. UTSIKTER FREMOVER

Eiendoms kreditt oppnådde et meget tilfredsstillende driftsresultat i 2014. Dette er på nivå med det historisk gode resultatet fra det foregående år.

Det oppleves en tilspisset konkurransesituasjon over hele landet, og det er forventet økt press på selskapets marginer i 2015. Kredittforetak med lang innlånsstruktur og uten innskudd har begrenset mulighet til å redusere de løpende innlånskostnader på kort sikt. Det forventes derfor en periode med lavere utlånsmarginer.

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.

Dette fordrer at administrasjonen også fremover opprettholder stor oppmerksomhet på god og

solid underliggende drift med lave tap og en tett oppfølging av kostnadsbruk.

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 2015 skal kunne oppstå nevneverdig tap på utlån. Dette er også begrunnet i selskapets vedtektsfestete og lave belåningsgrenser som understøtter antagelsen om svært lav tapsrisiko.

Selskapet er inne i en strategiprosess hvor en vurderer ulike tiltak for ytterligere vekst de kommende årene. Tildelingen av selskapets internasjonale rating fra Standard & Poor's er et ledd i denne strategien.

Det jobbes videre med målrettede tiltak for å sikre økt lønnsomhet og en ytterligere effektivisering av driften. Dette er prioritert for å kunne møte utfordringene i markedet fremover.

Selskapet har tilfredsstillende kapitaldekning og et godt grunnlag for videre utvikling.

Bergen, 26. februar 2015
I styret for Eiendoms kreditt AS


Nils Martin Axe
Styrets leder


Arvid Andenaes
Styrets nestleder


Gunnar Skele
Styremedlem


Svein Ivar Førland
Styremedlem


Dag Olav Løseth
Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm.dir

Regnskaps- og notehenvvisning

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	33
Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse	34
Note 5 Risikoklassifisering	35
Note 6 Mislighold	36
Note 7 Nedskrivning på grupper av lån	36
Note 8 Verdipapirer	37
Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån	37
Note 10 Obligasjons- og sertifikatlån	38
Note 11 Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld	39
Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2014	40
Note 13 Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger	41
Note 14 Nærstående parter	42
Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	42
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	2014	2013
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		9 036	8 148
Renter av utlån til og fordringer på kunder		179 075	180 354
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		12 561	14 681
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>200 671</i>	<i>203 183</i>
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		-	2 298
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		132 919	134 063
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		8 817	6 415
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>141 736</i>	<i>142 776</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>58 935</i>	<i>60 407</i>
<i>Inntekter av aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		<i>100</i>	<i>127</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonsinntekter</i>		<i>433</i>	<i>484</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>136</i>	<i>159</i>
<u>Netto verdiendring og gevinst/tap på verdipapirer som er omløpsmidler</u>			
<i>Gevinst/tap(-) på sertifikater og obligasjoner</i>		<i>1 136</i>	<i>778</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>		<i>767</i>	<i>813</i>
Lønn m.v.	17	7 880	8 381
Pensjonskostnader	18	1 594	2 183
Sosiale kostnader		2 017	2 087
Administrasjonskostnader		5 543	4 569
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>17 033</i>	<i>17 219</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	16	<i>404</i>	<i>491</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>1 258</i>	<i>1 174</i>
<u>Tap på utlån</u>			
<i>Nedskrivning på grupper av lån</i>	7	-	-
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>42 540</i>	<i>43 565</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	19	<i>10 914</i>	<i>12 211</i>
Resultat av ordinær drift etter skatt		31 626	31 355
<i>Avsatt til utbytte</i>		-	-
<i>Overført til/fra annen egenkapital</i>		<i>31 626</i>	<i>31 355</i>

Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Noter	31.12.2014	31.12.2013
<i>Kontanter og fordringer på sentralbanken</i>		5	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid		358 564	242 092
<i>Sum utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		358 564	242 092
Nedbetalingslån til sparebanker		1 863	2 017
Nedbetalingslån til kunder	3, 4, 5, 6	4 017 184	4 125 467
Nedskrivning på grupper av lån	7	-1 170	-1 170
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		4 017 877	4 126 314
Obligasjoner utstedt av andre	8	468 560	481 193
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		468 560	481 193
<i>Aksjer andeler og grunnfondsbevis</i>		5 617	5 167
<i>Immaterielle eiendeler; Utsatt skattefordel</i>		52	868
Maskiner, inventar og transportmidler	16	649	937
Bygninger og andre faste eiendommer		3 387	3 387
<i>Sum varige driftsmidler</i>		4 036	4 325
<i>Andre eiendeler</i>		271	492
Opptjente ikke-betalte inntekter		12 000	12 789
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	18	3 588	2 907
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader		1 026	1 593
<i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		16 614	17 289
Sum eiendeler		4 871 596	4 877 744

