



ÅRSRAPPORT 2016



INNHold

Kort om Eiendoms kreditt	4
Årsberetning	7
Regnskaps- og notehenvising	18
Resultatregnskap	19
Balanse	20
Kontantstrømoppstilling	22
Noter til regnskapet	23
Styrende organer og organisasjon	53



Eiendoms kreditt har gjennom hele 2016 opplevd god etterspørsel etter lån til næringseiendom. For å kunne møte denne økende etterspørselen og sikre mulighetene for lønnsom vekst i årene fremover har selskapet hatt behov for tilførsel av ny egenkapital. Dette arbeidet har vært høyt prioritert og det var derfor gledelig å kunne lykkes i januar 2017 med en kapitalutvidelse på mer enn 120 millioner kroner rettet mot to anerkjente investormiljøer i Bergen, Rieberfamilien (R Transit AS) og Trond Mohn (Meteva AS).

At denne emisjonen gjennomføres ved inngangen til Eiendoms kreditt sitt 20. driftsår gir også alle ansatte og øvrige interessenter en ekstra motivasjon til å stå på for å utvikle selskapet videre med mål om lønnsom vekst og bli en enda mer relevant aktør og samarbeidspartner for selskapets 79 eierbanker og øvrige kunder.

Eiendoms kreditt leverer et meget godt resultat i 2016 på 42,2 millioner kroner og selskapets 19. driftsår på rad uten tap. Det har vært økningen i netto renteinntekter, lavere driftskostnader samt reversering av tidligere nedskrivning på obligasjonsporteføljen, som i særlig grad har påvirket resultatet positivt.

Perioden med lave oljepriser har påvirket norsk økonomi negativt gjennom lavere investeringsvilje innen oljenæringen og igjen medført en lavere vekst i BNP. Kronesvekkelsen og en ekspansiv penge- og finanspolitikk har gjort nedturen mindre dramatisk enn fryktet. Den siste tiden har det vært flere positive signaler i strømmen av makroøkonomiske nøkkeltall, og mye tyder på at norsk økonomi har passert bunnen. Etter et år med svekket finansieringstilgang og økende marginer på lån til næringseiendom, viser nå veksten i margin tegn til å stagnere. Dette skjer samtidig som bankenes innlånskostnader og kredittpåslag har falt noe. De fleste banker er også på plass hva angår krav til kapital som igjen forventes å kunne gi økt konkurranse.

Samfunnet generelt og finansnæringen spesielt opplever et betydelig endringstempo. Det digitale skiftet utfordrer også en virksomhet som Eiendoms kreditt og det er viktig å ta del i denne reisen. For å lykkes med lønnsom vekst i årene som kommer må en være bevisst på de muligheter som finnes innenfor teknologiske løsninger og de utfordringer som ligger i brytningen mellom denne teknologien og dagens organisasjonskultur.

Eiendoms kreditt sin finansielle plattform er god og selskapet tilfredsstillende alle gjeldene kapitalkrav. Med dette har selskapet de beste forutsetninger for å levere lønnsom vekst og møte utfordringene i markedet samt våre eiere og kunders forventninger fremover.

Bergen, 2. mars 2017

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 næringseiendom.

Selskapet har hovedkontor i Bergen. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med 22,66 % hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med 8,52%. For øvrig består aksjonærene av 78 sparebanker fra hele landet fordelt på alle samarbeidsgrupperinger og to private aksjonærer.

Selskapets formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Forretningsidé

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

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

Visjon og verdier

Eiendoms kreditt ønsker å være den beste långiver over tid for gode kunder som tilbyr god sikkerhet. Vi søker å være en profesjonell og seriøs aktør i markedet. Gjennom solide prosesser og høy kvalitet i alle ledd er vi en trygg samarbeidspartner for våre kunder, investorer og eierbanker. Vi er opptatt av å yte god service og behandler forespørsler effektivt. Kort beslutningsvei internt gjør at vi kan være fleksible og har mulighet for å ta 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 næringseiendom for øvrig og lån til fritidseiendom skal være sikret innenfor 55% av forsvarlig verdi. Lånegrensene ligger gjennomgående lavere enn maksimalgrensene innenfor OMF-regelverket.

Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

OMF har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som i hovedsak består av utlån.

Eiendomskreditt opererer som eneste norske OMF-foretak med to ulike sikkerhetsmasser:

Bolighypotek som inneholder alle lån til privatboliger.

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

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

Verdien av sikkerhetsmassen skal til enhver tid overstige verdien av krav med fortrinnsrett som kan rettes mot sikkerhetsmassen.

Finanstilsynet har utnevnt en uavhengig gransker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Granskeren rapporterer rutinemessig til Finanstilsynet. Særsilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av Eiendomskreditt en særlig god sikkerhet.

Selskapets utlånsvirksomhet

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

Eiendomskreditt er valgt som samarbeidspartner av Huseiernes Landsforbund. Eiendomskreditt gir alle sine

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

Internasjonal rating

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

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

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

Ratingen bekrefter høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

Administrativt samarbeid

I 2004 etablerte Eiendomskreditt, sammen med 49 sparebanker, Kredittforeningen for Sparebanker. Kredittforeningen yter mellomlange og langsiktige lån til sparebanker, med det formål å redusere bankenes likviditets- og finansieringsrisiko samt skaffe dem rimeligere innlån.

Selskapene er samlokalisert i Bergen og har inngått en avtale om

administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene flere fordeler:

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

Finansielle hovedtall

(i hele 1 000 kr)

Resultat (mill.kr)	2016	2015	2014
Netto renteinntekter	52,37	50,53	58,94
Øvrige driftsinntekter	1,40	1,23	1,30
Provisjonskostnader	0,05	0,09	0,14
Driftskostnader	15,94	19,18	18,69
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	4,43	-4,58	1,14
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	42,22	27,91	42,54
Skattekostnad	10,33	7,70	10,91
Resultat etter skatt	31,89	20,21	31,63
Regnskapsposter (i % av GFK)	2016	2015	2014
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 586	4 790	4 906
Netto renteinntekter	1,14 %	1,05 %	1,20 %
Øvrige driftsinntekter	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Driftskostnader	0,35 %	0,40 %	0,38 %
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	0,10 %	-0,10 %	0,02 %
Resultat før skatt	0,92 %	0,58 %	0,87 %
Skattekostnad	0,23 %	0,16 %	0,22 %
Resultat etter skatt	0,70 %	0,42 %	0,64 %
Andre nøkkeltall (%)	2016	2015	2014
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt	9,67 %	6,73 %	10,88 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt	7,30 %	4,87 %	8,08 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	0,53 %	0,82 %	1,24 %
Avkastning utover risikofri rente	9,15 %	5,91 %	9,64 %
Vekst i utlån	-5,14 %	-5,59 %	-2,63 %
Vekst i forvaltningskapital	-1,63 %	-3,86 %	-0,16 %
Kostnader i % av totale inntekter	27,40 %	40,73 %	30,53 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. verdipapirer	29,67 %	37,12 %	31,11 %
Egenkapital i % av forvaltning	9,76 %	8,88 %	9,00 %
Kapitaldekning	19,60 %	18,64 %	17,55 %
Kjernekapitaldekning	15,80 %	14,89 %	13,91 %
Ren kjernekapitaldekning	13,53 %	12,64 %	11,72 %
Uvektet kjernekapitalandel	11,16 %	10,46 %	9,19 %
LCR (pr årsskifte)	761 %	258 %	131 %
Andre nøkkeltall (mill.kr)	2016	2015	2014
Brutto utlån	3 599	3 794	4 019
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	3 918	4 027	4 217
Forvaltningskapital	4 606	4 682	4 870
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	3 292	3 335	3 430
Tellende ansvarlig kapital	645	622	602
Ren kjernekapital	445	422	402
Egenkapital	448	426	404

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN I 2016

1.1. Utlån

Boligprisene fortsatte å stige også i 2016, Sett under ett var boligprisene i gjennomsnitt 7,1% høyere i 2016 enn i 2015. Det er imidlertid store geografiske variasjoner. Hovedstadsområdet skiller seg ut med en prisøkning på 15,5% i Oslo og Bærum. I Oslo fikk 11 av 15 bydeler en boligprisvekst på over 20% i 2016, og i Akershus fikk alle kommuner en årsvekst på over 10%. I en rekke kommuner og byer i randsonen på Østlandet har boligprisene også vokst sterkt i 2016.

Det har også vært sterk årsvekst i sentrale områder i Nordland og Troms, samt Alta i Finnmark. Sistnevnte topper kommunene i de nordligste fylkene med en årsvekst på 14,8%. Både i Østfold, Vestfold, Grenlandsområdet i Telemark, Oppland og Hedmark er det mange kommuner og byer med årsvekst på mer enn 10 prosent.

Generelt har prisveksten vært svakere på Vestlandet og Sørlandet, men også her finnes det unntak fra den svakere trenden sammenlignet med landet under ett. Os kommune utenfor Bergen endte på en årsvekst på 9,3%, mot Bergen på 5,6%. Haugesund fikk en oppgang på 6,9% mot en nedgang i Stavanger på 2,1%.

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.

Etter et år med svekket finansieringstilgang og økende marginer på lån til næringsseiendom, viser nå marginøkningen tegn til å toppe ut

samtidig som bankenes innlånskostnad og kredittpåslag har falt. De fleste banker er også kommet på plass kapitalmessig. Alt dette forventes å gi økt konkurranse ved at villigheten til igjen å finansiere eiendomsprosjekter øker og marginkravene reduseres.

