



ÅRSRAPPORT 2015



INNHOLD

Kort om Eiendoms kreditt	3
Finansielle hovedtall	6
Årsberetning	7
Regnskaps- og notehenvi sning	18
Resultatregnskap	19
Balanse	20
Kontantstrømoppstilling	21
Noter til regnskapet	23
Styrende organer og organisasjon	53



2015 – et omstillingsår

2015 har vært et år preget av sterk konkurranse og et betydelig press på utlånsmarginene. Kredittforetak med lang innlånsstruktur uten kundeinnskudd har på kort sikt få muligheter til å redusere løpende innlånskostnader. Økte kredittpåslag i kapitalmarkedene har også påvirket våre resultater. Utsikter til ytterligere økte kapitalkrav, for både oss og våre eiere, har gjort det nødvendig å bygge opp egenkapital over driften. Dette har begrenset selskapets muligheter for vekst på kort sikt.

I løpet av året har vi implementert flere tiltak for å posisjonere oss for en lønnsom vekst i årene fremover. Vi har investert i ny teknologi innen IT-drift og gjort tiltak på en rekke andre områder. Dette bidrar til å effektivisere våre prosesser og redusere kostnader. Til tross for en utfordrende markedssituasjon gjennom året leverer vi et driftsresultat på 28 millioner kroner og selskapets 18. driftsår på rad uten

tap. Alle omstillingskostnader er i sin helhet ført i 2015 og vi går således inn i 2016 med en kostnadsbase som er betydelig redusert i forhold til 2014 og 2015. Vi forventer at margin på lån til næringseiendom vil stige fremover og at det fortsatt vil være press på rentemarginen for boliglån.

Veksten i norsk økonomi ventes å avta ytterligere i 2016 som følge av fallet i oljeprisen og reduksjon i oljeinvesteringene. Utsiktene til mindre aktivitet og en svakere inntjening innen oljerelatert virksomhet synes å spre seg til sektorer der veksten frem til nå har vært rimelig stabil. Høyere arbeidsledighet og lav lønnsvekst vil trolig bidra til at veksten i privat forbruk og boligpriser også vil kunne avta gjennom inneværende år. Det er ventet at Norges Bank vil kutte styringsrenten ytterligere i løpet av året og at de historisk lave rentenivåer vil vedvare fremover.

Selskapets finansielle situasjon er god og selskapet tilfredsstiller alle gjeldende kapitalkrav. Det jobbes konkret med målrettede tiltak for å kunne tilfredsstille fremtidige kapitalkrav og sikre selskapets muligheter for lønnsom vekst i de kommende årene. Dette er prioritert for å kunne møte utfordringene i markedet samt våre kunder og eieres forventninger fremover.

Bergen, mars 2016


Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør

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 næringsseiendom.

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 næringsseiendom, 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 gunstige innlån og lave tap. Sammen med spesialisering og økt standardisering vil dette 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 samt 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 næringsseiendom 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. Særskilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av Eiendoms kreditt en særlig god sikkerhet.

Selskapets utlånsvirksomhet

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

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

Internasjonal rating

Standard & Poor's Ratings Services har offentliggjort rating av Eiendoms kreditt AS og av selskapets "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek). Eiendoms kreditt er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; BBB/A-2 (outlook negative). Ratingen

tilfredsstiller kravene til "investment grade". Eiendoms kreditts "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 Eiendoms kreditt, 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 flere fordeler:

- lavere kostnader
- bedre grunnlag for rekruttering
- opprettholde god kompetanse
- redusert administrativ risiko

Finansielle hovedtall

(i hele 1 000 kr)

Resultatregnskap

	2015	2014
Netto renteinntekter	50 532	58 935
Øvrige driftsinntekter	1 230	1 299
Provisjonskostnader	94	136
Driftskostnader	19 179	18 695
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	-4 576	1 136
Tap (avsetning til uspesifisert tap)	-	-
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	27 913	42 540
Skattekostnad	7 705	10 914
Resultat etter skatt	20 208	31 626

Balanse

Sikringsobligasjoner,	884 610	848 192
kortsiktige plasseringer og diverse fordringer		
Brutto utlån	3 794 197	4 019 047
Nedskrivning på grupper av lån	-1 170	-1 170
Anleggsmidler	4 573	4 036
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 027 413	4 217 252
Annen gjeld	229 269	244 529
Herav: Ansvarlig kapital	200 000	214 500
Forvaltningskapital	4 682 210	4 870 106
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	4 790 353	4 905 934
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	3 335 102	3 430 298
Tellende ansvarlig kapital	621 539	601 992
Kjernekapital	496 539	476 992

Nøkkeltall (i % av GFK)

Netto renteinntekter	1,05 %	1,20 %
Driftskostnader	0,40 %	0,38 %
Tap på utlån	0,00 %	0,00 %
Resultat før skatt	0,58 %	0,87 %
Resultat etter skatt	0,42 %	0,64 %
Kapitaldekning	18,64 %	17,55 %
Kjernekapitaldekning	14,89 %	13,91 %
Egenkapital i % av forvaltning	8,88 %	9,00 %

Avkastning på gjennomsnittlig egenkapital

Før skatt	6,73 %	10,88 %
Avkastning etter skatt	4,87 %	8,08 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	0,82 %	1,24 %
Avkastning utover risikofri rente	5,91 %	9,64 %
Cost/income	37,1 %	31,0 %

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN I 2015

1.1. Utlån

Boligprisene fortsatte å stige gjennom 2015, men i en lavere takt enn året før. I gjennomsnitt for hele landet steg boligprisene med 5%, men med store variasjoner. I Oslo var oppgangen på 9,5% mens det i Stavanger var en prisnedgang på 5,3%. Totalt ble det solgt 88 283 brukte boliger i Norge. Det er ny årsrekord og er opp med 3,7% fra året før som også hadde rekordnotering. Økt konkurranse om boliglånskundene har resultert i reduserte marginer på utlån til boligformål og der i gjennom også redusert inntjening for Eiendomskreditt, som ikke kan kompenseres gjennom lavere innskuddsrenter.

For norsk næringsliv har 2015 vært et år med lavere vekst i norsk økonomi enn foregående år. Særlig i andre halvår har lav oljepris og økende arbeidsløshet bidratt til å trekke ned veksten. Dette har hatt direkte påvirkning på næringer og geografiske områder knyttet til olje og offshore, men etter hvert også indirekte andre bransjer og geografiske områder. Denne økte risikoen har gjort at finansieringsmarkedet for næringseiendom er strammet vesentlig inn og marginene har økt. Likevel har mye utenlandsk kapital som finner veien til norsk eiendom bidratt til at prisene har blitt presset videre opp for store, prestisjefylte og sentrale eiendommer.

Samlet utlån var ved utgangen av 2015 kr 3 789 mill. Det innebærer en samlet netto reduksjon i utlån på 5,5%. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2015, men på grunn av økte kapitalkrav har utlånsveksten i perioder bevisst vært holdt nede.

En betydelig andel av nye utlån til næringsformål gis i samarbeid med eierbankene. Disse lånene er typisk større enn gjennomsnittet av løpende lån i Eiendomskreditt, og prises etter 3 mnd.

NIBOR med et marginpåslag. NIBOR-lånenes andel av lån til næringsformål (inkl. borettslag) utgjør 45% ved utgangen av 2015.

Volumet av fastrentelån til næringsformål har falt og utgjør 18% ved utløpet av 2015. Det ble utbetalt kr 434 mill. (kr 455 mill.) i nye lån med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) i 2015. Etter avdrag og innfrielse er det en netto reduksjon i den totale næringsporteføljen på kr 213 mill. Det ble utbetalt kr 198 mill. i boliglån til privatpersoner i 2015. Etter avdrag og innfrielse ga dette en netto reduksjon i boligporteføljen på kr 10 mill. Ved utgangen av 2015 var 38% av alle boliglån til privatpersoner gitt med fast rente, mens andelen var 36% i 2014.

1.2. Innlån

Markedsutviklingen

Veksten i eurosonen er fortsatt svak men har utviklet seg bedre enn forventet i 2015. Samlet ser den økonomiske veksten (BNP) ut til å bli ca. 1,5%. I USA har investeringer og konsum fortsatt å tilta. Veksten i BNP var i 2015 på ca. 2,4% og det forventes at veksttakten opprettholdes videre i 2016. I Kina fortsetter avdempingen i den økonomiske veksten, men utviklingen har vært bedre enn mange fryktet. Usikkerheten til den kinesiske økonomien er likevel stor. Veksten har avtatt også i andre fremvoksende økonomier, særlig i Russland og Brasil der fallet i oljeprisen medfører store negative konsekvenser.

Etter syv år med 0-rente hevet den amerikanske sentralbanken renten med 0,25%-poeng i desember. Med unntak av USA og Storbritannia forventes rentene i de største industrilandene å forbli svært lave i flere år fremover.