GJELD OG EGENKAPITAL

Noter

31.12.2014

31.12.2013

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak		-	224 971
Beholdning av egne sertifikater		-	-58 000
Obligasjonsgjeld		4 900 252	4 693 097
Beholdning av egne obligasjoner		-683 000	-544 000
Andre langsiktige låneopptak		-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9, 10	4 217 252	4 316 068

Annen gjeld

Påløpte kostnader		11 387	13 571
Ansvarlig lånekapital	21	18 642	22 835
Fondsobligasjonslån	21	139 500	105 000
Sum gjeld		75 000	40 000
		4 461 782	4 497 474

Aksjekapital

Overkurs	20	307 270	307 270
Sum innskutt egenkapital		7 901	7 901
		315 171	315 171

Annen egenkapital

Sum egenkapital	22	94 643	65 099
		409 814	380 270

Sum gjeld og egenkapital

4 871 596

4 877 744

Betingede forpliktelser

Rentebytteavtaler		1 238 225	1 301 875
-------------------	--	-----------	-----------

Bergen, 26.februar 2015
I styret for Eiendoms kreditt AS


Nils Martin Axe
Styrets leder


Arvid Andenæs
Styrets nestleder


Gunnar Skele
Styremedlem


Svein Ivar Førland
Styremedlem


Dag Olav Løseth
Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm.dirktør

Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2014	2013
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	42 540	43 565
Ordinære avskrivninger	403,536	491
Av- og nedskrivninger av verdipapirer	-	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-15 941	-7 107
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 002	36 949
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	225 666	158 092
Utbetaling på nedbetalingslån til kunder	-572 924	-794 734
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	681 361	442 069
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-213 033	-117 678
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-116	-440
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	120 954	-312 691
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 134 626	1 860 000
Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld	-1 235 610	-1 580 569
Innbetaling av ansvarlig lånekapital (fundsobligasjonslån)	160 000	40 000
Utbetaling ved tilbakebetaling av ansvarlig lånekapital	-90 500	-
Innbetaling av aksjekapital inklusiv overkurs	-	37 034
Utbetaling av utbytte	-	-12 813
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-31 484	343 652
Netto kontantstrøm for perioden	116 472	67 910
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	242 097	174 187
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	358 569	242 097

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med de ordinære reglene i regnskapsloven, Finansdepartementets årsoppgjørskrifter 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. I regnskapet for 2014 er det foretatt en endring av regnskapsprinsipp idet NRS 18 er innarbeidet. Dette har effekt ved tilbakekjøp av utstedte obligasjoner og sertifikater. Endringen har medført en reduksjon i annen egenkapital med 2,1 mill. kr per 1.1.2014.

Da beløpet som endringen medfører, anses å være lite, er regnskapet for 2013 ikke omarbeidet.

For øvrig følger årsregnskapet i hovedsak de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2013.

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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 tapskostnad. 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

Eiendomskreditt 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 oppgjørsmåned som bokføringsdato.

Sertifikater og obligasjoner emittert av andre

Alle sertifikat- og obligasjonsplasseringer er enten klassifisert som omløbspapirer eller som sikringsportefølje som inngår i styringen av renterisikoen i balansen.

Porteføljen av omløbspapirer 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 tilbakekjøp av egne sertifikat- og obligasjonslån blir overkurs kostnadsført og underkurs inntektsført på kjøpstidspunktet i samsvar med NRS 18.

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 Eiendomskreditt (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. Eiendomskreditt 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. Eiendomskreditts 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

Eiendomskreditt 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.
Fondsobligasjonslån	Lån med særlige betingelser i kjernekapitalen
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 totalkapitalvurdering (ICAAP) i Eiendomskreditt har nedfelt at rapportering av risiko og kapitalbehov skal benyttes i styringen av selskapets risikoeksponering. ICAAP-dokumentet gir en oversikt over Eiendomskreditts 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 Eiendomskreditts 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 kredittrisiko proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og sammensetning som er forenlig med selskapets målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer / regelverk for

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

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for 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 4.019 mill. per 31.12.2014 mot NOK 4.127 mill. per 31.12.2013.