Samlet utlån i Eiendomskreditt var ved utgangen av 2016 kr 3 599 mill. Det innebærer en samlet netto reduksjon i utlån på 5,1%. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2016, 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 55% ved utgangen av 2016.

Volumet av fastrentelån til næringsformål har falt og utgjør 13% ved utløpet av 2016. Det ble utbetalt kr 640 mill. (kr 434 mill.) i nye lån med pant i næringsseiendom (inkl. borettslag) i 2016. Etter avdrag og innfrielser er det en netto økning i den totale næringsporteføljen på kr 5 mill. Det ble utbetalt kr 56 mill. i boliglån til privatpersoner i 2016. Etter avdrag og innfrielser ga dette en netto reduksjon i boligporteføljen på kr 199 mill. Ved utgangen av 2016 var 32% av alle boliglån til privatpersoner gitt med fast rente, mens andelen var 38% i 2015.

1.2. Innlån

Markedsutviklingen

Rentenivået internasjonalt er fortsatt lavt og flere sentralbanker har senket styringsrentene i 2016. Det er fortsatt forventninger til at styringsrenten holder seg lav i eurosonen. I USA derimot hevet FED renten med 0,25-poeng mot slutten av året. Forventningene til

flere renteøkninger i USA har endret risikobildet for renteutviklingen fremover. Dette ga seg utslag i økte lange renter i andre halvår av 2016. Økt inflasjon og lavere arbeidsledighet i mange land er blant faktorer som bidrar til økte forventninger om høyere renter fremover.

Norges Bank reduserte styringsrenten med 0,25% i mars 2016 til 0,50%. Dette medvirket til at tre måneders pengemarkedsrente (nibor) falt gjennom første halvår 2016. Utviklingen ble reversert i andre halvår og tre måneders nibor endte ved utgangen av året 0,04%-poeng høyere på 1,17%. Tilsvarende forløp gjaldt for lange renter der femårs swaprente falt med 0,27%-poeng i første halvår, men endte med en oppgang på 0,31%-poeng til 1,56% ved årets slutt.

Etter en volatil inngang på året roet markedene seg og likviditeten i obligasjonsmarkedet var etter dette god gjennom hele 2016. Kredittpåslagene for senior bank- og finansobligasjoner falt gradvis gjennom året og reverserte mye den kraftige utgangen i 2015. For obligasjonslån med fem års løpetid falt lånekostnadene målt som påslag over 3 måneders nibor med ca. 0,5%-poeng.

To typer obligasjoner med fortrinnsrett

Eiendomskreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Med obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) menes obligasjoner som har en fortrinnsrett til dekning i utstederens sikkerhetsmasse for obligasjonene. I tillegg utsteder Eiendomskreditt ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet.

Eiendomskreditt sin utlånsportefølje består både av lån til boligeiendom (bolighypotek) og lån til næringseiendom (eiendomshypotek). Eiendomskreditt vil derfor ha to adskilte

sikkerhetsmasser bestående av henholdsvis boliglån og lån til næringsformål.

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

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

Sikkerhetsmassene

Sikkerhetsmassen for bolighypotek utgjør per 31.12.2016 kr 865 mill., mens utstedte bolighypotekobligasjoner utgjør kr 786 mill. Sikkerhetsmassen utgjør dermed 110,1% av obligasjonsgjelden. Tilsvarende for eiendomshypotek utgjør sikkerhetsmassen kr 3 184 mill. mens utstedte eiendomshypotekobligasjoner er kr 2 364 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.

Sikkerhetsmasse for bolighypotekobligasjoner (i 1000 kr):

Utlån til kunder	752 931
Fyllingssikkerhet	112 082
Sum	865 013
Netto utstedte bolighypotekobli. (OMF)	786 000
Overpantsettelse (OC)	10,10 %

Sikkerhetsmasse for eiendomshypotekobli. (i 1000 kr):

Utlån til kunder	2 792 231
Fyllingssikkerhet	391 573
Sum	3 183 804
Netto utstedte eiendomshypotekobli. (OMF)	2 364 000
Overpantsettelse (OC)	34,70 %

Innlånsvirksomheten i 2016

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 1 140 mill. i 2016. Av dette utgjør eiendomshypotekobligasjoner kr 510 mill., bolighypotekobligasjoner kr 250 mill., og senior obligasjons- og sertifikatlån kr 380 mill. Samlet ble innlånene redusert med netto kr 107 mill. slik at selskapet ved utgangen av året har en innlånportefølje på kr 3 919 mill.

Innlånsstruktur

Den samlede innlånporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2016 økt med 0,13 år til 2,62 år.

2. RESULTAT FOR 2016

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

Tall for 2015 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 42,2 mill. (kr 27,9 mill.) og utgjorde 0,92% (0,58%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatoppgangen er høyere netto renteinntekter, lavere driftskostnader samt tilbakeføring av tidligere nedskrivning av verdipapirplasseringer. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 9,67% (6,73%) som tilsvarer 9,15%-poeng (5,91%-poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 10,3 mill. (kr 7,7 mill.).

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 31,9 mill. (kr 20,2 mill.). Resultatet etter skatt utgjør 0,70% (0,42%) av gjennomsnittlig

forvaltningskapital og gir en avkastning etter skatt på gjennomsnittlig egenkapital på 7,30% (4,87%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 52,4 mill. (kr 50,5 mill.) som tilsvarer 1,14% (1,05%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Utbytte av verdipapirer utgjorde kr 0,1 mill. (kr 0,2 mill.). Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 0,7 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. Salg av obligasjoner gav en nettogevinst på kr 0,2 mill. (kr 0,3 mill.). Den positive utviklingen i obligasjonsmarkedet har også gitt tilbakeføring av tidligere nedskrivninger i porteføljen på kr 4,2 mill. Markedsverdien på obligasjonsbeholdningen er fortsatt under den bokførte verdien på porteføljen i slutten av 2016. Nedskrivning (urealisert tap) på kr 0,6 mill. er opprettholdt i 2016.

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 2016.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 14,3 mill. (kr 17,6 mill.) i 2016. Av dette utgjør lønn kr 7,9 mill. (kr 9,4 mill.).

Totale driftskostnader ble redusert med 16,9% til kr 15,9 mill. (kr 19,2 mill.) i 2016. Kostnadene utgjorde 0,35% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Reduserte driftskostnader skyldes blant annet organisasjonsmessige omstillinger og avvikling av ytelsesbasert pensjonsordning i 2015.

2.3. Mislighold og tap

Eiendomskreditt AS hadde ved utgangen av året 3 (8) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 25,4 mill. (kr 72,0 mill.) Dette tilsvarer 0,71% (1,90%) 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 19 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 2016.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

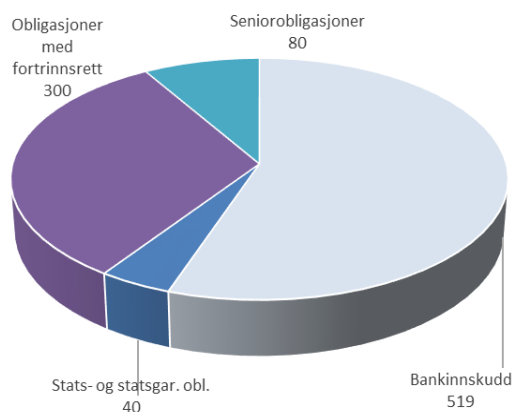
Forvaltningskapitalen ble redusert med 1,63%, tilsvarende kr 76 mill. i 2016 og utgjorde kr 4 606 mill. ved utgangen av 2016.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd og rentebærende papirer utstedt av staten, banker, kredittforetak og industriselskaper innenfor gitte kredittrammer. Likviditetsplasseringer viser en økning med kr 114 mill. i 2016.

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

Plassering av likviditet (mill. kr)

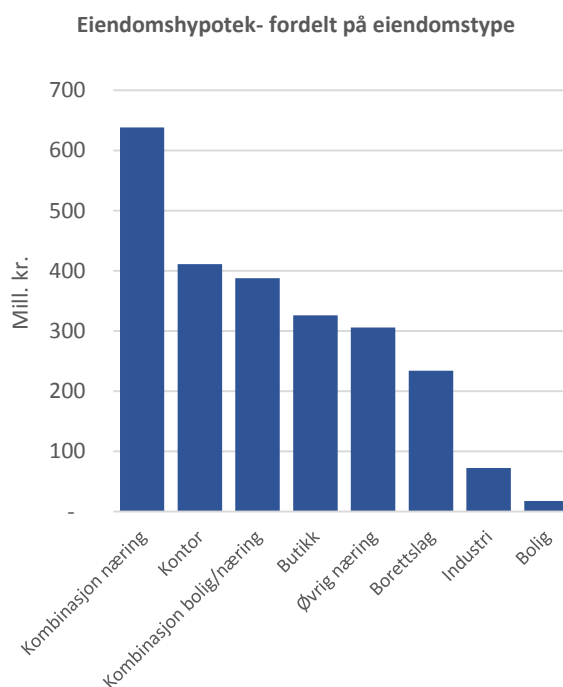


3.3. Utlån

Netto utlån ble redusert med 5,1% til kr 3 599 mill. (3 794) i 2016. Samlede utlån fordelte seg med 77,9% på eiendomshypoteklån, 20,9% på bolighypoteklån og 1,2% på andre lån.