Veksten i den norske fastlandsøkonomien avtok videre i 2015 og forventes å falle videre i

2016. Det kraftige fallet i oljeprisen medfører at etterspørselen fra petroleumssektoren faller kraftig og gir negative ringvirkninger til økonomien for øvrig. Virkningene rammer landet skjevt både regionalt og for ulike næringer. Mens Sør- og Vestlandet rammes hardt og opplever stigende arbeidsledighet, nyter andre deler av landet og andre næringer godt av økt konkurranseevne gjennom en betydelig svekket kronekurs.

Bedriftenes investeringer forventes å falle videre i 2016 og blir bare delvis motvirket av vekst i offentlige investeringer. Situasjonen i økonomien antas å lede til et svært moderat lønnsoppgjør. En svekket kronekurs og påfølgende vekst i importert inflasjon gjør at lønnstakerne for første gang på mange år kan komme til å oppleve reallønnsnedgang. Dette vil kunne påvirke privat konsum.

Arbeidsledigheten steg markert i 2015. Tall fra NAV viser at ledigheten har økt til 4,0% fra 3,5% i 2014. Det ventes en videre oppgang i ledigheten i 2016.

Prisstigningen justert for energi og avgifter (KPI-JAE) steg med 0,3%-poeng til 2,7 i 2015. Prisimpulser fra importerte varer er den viktigste årsaken til oppgangen. Som følge av svekket kroneverdi antas prisveksten å holde seg på samme nivå også i 2016.

Norges Bank reduserte styringsrenten to ganger i 2015 fra 1,25% til 0,75%. Tre måneders pengemarkedsrente (nibor) falt i 2015 med 0,35%-poeng til 1,13% mens femårs swaprente falt med 1,14%-poeng til 1,25%. Likviditeten i obligasjonsmarkedet forverret seg betydelig fra sommeren og utover høsten. Dette var en vesentlig årsak til at kredittpåslagene for bank- og finansobligasjoner steg kraftig gjennom året. For lån med fem års løpetid økte lånekostnadene målt som påslag over 3 måneders nibor med ca. 0,75%-poeng.

Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet.

To typer obligasjoner med fortrinnsrett

Eiendoms kreditt sin utlånsportefølje består både av lån til boligeiendom (bolighypotek) og lån til næringseiendom (eiendomshypotek). Eiendoms kreditt 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 næringseiendommer og lån til boligeiendommer som vektes 100% etter kapitaldekningsforskriften.

Sikkerhetsmassene

Sikkerhetsmasse for bolighypotekobligasjoner (i 1000 kr):

Utlån til kunder	951 722
Fyllingssikkerhet	128 858
Sum	1 080 580
Netto utstedte bolighypotekobli. (OMF)	952 500
Overpantsettelse (OC)	13,40 %

Sikkerhetsmasse for eiendomshypotekobli. (i 1000 kr):

Utlån til kunder	2 723 002
Fyllingssikkerhet	304 806
Sum	3 027 808
Netto utstedte eiendomshypotekobli. (OMF)	2 247 000
Overpantsettelse (OC)	34,70 %

Sikkerhetsmassen for bolighypotek utgjør per 31.12.2015 kr 1 080,6 mill., mens utstedte bolighypotekobligasjoner utgjør kr 952,5 mill. Sikkerhetsmassen utgjør dermed 113,4% av obligasjonsgjelden. Tilsvarende for eiendomshypotek utgjør sikkerhetsmassen kr 3 027,8 mill. mens utstedte eiendomshypotekobligasjoner er kr 2 247 mill. Det vil si at sikkerhetsmassens verdi utgjør 134,7% 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 2015

Eiendomskreditt har offentlig 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 694 mill. i 2015. Av dette utgjør eiendomshypotekobligasjoner kr 294 mill., bolighypotekobligasjoner kr 200 mill., og senior obligasjons- og sertifikatlån kr 200 mill. Samlet ble innlånene redusert med netto kr 188 mill. slik at selskapet ved utgangen av året har en innlånportefølje på kr 4 024 mill.

Innlånsstruktur

Den samlede innlånporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2015 redusert med 0,28 år til 2,49 år.

2. RESULTAT FOR 2015

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

Tall for 2014 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 27,9 mill. (kr 42,5 mill.) og utgjorde 0,58% (0,87%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatnedgangen er lavere netto renteinntekter samt urealisert tap ved nedskrivning av verdipapirplasseringer. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 6,73% (10,88%) som tilsvarer 5,91%-poeng (9,64%-poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 7,7 mill. (kr 10,9 mill.).

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 20,2 mill. (kr 31,6 mill.). Resultatet etter skatt utgjør 0,42% (0,64%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning etter skatt på gjennomsnittlig egenkapital på 4,87% (8,08%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 50,5 mill. (kr 58,9 mill.) som tilsvarer 1,05% (1,20%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Reduksjonen skyldes et lavere rentenivå, en lavere utlånsprotefølje og noe lavere marginer på utlån.

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

Eiendomskreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av staten, norske banker og kredittforetak. Markedsverdien på obligasjonsbeholdningen utviklet seg positivt i første halvår og gav en nettogevinst på kr 0,3 mill. I andre halvår falt markedsverdien på obligasjonsbeholdningen til under den bokførte verdien på porteføljen. Dette førte til en nedskrivning (urealisert tap) på kr 4,8 mill. i 2015. I 2014 hadde Eiendomskreditt en netto kursgevinst i regnskapet på kr 1,1 mill.

Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til rentesikring, blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene.

Andre driftsinntekter var kr 0,6 mill. (kr 0,8 mill.) i 2015.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 17,6 mill. (kr 17,0 mill.) i 2015. Av dette utgjør lønn kr 9,4 mill. (kr 7,9 mill.).

Totale driftskostnader økte med 2,6% til kr 19,2 mill. (kr 18,7 mill.) i 2015. Kostnadene utgjorde 0,40% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Økte driftskostnader skyldes i stor grad engangskostnader ved implementering av nye IT-systemer og organisasjonsmessige omstillinger.

Selskapet hadde til og med 2015 både en ytelses- og en innskuddsbasert pensjonsordning. Selskapet valgte å avslutte den ytelsesbaserte pensjonsordningen pr 31.12.15, slik at samtlige ansatte fra og med 2016 følger en innskuddsbasert pensjonsordning. Se note 18 og 24.

2.3. Mislighold og tap

Eiendomskreditt AS hadde ved utgangen av året 8 (7) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 72,0 mill. (kr 82,5 mill.) Dette tilsvarer 1,90% (2,06%) 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 18 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 2015.

3. BALANSE

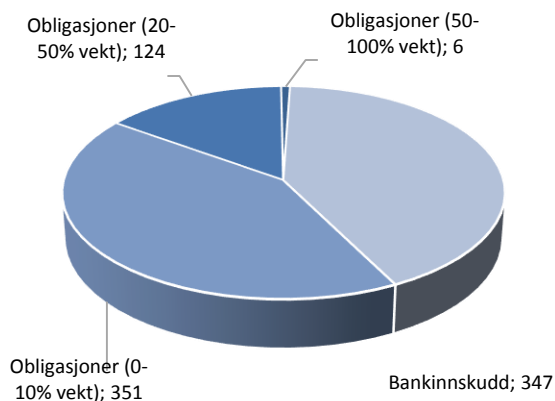
3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen ble redusert med kr 188 mill. i 2015 og utgjorde kr 4 682 mill. ved

utgangen av 2015. Dette er en reduksjon på 3,86%.

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 40 mill. i 2015.

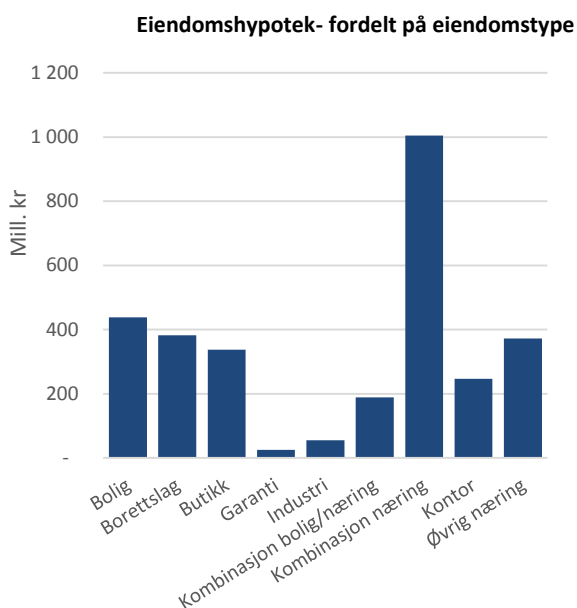
Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis til en pålydende verdi på kr 5,5 mill.

3.3. Utlån

Netto utlån ble redusert med 5,5% til kr 3 789 mill. (4 012) i 2015. Samlede utlån fordelte seg med 72,8% på eiendomshypoteklån, 25,1% på bolighypoteklån og 2,1% på andre lån.