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 spesifikasjon 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 - 2014. 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 benytter rating fra ratingbyråer der det foreligger ved fastsettelse av vektingen av engasjementene i forbindelse med beregningen av kapitalkravet.

Bruk av sikkerheter:

Utlån i selskapet er generelt gitt med pant i fast eiendom. I tillegg er fortsatt noen lån gitt med bankgaranti. Utlån til banker 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 restriktiv 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 71 % 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 Eiendoms kreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente. Salg av en renteswap innebærer at Eiendoms kreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente. I mange av rentebytteavtalene Eiendoms kreditt 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:

Eiendoms kreditt har ikke handelsportefølje av verdipapirer. Beholdning av obligasjons- og sertifikatplasseringer er enten likviditetsreserver og/eller inngår i Eiendoms kreditts styring av renteposisjonen. Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditts 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 gjeldseksposering. 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 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.

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.

Eksponering 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 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 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.

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

Valutarisiko

Eiendoms kreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Styring og kontroll av operasjonell risiko

Eiendoms kreditt 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 godkjenning, fullmakter, verifikasjoner, avstemming, 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 Eiendomskreditts 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 Eiendomskreditts 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 Eiendomskreditt 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)	2014	%	2013	%
Sparebanker	1 863	0,0%	2 017	0,0%
Aksjeselskaper	2 528 715	62,9%	2 479 315	60,1%
Ansvarlige selskaper	342 631	8,5%	372 361	9,0%
Personlig næringsdrivende	37 424	0,9%	34 621	0,8%
Lønnstakere	1 058 790	26,3%	1 207 067	29,2%
Annet	49 624	1,2%	32 103	0,8%
Sum	4 019 048	100,0%	4 127 484	100,0%

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2014	%	2013	%
Østfold	165 409	4,1%	136 297	3,3%
Akershus	766 131	19,1%	816 631	19,8%
Oslo	817 713	20,3%	891 444	21,6%
Hedmark	24 125	0,6%	23 041	0,6%
Oppland	69 580	1,7%	26 764	0,6%
Buskerud	174 083	4,3%	181 632	4,4%
Vestfold	62 556	1,6%	56 295	1,4%
Telemark	20 096	0,5%	20 519	0,5%
Aust-Agder	56 417	1,4%	44 373	1,1%
Vest-Agder	60 586	1,5%	66 641	1,6%
Rogaland	493 367	12,3%	626 971	15,2%
Hordaland	760 150	18,9%	724 622	17,5%
Sogn og Fjordane	296 874	7,4%	277 856	6,7%
Møre og Romsdal	49 856	1,2%	28 384	0,7%
Sør-Trøndelag	119 111	3,0%	94 851	2,3%
Nord-Trøndelag	10 255	0,3%	10 464	0,3%
Nordland	39 962	1,0%	67 881	1,6%
Troms	13 322	0,3%	12 656	0,3%
Finnmark	19 456	0,5%	20 162	0,5%
Sum	4 019 048	100,0%	4 127 484	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 2014 sto det igjen i underkant av 4 % av porteføljen som ikke var overført til de to sikkerhetsmassene, bolighypotek og eiendomshypotek.

1.000 kr)	2014	%	2013	%
Bolighypotek	961 419	23,4	1 245 339	30,2
Eiendomshypotek	2 905 866	72,3	2 713 415	65,7
Annet	151 763	3,8	168 730	4,1
Sum	4 019 048	100,0	4 127 484	100,0

Av utlånsporteføljen i Eiendoms kreditt løper kr 1.065 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 2014 var der en oververdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Virkelig verdi av utlånsporteføljen

Tall i 1000 kr	2014	2013	2012
Bokført verdi av utlånsporteføljen	4 019 048	4 127 484	3 774 819
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	4 052 633	4 136 966	3 789 891
Merverdi i utlånsporteføljen	33 585	9 482	15 072

Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2014	31.12.2013
Bolighypotek		
Utlån til kunder bolighypotek	961 419	1 245 339
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 215	1 277
Antall lån	791	975
Fast rente	36,02 %	32,70 %
Flytende rente	63,98 %	67,30 %
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	40,60 %	38,90 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Boliglån	958 482	1 242 831
Fyllingssikkerhet	207 985	189 164
Sum	1 166 467	1 431 995
Obligasjoner i omløp	1 043 000	1 244 000
Overpantsettelse	12 %	15 %
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	2 905 866	2 713 415
Gjennomsnittlig lån per kunde	7 728	8 896
Antall lån	376	305
Fast rente	23,6 %	23,10 %
Flytende rente	76,4 %	76,90 %
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	40,0 %	41,10 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Eiendomshypoteklån	2 890 252	2 640 926
Fyllingssikkerhet	175 113	89 612
Sum	3 065 365	2 730 537
Obligasjoner i omløp	2 324 000	2 252 000
Overpantsettelse	32 %	21 %

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%, lån til leiegårder og andre boliger for utleie i næring inntil 60% og til boligformål inntil 65% av markedsverdi.

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. Basert på opplysninger og skjulte verdier i regnskapet, kan kredittkomiteen korrigere rating mottatt fra Soliditet. Dersom et engasjement er misligholdt hos oss, vil ratingen normalt bli korrigert til C.

Soliditet sin rating er bl.a. basert på regnkapsdata fra Brønnøysundregistrene. Det innebærer at kun regnskapspliktige selskaper rates. Personlige selskaper, ANS'er, organisasjoner og en del borettslag i vår portefølje vil ikke være ratet av Soliditet. Vår klassifisering er da basert på vår egen rating og underliggende sikkerhet.

Personkundeengasjementene hvor lånet er pantesikret innenfor 60% av markedsverdi vurderes å være i risikoklasse A. Over 60% gir risikoklasse B. Alle pantesikkerhetene verdivurderes hver tredje måned ved «vask» hos Eiendomsverdi og bruk av deres database. Lån som er misligholdt vil bli klassifisert som B.

Ved utgangen av 2014 var 89,3 % av totale utlån klassifisert i risikoklasse A, mens 10,4 % er i risikoklasse B. I risikoklasse C er det to lån som utgjør 0,3%. Det er ingen lån som er i risikoklasse D.

	2014			2013		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Boliglån/bolighypoteklån	791	961	24,0	975	1 245	30,2
herav klassifisert som A	747	869	90,4	920	1 092	87,7
herav klassifisert som B	44	92	9,6	55	153	12,3
Næringsdrivende/eiendomshypotek	403	3 050	76,0	332	2 874	69,8
herav klassifisert som A	385	2 905	95,2	309	2 588	90,0
herav klassifisert som B	16	81	2,7	21	276	9,6
herav klassifisert som C	2	63	2,1	2	11	0,0
Samlet utlån	1 194	4 012	100,0	1 307	4 119	100,0
herav klassifisert som A	1 132	3 775	94,1	1 229	3 680	89,3
herav klassifisert som B	60	174	4,3	76	429	10,4
herav klassifisert som C	2	63	1,6	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 2014.

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)	2014	2013	2012
Akershus	63 316	61 269	61 165
Østfold	14 512	8 839	6 190
Oppland		11 853	11 438
Aust-Agder	3 675	3 669	
Hordaland	1 020	64 176	
Nord Trøndelag			458
Troms		4 909	
Sum	82 523	154 716	79 251

Note 7 Nedskrivning på grupper av lån

Nedskrivningen fra 2013 beholdes uendret i 2014, 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)	2014	2013	2012
Næringsdrivende			
Lån med pant i boligeiendom	74	48	39
Lån med pant i næringseiendom	935	892	882
Annet			
Lønnstakere	161	230	249
Sum	1 170	1 170	1 170

Note 8 Verdipapirer

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

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

(1 000 kr)	2014	2013
Bokført verdi 1.1.	481 193	521 607
Tilgang i løpet av året	213 033	117 678
Avgang i løpet av året	-226 305	-157 582
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	639	-510
Bokført verdi 31.12.	468 560	481 193
Markedsverdi 31.12.	476 049	486 260

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

Risikovekt	Debitorgruppe (1 000 kr)	Bokført verdi 2014	Bokført verdi 2013
0 %	Statsobligasjoner ol	40 207	
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	294 755	243 110
20 %	Bank- og finansobligasjoner	80 364	204 620
50 %	Bank- og finansobligasjoner	30 229	
100 %	Industriobligasjoner	14 996	14 995
100 %	Ansvarlig kapital i bank	8 009	18 468
Totalt		468 560	481 193
Markedsverdi 31.12.		476 049	486 260

Eiendoms kreditt eier 5 000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker og 5 000 egenkapitalbevis i Høland og Setskog Sparebank. Egenkapitalbevisene som ikke er børsnotert er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv over- og underkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2014 er kr 5.616.567,-, mens ligningsverdien utgjør kr 7.113.998,-.

Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

(i hele 1 000 kr)

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner	2014	2013
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene		225 000
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater		58 000
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	4 895 000	4 733 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	683 000	544 000

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 % Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		100 000 000
1056515.3	FRN OMF Bolighypotek	15.02.10 - 15.09.15*)	OMF	2,21 %	15.02.2015	450 000 000
1059243.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.12.10 - 15.06.15*)	OMF	2,32 %	16.03.2015	400 000 000
1062431.5	FRN OMF Bolighypotek	06.09.11 - 09.10.16	OMF	2,30 %	07.01.2015	400 000 000
1063531.1	FRN OMF Eiendomshyp.	20.01.12 - 20.01.15*)	OMF	2,57 %	20.01.2015	175 000 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.6.17*)	OMF	2,77 %	16.03.2015	450 000 000
1066258.8	FRN OMF Eiendomshyp.	02.11.12 - 02.05.16*)	OMF	2,50 %	02.02.2015	375 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*)	OMF	2,25 %	16.02.2015	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*)	OMF	2,59 %	16.03.2015	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*)	OMF	2,13 %	16.03.2015	400 000 000
1067929.3	FRN Eiendomskreditt	08.05.13 - 08.05.15	Senior	2,48 %	09.02.2015	150 000 000
1068377.4	FRN OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23*)	OMF	4,13 %		120 000 000
1069194.2	FRN Eiendomskreditt	16.10.13 - 14.10.16	Senior	2,64 %	16.01.2015	300 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*)	OMF	2,46 %	26.01.2015	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendomskreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	2,10 %	26.03.2015	250 000 000
1072529.4	FRN Eiendomskreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	2,26 %	04.03.2015	100 000 000
Sum						4 895 000 000
Egenbeholdning						-683 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						5 252 119
Sum i følge regnskap						4 217 252 119

1059855.0	FRN Ansvarlig obl.lån.	19.01.11 - 19.01.21	Call	4,12 %	19.01.2015	14 500 000	1)
1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,75 %	27.03.2015	40 000 000	
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,80 %	27.03.2015	35 000 000	
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	3,44 %	05.02.2015	125 000 000	

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)

1) Lånet er callet til innfrielse den 19.01.2015

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
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	358 569	5	358 564				
Nedbetalingslån til banker	1 863			40	122	730	971
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 017 184		7 367	32 063	116 542	589 908	3 271 304
Øvrige finansplasseringer	468 560				18 099	349 911	100 550
Andre eiendeler	25 420		546	3 085	13 883	4 020	3 887
Sum eiendeler	4 871 596	5	366 477	35 188	148 646	944 568	3 376 712
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 217 252				150 187	3 120 887	946 178
Ansvarlig lånekapital	139 500		14 500				125 000
Hybridkapital	75 000						75 000
Annen gjeld	30 030		8 212	11 074	10 744		
Sum gjeld	4 461 782		22 712	11 074	160 931	3 120 887	1 146 178
Egenkapital	409 814	409 814					
Sum gjeld og egenkapital	4 871 596	409 814	22 712	11 074	160 931	3 120 887	1 146 178
Avvik		-409 809	343 765	24 114	-12 286	-2 176 319	2 230 534

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum balanse	Uten regulering	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	358 569	5	358 564				
Nedbetalingslån til banker	1 863						1 863
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 017 184		1 725 351	1 228 812	306 371	621 277	135 373
Øvrige finansplasseringer	468 560		20 111	396 164	17 093	15 082	20 110
Andre eiendeler	25 420	25 420					
Sum eiendeler	4 871 596	25 425	2 104 026	1 624 976	323 464	636 359	157 346
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 217 252		1 095 364	2 956 682		45 056	120 150
Ansvarlig lånekapital	139 500		14 500	125 000			
Hybridkapital	75 000			75 000			
Annen gjeld	30 030	30 030					
Sum gjeld	4 461 782	30 030	1 109 864	3 156 682		45 056	120 150
Sum egenkapital	409 814	409 814					
Sum gjeld og egenkapital	4 871 596	439 844	1 109 864	3 156 682		45 056	120 150
Avvik før poster utenom balansen		-414 424	994 162	-1 531 706	323 464	591 303	37 196
Poster utenom balansen				938 225	-355 925	-552 500	-29 800
		-414 424	994 162	-593 481	-32 461	38 803	7 396

Rente- og valutasikring

Eiendoms kreditt 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.