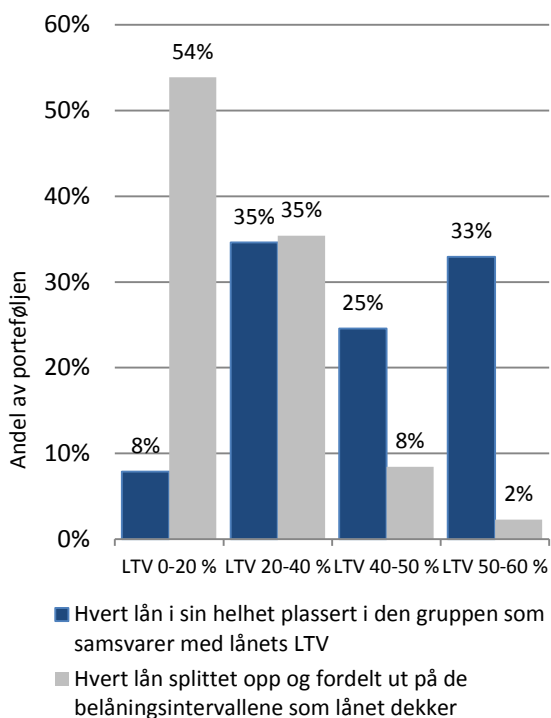
Eiendomshypotek (næringslån)

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 2 799 mill.



Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 40,6% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50%, utgjør 32% av porteføljen. Den del av disse lånene som ligger utover 50% av LTV, utgjør imidlertid bare 2% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

Eiendomshypotek - portefølje fordelt på belåningsgrad



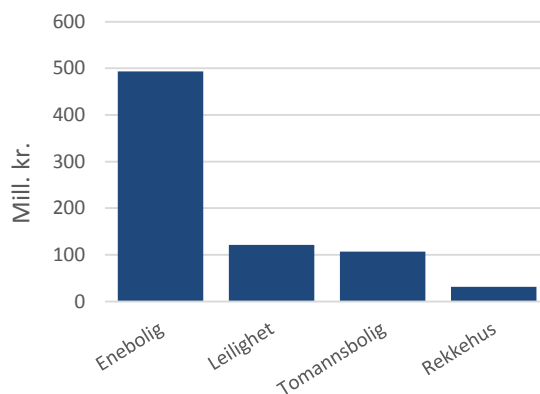
Næringslån som ikke er godkjent under OMF utgjorde kr 43 mill. Summen av lån gitt med pant i næringsseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 2 843 mill. Porteføljen av næringslån fordeler seg på lånestørrelser som følger i tabellen under:

2016			
Næringslån (1.000 kr)	Eiendoms- hypotek	Annet	Sum
0 - 5 mill.	393 392	25 800	419 191
5 - 10 mill.	366 849	7 011	373 860
10 - 15 mill.	274 784	10 665	285 450
15 - 20 mill.	296 513	-	296 513
20 - 25 mill.	269 786	-	269 786
Over 25 mill.	1 197 784	-	1 197 784
Sum	2 799 109	43 476	2 842 584

Bolighypotek

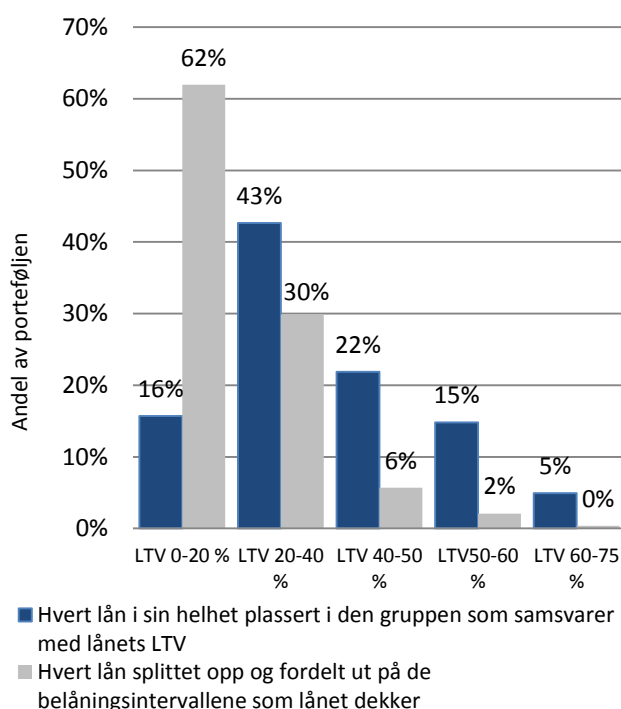
Porteføljen av lån gitt under bolighypotek var ved årsskiftet totalt kr 753 mill.

Boliglånshypotek - fordelt på boligtyper



Gjennomsnittlig LTV var 36,2% ved årsskiftet. Lån som har LTV utover 60%, utgjør 5,0% av porteføljen. Den del av disse lånene som ligger utover 60% av LTV, utgjør bare 0,4% av samlet portefølje av bolighypotek.

Bolighypotek - portefølje fordelt på belåningsgrad



3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer ble redusert med kr 107 mill. i 2016 og var kr 3 919 mill. per 31.12.2016.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per 31.12)	2016	2015	2014
Senior sertifikatlån	0	0	0
Senior obligasjonslån	769	826	845
OMF - bolighyp. (bytteordningen)	0	0	0
OMF – bolighypotek	786	953	1 043
OMF – eiendomshypotek	2 364	2 246	2 324
Andre langsiktige innlån	0	0	0
Sum	3 919	4 025	4 212

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 2016. Selskapet er ved utgangen av 2016 eiet av 84 sparebanker og 2 øvrige aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2016 fremgår av tabellen under.

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 %

I januar 2017 ble det gjennomført en rettet emisjon på 1.023.687 aksjer mot R Transit AS og

Meteva AS. Samtidig kjøpte de to aksjonærene aksjene til Fana Sparebank, Sparebanken Vest, Sparebanken Øst og Sparebanken Sør. Etter transaksjonene er R Transit AS og Meteva AS de to største aksjonærene med en eierandel på 22,66% hver.

Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene. Etter finansforetaksloven må eierandeler over 10% godkjennes av Finanstilsynet.

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusiv overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 447,7 mill.

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

Ved utgangen av 2016 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 645,3 mill. Dette gir en kapitaldekning på 19,60% (18,64%). Herav utgjorde ren kjernekapital 13,53% (12,64%) og kjernekapitalen 15,80% (14,89%). Uvektet kjernekapitaldekning var 11,16% (10,46%) ved utgangen av 2016.

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. Eiendomskreditt er eksponert for kredittrisiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For Eiendomskreditt vil kredittrisikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i Eiendomskreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser. Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 5 om risikoklassifisering av utlån. For en grundigere beskrivelse av risikoområdene vises til note 2.

4.1. Kredittrisiko

Forutsetninger for utlån

Lån gis kun i Norge og bevilges ut fra en samlet vurdering av sikkerhet og lånesøkers betjeningsevne. Kravene til sikkerhet er fastsatt i selskapets vedtekter:

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

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

Øvrige kriterier for utlån

Boliglån ytes primært i tettsteder eller i regulerte områder hvor boligen antas å være lett omsettelig. Unntak kan gjøres for attraktive og kurante boliger med særlig lav belåningsgrad. For næringseiendommer vil det være et hovedkrav at panteobjektene med stor grad av sikkerhet antas å være omsettelige til priser som gir Eiendomskreditt full dekning av alle krav, også i et vanskelig eiendomsmarked. Panteobjektene skal dessuten kunne leies ut til priser som dekker påregnelige utgifter til vedlikehold, drift, avgifter og betjening av Eiendomskreditts lån.

Belåningsverdi

Som grunnlag for verdifastsettelse krever Eiendomskreditt at det foreligger en dokumentert omsetningsverdi, en takst eller en tilfredsstillende meglervurdering. For boliglån kan også verdiestimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn. (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiestimater på boliger til alle

OMF-foretak med boliglån.) Eksterne verdivurderinger blir evaluert av Eiendomskreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdivurderingen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

Kredittgivningen i Eiendomskreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Boliglån inntil 5 mill. kroner kan innvilges av to 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 50 mill. 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.

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 vektet 35% etter kapitaldekningsforskriften.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektet 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 vektet 35% etter kapitaldekningsforskriften.

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 31.12.2016 var rentebytteavtaler i norske kroner.

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

Likviditetsreservene er definert som «bankportefølje» og bokføres etter porteføljeprinsippet til laveste verdi av bokført verdi eller markedsverdi. Likviditetsporteføljen av obligasjoner hadde per 31.12.2016 en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 2,9 år.

4.3. Renterisiko

Renterisiko er risiko som oppstår ved at det er avvik i rentereguleringstidspunktene mellom innlån og utlån. Eiendomskreditt tilstreber å minimere renterisikoen ved å tilpasse rentereguleringstidspunktene for innlån og utlån best mulig, og ved bruk av rentesikringsinstrumenter.

Eiendomskreditt har strenge krav til lav renterisiko. Selskapet skal sørge for at verdiendringer som følge av skift i rentekurver ikke er større enn de rammer som selskapet har fastsatt for hver sikkerhetsmasse og for selskapet totalt sett.

Beregnet per 31.12.2016 ville en generell økning i markedsrentene på 1%-poeng redusert netto

markedsverdi av Eiendoms kreditt sine rentebærende eiendeler og gjeld, inklusiv derivater, med ca. kr 0,3 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 31.12.2016 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 866 mill. som tilsvarer 25% av samlede innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 761 (258), mens gjennomsnitt for 2016 var 1228. Det offisielle kravet til LCR er 80% pr 1.januar 2017. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 123 (98), mens gjennomsnitt for 2016 var 143. Det er ikke fastsatt noe myndighetskrav for NSFR.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det 10 fast ansatte i Eiendoms kreditt. Dette fordeler seg på 6 kvinner og 4 menn. Alle ansatte i selskapet har høyere

utdannelse og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalder er 48 år. Det har vært en fratreddelse i løpet av 2016.