Eiendomshypotek (næringslån)

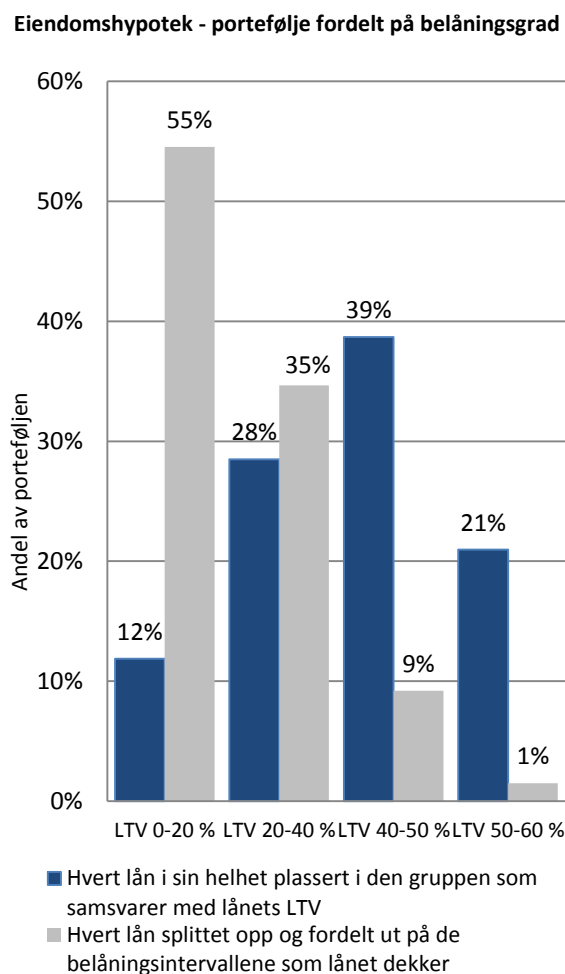
Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 2 758 mill.



Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 38,3% 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% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

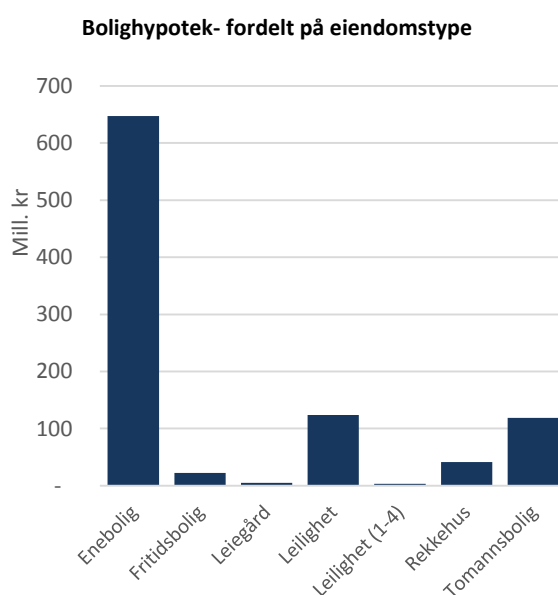
Næringslån som ikke er godkjent under OMF utgjorde kr 78 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 2 838 mill. Porteføljen av næringslån fordeler seg på lånestørrelser som følger i tabellen under:

2015			
Næringslån (1.000 kr)	Eiendoms- hypotek	Annet	Sum
0 - 5 mill.	433 677	27 151	460 828
5 - 10 mill.	415 142	22 814	437 957
10 - 15 mill.	258 798	-	258 798
15 - 20 mill.	198 922	-	198 922
20 - 25 mill.	225 204	-	225 204
Over 25 mill.	1 226 088	29 755	1 255 843
Sum	2 757 831	79 721	2 837 552



Bolighypotek

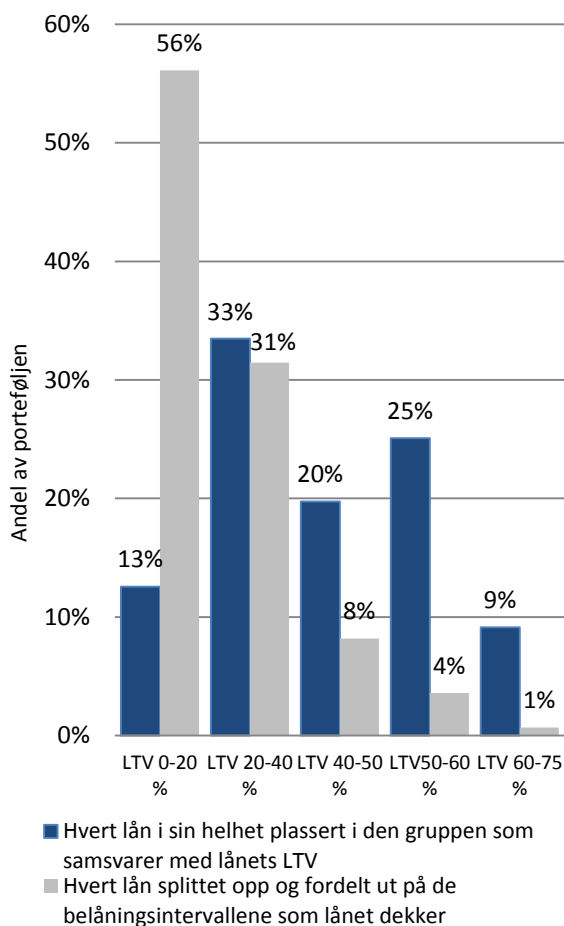
Porteføljen av lån gitt under bolighypotek var ved årsskiftet totalt kr 952 mill.



Gjennomsnittlig LTV var 39,8% ved årsskiftet.

Lån som har LTV utover 60%, utgjør 9,4% 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 belåningsgrad



3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer ble redusert med kr 187 mill. i 2015 og var kr 4 025 mill. per 31.12.2015.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per 31.12)	2015	2014	2013
Senior sertifikatlån	0	0	167
Senior obligasjonslån	826	845	695
OMF - bolighyp. (bytteordningen)	0	0	284
OMF – bolighypotek	953	1 043	960
OMF – eiendomshypotek	2 246	2 324	2 252
Andre langsiktige innlån	0	0	0
Sum	4 025	4 212	4 358

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 2015.

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 2015 eiet av 85 sparebanker og 2 øvrige aksjonærer. Det har ikke vært endringer i aksjonærsammensetningen etter årsskiftet 2015/2016. De 20 største aksjonærene per 31.12.2015 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 425,5 mill.

I tillegg har selskapet to fondsobligasjonslån på kr 75 mill., samt et tidsbegrenset ansvarlig lån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2015 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 621,5 mill. Dette gir en kapitaldekning på 18,64% (17,55%). Herav utgjorde ren kjernekapital 12,64% (11,72%) og kjernekapitalen 14,89% (13,91%). Uvektet kjernekapitaldekning var 10,46% ved utgangen av 2015.

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. Eiendomskreditt er eksponert for kreditt risiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For Eiendomskreditt vil kreditt risikoen 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. Kreditt risiko

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 verddivurdering.
- Ved pant i leiegårder og andre boliger for utleie i næring, skal lån være sikret innenfor 60% av en forsvarlig verddivurdering.
- Ved pant i annen fast eiendom, eller rettigheter til slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 55% av en forsvarlig verddivurdering.
- 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 verddivurderinger blir evaluert av Eiendomskreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verddivurderingen, 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 kreditt håndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Boliglån inntil 5 mill. kroner kan innvilges av to saksbehandlere 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 kr 40 mill., alternativt inntil kr 50 mill. 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 vektetes 35% etter kapitaldekningsforskriften.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektetes 100% etter kapitaldekningsreglene,

kombinerte bolig- og næringseiendommer, fritidseiendommer og ordinære næringseiendommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. Disse vektetes 35% etter kapitaldekningsforskriften. Boligeiendommer som vektetes 100% utgjør 10,0% av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek. Borettslag som vektetes 35% utgjør 9,3%.

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.

For lån som inngår i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 60%. I Eiendomskreditt skal lån til næringseiendommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55% og lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene, skal ligge innenfor 65%.

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

Verdifall på sikkerhetsstillelser

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

4.2. 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 31.12.2015 var rentebytteavtaler i norske kroner.

Eiendoms kreditt 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 31.12.2015 en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 3 år.

4.3. Renterisiko

Renterisiko er risiko som oppstår ved at det er avvik i rentereguleringstidspunktene mellom innlån og utlån. Eiendoms kreditt 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 31.12.2015 ville en generell øking i markedsrentene på 1%-poeng redusert netto markedsverdi av Eiendoms kreditt sine rentebærende eiendeler og gjeld, inklusiv derivater, med kr 1,2 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 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 31.12.2015 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 866 mill. som tilsvarer 21,5% av samlede innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 258 (131), mens gjennomsnitt for 2015 var 1153.

Likviditetsdekningsgraden (NSFR) utgjorde per årsskiftet 98 (99), mens gjennomsnitt for 2015 var 99,5.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det 11 fast ansatte i Eiendoms kreditt. Dette fordeler seg på 7 kvinner og 4 menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalder er 46 år.

Det har vært en nyansettelse og tre fratredelser i løpet av 2015.