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.

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,-.

Eiendoms kreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2014

(i hele 1 000 kr)

Eiendoms kreditt har ingen valutarisiko.

Eiendoms kreditt 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 4 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på NOK 16,8 millioner og 66 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på NOK 37,5 millioner. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2014.

Inngåtte rentebytteavtaler totalt (mill.kroner)

Type avtale	Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler (utløp 2015)	376	20
Rentebytteavtaler (utløp 2016)	308	0
Rentebytteavtaler (utløp 2017)	197	0
Rentebytteavtaler (utløp 2018)	33	30
Rentebytteavtaler (utløp 2019)	44	0
Rentebytteavtaler (utløp 2020)	106	0
Rentebytteavtaler (utløp 2021)	10	0
Rentebytteavtaler (utløp 2022)	15	0
Rentebytteavtaler (utløp 2023)	0	100
Totalt	1089	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 2015)	127	0
Rentebytteavtaler (utløp 2016)	123	0
Rentebytteavtaler (utløp 2017)	63	0
Rentebytteavtaler (utløp 2018)	14	0
Rentebytteavtaler (utløp 2020)	28	0
Rentebytteavtaler (utløp 2021)	10	0
Rentebytteavtaler (utløp 2022)	15	0
Totalt	380	0

Rentebytteavtalene i bolighypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på NOK 11,7 mill.

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

Type avtale		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2015)	163	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2016)	161	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	134	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	19	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	44	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	77	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	0	100
Totalt		598	100

Rentebytteavtalene i eiendomshypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på NOK 10,8 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)	2014	2013
Balanseført 1.1.	39 932	80 363
Tilført i perioden	-46 655	-38 497
Kostnadsført/inntektsført i perioden	1 470	-1 934
Balanseført 31.12.	-5 252	39 932
Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-1 034	-991
Tilført i perioden	822	-765
Inntektsført i perioden	-502	722
Balanseført 31.12.	-714	-1 034

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:

	2014	2013
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	131	1 115
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	100	125
Gevinst ved salg av verdipapirer	0	439
Andre driftsinntekter	726	638
<i>Sum inntekter</i>	<i>957</i>	<i>2 317</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	0	15 026
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 167	5 167
Andre eiendeler	264	244
<i>Sum eiendeler</i>	<i>5 431</i>	<i>20 437</i>

Sparebanker som er aksjonærer

Selskapet er ved utgangen av 2014 eiet av til sammen 85 sparebanker. Av selskapets utlån, gjelder kr 1,9 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 (skattetrekkmidler) med kr 516.176,-.

Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2014		2013	
Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Fast eiendom
Anskaffelseskostnad per 1.1.	4 736	3 387	4 296	3 387
Anskaffet i perioden	115		440	
Avgang i perioden				
Ordinære avskrivninger i perioden	404		491	
Akkumulerte avskrivninger	4 202		3 799	
Bokført verdi 31.12.	649	3 387	937	3 387
Avskrivningssats (%)	15 – 25		15 – 25	

	2014	2013
Tilgang og avgang av varige driftsmidler	Investert	Investert
Maskiner og inventar	115	440
Fast eiendom		
Sum	115	440

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.

	2014	2013
Lån til ansatte 1)	11 269 641	6 872 074
Lån til ledelsen		
Lars W Lynngård	2 073 099	2 169 522
Rentesubsidier i perioden	-	-
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	8 253 779	8 477 559
Godtgjørelse til styret		
Nils Martin Axe	85 100	76 000
Arvid Andenæs	64 000	67 000
Gunnar Skeie	68 583	64 000
Svein Ivar Førland	68 000	21 000
Dag Olav Løseth	62 601	25 000
Siri Berggreen		35 000
Godtgjørelse til kontrollkomité		
Rune Stavenes	26 400	25 900
Kjell Omland	20 980	19 000
Jan Kåre Eie	19 400	
Oddvar Vigdenes		11 000
Godtgjørelse til ledelsen 2)		
Jan Kaare Hellevang	1 465 101	1 113 319
Ann Cathrine Lerstad	479 154	
Lars W Lynngård	918 403	823 097
Johan K. Lyngvær	860 307	1 013 219
Geir Rasmussen	1 220 483	1 203 353
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	255 476	303 469
Annen finansiell revisjon	177 594	160 130
Sum revisjonstjenester	433 070	463 599

1) Inkluderer lån til ledelsen

2) 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.

3) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

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 6 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 specialementer. 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 553.059.

Inneværende års pensjonskostnader fremkommer på følgende måte	2014	2013
Årets pensjonsopptjening, service kost	1 046 450	1 552 377
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	738 577	638 123
Pensjonskostnad (brutto)	1 785 027	2 190 500
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	479 115	585 636
Pensjonskostnad (netto) før arbeidsgiveravgift	1 035 912	1 604 864
Administrasjonskostnader	266 140	252 812
+ Resultatførte estimatendringer og avvik	291 969	325 492
Resultatført pensjonskostnad	1 594 021	2 183 168
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger		
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	22 265 498	18 093 331
Estimert verdi av pensjonsmidlene	18 550 000	16 395 000
Estimert netto pensjonsmidler (forpliktelser)	-3 715 498	-1 698 331
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	7 303 656	4 605 023
Netto pensjonsmidler (forpliktelser)	3 588 158	2 906 692

Aktuarielle forutsetninger

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

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	3,20 %	4,40 %
Diskonteringsrente	2,30 %	4,00 %
Årlig lønnsvekst	2,75 %	3,75 %
Årlig G-regulering	2,50 %	3,50 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,60 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

Note 19 Skatt

(i hele 1 000 kr)

Årets skatt består av betalbar skatt og utsatt skatt (skattefordel).

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. Eiendoms kreditt anser denne forutsetningen å være realistisk.

Alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat deles i:

- *Permanente resultatforskjeller:* Ikke fradragsberettigede kostnader og skattefrie inntekter
- *Midlertidige resultatforskjeller:* Forskjeller mellom regnskaps- og skattemessige periodiseringer. Skal reserveres i senere perioder fordi det er det samme beløp som samlet skal komme til fradrag eller som skal inntektsføres over tid.

	2014	2013
Årets betalbare skatt		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	42 540	43 565
Permanente forskjeller	-2 118	-70
Netto endring i midlertidige forskjeller	-3 019	192
Skattepliktig inntekt	37 403	43 687
Sum betalbar skatt	10 099	12 232
Endring i utsatt skatt	815	-21
Sum årets skattekostnad	10 914	12 211

	2014	2013	Endring
Utsatt skatt i balansen vedrører endring i følgende midlertidige forskjeller			
Forskjeller knyttet til verdipapirer	-59	17	76
Forskjeller knyttet til varige driftsmidler	-259	-218	41
Forskjeller knyttet til pensjonsmidler	3 588	2 907	-681
Forskjeller knyttet til utlån	-307	-272	35
Forskjeller knyttet til kortsiktig gjeld	-	-250	-250
Forskjeller knyttet til verdipapirgjeld	-1 187	-2 657	-1 470
Forskjeller knyttet til sikringsforretninger	-1 972	-2 742	-770
Sum midlertidige forskjeller	-196	-3 215	-3 019
Endring utsatt skatt (27 %)			815
Balanseført utsatt skatt (- skattefordel)	-52	-868	
Effektiv skattesats	25,7%	28,0%	

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,-.

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

Note 21 Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital

Selskapet tok i 2014 opp ytterligere et fondsobligasjonslån på kr 35.000.000,- med innbetaling 27.6.2014. Fondsobligasjonslånet er evigvarende, men med ordinær call (innfrielsesrett) for låntaker første gang 27.6.2019 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.

Selskapet har etter dette to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 75.000.000,-.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

Selskapet la i fjerde kvartal ut et nytt ansvarlig lån på kr 125.000.000,- med innbetaling den 5.11.2014. Det ansvarlige lånet løper til den 5.11.2024 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 5.11.2019 og deretter ved hver termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

Selskapet har foretatt en call av de tidligere ansvarlige lån. Deler av lånene er kjøpt tilbake, slik at det ved utgangen av 2014 kun står kr 14.500.000,- igjen som forfaller den 19.1.2015.