Eiendoms kreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i Eiendoms kreditt har 5 medarbeidere deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet årsverk i Eiendoms kreditt i 2016 utgjorde 8,7.

Sykefraværet for 2016 var 0,8% (1,7%) 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 2016 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. Kvinneandelen i selskapet var 62% i 2016. Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Ledergruppen bestod av 3 menn og 1 kvinne. 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, kreditthåndbok, finanshåndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv. Eiendoms kreditt arbeider for å fremme samfunnsansvaret innenfor virksomheten, blant annet gjennom opplæring og bevisstgjøring på områder som er risikoutsatt for kriminell aktivitet.

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

7. DISPONERING AV RESULTATET

Årsresultatet i Eiendoms kreditt AS utgjør kr 31,89 mill. Det foreslås avsatt et utbytte til

aksjonærene som utgjør 30% av overskuddet i 2016, tilsvarende totalt kr 9,63 mill. (kr 2,35 per aksje). Resterende av overskuddet på kr 22,26 mill. foreslås tilført annen egenkapital. Den opptjente egenkapitalen utgjør etter dette kr 132,56 mill. og samlet egenkapital utgjør kr 447,73 mill. per 31.12.16.

8. UTSIKTER FREMOVER

Styret i Eiendoms kreditt har i lengre tid sett det som nødvendig for selskapet å få til en betydelig vekst for å oppnå en tilstrekkelig god lønnsomhet og for å fremstå som en solid samarbeidspartner for eierbankene ved finansiering av næringseiendom.

I januar 2017 ble det gjennomført en rettet emisjon på kr 122 mill. mot to store finansielle investorer. Samtidig solgte fire av de større aksjonærene sine aksjer til de samme investorene. Kapitaltilførselen og endringen i aksjonærstrukturen gir selskapet anledning til å legge om sin langsiktige strategi til en mer offensiv satsing på vekst og til å skape aksjonærverdier fremover. Selv om selskapet nå ønsker å vokse vil en videreføre samme kredittprofil som i dag i nært samarbeid med eierbankene.

Veksten i etterspørselen etter kreditt fra næringslivet har vært fallende i 2016. For en aktør som Eiendoms kreditt har dette mindre betydning for vekstmulighetene men det vil kunne påvirke marginbildet. Bankene er nå på god vei til å innfri fremtidige kapitalkrav noe som tilsier at konkurransesituasjonen endres. På den annen side viser den siste statistikken at utlånsveksten til de utenlandske aktørene falt betydelig i 2016.

Til tross for at Norge har hatt den svakeste BNP veksten siden finanskrisen har Eiendoms kreditt ikke opplevd økt mislighold eller tap. Oppsvinget i økonomien forventes å være svakt, men den siste bedringen i forbrukersentimentet taler bra

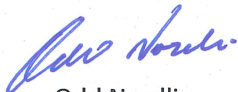
for utviklingen fremover. Låntakernes betalingshistorikk tilsier heller ikke vesentlig mislighold fremover. Styrets oppfatning er at det synes å være liten risiko for at det i 2017 skal

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

Bergen, 2. mars 2017
Styret for Eiendoms kreditt AS



Arvid Andenæs
Styrets leder



Odd Nordli
Styrets nestleder



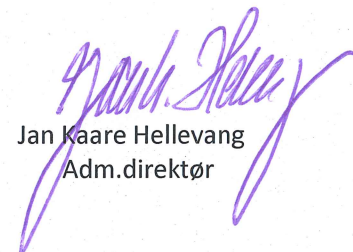
Nils Martin Axe
Styremedlem



Frode Vasseth
Styremedlem



Nina Skage
Styremedlem



Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør

Regnskaps- og notehenvisning

Regnskaps- og notehenvisning	18
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	34
Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse	36
Note 5 Risikoklassifisering	37
Note 6 Mislighold	38
Note 7 Nedskrivning på grupper av lån	38
Note 8 Verdipapirer	39
Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån	40
Note 10 Obligasjons- og sertifikatlån	40
Note 11 Finansiell risiko	41
Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2016	42
Note 13 Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger	43
Note 14 Nærstående parter	44
Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	44
Note 16 Varige driftsmidler	44
Note 17 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	45
Note 18 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	46
Note 19 Skatt	48
Note 20 Aksjekapital	49
Note 21 Ansvarlig kapital	49
Note 22 Egenkapitalbevegelse	49
Note 23 Kapitaldekning	50

Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

RESULTATREGNSKAP	Noter	2016	2015
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		4 676	6 717
Renter av utlån til og fordringer på kunder		138 434	152 375
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		8 582	10 444
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>151 693</i>	<i>169 536</i>
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		91 886	110 898
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		7 440	8 106
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>99 326</i>	<i>119 004</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>52 367</i>	<i>50 532</i>
<i>Inntekter av aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		<i>125</i>	<i>178</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonsinntekter</i>		<i>657</i>	<i>420</i>
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>52</i>	<i>94</i>
<u>Netto verdiendring og gevinst/tap på verdipapirer som er omløpsmidler</u>			
<i>Gevinst/tap(-) på sertifikater og obligasjoner</i>		<i>4 435</i>	<i>-4 576</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>		<i>621</i>	<i>632</i>
Lønn m.v.	17	7 915	9 420
Pensjonskostnader	18	801	1 522
Sosiale kostnader		935	1 874
Administrasjonskostnader		4 648	4 832
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>14 299</i>	<i>17 648</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	16	<i>380</i>	<i>315</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>1 258</i>	<i>1 216</i>
<u>Tap på utlån</u>			
<i>Nedskrivning på grupper av lån</i>	7	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>42 217</i>	<i>27 913</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	19	<i>10 330</i>	<i>7 705</i>
Resultat av ordinær drift etter skatt		31 887	20 208
<i>Avsatt til utbytte</i>		<i>9 627</i>	<i>-</i>
<i>Overført til/fra annen egenkapital</i>		<i>22 261</i>	<i>20 208</i>

Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Noter	31.12.2016	31.12.2015
<i>Kontanter</i>		5	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid	15	519 108	347 316
<i>Sum utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		519 108	347 316
Nedbetalingslån til sparebanker		-	1 702
Nedbetalingslån til kunder	3, 4, 5, 6	3 599 065	3 792 495
Nedskrivning på grupper av lån	7	-1 170	-1 170
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		3 597 895	3 793 027
Sertifikater/Obligasjoner utstedt av andre	8	461 827	516 200
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		461 827	516 200
<i>Aksjer andeler og grunnfondsbevis</i>		5 617	5 617
<i>Immaterielle eiendeler; Utsatt skattefordel</i>		893	2 634
Maskiner, inventar og transportmidler	16	863	1 186
Bygninger og andre faste eiendommer		3 387	3 387
<i>Sum varige driftsmidler</i>		4 250	4 573
<i>Andre eiendeler</i>		192	143
Opptjente ikke-betalte inntekter		14 320	10 892
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	18	1 563	1 355
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader		91	449
<i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		15 974	12 696
Sum eiendeler		4 605 760	4 682 210

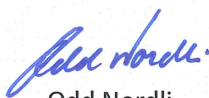
GJELD OG EGENKAPITAL

	Noter	31.12.2016	31.12.2015
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>			
Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak		-	-
Beholdning av egne sertifikater		-	-
Obligasjonsgjeld		4 120 093	4 083 413
Beholdning av egne obligasjoner		-202 000	-56 000
Andre langsiktige låneopptak		-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9, 10	3 918 093	4 027 413
<i>Annen gjeld</i>		19 724	9 512
<i>Underfinansiering av pensjonsforpliktelser</i>		2 889	2 656
<i>Påløpte kostnader</i>		17 325	17 102
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	21	125 000	125 000
<i>Fondsobligasjonslån</i>	21	75 000	75 000
Sum gjeld		4 158 030	4 256 682
<i>Aksjekapital</i>	20	307 270	307 270
<i>Overkursfond</i>		7 901	7 901
Sum innskutt egenkapital		315 171	315 171
<i>Annen egenkapital</i>	22	132 559	110 357
Sum egenkapital		447 730	425 528
Sum gjeld og egenkapital		4 605 760	4 682 210
<i>Betingede forpliktelser</i>			
<i>Rentebytteavtaler</i>	12	917 700	1 041 400

Bergen, 2. mars 2017
Styret for Eiendomskreditt AS



Arvid Andenæs
Styrets leder



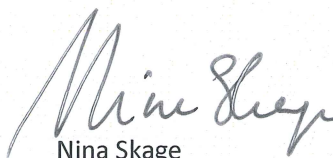
Odd Nordli
Styrets nestleder



Nils Martin Axe
Styremedlem



Frode Vasseth
Styremedlem



Nina Skage
Styremedlem



Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør

Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	14 423	18 684
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-92 981	-121 819
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	140 059	156 851
Innbetalinger av utbytte	125	178
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-15 638	-9 506
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-10 056	-10 859
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-8 619	-10 089
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 312	23 439
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	149 000	275 279
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-696 139	-632 482
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	889 898	854 889
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-91 063	-327 919
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	56	852
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	251 752	170 619
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 228 227	745 286
Innbetaling av ansvarlig lånekapital	-	-
Innbetaling av aksjekapital, inkl overkurs	-	-
Tilbakebetaling av ansvarlig lånekapital	-	-14 500
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 335 500	-936 092
Utbetaling av utbytte	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-107 273	-205 306
Netto kontantstrøm for perioden	171 791	-11 248
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	347 321	358 569
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	519 113	347 321

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. For øvrig følger årsregnskapet i hovedsak de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2015.