Eiendoms kreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i Eiendoms kreditt har seks medarbeidere deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet antall årsverk i Eiendoms kreditt utgjør 10,3 årsverk.

Sykefraværet for 2015 var 1,7% (2,2%) 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. Selskapet har en fleksibel helseforsikringsordning for ansatte.

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 2015 ble det gjennomført flere trivsel- og helsefremmede tiltak.

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

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med diskrimineringslovens formål ved å fremme likestilling, herunder gi like muligheter og rettigheter, samt hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk eller religion.

Selskapet legger vekt på likestilling mellom kjønn ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer. Ledergruppen består av 3 menn og 1 kvinne. Kvinneandelen i selskapet var 64% i 2015. Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Styret består av 4 menn og 1 kvinne og denne fordelingen avspeiler nåværende fordeling av toppledere i eierbankene som i hovedsak utgjør rekrutteringsgrunnlaget.

Selskapets virksomhet forurensar 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, kreditt håndbok, 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 20 208 430, foreslås i sin helhet tilført annen egenkapital. Den opptjente egenkapitalen utgjør etter dette kr 110 357 052 og samlet egenkapital utgjør kr 425 527 826.

8. UTSIKTER FREMOVER

2015 har vært et år preget av sterk konkurranse og et betydelig press på utlånsmarginene. Kredittforetak med lang innlånsstruktur uten kundeinnskudd har på kort sikt få muligheter til

å redusere løpende innlånskostnader. Økte kredittpåslag i kapitalmarkedene har også påvirket våre resultater. Utsikter til ytterligere økte kapitalkrav, for både Eiendoms kreditt og eierbankene, har gjort det nødvendig å bygge opp egenkapital over driften. Dette har begrenset selskapets muligheter for vekst på kort sikt.

I andre halvår i 2015 så vi et skift i retning av høyere kredittpåslag i obligasjonsmarkedet, et mer usikkert makrobilde og økte kapitalkrav. Dette er forhold som tilsier at margin på lån til næringseiendom vil stige i tiden fremover. Innen boliglån forventer vi fortsatt press på rentemarginen.

Det er i 2015 gjennomført en rekke tiltak for å sikre lønnsom vekst fremover. Det er investert i ny teknologi innen IT-drift og gjennomført en rekke kostnadsreduserende tiltak som i sum medfører at vi går inn i 2016 med en betydelig lavere kostnadsbase enn i 2014 og 2015.

Den generelle etterspørselen etter våre tjenester har økt mot slutten av fjoråret og har vedvart inn i 2016. Sammen med fortsatt stor

oppmerksomhet på god og solid underliggende drift med lave tap og en tett oppfølging av kostnadsbruk er det således grunn til å se optimistisk på selskapets muligheter for en positiv resultatutvikling fremover.

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 2016 skal kunne oppstå nevneverdig tap på utlån. Selskapets vedtektsfestete og lave belåningsgrenser understøtter antagelsen om svært lav tapsrisiko.

Det jobbes konkret med strategiske tiltak for å sikre selskapets muligheter for å kunne tilfredsstille fremtidige kapitalkrav og sikre selskapets muligheter for lønnsom vekst i de kommende årene. Dette er prioritert for å kunne møte utfordringene i markedet samt våre kunder og eieres forventninger fremover.

Den finansielle situasjonen i Eiendoms kreditt er god og selskapet har et godt grunnlag for videre drift.

Bergen, 10. mars 2016
Styret for Eiendoms kreditt AS

				
Arvid Andenæs Styreleder	Nils Martin Axe Nestleder	Gunnar Skeie Styremedlem	Svein Ivar Førland Styremedlem	Lisbeth Flågåeng Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør

Regnskaps- og notehenvisning

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	35
Note 5 Risikoklassifisering	36
Note 6 Mislighold	37
Note 7 Nedskrivning på grupper av lån	37
Note 8 Verdipapirer	38
Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån	38
Note 10 Obligasjons- og sertifikatlån	39
Note 11 Finansiell risiko	39
Note 12 Rentederivatavtaler	41
Note 13 Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap på sikringsforretninger	42
Note 14 Nærstående parter	43
Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	43
Note 16 Varige driftsmidler	43
Note 17 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	44
Note 18 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	45
Note 19 Skatt	47
Note 20 Aksjekapital	48
Note 21 Ansvarlig kapital	48
Note 22 Egenkapitalbevegelse	49
Note 23 Kapitaldekning	49
Note 24 Endring av regnskapsprinsipp og virkning av prinsippendring	51

Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

RESULTATREGNSKAP	Noter	2015	2014
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		6 717	9 036
Renter av utlån til og fordringer på kunder		152 375	179 075
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		10 444	12 561
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>169 536</i>	<i>200 671</i>
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		-	-
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		110 898	132 919
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		8 106	8 817
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>119 004</i>	<i>141 736</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>50 532</i>	<i>58 935</i>
<i>Inntekter av aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		<i>178</i>	<i>100</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonsinntekter</i>		<i>420</i>	<i>433</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>94</i>	<i>136</i>
<u>Netto verdiendring og gevinst/tap på verdipapirer som er omløpsmidler</u>			
<i>Gevinst/tap(-) på sertifikater og obligasjoner</i>		<i>-4 576</i>	<i>1 136</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>		<i>632</i>	<i>767</i>
Lønn m.v.	17	9 420	7 880
Pensjonskostnader	18	1 522	1 594
Sosiale kostnader		1 874	2 017
Administrasjonskostnader		4 832	5 543
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>17 648</i>	<i>17 033</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	16	<i>315</i>	<i>404</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>1 216</i>	<i>1 258</i>
<u>Tap på utlån</u>			
<i>Nedskrivning på grupper av lån</i>	7	-	-
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>27 913</i>	<i>42 540</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	19	<i>7 705</i>	<i>10 914</i>
Resultat av ordinær drift etter skatt		20 208	31 626
<i>Avsatt til utbytte</i>		-	-
<i>Overført til/fra annen egenkapital</i>		<i>20 208</i>	<i>31 626</i>

Balanse

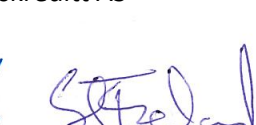
(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Noter	31.12.2015	31.12.2014
<i>Kontanter og fordringer på sentralbanken</i>		5	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid		347 316	358 564
<i>Sum utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		347 316	358 564
Nedbetalingslån til sparebanker		1 702	1 863
Nedbetalingslån til kunder	3, 4, 5, 6	3 792 495	4 017 184
Nedskrivning på grupper av lån	7	-1 170	-1 170
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		3 793 027	4 017 877
Sertifikater/Obligasjoner utstedt av andre	8	516 200	468 560
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		516 200	468 560
<i>Aksjer andeler og grunnfondsbevis</i>		5 617	5 617
<i>Immaterielle eiendeler; Utsatt skattefordel</i>		2 634	2 150
Maskiner, inventar og transportmidler	16	1 186	649
Bygninger og andre faste eiendommer		3 387	3 387
<i>Sum varige driftsmidler</i>		4 573	4 036
<i>Andre eiendeler</i>		143	271
Opptjente, ikke mottatte inntekter		10 892	12 000
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	18	1 355	-
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader		449	1 026
<i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		12 696	13 026
Sum eiendeler		4 682 210	4 870 106

GJELD OG EGENKAPITAL

	Noter	31.12.2015	31.12.2014
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>			
Obligasjonsgjeld		4 083 413	4 900 252
Beholdning av egne obligasjoner		-56 000	-683 000
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9, 10	4 027 413	4 217 252
 <i>Annen gjeld</i>			
Annen gjeld		9 512	11 387
Underfinansiering av pensjonsforpliktelser	18	2 656	4 182
Påløpte kostnader		17 102	18 642
 <i>Ansvarlig lånekapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	21	125 000	139 500
Fondsobligasjonslån	21	75 000	75 000
Sum gjeld		4 256 682	4 465 964
 <i>Aksjekapital</i>			
Aksjekapital	20	307 270	307 270
Overkursfond		7 901	7 901
Sum innskutt egenkapital		315 171	315 171
 <i>Annen egenkapital</i>			
Annen egenkapital	22	110 357	88 971
Sum egenkapital		425 528	404 142
 Sum gjeld og egenkapital		 4 682 210	 4 870 106
 <i>Betingede forpliktelser</i>			
Betingede forpliktelser	12		
Rentebytteavtaler		1 041 400	1 238 225

Bergen, 10. mars 2016
Styret for Eiendoms kreditt AS

				
Arvid Andenæs	Nils Martin Axe	Gunnar Skeie	Svein Ivar Førlund	Lisbeth Flågåeng
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2015	2014
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	27 913	42 540
Ordinære avskrivninger	315	404
Av- og nedskrivninger av verdipapirer	4 841	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-9 630	-15 941
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	23 439	27 003
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	275 279	225 666
Utbetaling på nedbetalingslån til kunder	-632 482	-572 924
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	854 889	681 361
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-327 919	-213 033
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	852	-116
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	170 619	120 954
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	745 286	1 134 626
Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld	-936 092	-1 235 610
Innbetaling av ansvarlig lånekapital (fondsobligasjonslån)	0	160 000
Utbetaling ved tilbakebetaling av ansvarlig lånekapital	-14 500	-90 500
Innbetaling av aksjekapital inklusiv overkurs	-	-
Utbetaling av utbytte	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-205 306	-31 484
Netto kontantstrøm for perioden	-11 248	116 473
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	358 569	242 097
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	347 321	358 569

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med de ordinære reglene i regnskapsloven, Finansdepartementets forskrift om årsregnskap m.m. 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 2015 er det foretatt en endring av regnskapsprinsipp i det IAS 19 er innarbeidet som følge av endring i årsregnskapsforskriften, se note 24 for hvilke endringer dette har medført. For øvrig følger årsregnskapet i hovedsak de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2014.