Note 22 Egenkapitalbevegelse

(i hele 1 000 kr)

Egenkapitalbevegelse	Balanse 31.12.2014	Endring av regnskapsprinsipp	Årets Resultat	Balanse 31.12.2013
<i>Innskutt egenkapital</i>				
Aksjekapital	307 270			307 270
Overkursfond	7 901			7 901
Sum innskutt egenkapital	315 171		-	315 171
<i>Opptjent egenkapital</i>				
Annen egenkapital	94 643	-2 082	31 625	65 099
Sum egenkapital	409 814	-2 082	31 625	380 270

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:

	2014	2013
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901
Annen egenkapital	94 644	65 099
Hybridkapital: Fondsobligasjoner	75 000	40 000
Fradrag i ansvarlig kapital		
Pensjonsmidler	-3 588	-2 907
Utsatt skattefordel	-52	-868
Sum kjernekapital	481 175	416 495
Ansvarlig lånekapital	125 000	105 000
Sum tilleggskapital	125 000	105 000
Tellende ansvarlig kapital	606 175	521 495

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

Risikovekt	2014			2013		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav
0 %	43 806			3 780		
10 %	294 738	29 474	2 358	243 110	24 311	1 945
20 %	506 073	101 215	8 097	488 491	97 698	7 816
35 %	1 346 167	471 158	37 693	1 522 294	532 803	42 624
100 %	2 681 930	2 681 930	214 554	2 621 238	2 621 238	209 699
Sum risikovektet balanse	4 872 714	3 283 777	262 702	4 878 913	3 276 050	262 084
Poster utenfor balansen	181 939	41 103	3 288	138 154	42 455	3 396
Reduksjon i kapitalkrav for tapsavsetninger	-1 170	-1 170	-94	-1 170	-1 170	-94
Beregningsgrunnlag for operasjonell risiko		106 588	8 527		90 088	7 207
Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen	5 054 653	3 430 297	274 424	5 015 897	3 407 423	272 594
Kapitaldekning		17,67 %			15,30 %	
Kjernekapitaldekning		14,02 %			12,22 %	
Ren kjernekapitaldekning		11,84 %			11,05 %	

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)	2014	2013
Institusjoner	9 561	10 059
Foretak	1 200	1 200
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom	251 484	250 741
Obligasjoner med fortrinnsrett	1 388	1 945
Øvrige engasjementer	2 358	1 536
Sum kredittrisiko	265 990	265 480
Operasjonell risiko	8 527	7 207
Fradrag i kapitalkravet for nedskrivning på grupper av lån	- 94	- 94
Samlet kapitalbehov	274 424	272 594

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, 26. februar 2015
I styret for Eiendoms kreditt AS

				
Nils Martin Axe	Arvid Andersen	Gunnar Skele	Svein Ivar Førland	Dag Olav Løseth
Styrets leder	Styrets nestleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm.dirrektør

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
Egon Moen	Adm. banksjef, Indre Sogn Sparebank
Arne Henning Falkenhaug	Banksjef, Lom og Skjåk Sparebank
Harald Flaa	Banksjef, Birkenes Sparebank
Knut Grinde Jacobsen	Adm. banksjef, Haugesund Sparebank
Jan Børge Silseth	Banksjef, Nesset Sparebank
Knut Ravnå	Siviløkonom, tidl. adm banksjef, Sparebanken Vest

Varamedlemmer

Odd Ivar Bjørnli	Banksjef, Meldal Sparebank
Oddstein Haugen	Banksjef, Luster Sparebank
Bjørn Arne Riise	Banksjef, Klæbu Sparebank
Egil Meland	Adm. banksjef, Modum Sparebank
Kenneth Engedal	Adm. banksjef, Spareskillingsbanken

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)	Siviløkonom, tidl. 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. 24 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.



Ann Cathrine Lerstad (1978)

Leder forretningsstøtte og kontroll

Ansatt i 2014. 9 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt juridiske stillinger i Vital Forsikring ASA, DNB og Advokatfirmaet Riisa & Co. Utdannet cand.jur fra Universitetet i Bergen. Advokatbevilling fra 2014.



Lars W. Lynngård (1960)

Finansdirektør

Ansatt i 1998. 28 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. 32 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. 25 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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5008 Bergen
Postboks 6163 Bedriftssenter, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 55 21 30 00
Fax: +47 55 21 30 01

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Eiendomskreditt AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS, som består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 6. mars 2015

ERNST & YOUNG AS



Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Til representantskapet og generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Kontrollkomiteens beretning 2014

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 2014.

Bergen den 10. mars 2015



Rune Stavenes
Formann



Kjell Omland



Jan Kåre Eie