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

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

Verdipapirer

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

Sertifikater og obligasjoner emittert av andre

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

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

Verdien av sikringsporteføljen er i balansen oppført til anskaffelseskost korrigert for periodisert kursdifferanse. Gevinst og tap ved realisasjon blir balanseført og periodisert som en korreksjon 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. Selskapet har 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. 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. 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 i samsvar med Finansdepartementets forskrift om årsregnskap m.m. for banker §7-3 Etableringsgebyr.

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)

Finansforetaksloven § 14-5 stiller krav om offentliggjøring av informasjon om virksomheten, risikoen knyttet til foretaket og ansvarlig kapital etter bestemmelser fastsatt i forskrift. Det skal også offentliggjøres informasjon om størrelsen på kjernekapital som andel av verdien av foretakets eiendeler og ikke balanseførte forpliktelser beregnet uten risikovekting. Noten oppfyller Eiendomskreditt sin informasjonsplikt etter dette regelverket.

Oppdatert informasjon om kapitalkrav og ansvarlig kapital oppdateres minst kvartalsvis og offentliggjøres i kvartalsrapporten på hjemmesiden til Eiendomskreditt www.eiendomskreditt.no.

Alle beløp i dokumentet er angitt i 1.000 NOK, med mindre noe annet er spesifisert.

Kapitaldekningsregelverket – CRD IV/Basel III

Kapitaldekningsregelverkets bestemmelser fremgår av Finansforetaksloven §§ 14-1 til 14-6 samt Kapitalkravsforskriften, Beregningsforskriften og CRR/CRD IV-forskriften.

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. Det enkelte finansforetak gis anledning til å velge ulike metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget. Noen av metodene forutsetter forhåndsgodkjennelse fra Finanstilsynet (IRB-metode). KfS benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko:	Standardmetoden
Markedsrisiko:	Standardmetoden
Operasjonell risiko:	Basismetoden

Lovens minimumskrav til kapital tilsvarer 8,0 prosent av samlet beregningsgrunnlag hvorav ren kjernekapital skal utgjøre minst 4,5 prosent og kjernekapital minst 6,0 prosent. Samlet ansvarlig kapital er summen av ren kjernekapital, annen godkjent kjernekapital (hybridkapital/fondsobligasjoner) og tilleggskapital. I tillegg stiller Basel III reglene krav til ulike buffere, som skal bestå av ren kjernekapital. Beregningsgrunnlag, kapitalkrav og ansvarlig kapital er beskrevet og spesifisert i notene.

Buffere:

- *Bevaringsbuffer* skal være 2,5 prosent ren kjernekapital av beregningsgrunnlaget. Bevaringsbufferen er generell, og nivået skal være fast over tid.
- *Systemrisikobuffer* skal være 3,0 prosent ren kjernekapital av beregningsgrunnlaget.
- *Motsyklisk kapitalbuffer* skal kunne settes opp eller ned avhengig av konjunktorene. Satsen på den motsykliske kapitalbufferen skal være mellom 0 og 2,5 prosent ren kjernekapital av

beregningsgrunnlaget. Kravet til motsyklisk buffer er 1,5 prosent pr. 01.07.2016 og økes til 2 prosent fra 31.12.2017.

- *SIFI buffer* er en buffer for *systemviktige institusjoner*. Kravet til SIFI buffer er 2 prosent pr. 01.07.2016. Det er de systemviktige institusjonene som skal underlegges dette kravet. KfS er ikke en systemviktig institusjon.

Summen av ren kjernekapital omfatter minstekravet på 4,5 prosent, bevaringsbuffer på 2,5 prosent og systemrisikobuffer på 3,0 prosent. Summen av dette utgjør samlet et krav på minimum 10,0 prosent ren kjernekapital. I tillegg kommer eventuell motsyklisk buffer på inntil 2,5 prosent. Utover kravene i pilar 1 kan det tilkomme ytterligere krav om ren kjernekapital som følge av pilar 2 krav.

Pilar 2 av regelverket omfatter kravene til finansforetakenes egen prosess for vurdering av risiko og nødvendig kapital, herunder kapitalbehov som ikke er omfattet i pilar 1. Prosessen for vurdering av risikoprofil og kapitalbehov i Eiendomskreditt er beskrevet under. 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:

- Kredittrisiko
- Konsentrasjonsrisiko
- Motpartsrisiko
- Operasjonell risiko
- Markedsrisiko
- Likviditetsrisiko
- Forretningsrisiko
- Strategisk risiko
- Regulatorisk risiko
- Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging
- Pensjonsrisiko
- Systemrisiko

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

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

Styring og kontroll av kredittrisiko:

Kredittrisiko er den mest betydningsfulle risikoen. De viktigste risikoreducerende 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.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for bedriftsmarked:

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

Samlet engasjementsbeløp:

Samlet engasjementsbeløp fordelt pr geografisk område fremgår av note 3 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 11.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1. Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifikasjon av misligholdet fremgår av note 6. Til tross for at selskapet ikke har hatt tap på utlån, fant selskapet det riktig i 2008 å foreta nedskrivning på grupper av utlån med kr 1,4 mill. I 2009 ble kr 0,2 mill. av nedskrivningen tilbakeført. Den gjenstående nedskrivning er opprettholdt i årene 2010 - 2016. Da selskapet ikke har tapshistorikk å bygge på, er nedskrivningen på grupper av lån basert på skjønn. Fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 7.

Bruk av ratingbyråer:

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

Bruk av sikkerheter:

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

Konsentrasjonsrisiko

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

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

Motpartsrisiko

Styring og kontroll av motpartsrisiko:

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

Rentederivater:

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

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

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

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

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

For en spesifisering av rentederivatene vises til note 12.

Operasjonell risiko

Risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser.

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. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar II for operasjonell risiko.

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. Prosessen gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for Eiendomskreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig kan være godkjenning, fullmakter, verifikasjoner, avstemminger, gjennomgang av driftsresultater, budsjettavvik, sikring av aktiva, arbeidsdeling, tilgangskontroller med mer.

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

Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og/ eller markedsbetingelser. Markedsrisiko inkluderer aksje-, rente-, valuta- og kredittspreadrisiko.

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 prosentpoeng. En slik endring av rentekurven vil gi resultateffekt både gjennom endret nettorente og ved at verdien av balanseposter endrer seg. Renterisikoen måles fortløpende.

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

Utlån med fast rente tilbys med bindingsperioder mot faste datoer, en dato hvert år. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg.

Eiendomskreditt er et kredittforetak og kan derfor ikke ta 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 kredittrisiko som er lav. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har følgelig klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet. Eiendomskreditt tilstreber en størst mulig grad av balanse i kapitalbindingstid mellom gjeld og eiendeler.

Valutarisiko

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

ØVRIGE RISIKOER

Forretningsrisiko, strategisk risiko og regulatorisk risiko

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

Ettersom forretningsrisiko kan oppstå som følge av ulike eksterne forhold, benyttes både kvalitative og kvantitative modeller for å identifisere og rapportere denne type risiko. God strategisk planlegging er det viktigste verktøyet for å redusere forretningsrisikoen.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta konkurransefordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. Eiendomskreditt har en løpende forretningsstrategiprosess som involverer styret, ledelsen og nøkkelpersoner i arbeidet. Forretningsrisiko følges opp gjennom løpende rapportering, resultatoppfølging, budsjettoppfølging og

utarbeidelse av løpende prognoser. Strategiarbeidet er således en rullerende og fleksibel prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål. Det avsettes for forretningsrisiko i pilar II.

Forretningsmessig eierrisiko er risikoen for at Eiendoms kreditt blir påført negative resultater fra eierposter i strategisk eide selskap og/eller må tilføre ny egenkapital til disse selskapene. Eierselskap defineres som selskaper hvor Eiendoms kreditt har en vesentlig eierandel og innflytelse. Eiendoms kreditt har ingen eierposter i strategisk eide selskap, det er ikke satt av noe for forretningsmessig eierrisiko i pilar II.

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

Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

I direktivets artikkel 87 introduseres et nytt krav om at foretaket i pilar II skal identifisere og kontrollere uforsvarlig gjeldsoppbygging. Ved vurdering av høy andel fremmedfinansiering og overdreven gjeldsoppbygging benytter foretaket uvektet kjernekapitalandel (leverage ratio) som en indikator, i tråd med Finanstilsynets anbefalinger.

Eiendoms kreditt har en leverage ratio på 11,16% per 31.12.2016. Dette er vesentlig over Finanstilsynets anbefalte minimumsnivå på henholdsvis 3% og 6% for kredittforetak og banker. Det settes følgelig ikke av kapital for risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging i pilar II.

Pensjonsrisiko

Risikoen for at pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsesordninger kan øke.

Eiendoms kreditt har innskuddsordning overfor ansatte som forvaltes av Storebrand Livsforsikring. I tillegg har Eiendoms kreditt etablert driftspensjonsavtaler for tidligere og nåværende administrerende direktør for 70% av lønn over 12G.