Opplysninger om nærstående parter

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Utlån

Utlån er ved førstegangs måling vurdert til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes utlån til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på utlånet. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for et enkelt utlån eller grupper av utlån, er lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som 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 oppgjørsdato 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 overkurs kostnadsføres og eventuell underkurs inntektsført på kjøpstidspunktet i samsvar med NRS 18.

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

Eiendomskreditt er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Frem til 31.12.15 har selskapet hatt både ytelsesbasert og innskuddsbasert pensjonsordninger. Ytelsesbaserte pensjonsordninger beregnes i samsvar med IAS 19. Forventet avkastning på pensjonsmidlene beregnes ved bruk av diskonteringsrenten som beregnes ved brutto pensjonsforpliktelse. Aktuarielle gevinster og tap føres direkte mot egenkapitalen. Fra 01.01.16 har selskapet en innskuddsbasert ordning for de ansatte. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til forsikringsselskapet. I tillegg har selskapet etablert driftspensjonsavtale for tidligere og nåværende daglig leder for 70% av lønn over 12 G. Det er avsatt aktuarberegnet kostnad for dekning av driftspensjonsavtalene som forpliktelse i balansen.

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. I henhold til kapitalkravsforskriften har selskapet lagt ut finansiell informasjon på hjemmesiden www.eiendomskreditt.no.

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

Kapitaldekningsregelverket (Basel III)

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

Basel III-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 (IRB/interne modeller). Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko:	Standardmetoden
Markedsrisiko:	Standardmetoden
Operasjonell risiko:	Basismetoden

Lovens minimumskrav til kapital tilsvarer 8% av samlet beregningsgrunnlag. Kapitalen kan bestå av *ren kjernekapital, kjernekapital og tilleggskapital*. Reglene knyttet til pilar I krever minst 4,5% ren kjernekapital av beregningsgrunnlaget. I tillegg stiller Basel III reglene krav til ulike tilleggsbuffere.

- *Bevaringsbuffer* skal være 2,5% ren kjernekapital av beregningsgrunnlaget. Bevaringsbufferen er generell, og nivået skal være fast over tid.
- *Motsyklisk kapitalbuffer* skal kunne settes opp eller ned avhengig av konjunktorene. Satsen på den motsykliske kapitalbufferen skal være mellom 0 og 2,5% ren kjernekapital av beregningsgrunnlaget. Kravet til motsyklisk buffer 1% pr. 01.07.2015 og 2% fra 01.07.2016.

- *SIFI buffer* er en buffer for *systemviktige institusjoner*. Kravet til SIFI buffer er 1% pr. 01.07.2015 og 2% fra 01.07.2016. Det er de store og systemviktige institusjonene som skal underlegges dette kravet.

Summen av ren kjernekapital omfatter minstekravet på 4,5%, bevaringsbuffer på 2,5% og systemrisikobuffer på 2% utgjør samlet et krav på minimum 9% ren kjernekapital I tillegg kommer eventuell motsyklisk buffer på inntil 2,5% og SIFI buffer på inntil 2%. Utover kravene i Pilar 1 kan det tilkomme ytterligere krav om ren kjernekapital som følge av Pilar 2 krav.

I tillegg til summen for ren kjernekapital kan annen kjernekapital utgjøre 1,5% og tilleggskapital 2%. Samlet ansvarlig kapital er summen av ren kjernekapital, 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, herunder kapitalbehov som ikke er omfattet i Pilar 1. Eiendomskredits 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 Eiendomskredits 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 Eiendomskredits kapitalbehov.

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

Følgende risikoer gjennomgås og vurderes:

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

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

Kredittrisiko

Styring og kontroll av kredittrisiko:

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

Selskapet håndterer også kredittrisikoen proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og sammensetning som er forenlig med selskapets målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer / regelverk for kredittvirksomheten i selskapet, og skal sikre en enhetlig og kvalitetsriktig behandling av kreditter. Dette understøttes av bruk av detaljerte risikoanalyse- og kontrollskjema og at ingen har kredittfullmakt alene.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for personmarked:

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

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 kr 3 794 mill. per 31.12.2015 mot kr 4 019 mill. per 31.12.2014. Samlet engasjementsbeløp fordelt pr geografisk område fremgår av note 3 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 11.

Mislighold og verdifall:

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

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

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

Til tross for at selskapet ikke har hatt tap på utlån, fant selskapet det riktig i 2008 å foreta nedskrivning på grupper av utlån med kr 1,4 mill. I 2009 ble kr 0,2 mill. av nedskrivningen tilbakeført. Den gjenstående nedskrivning er opprettholdt i årene 2010 - 2015. 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 vekten 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 prosjektfinansiering som er de mest risikofulle lån innen næringsbygg. En del av gruppen

næringseiendom er leiegårder (bolig) som anses å ha lav risiko. Øvrige næringseiendommer er stort sett kontor-, forretnings-, lager-, kombinasjonsbygg. Da kontantstrøm og betjeningsevne i hovedsak avhenger av et vidt spekter av leietakere i ulike bransjer, samtidig som belåningsgraden på eiendommene er svært lav og eiendommene er geografisk spredt, anses næringseiendom som sådan ikke å utgjøre en vesentlig konsentrasjonsrisiko.

Motpartsrisiko

Styring og kontroll av motpartsrisiko:

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

Rentederivater:

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

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

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

For en spesifikasjon av rentederivatene vises til note 12.

Markedsrisiko

Styring og kontroll av markedsrisiko:

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

Egenkapitalposisjoner:

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

Sammensetningen av verdipapirporteføljen fremgår av note 8.

Renterisiko:

Følgende posisjoner er det knyttet renterisiko til:

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

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

Innenfor bestemte tidsintervaller kan selskapet ha netto eiendels- eller gjeldseksposering. Renterisiko måles ved å beregne effekten av parallelle skift i rentekurven på 1 og 2%-poeng. 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 imot innskudd fra allmennheten. Utlån med flytende rente finansieres ved låneopptak i sertifikat og obligasjonsmarkedet. Disse innlånene løper typisk med 3 måneders renteregulering. I den grad renten på utlån med flytende rente reguleres uavhengig av tidspunkt for regulering av renten på innlånene, vil det oppstå en renterisiko. Denne risikoen vil påvirke netto renteinntekter positivt eller negativt i en begrenset periode.

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 kreditt risiko som er lav. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har følgelig klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

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

Valutarisiko

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Styring og kontroll av operasjonell risiko

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

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

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

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

Styring av operasjonell risiko skjer blant annet gjennom automatiske og manuelle kontroller integrert i den løpende drift, opplæring, informasjon, beslutningsgrunnlag, lederovervåking og rapportering. Prosessenes gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for Eiendomskreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig kan være 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 (Pilar 1 og Pilar 2) i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentasjonen og prosessen bak denne er ment å underbygge styrets evaluering og tilpasning av

risikonivået i selskapet og bidra til at styret på en kvalifisert måte sikrer at selskapet har en ansvarlig kapital som er tilstrekkelig i forhold til risikonivå og regulatoriske krav. ICAAP-dokumentet skal videre dekke myndighetenes krav til dokumentasjon av Eiendoms kreditts kapitalbehov.

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

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

Omfang og metodikk er søkt tilpasset selskapets størrelse og kompleksitet. Med de forutsetninger som ligger til grunn, viser vurderingene og beregningene at selskapet vil ha tilstrekkelig ansvarlig kapital til å dekke minimumskravet, samt en tilstrekkelig buffer i forhold til kravene i Basel III, 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	2015	%	2014	%
Sparebanker	1 702	0,04 %	1 863	0,00 %
Aksjeselskaper	2 395 268	63,13 %	2 528 715	62,90 %
Ansvarlige selskaper	255 459	6,73 %	342 631	8,50 %
Personlig næringsdrivende	32 690	0,86 %	37 424	0,90 %
Lønnstakere	1 040 896	27,43 %	1 058 790	26,30 %
Annet	68 182	1,80 %	49 624	1,20 %
Sum	3 794 197	100,00 %	4 019 048	100,00 %

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 2015 sto det igjen i overkant av 2% av porteføljen som ikke var overført til de to sikkerhetsmassene, bolighypotek og eiendomshypotek.