Eiendoms kreditt sin forpliktelse ved innskuddsbasert pensjonsordning er begrenset til det årlige pensjonsinnskuddet som betales inn for hvert enkelt medlem. I Eiendoms kreditt får de ansatte per 01.01.2016 6% innskudd av lønn mellom 0-12G og 11% av lønn mellom 7,1-12G. Aktuarmessig risiko (risiko for at pensjonsfordelen vil være mindre enn forventet) og investeringsrisiko (risiko for at forvaltet pensjonsmidler vil være utilstrekkelig til å oppfylle forventet pensjonsfordel) faller på den ansatte.

For driftspensjonsavtalen har Eiendoms kreditt en fremtidig forpliktelse til å gi den avtalte driftspensjonsfordelen til tidligere og nåværende administrerende direktør. Ordningen inkluderer ikke ektefellepensjon. Hvis den ansatte sier seg opp faller ordningen bort. Her vil 70% av sluttlønn over 12 G være avgjørende. Fremtidig forpliktelse blir dermed ikke begrenset av betalinger til et pensjonsfond eller forsikringsselskap, her vil Eiendoms kreditt ha en aktuarmessig risiko (risiko for at ytelsen vil koste mer enn forventet). Forpliktelsen til Eiendoms kreditt kan derfor øke hvis den actuarielle-erfaringen er verre enn forventet. Det er ikke satt av noe kapitalbehov for pensjonsrisiko under pilar II.

Systemrisiko

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

Eiendoms kreditt kan bli påvirket av systemrisikoen blant annet gjennom:

- Finansmarkedet:
 - Fordringer på andre banker
 - Verdipapirplasseringer
 - Motpartsrisiko derivater
 - Strammere likviditet og økt likviditets-/refinansieringsrisiko
- Personmarkedet PM
 - Økende arbeidsledighet og derigjennom økende mislighold
 - Fallende panteverdier
- Bedriftsmarkedet BM
 - Usikre tider, redusert forbruk og investeringer, redusert lønnsomhet i bedriftene
 - Økt mislighold
 - Fallende panteverdier

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

Note 3 Utlån

(i hele 1 000 kr)

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2016	%	2015	%
Sparebanker	-	0,00 %	1 702	0,04 %
Aksjeselskaper	2 469 274	68,61 %	2 395 268	63,13 %
Ansvarlige selskaper	214 678	5,96 %	255 459	6,73 %
Personlig næringsdrivende	33 000	0,92 %	32 690	0,86 %
Lønnstakere	847 853	23,56 %	1 040 896	27,43 %
Annet	34 259	0,95 %	68 182	1,80 %
Sum	3 599 065	100,00 %	3 794 197	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2016	%	2015	%
Akershus	595 874	16,56 %	629 590	16,59 %
Aust-Agder	34 940	0,97 %	32 964	0,87 %
Buskerud	139 446	3,87 %	185 541	4,89 %
Finnmark	14 023	0,39 %	14 164	0,37 %
Hedmark	50 526	1,40 %	33 085	0,87 %
Hordaland	665 124	18,48 %	742 340	19,57 %
Møre og Romsdal	47 757	1,33 %	51 741	1,36 %
Nordland	22 882	0,64 %	40 950	1,08 %
Nord-Trøndelag	7 036	0,20 %	10 028	0,26 %
Oppland	48 540	1,35 %	66 260	1,75 %
Oslo	763 547	21,22 %	850 242	22,41 %
Rogaland	296 576	8,24 %	455 738	12,01 %
Sogn og Fjordane	458 170	12,73 %	258 633	6,82 %
Sør-Trøndelag	207 561	5,77 %	158 756	4,18 %
Telemark	14 900	0,41 %	16 962	0,45 %
Troms	17 019	0,47 %	17 755	0,47 %
Vest-Agder	34 179	0,95 %	45 791	1,21 %
Vestfold	29 355	0,82 %	55 689	1,47 %
Østfold	151 612	4,21 %	127 968	3,37 %
Sum	3 599 065	100,00 %	3 794 197	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 2016 sto det igjen omlag 1,5% av porteføljen som ikke var overført til de to sikkerhetsmassene, bolighypotek og eiendomshypotek.

1.000 kr)	2016	%	2015	%
Bolighypotek	752 931	20,92 %	951 722	25,08 %
Eiendomshypotek	2 789 832	77,52 %	2 757 831	72,69 %
Annet	56 303	1,56 %	84 644	2,23 %
Sum	3 599 065	100,00 %	3 794 197	100,00 %

Av utlånsporteføljen i Eiendoms kreditt løper kr 597 mill. med fast rente. Disse lånene kan representere en oververdi eller en underverdi i forhold til bokført verdi ved utgangen av året. Verdien er avhengig av renten lånene løper med og renten på tidspunkt for regnskapsavleggelse. Lånene med fast rente er sikret med tilsvarende rentebytteavtaler, slik at en over- eller underverdi på utlånsiden vil ha en motsvarende post på innlånsiden. Ved utgangen av 2016 var der en oververdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Virkelig verdi av utlånsporteføljen

Tall i 1000 kr	2016	2015
Bokført verdi av utlånsporteføljen	3 599 065	3 794 197
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	3 607 263	3 815 619
Merverdi i utlånsporteføljen	8 198	21 422

Note 4 Utlån og sikkerhetsmasse

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2016	31.12.2015
Bolighypotek		
Utlån til kunder bolighypotek	752 931	951 722
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 236	1 254
Antall lån	609	759
Fast rente	31,7 %	38,3 %
Flytende rente	68,3 %	61,7 %
Volumvektet indeksert LTV	36,2 %	39,8 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Boliglån	752 931	951 722
Fyllingssikkerhet	112 082	128 858
Sum	865 013	1 080 580
Obligasjoner i omløp	786 000	952 500
Overpantsettelse	10,1 %	13,4 %
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	2 799 109	2 757 831
Gjennomsnittlig lån per kunde	7 907	7 682
Antall lån	352	359
Fast rente	12,8 %	17,3 %
Flytende rente	87,2 %	82,7 %
Volumvektet indeksert LTV	40,6 %	38,3 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Eiendomshypoteklån	2 792 231	2 723 002
Fyllingssikkerhet	391 573	304 806
Sum	3 183 804	3 027 808
Obligasjoner i omløp	2 364 000	2 247 000
Overpantsettelse	34,7 %	34,7 %

Note 5 Risikoklassifisering

(i hele 1 000 kr)

Samtlige lån i Eiendoms kreditt er sikret med pant i fast eiendom eller selvskyldnergaranti fra bank. Ved bevilgning kan maksimalt lån til næringsformål være inntil 55%, lån til leiegårder og andre boliger for utleie i næring inntil 60% og til boligformål inntil 65% av markedsverdi.

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

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

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

Ved utgangen av 2016 var 95,3 % av totale utlån klassifisert i risikoklasse A, mens 4,7 % er i risikoklasse B. Det er ingen lån som er i risikoklasse C og D.

Beløp i mill kr	2016			2015		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Boliglån/bolighypoteklån	609	753	20,9	759	952	25,1
- herav klassifisert som A	591	716	95,0	714	855	89,9
- herav klassifisert som B	18	37	5,0	45	96	10,1
Næringsdrivende/eiendomshypotek	367	2 846	79,1	378	2 842	74,9
- herav klassifisert som A	349	2 715	95,4	364	2 700	95,0
- herav klassifisert som B	18	131	4,6	13	130	4,6
- Herav klassifisert som C	-	-	-	1	13	0,4
Samlet utlån	976	3 599	100,0	1 137	3 794	100,0
Lån klassifisert som A-engasjementer	940	3 431	95,3	1 078	3 555	93,7
Lån klassifisert som B-engasjementer	36	168	4,7	58	226	6,0
Lån klassifisert som C-engasjementer	-	-	-	1	13	0,3

Selskapet vektlegger risiko ved prising av sine engasjementer. Det er således en sammenheng mellom risikoklassifisering og prising på lån. De lån som har lavest rentemargin har også tilsvarende lav risiko. Selv om porteføljen er av god kvalitet og selskapet ikke tidligere har hatt tapserfaring, er det foretatt en nedskrivning på grupper av lån som utgjør kr 1,2 mill. ved utgangen av 2016.

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 (i hele 1000 kr)	2016	2015	2014
Akershus			63 316
Østfold	6 200		14 512
Oppland	18 168		
Aust-Agder			3 675
Hordaland	1 060	68 096	1 020
Troms		3 892	
Sum	25 428	71 988	82 523

Note 7 Nedskrivning på grupper av lån

(i hele 1 000 kr)

Nedskrivningen fra 2015 beholdes uendret i 2016, da det er helt marginale endringer i grunnlaget for nedskrivninger. Da selskapet hittil ikke har hatt tap, er nedskrivningen på grupper av lån basert på skjønn.

Fordelingen av nedskrivningen kan vises slik:

Gruppering av debitor (i hele 1000 kr)	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:

(1 000 kr)	2016	2015
Bokført verdi 1.1.	516 200	468 560
Tilgang i løpet av året	90 789	327 919
Avgang i løpet av året	-149 101	-275 279
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	3 939	-5 000
Bokført verdi 31.12.	461 827	516 200
Markedsverdi 31.12.	465 033	519 903

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

		Bokført verdi 2016	Bokført verdi 2015
Risikovekt	Debitorgruppe (1 000 kr)		
0 %	Statsobligasjoner ol	40 076	40 172
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	320 565	331 246
20 %	Bank- og finansobligasjoner	70 161	68 957
20 %	Bank- og finanssertifikat	-	31 968
50 %	Bank- og finansobligasjoner	20 098	32 913
100 %	Industriobligasjoner	4 998	4 997
100 %	Ansvarlig kapital i bank	5 929	5 948
Totalt		461 827	516 200
Markedsverdi 31.12.		465 033	519 903

Eiendoms kreditt eier 5 000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker og 5 000 egenkapitalbevis i Høland og Setskog Sparebank. Egenkapitalbevisene som ikke er børsnotert er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv over- og underkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2016 er kr 5.616.567, mens ligningsverdien utgjør kr 6.176.750.

Note 9 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

(i hele 1 000 kr)

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner	2016	2015
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene		
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater		
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	4 121 000	4 081 500
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	202 000	56 000

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
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.06.17*	OMF	2,44 %	15.03.2017	180 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*	OMF	2,32 %	15.02.2017	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*	OMF	2,26 %	15.03.2017	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*	OMF	1,80 %	15.03.2017	361 000 000
1068377.4	4,13% OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23*	OMF	4,13 %		120 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*	OMF	1,96 %	24.01.2017	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendomskreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	1,78 %	27.03.2017	200 000 000
1072529.4	FRN Eiendomskreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	1,76 %	06.03.2017	300 000 000
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*	OMF	1,56 %	15.03.2017	450 000 000
1073089.8	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*	OMF	1,29 %	15.02.2017	250 000 000
1075522.6	FRN Eiendomskreditt	18.01.16 - 18.01.19	Senior	2,48 %	18.01.2017	230 000 000
1075648.9	2,80% OMF Eiendomshyp.	26.01.16 - 26.01.26*	OMF	2,80 %		100 000 000
1077429.2	FRN OMF Bolighypotek	14.09.16 - 12.04.19*	OMF	1,56 %	12.01.2017	200 000 000
1077543.0	FRN OMF Eiendomshyp.	27.09.16 - 15.06.22*	OMF	1,93 %	15.03.2017	310 000 000
1078094.3	FRN Eiendomskreditt	16.12.16 - 16.09.19	Senior	2,02 %	16.03.2017	150 000 000
Sum						4 121 000 000
Egenbeholdning						-202 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						-907 049
Sum i følge regnskap						3 918 092 951
1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,43 %	27.03.2017	40 000 000
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,48 %	27.03.2017	35 000 000
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	2,92 %	06.02.2017	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

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

Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	519 113	5	519 108				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	3 599 065		3 550	35 073	126 751	704 852	2 728 838
Øvrige finansplasseringer	461 827			27 037	15 029	409 656	10 105
Andre eiendeler	25 755		3 579	6 846	5 831	1 665	7 834
Sum eiendeler	4 605 760	5	526 237	68 957	147 611	1 116 173	2 746 777
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	3 918 093				904 362	2 499 356	514 376
Ansvarlig lånekapital	125 000					125 000	
Hybridkapital	75 000					75 000	
Annen gjeld	39 937		7 351	13 718	15 236	531	3 101
Sum gjeld	4 158 030		7 351	13 718	919 598	2 699 887	517 477
Egenkapital	447 730	447 730					
Sum gjeld og egenkapital	4 605 760	447 730	7 351	13 718	919 598	2 699 887	517 477
Avvik		-447 725	518 886	55 239	-771 987	-1 583 713	2 229 300

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	519 113	5	519 108				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	3 599 065		1 662 209	1 340 702	105 823	446 442	43 890
Øvrige finansplasseringer	461 827		32 879	393 467		25 376	10 105
Andre eiendeler	25 755	25 755					
Sum eiendeler	4 605 760	25 760	2 214 196	1 734 169	105 823	471 817	53 995
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	3 918 093		789 856	2 863 510		45 000	219 727
Ansvarlig lånekapital	125 000			125 000			
Hybridkapital	75 000			75 000			
Annen gjeld	39 937	39 937					
Sum gjeld	4 158 030	39 937	789 856	3 063 510	-	45 000	219 727
Sum egenkapital	447 730	447 730					
Sum gjeld og egenkapital	4 605 760	487 667	789 856	3 063 510	-	45 000	219 727
Avvik før poster utenom balansen		-461 907	1 424 340	-1 329 341	105 823	426 817	-165 732
Poster utenom balansen			-100 000	514 700	-190 775	-389 625	165 700
		-461 907	1 324 340	-814 641	-84 952	37 192	-32

Rente- og valutasikring

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

Utlån med fast rente tilbys med bindingsperioder mot faste datoer, en dato hvert år. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg.

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

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1 prosentpoeng generell endring i markedsrentene på kr 0,3 mill.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 12 Rentederivatavtaler per 31.12.2016

(i mill. kr)

Eiendomskreditt har ingen valutarisiko.

Eiendomskreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark to market vurdering av kontraktene viser 10 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 13,4 mill. og 32 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 14,7 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2016.

Inngåtte rentebytteavtaler totalt (mill.kr.)

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	191	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	152	30
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	114	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	165	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	19	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	14	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	20	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	13	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	0	100
Totalt		688	230

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

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

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	61	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	104	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	15	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	72	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	9	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	14	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	10	0
Totalt		285	0

Rentebytteavtalene i bolighypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på kr 4,5 mill.

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

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	130	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	48	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	99	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	93	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	10	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	10	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	13	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	0	100
Totalt		403	200

Rentebytteavtalene i eiendomshypotekporteføljen har en samlet positiv markedsverdi på kr 1,0 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 (1 000 kr)	2016	2015
Balanseført 1.1.	-1 913	-5 253
Tilført i perioden	463	2 471
Kostnadsført/inntektsført i perioden	2 357	869
Balanseført 31.12.	907	-1 913
Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-1 915	-714
Tilført i perioden	-1 611	-3 115
Inntektsført i perioden	1 989	1 914
Balanseført 31.12.	-1 537	-1 915

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)

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

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

	2016	2015
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	17	716
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	100	125
Gevinst/(-tap) ved salg av verdipapirer	6	-36
Andre driftsinntekter	601	632
<i>Sum inntekter</i>	<i>724</i>	<i>1 437</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	0	31 983
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5167	5 167
Andre eiendeler	191	142
<i>Sum eiendeler</i>	<i>5358</i>	<i>37 292</i>

Sparebanker som er aksjonærer

Selskapet er ved utgangen av 2016 eiet av til sammen 84 sparebanker.

Selskapet har gjennom året hatt innskudd i sparebanker som er eiere av aksjer i Eiendoms kreditt. Disse er ikke tatt med her da vi ikke anser disse som nærstående parter.

Note 15 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Utgjør kr 519 107 584. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 472 571.

Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2016		2015	
	Maskiner og inventar	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Fast eiendom
Varige driftsmidler				
Anskaffelseskostnad per 1.1.	5703	3 387	4 851	3 387
Anskaffet i perioden	56		854	
Avgang i perioden			2	
Ordinære avskrivninger i perioden	380		315	
Akkumulerte avskrivninger	4897		4 517	
Bokført verdi 31.12.	863		1 186	
Avskrivningssats	15 - 25%		15 - 25%	

	2016		2015	
	Investert	Avgang	Investert	Avgang
Tilgang og avgang av varige driftsmidler				
Maskiner og inventar	56		854	2
Fast eiendom				
Sum	56		854	2

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.

	2016	2015
Lån til ansatte 1)	10 876 977	9 301 122
Lån til ledelsen		
Lars W Lynngård	1 849 005	1 981 045
Periodens rentesubsidier av lån til ansatte	24 583	35 754
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	8 280 244	8 723 147
Godtgjørelse til styret		
Nils Martin Axe	82 400	81 300
Arvid Andenæs	65 400	67 800
Svein Ivar Førland	53 000	62 500
Lisbeth Flågeng	46 000	23 000
Gunnar Skeie	36 400	62 500
Dag Olav Løseth		36 400
Frank Johannesen	28 300	
Frode Vasseth	28 300	
Odd Nordli	38 700	
Godtgjørelse til kontrollkomité 4)		
Rune Stavenes	-	32 250
Kjell Omland	-	23 550
Jan Kåre Eie	-	23 550
Godtgjørelse til ledelsen 2)		
Jan Kaare Hellevang	1 719 368	1 732 787
Lars W Lynngård	1 316 480	1 055 015
Geir Rasmussen	1 270 824	1 326 363
Ann Cathrine Lerstad (sluttet 01.11.16)	438 794	713 311
Johan K. Lyngvær (pensjonert 02.07.15)		625 143
Godtgjørelse til revisor 3)		
Revisjon av årsregnskap	266 288	259 256
Annen finansiell revisjon	259 006	281 598
Sum revisjonstjenester	525 294	540 854

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

4) Avviklet 1.1.16

Note 18 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

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

Selskapet har 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.

Bevegelse innskuddsfond/premiefond tilknyttet innskuddsordningen

Tilført fondet gjennom året:

- Storebrand endret avtalevilkårene i innskuddsordningen med avvikling av risikodekning (samboer- og ektefellerisikodekning) pr 01.01.2016. Overfinansieringen av ordningen ble overført til innskuddsfond tilknyttet innskuddsordningen på kr 257 123. Dette er balanseført som en eiendel. Det ble også beregnet en gevinst på kr 139 001. Gevinsten er ført som reduksjon i pensjonskostnaden i 2016.
- Ved overgang fra at selskapet hadde ytelsesordning og innskuddsordning til at alle ansatte har innskuddsordning pr 01.01.16, ble overfinansieringen overført til premiefond/innskuddsfond, som er tilknyttet innskuddsordningen. I 2015 ble ikke premiefondet på kr 574 997 satt opp i balansen. Denne er tatt med i tabellen under som tilført i 2016.
- I tillegg er det for 2016 tilbakeført premie for innskuddsordningen fra Storebrand på kr 33 202.