	2015	%	2014	%
Bolighypotek	951 722	25,08 %	961 419	23,92 %
Eiendomshypotek	2 757 831	72,69 %	2 905 866	72,30 %
Annet	84 644	2,23 %	151 763	3,78 %
Sum	3 794 197	100,00 %	4 019 048	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	2015	%	2014	%
Østfold	127 968	3,37 %	165 409	4,10 %
Akershus	629 590	16,59 %	766 131	19,10 %
Oslo	850 242	22,41 %	817 713	20,30 %
Hedmark	33 085	0,87 %	24 125	0,60 %
Oppland	66 260	1,75 %	69 580	1,70 %
Buskerud	185 541	4,89 %	174 083	4,30 %
Vestfold	55 689	1,47 %	62 556	1,60 %
Telemark	16 962	0,45 %	20 096	0,50 %
Aust-Agder	32 964	0,87 %	56 417	1,40 %
Vest-Agder	45 791	1,21 %	60 586	1,50 %
Rogaland	455 738	12,01 %	493 367	12,30 %
Hordaland	742 340	19,57 %	760 150	18,90 %
Sogn og Fjordane	258 633	6,82 %	296 874	7,40 %
Møre og Romsdal	51 741	1,36 %	49 856	1,20 %
Sør-Trøndelag	158 756	4,18 %	119 111	3,00 %
Nord-Trøndelag	10 028	0,26 %	10 255	0,30 %
Nordland	40 950	1,08 %	39 962	1,00 %
Troms	17 755	0,47 %	13 322	0,30 %
Finnmark	14 164	0,37 %	19 456	0,50 %
Sum	3 794 197	100,00 %	4 019 048	100,00 %

Av utlånsporteføljen i Eiendomskreditt løper kr 874 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 utlånssiden vil ha en motsvarende post på innlånssiden. Ved utgangen av 2015 var der en oververdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Virkelig verdi av utlånsporteføljen

	2015	2014
Bokført verdi av utlånsporteføljen	3 794 197	4 019 048
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	3 815 619	4 052 633
Merverdi i utlånsporteføljen	21 422	33 585

Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2015	31.12.2014
<u>Bolighypotek</u>		
Utlån til kunder bolighypotek	951 722	961 419
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 254	1 215
Antall lån	759	791
Fast rente	38,27 %	36,02 %
Flytende rente	61,73 %	63,98 %
 Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	 39,80 %	 40,60 %
 <u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Boliglån	951 722	958 482
Fyllingssikkerhet	128 858	207 985
Sum	1 080 580	1 166 467
 Obligasjoner i omløp	 952 500	 1 043 000
 Overpantsettelse	 13,40 %	 11,80 %
 <u>Eiendomshypotek</u>		
Utlån til kunder eiendomshypotek	2 757 831	2 905 866
Gjennomsnittlig lån per kunde	7 682	7 728
Antall lån	359	376
Fast rente	17,30 %	23,60 %
Flytende rente	82,70 %	76,40 %
 Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	 38,30 %	 40,00 %
 <u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Eiendomshypoteklån	2 723 002	2 890 252
Fyllingssikkerhet	304 806	175 113
Sum	3 027 808	3 065 365
 Obligasjoner i omløp	 2 247 000	 2 324 000
 Overpantsettelse	 34,70 %	 31,90 %

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 regnskapsdata fra Brønnøysundregistrene. Det innebærer at kun regnskapspliktige selskaper rates. Personlige selskaper, ansvarlige selskaper, 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 2015 var 93,8% av totale utlån klassifisert i risikoklasse A, mens 5,8% er i risikoklasse B. I risikoklasse C er det ett lån som utgjør 0,3%. Det er ingen lån som er i risikoklasse D

	2015			2014		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Boliglån/bolighypoteklån	759	952	25,1	791	961	24,0
herav klassifisert som A	714	855	89,9	747	869	90,4
herav klassifisert som B	45	96	10,1	44	92	9,6
Næringsdrivende/eiendomshypotek	378	2 837	74,9	403	3 050	76,0
herav klassifisert som A	364	2 700	95,1	385	2 905	95,2
herav klassifisert som B	13	125	4,4	16	81	2,7
herav klassifisert som C	1	13	0,4	2	63	2,1
Samlet utlån	1 137	3 789	100,0	1 194	4 012	100,0
herav klassifisert som A	1 078	3 555	93,8	1 132	3 775	94,1
herav klassifisert som B	58	221	5,8	60	174	4,3
herav klassifisert som C	1	13	0,3	2	63	1,6

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 2015.

Note 6 Mislighold

(i hele 1 000 kr)

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	2015	2014	2013
Akershus		63 316	61 269
Østfold		14 512	8 839
Oppland			11 853
Aust-Agder		3 675	3 669
Hordaland	68 096	1 020	64 176
Nord Trøndelag			
Troms	3 892		4 909
Sum	71 988	82 523	154 716

Note 7 Nedskrivning på grupper av lån

(i hele 1 000 kr)

Nedskrivningen fra 2014 beholdes uendret i 2015, 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	2015	2014	2013
Næringsdrivende			
Lån med pant i boligeiendom	64	74	48
Lån med pant i næringseiendom	973	935	892
Annet			
Lønnstakere	133	161	230
Sum	1 170	1 170	1 170

Note 8 Verdipapirer

(i hele 1 000 kr)

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 renteendringer 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:

	2015	2014
Bokført verdi 1.1.	468 560	481 193
Tilgang i løpet av året	327 919	213 033
Avgang i løpet av året	-275 279	-226 305
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	-5 000	639
Bokført verdi 31.12.	516 200	468 560
Markedsverdi 31.12.	519 903	476 049

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

Risikovekt	Debitorgruppe	Bokført verdi 2015	Bokført verdi 2014
0 %	Statsobligasjoner ol	40 172	40 207
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	331 246	294 755
20 %	Bank- og finansobligasjoner	68 957	80 364
20 %	Bank- og finanssertifikat	31 968	-
50 %	Bank- og finansobligasjoner	32 913	30 229
100 %	Industriobligasjoner	4 997	14 996
100 %	Ansvarlig kapital i bank	5 948	8 009
Totalt		516 200	468 500
Markedsverdi 31.12.		519 903	476 049

Eiendoms kreditt eier 5 000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker og 5 000 egenkapitalbevis i Høland og Setskog Sparebank. Egenkapitalbevisene er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv over- og underkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2015 er kr 5 616 567, mens ligningsverdien utgjør kr 6 561 900.

Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

(i hele 1 000 kr)

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner	2015	2014
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene		
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater		
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	4 081 500	4 895 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	56 000	683 000

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 %		45 000 000
1062431.5	FRN OMF Bolighypotek	06.09.11 - 09.10.16	OMF	1,78 %	06.01.2016	352 500 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.6.17*)	OMF	2,41 %	15.03.2016	408 000 000
1066258.8	FRN OMF Eiendomshyp.	02.11.12 - 02.05.16*)	OMF	2,02 %	02.02.2016	200 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*)	OMF	2,41 %	15.02.2016	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*)	OMF	2,23 %	15.03.2016	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*)	OMF	1,77 %	15.03.2016	400 000 000
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	2,12 %	18.01.2016	231 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*)	OMF	1,97 %	25.01.2016	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendomskreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	1,83 %	29.03.2016	250 000 000
1072529.4	FRN Eiendomskreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	1,78 %	04.03.2016	300 000 000
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*)	OMF	1,53 %	15.03.2016	350 000 000
1073089.8	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*)	OMF	1,38 %	15.02.2016	200 000 000
Sum						4 081 500 000
Egenbeholdning						-56 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						1 912 913
Sum i følge regnskap						4 027 412 913
1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,48 %	29.03.2016	40 000 000
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,53 %	29.03.2016	35 000 000
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	2,94 %	05.02.2016	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)

Note 11 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

Eiendomskreditts 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)

	Sum balanse	Uten forfall	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd	3 – 12 mnd	1 – 5 år	Over 5 år
<u>Eiendeler</u>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	347 321	5	347 316				
Nedbetalingslån til banker	1 701			43	133	804	721
Nedbetalingslån til øvrige kunder	3 792 496		4 924	38 124	105 686	663 750	2 980 012
Øvrige finansplasseringer	516 200			9 997	79 032	353 031	74 140
Andre eiendeler	24 492		340	6 708	8 134	1 476	7 834
Sum eiendeler	4 682 210	5	352 580	54 872	192 985	1 019 061	3 062 707
<u>Gjeld:</u>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 027 413				783 127	2 832 702	411 583
Ansvarlig lånekapital	125 000					125 000	
Hybridkapital	75 000					75 000	
Annen gjeld	29 269		1 181	12 670	11 478	1 207	2 733
Sum gjeld	4 256 682		1 181	12 670	794 605	3 033 909	414 316
Egenkapital	425 528	425 528					
Sum gjeld og egenkapital	4 682 210	425 528	1 181	12 670	794 605	3 033 909	414 316
Avvik		-425 523	351 399	42 202	-601 621	-2 014 848	2 648 391

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

	Sum balanse	Uten regulering	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd	3 – 12 mnd	1 – 5 år	Over 5 år
<u>Eiendeler</u>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	347 321	5	347 316				
Nedbetalingslån til banker	1 701						1 701
Nedbetalingslån til øvrige kunder	3 792 496		1 657 725	1 267 968	231 522	588 400	46 881
Øvrige finansplasseringer	516 200		36 940	443 659		15 166	20 436
Andre eiendeler	24 492	24 492					
Sum eiendeler	4 682 210	24 497	2 041 981	1 711 626	231 522	603 566	69 018
<u>Gjeld:</u>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 027 413		986 333	2 876 395		45 000	119 684
Ansvarlig lånekapital	125 000			125 000			
Hybridkapital	75 000			75 000			
Annen gjeld	29 269	29 269					
Sum gjeld	4 256 682	29 269	986 333	3 076 395		45 000	119 684
Sum egenkapital	425 528	425 528					
Sum gjeld og egenkapital	4 682 210	454 797	986 333	3 076 395		45 000	119 684
Avvik før poster utenom balansen		-430 300	1 055 648	-1 364 769	231 522	558 566	-50 666
Poster utenom balansen				781 400	-304 600	-532 850	56 050
		-430 300	1 055 648	-583 369	-73 078	25 716	5 384

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

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

Eiendoms kreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2015

(i mill. 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 3 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 15,8 mill. og 52 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 27,8 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2015.

Inngåtte rentebytteavtaler totalt:

Type avtale		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2016)	305	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	194	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	153	30
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	69	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	147	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	9	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	15	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	20	100
Totalt		911	130

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

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Bolighypotek:

Type avtale		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2016)	122	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	62	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	104	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	72	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	9	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	15	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	10	0
Totalt		394	0

Rentebytteavtalene i bolighypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på kr 10,0 mill.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

Type avtale		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2016)	160	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	132	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	48	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	69	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	75	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	10	100
Totalt		494	100

Rentebytteavtalene i eiendomshypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på kr 4,8 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

(i hele 1 000 kr)

Netto over- og underkurs ved innlån	2015	2014
Balanseført 1.1.	-5 253	39 932
Tilført i perioden	4 715	-46 655
Kostnadsført/inntektsført i perioden	-1 375	1 470
Balanseført 31.12.	-1 913	-5 253

Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-714	-1 034
Tilført i perioden	-3 021	822
Inntektsført i perioden	1 820	-502
Balanseført 31.12.	-1 915	-714

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

(i hele 1 000 kr)

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

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

Mellomværende med KfS fremkommer under følgende poster i regnskapet for Eiendomskreditt:

	2015	2014
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	716	131
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	125	100
Gevinst/(-tap) ved salg av verdipapirer	-36	0
Andre driftsinntekter	632	726
<i>Sum inntekter</i>	<i>1 437</i>	<i>957</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	31 983	0
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 167	5 167
Andre eiendeler	142	264
<i>Sum eiendeler</i>	<i>37 291</i>	<i>5 431</i>

Sparebanker som er aksjonærer

Selskapet er ved utgangen av 2015 eiet av til sammen 85 sparebanker. Av selskapets utlån, gjelder kr 1,7 mill. lån til eierbanker. Lånene fra Eiendomskreditt er gitt på vanlige forretningsmessige vilkår. Selskapet har gjennom året hatt innskudd i sparebanker som er eiere av aksjer i Eiendomskreditt. Disse er ikke tatt med her da vi ikke anser disse som nærstående parter.

Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 542 068.

Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2015		2014	
Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Fast eiendom
Anskaffelseskostnad per 1.1.	4 851	3 387	4 736	3 387
Anskaffet i perioden	854		115	
Avgang i perioden	2			
Ordinære avskrivninger i perioden	315		404	
Akkumulerte avskrivninger	4 517		4 202	
Bokført verdi 31.12.	1 186		649	
Avskrivningssats	15 - 25%		15 - 25%	
Tilgang og avgang av varige driftsmidler	Investert	Avgang	Investert	Avgang
Maskiner og inventar	854	2	115	
Fast eiendom				
Sum	854	2	115	0

Note 17 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

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 4 200 per møte (kr 3 100 ved telefonmøte). I tillegg har ordfører i representantskapet et fast honorar kr 7 300 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. I 2015 ble det utbetalt en ekstraordinær bonus til fire i ledelsen, basert på vellykket ratingprosjekt i 2014.

	2015	2014
Lån til ansatte 1)	9 301 122	11 269 641
Lån til ledelsen		
Lars W Lynngård	1 981 045	2 073 099
Periodens rentesubsidier av lån til ansatte	35 754	-
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	8 723 147	8 253 779
Godtgjørelse til styret		
Nils Martin Axe	81 300	85 100
Arvid Andenæs	67 800	64 000
Gunnar Skeie	62 500	68 583
Svein Ivar Førland	62 500	68 000
Dag Olav Løseth	36 400	62 601
Lisbeth Flångeng	23 000	
Godtgjørelse til kontrollkomité		
Rune Stavenes	32 250	26 400
Kjell Omland	23 550	20 980
Jan Kåre Eie	23 550	19 400
Godtgjørelse til ledelsen 2)		
Jan Kaare Hellevang	1 732 787	1 465 101
Ann Cathrine Lerstad	713 311	479 154
Lars W Lynngård	1 055 015	918 403
Johan K. Lyngvær *	625 143	860 307
Geir Rasmussen	1 326 363	1 220 483
Godtgjørelse til revisor 3)		
Revisjon av årsregnskap	259 256	255 476
Annen finansiell revisjon	281 598	177 594
Sum revisjonstjenester	540 854	433 070

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

* Gikk av med pensjon 02.07.15

Note 18 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

Eiendomskreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i Storebrand Livsforsikring. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning.

Overgang fra NRS 6 til IAS 19 pr 01.01.2015

Se note 24 om prinsippendring. Beregningene i noten her er i henhold til IAS 19 for både 2014 og 2015. Estimatavvik skal nå, ifølge IAS 19, føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår. Dette medførte en økning av egenkapitalen på kr 1 612 658 i 2015 som følge av aktuariell gevinst pr 31.12.2015.

Overgang fra ytelsesordning til innskuddsordning pr 01.01.2016

Frem til 31.12.15 har selskapet hatt både ytelsesbasert og innskuddsbasert pensjonsordninger. Per 31.12.15 var 4 ansatte knyttet til ytelsesordningen og 7 ansatte knyttet til innskuddsordningen. I 2015 ble det vedtatt en overgang til ny pensjonsordning for Eiendomskreditt sine ansatte, som tidligere hadde ytelsesbasert pensjonsordning. Overgangen innebærer at alle ansatte som tidligere hadde ytelsespensjonsordning nå er overført til innskuddspensjonsordning pr 1.1.16. Ved opphør av ytelsesordningen ble overfinansieringen overført til et premiefond/innskuddsfond som er tilknyttet innskuddsordningen på kr 1 354 844, dette er balanseført som en eiendel. Det ble også beregnet en gevinst på kr 7 881, og gevinsten er ført som reduksjon av pensjonskostnaden i 2015. Fra 01.01.16 har selskapet en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 6% innskudd av lønn mellom 0-12 G og 11% av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til forsikringsselskapet. I tillegg har selskapet etablert livsvarig driftspensjonsavtale for tidligere og nåværende daglig leder for 70% av lønn utover 12 G.

Årets pensjonskostnad for ytelsesordningen gir uttrykk for nåverdien av den del av pensjonsytelsene som opptjenes i løpet av året. Nåverdien av årets pensjonsopptjening er benevnt service kost nedenfor. For 2015 er det for nåværende og tidligere daglig leder kostnadsført kr 158 134 i pensjonskostnad tilknyttet driftspensjonen. Kostnaden ved risikodekning av innskuddspensjonen som er inkludert i årets pensjonskostnad, utgjør kr 282 901. Avviket mellom resultatført pensjonskostnad og pensjonskostnaden i noten skyldes at bokført løpende kostnader til innbetalt sparing på innskuddsordningen ikke er med i beregningene under.

Pensjonskostnader	2015	2014
Årets pensjonsopptjening, service kost	1 146 562	1 046 450
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	520 184	738 577
Pensjonskostnad (brutto)	1 666 746	1 785 027
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	420 981	479 115
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	1 245 766	1 035 912
Administrasjonskostnader	37 539	266 140
+/- Resultatførte planendring/estimatavvik	-7 881	291 969
Resultatført pensjonskostnad	1 275 424	1 594 021

Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2015	2014
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-3 425 918	-22 731 776
Estimert verdi av pensjonsmidlene	770 000	18 550 000
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-2 655 918	-4 181 776

Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2015	2014
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	1 354 844	-
Belastet fondet gjennom året	-	-
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	1 354 844	-

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	2015	2014
Avkastning på pensjonsmidler	2,70 %	3,20 %
Diskonteringsrente	2,70 %	2,30 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,75 %
Årlig G-regulering	2,25 %	2,50 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Forventet gjenstående tjenestetid	11-19	10-18
Uføretariff	KU	KU

Note 19 Skatt

(i hele 1000 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 spesifikasjon av de midlertidige forskjellene, samt beregningen av utsatt skatt og utsatt skattefordel. Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig inntekt vises også.