Belastet fondet gjennom året

- Innskuddsfondet er belastet kr 549 753 og premiefondet kr 93 731 til innskuddsordningen.
- I tillegg ble det trukket kr 13 185 for administrasjonskostnader ved avvikling av ytelsesordningen i 2015. Dette er kostnadsført under administrasjonskostnader i regnskapet.

Innbetalinger til Storebrand

Før trekk fra innskuddsfond/premiefond til innskuddsordningen ble iverksatt av Storebrand, ble det i 2016 innbetalt kr 78 994 til innskuddspensjonsordningen.

Driftspensjon

Det er også 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 2016 er det for nåværende og tidligere daglig leder kostnadsført kr 217 730 i pensjonskostnad tilknyttet driftspensjonen. I følge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår. Dette medførte en reduksjon av egenkapitalen på kr 58 678 i 2016 fratrasket skatt, som følge av aktuariell tap pr 31.12.16 mot kr 1 177 240 i 2015 fratrasket skatt i, som følge av aktuariell gevinst pr 31.12.2015.

Avviket mellom resultatført pensjonskostnad i regnskap og resultatført pensjonskostnad i noten skyldes at bokført løpende kostnader til innskuddsordningen ikke er med i beregningene under. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2016 kom på kr 583 477.

Pensjonskostnader	2016	2015
Årets pensjonsopptjening, service kost	145 279	1 146 562
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	72 451	520 184
Pensjonskostnad (brutto)	217 730	1 666 746
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	420 981
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	217 730	1 245 766
Administrasjonskostnader	-	37 539
+/- Resultatførte planendring/estimatavvik	-	-7 881
Resultatført pensjonskostnad	217 730	1 275 424

Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2016	2015
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-2 888 656	-3 425 918
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	770 000
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-2 888 656	-2 655 918

Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2016	2015
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	1 354 844	1 354 844
Tilført fondet gjennom året	865 322	
Belastet fondet gjennom året	-656 669	-
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	1 563 497	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 20-29 år og ned til 0 % for 60 år 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	2016	2015
Avkastning på pensjonsmidler	2,60 %	2,70 %
Diskonteringsrente	2,60 %	2,70 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
Årlig G-regulering	2,25 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Forventet gjestående tjenestetid	13	11-19
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 spesifisering av de midlertidige forskjellene, samt beregningen av utsatt skatt og utsatt skattefordel. Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig inntekt vises også. Utsatt skattefordel er bokført som en eiendel i balansen. Dette bygger på en forutsetning om at skattefordelen kan trekkes fra i forbindelse med et fremtidig overskudd. Eiendomskreditt anser denne forutsetningen å være realistisk.

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.

	2016	2015	
Resultat før skattekostnad	42 217	27 913	
pluss/minus endring i midlertidige forskjeller	-6 963	2 573	
minus ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-126	-181	
pluss ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	27	23	
pluss/minus permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital 2016	-78	1 613	
pluss/minus permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital 2017	-799	-	
pluss/minus permanente forskjeller	-976	1 455	
Skattepliktig inntekt	34 278	31 941	
Innteksskatt 25% (27% i 2015)	8 570	8 624	
pluss formueskatt	-	-	
Sum betalbar skatt	8 570	8 624	
pluss/minus for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	-	-	
pluss/minus endring i utsatt skatt	1 741	-484	
minus skatt på estimatavik pensjon ført mot egenkapital	20	-435	
Årets skattekostnad	10 330	7 705	
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>			
Resultat før skattekostnad	42 217	27 913	
Beregnet skatt 25% (27% i 2015)	10 554	7 537	
Bokført skatt	10 330	7 705	
Differanse	224	-168	
<i>Differansen forklares slik</i>			
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	7	6	
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-32	-49	
Skatteeffekt på løpte kostnader emisjon som går mot egenkapitalen 2017	-200	-	
Endring utsatt skatt	-	211	
Differanse	-224	168	
Utsatt skatt/ skattefordel i balansen	2 016	2 015	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Pensjonsmidler	-	-	-
Verdipapirgjeld	2 565	518	-2 047
Innskuddsfond/premiefond innskuddspensjon	1 563	1 355	-209
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Verdipapir	-2 077	-5 640	-3 563
Varie driftsmidler	-63	-59	4
Utlån	-407	-301	106
Skriftingsforretninger	-2 266	-3 752	-1 486
Pensjonsforpliktelser	-2 889	-2 656	233
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-3 573	-10 536	-6 963
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-893	-2 634	-1 741
Effektiv skattesats	24,5 %	27,6 %	

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. Det har ikke vært endringer i sammensetningen av aksjekapitalen i 2016.

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 2016. 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 2016. Selskapet har i 2016 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.

Note 22 Egenkapitalbevegelse

(i hele 1 000 kr)

Egenkapitalbevegelse	Balanse	Endringer i 2016			Balanse
	31.12.2016				31.12.2015
<u>Innskutt egenkapital</u>					
Aksjekapital	307 270				307 270
Overkursfond	7 901				7 901
Sum innskutt egenkapital	315 171				315 171
<u>Opptjent egenkapital</u>		Skatt estimatavvik pensjon	Estimatavvik pensjon	Årets resultat	
Annen egenkapital	132 559	19	-78	22 261	110 357
Sum egenkapital	447 730	19	-78	22 261	425 528

Note 23 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Kapitaldekningsreglene følger Basel III 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, samt krav om ulike buffere som skal dekkes av ren kjernekapital.

Tellende ansvarlig kapital for Eiendoms kreditt består av følgende elementer:

	2016	2015
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901
Annen egenkapital	132 559	110 357
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Pensjonsmidler	-1 564	-1 355
Utsatt skattefordel	-893	-2 634
Sum ren kjernekapital	445 273	421 539
Hybridkapital	75 000	75 000
Sum kjernekapital	520 273	496 539
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	645 273	621 539
Risikovektet beregningsgrunnlag	3 291 941	3 335 102
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	493 791	483 590
Kapitaldekning	19,60 %	18,64 %
Kjernekapitaldekning	15,80 %	14,89 %
Ren kjernekapitaldekning	13,53 %	12,64 %
Uvektet kjernekapitaldekning	11,16 %	10,46 %

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden	2016			2015		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav
<u>Motpart/risikovekt</u>						
<u>Multilaterale utviklingsbanker</u>						
0 %	40 076	-	-	40 172	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	320 566	32 057	2 565	331 246	33 125	2 650
<u>Institusjoner</u>						
20 %	592 877	118 575	9 486	455 701	91 140	7 291
50 %	20 098	10 049	804	32 913	16 457	1 317
100 %	11 545	11 545	924	11 564	11 564	925
<i>Poster utenom balanse</i>	-	9 771	782	-	10 467	837
<u>Foretak</u>						
100 %	4 998	4 998	400	4 997	4 997	400
<u>Pant eiendom</u>						
35 %	1 026 805	359 382	28 751	1 250 389	437 636	35 011
100 %	2 567 482	2 567 482	205 399	2 535 178	2 535 178	202 814
<i>Poster utenom balanse</i>	-	38 383	3 071	-	45 102	3 608
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	2 461	-	-	3 994	-	-
100 %	18 852	18 852	1 508	16 056	16 056	1 284
Sum	4 605 760	3 171 094	253 688	4 682 210	3 201 721	256 138
CVA risiko		16 616	1 329		26 417	2 113
Kapitalkrav for operasjonell risiko		104 231	8 338		106 964	8 557
Sum	4 605 760	3 291 941	263 355	4 682 210	3 335 102	266 808
<u>Bufferkrav</u>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			82 299			83 378
Motsyklisk buffer (1,5% fra 30.06.16)			49 379			33 351
Systemrisikobuffer (3%)			98 758			100 053
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			230 436			216 782
Minimumskrav til ansvarlig kapital			493 791			483 590

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

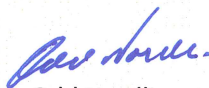
Vi erklærer herved at årsregnskapet, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

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, 2. mars 2017
Styret for Eiendoms kreditt AS



Arvid Andenæs
Styrets leder



Odd Nordli
Styrets nestleder



Nils Martin Axe
Styremedlem



Frode Vasseth
Styremedlem



Nina Skage
Styremedlem



Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør

Styrende organer og organisasjon

STYRET

Arvid Andenæs (leder)

Odd Nordli (nestleder)

Nils Martin Axe

Nina Skage

Frode Vasseth

Siviløkonom

Adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Siviløkonom

Adm. Direktør, NHH

Finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane

Varamedlemmer

Egon Moen

Rune Iversen

Adm. banksjef, Indre Sogn Sparebank

Banksjef, Marker Sparebank

REVISOR

Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Eirik Moe

Thormøhlens gate 53 D, Postboks 6163 Postterminalen, 5892 Bergen

LEDELSEN



Jan Kaare Hellevang (1964)

Administrerende direktør

Ansatt i 2013. 26 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.



Brith Line Øverland (1966)

Leder forretningsstøtte og kontroll

Ansatt i 2017. Har tidligere hatt stillinger som kontraktansvarlig og fag- og personaleleder i avdelingen for prosjekt- og driftskontrakter i Statoil ASA og Hydro ASA og advokatfullmektig i Interpro AS. Utdannet cand. jur fra Universitetet i Oslo.



Lars W. Lynngård (1960)

Finansdirektør

Ansatt i 1998. 30 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. 27 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.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Bergen, 2. mars 2017
ERNST & YOUNG AS



Erik Moe
statsautorisert revisor