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

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.

	2015	2014
Resultat før skattekostnad	27 913	42 540
pluss/minus endring i midlertidige forskjeller	2 573	-3 023
minus ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-181	-97
pluss ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	23	61
pluss/minus forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	1 613	-2 081
pluss/minus permanente forskjeller	1 455	-2 118
Skattepliktig inntekt	31 941	37 399
Innteksskatt 27%	8 624	10 098
Sum betalbar skatt	8 624	10 098
pluss/minus for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	-	-
pluss/minus endring i utsatt skatt	-484	816
minus skatt på estimatavvik pensjon ført mot egenkapitalen	-435	
Årets skattekostnad	7 705	10 914
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	27 913	42 540
Beregnet skatt 27 %	7 537	11 486
Bokført skatt	7 705	10 914
Differanse	-168	572
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	6	16
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-49	-588
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	-	-
Utsatt skatt endret fra 27% til 25%	211	-
	168	-572

Utsatt skatt/ skattefordel i balansen	2015	2014	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Pensjonsmidler			-
Verdipapirgjeld	518		-518
Innskuddsfond/premiefond innskuddspensjon	1 355		
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			-
Verdipapir	-5 640	-59	5 580
Varie driftsmidler	-59	-255	-196
Utlån	-301	-307	-5
Verdipapirgjeld		-1 187	-1 187
Sikringsforretninger	-3 752	-1 973	1 780
Pensjonsforpliktelser	-2 656	-4 182	-1 526
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-10 536	-7 963	3 928
Utsatt skatt/skattefordel 27% (25%) av grunnlaget	-2 634	-2 150	484
Effektiv skattesats	27,6 %	25,7 %	1,9 %

Note 20 Aksjekapital

(i hele kr)

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

(i hele kr)

Fondsobligasjonskapital

Selskapet har ikke tatt opp nye fondsobligasjonslån i 2015. Selskapet har fra tidligere to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 75 000 000. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendoms kreditt – regulatorisk call - rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

Selskapet har ikke tatt opp nye ansvarlige lån i 2015. Selskapet har i 2015 et ansvarlig lån på kr 125 000 000. Det ansvarlige lånet løper til den 5.11.2024 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 5.11.2019 og deretter ved hver termin dato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termin dato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

I 2015 forfalt tidligere ansvarlige lån på kr 14 500 000 den 19.01.15.

Note 22 Egenkapitalbevegelse

(i hele 1 000 kr)

Egenkapitalbevegelse	Balanse	Endringer i 2015			Balanse
	31.12.2015				31.12.2014
<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>		Skatt estimatavvik pensjon	Estimatavvik pensjon	Årets resultat	
Annen egenkapital	110 357	-435	1 613	20 208	88 971
Sum egenkapital	425 528	-435	1 613	20 208	404 142

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. Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt består av følgende elementer:

	2015	2014
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901
Annen egenkapital	110 357	88 971
Hybridkapital: Fondsobligasjoner	75 000	75 000
Fradrag i ansvarlig kapital		
Pensjonsmidler	-1 355	0
Utsatt skattefordel	-2 634	-2 150
Sum kjernekapital	496 539	476 992
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Sum tilleggs kapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	621 539	601 992

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

Risikovekt		2015			2014		
		Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav
	0 %	41 532			40 218		
	10 %	331 246	33 125	2 650	294 738	29 474	2 358
	20 %	455 701	91 140	7 291	506 073	101 215	8 097
	35 %	1 250 389	437 636	35 011	1 346 167	471 158	37 693
	50 %	32 913	16 456	1 316			
	100 %	2 568 966	2 568 966	205 517	2 681 930	2 681 930	214 554
Sum risikovektet balanse		4 680 747	3 147 323	251 786	4 869 126	3 283 777	262 702
Poster utenfor balansen		182 059	81 985	6 559	181 939	41 103	3 288
Reduksjon i kapitalkrav for tapsavsetninger		-1 170	-1 170	-94	-1 170	-1 170	-94
Beregningsgrunnlag for operasjonell risiko			106 964	8 557		106 588	8 527
Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen		4 861 636	3 335 102	266 808	5 049 895	3 430 298	274 424
Kapitaldekning			18,64 %			17,55 %	
Kjernekapitaldekning			14,89 %			13,91 %	
Ren kjernekapitaldekning			12,64 %			11,72 %	
Uvektet kjernekapitaldekning			10,46 %				

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)			2015	2014
Institusjoner			12 483	9 561
Foretak			400	1 200
Engasjementer med pantesikkerhet i eiendom			241 527	251 484
Obligasjoner med fortrinnsrett			2 650	1 388
Øvrige engasjementer			1 285	2 358
Sum kredittrisiko			258 345	265 991
Operasjonell risiko			8 557	8 527
Fradrag i kapitalkravet for nedskrivning på grupper av lån			-94	-94
Samlet kapitalbehov			266 808	274 424

Note 24 Endring av regnskapsprinsipp og virkning av prinsippendring

(i hele 1 000 kr)

Eiendoms kreditt har tidligere beregnet pensjonsforpliktelse og pensjonskostnader etter NRS 6.

Årsregnskapsforskriften er endret, og fra og med 1. januar 2015 er det krav om at pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser innregnes i samsvar med IAS 19. IAS 19 tillater ikke bruk av "korridormetoden" for regnskapsføring av aktuarielle gevinster og tap. Dette medfører at estimatavvik nå skal føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår.

Forventet avkastning på pensjonsmidlene skal beregnes ved bruk av diskonteringsrenten som beregnes ved brutto pensjonsforpliktelse. Periodens opptjente pensjonsrettigheter og netto rentekostnad presenteres under det ordinære resultatet, mens estimatavviket blir regnskapsført direkte mot annen egenkapital.

Virkningen av prinsippendringen framgår av talloppstillingen under, av note 18 pensjonskostnader og av note 22 egenkapitalbevegelse.

	NRS 6 31.12.14	Effekt av endring	IAS 19 01.01.15
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	3 588	-3 588	-
Pensjonsforpliktelser	-	-4 182	-4 182
Utsatt skattefordel	52	2 098	2 150
Annen egenkapital	-94 643	5 672	-88 971
Sum	-91 003	-	-91 003

Virkningen av prinsippendringen 1.1.2015 gav en endring i inngående balanse for 2015. Fra å ha en Overfinansiering av pensjonsforpliktelser på kr 3 588 158 til å ha en pensjonsforpliktelse på kr 4 181 776. Dette gav en utsatt skattefordel på kr 2 097 882 og en total reduksjon av annen egenkapital på kr 5 672 052. I tillegg oppstod det en aktuariell gevinst 31.12.2015 på kr 1 612 658 som er regnskapsført direkte mot egenkapitalen fratrullet skatt, se note 18 og 22.

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

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

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

Bergen, 10. mars 2016
Styret for Eiendoms kreditt AS

				
Arvid Andenæs	Nils Martin Axe	Gunnar Skeie	Svein Ivar Førland	Lisbeth Flågåeng
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem


Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør

Styrende organer og organisasjon

REPRESENTANTSKAPET

Kjell Jostein Bø (ordfører)	Adm. banksjef, Voss Sparebank
Anne Grethe Sund (varaordfører)	Banksjef, Lillesands Sparebank
Lasse Kvinlaug	Vise adm. 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

Rune Stavenes (formann)	Advokat, Bergen
Kjell Omland	Banksjef, Evje og Hornnes Sparebank
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

Arvid Andenæs (leder)	Adm. banksjef, Sparebanken Sogn og Fjordane
Nils Martin Axe (nestleder)	Siviløkonom, tidl. adm. banksjef, Fana Sparebank
Gunnar Skeie	Advokat
Svein Ivar Førland	Adm. direktør, Sandnes Sparebank
Lisbeth Flångeng	Adm. direktør, Helgeland Sparebank

Varamedlemmer

Odd Nordli	Adm. banksjef, Aurskog Sparebank
Rune Iversen	Banksjef, Marker Sparebank

LEDELSEN



Jan Kaare Hellevang (1964)

Administrerende direktør

Ansatt i 2013. 25 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. 10 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. 29 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stilling som finanssjef i Vestenfjelske Bykreditt AS og avdelingsdirektør i Norgeskreditt AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Geir Rasmussen (1952)

Direktør utlån

Ansatt i 2009. 26 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stillinger som bl.a. banksjef i DNB, adm. direktør i Real Forvaltning AS, regionbanksjef i Sparebanken Vest, direktør i Vestenfjelske Bykreditt AS/Norgeskreditt AS og adm. direktør i Delfi Data AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.

Til generalforsamlingen i
Eiendomskreditt AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS, som består av balanse per 31. desember 2015, 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 Eiendomskreditt AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2015 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 11. mars 2016

ERNST & YOUNG AS



Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

