

ÅRSRAPPORT 2017





Kort om Eiendoms kreditt	3
Finansielle hovedtall	5
Årsberetning	6
Resultatregnskap	14
Balanse	15
Kontantstrømoppstilling	16
Notehenvisning	17
Styrende organer og organisasjon	45



God vekst og økte marginer

For Eiendoms-kreditt har 2017 vært et begivenhetsrikt og godt år. Selskapet fikk på plass nye eiere og ny frisk vekstkapi tal i begynnelsen av 2017. Vi gikk således inn i året med en solid kapitalbase som gjorde oss i stand til å legge om takten og intensivere våre markedsaktiviteter. Endringen i aksjonærstrukturen har sammen med ny kapital gitt selskapet anledning til å legge om sin langsiktige strategi til en mer offensiv satsing på vekst og til å skape økte aksjonærverdier fremover.

Selskapet opplever en god etterspørsel etter finansiering av næringseiendom og borettslag. Med en total utlånsvekst på 30 prosent innenfor næringseiendom har selskapet i 2017 bidratt til god vekst og utvikling for våre eierbanker og til økt vekst for våre bedriftskunder.

Selskapet oppnådde et meget tilfredsstillende driftsresultat på 51 millioner kroner og forvaltningskapitalen har gjennom året økt til 5,1 milliarder kroner.

Målet fremover er at vi fortsatt skal vokse og bidra til lønnsomme forretningsmuligheter for våre 76 eierbanker og møte våre kunders finansieringsbehov på en god måte. Selv om

selskapet har en klar vekstambisjon vil en videreføre samme konservative kredittprofil som i dag i nært samarbeid med eierbankene.

Eiendoms-kreditt markerte sitt 20-års jubileum i oktober 2017. For å lykkes med våre offensive vekstplaner fremover er det viktig at organisasjonen utvikler seg i takt med de endringer som skjer rundt oss. Dette gjelder særlig den kulturreisen vi er inne i og som beveger oss i retning av å bli en enda mer offensiv og prestasjonsorientert organisasjon, men også i forhold til innfasing av ny teknologi og krav til endringskompetanse.

Som et ledd i denne utviklingen vil vi i mai 2018 flytte inn i nye tidsriktige og mer sentrale lokaler innen finansklyngen i Solheimsviken i Bergen (bilde).

Gjennom 2017 ble makrobildet stadig mer oppløftende og positivt. Etter noen år med svakere vekst i norsk økonomi merkes det nå at aktivitetsnivået er oppadgående.

Representative målinger melder også om at optimismen er på vei tilbake gjennom økt etterspørsel, sysselsetting, lønnsomhet og investering.

Vi ser også at kredittetterspørselen fra næringslivet tiltar i takt med det økonomiske oppsvinget i norsk og internasjonal økonomi.

Dette gir et godt fundament for å kunne oppnå betydelig vekst i 2018 og bidra til å ta Eiendoms-kreditt til neste nivå.

Bergen, 12. februar 2018

Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør

Kort om Eiendomskreditt

Selskapet

Eiendomskreditt AS ble etablert i 1997. Selskapet er et internasjonalt ratet, landsdekkende og frittstående 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 24,99 % hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med 8,14%. For øvrig består aksjonærene av 76 sparebanker fra hele landet fordelt på alle samarbeidsgrupperinger og to private aksjonærer. Eiendomskreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Forretningsidé

Eiendomskreditt tilbyr lån til næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Fra og med andre kvartal 2017 avviklet selskapet nysalg av boliglån.

Med utgangspunkt i gode innlånsbetingelser, spesialisering og effektiv drift, lav kredittrisiko med lite mislighold og svært lite tap skal dette gjøre Eiendomskreditt i stand til å være blant markedets rimeligste tilbydere av langsiktige lån for gode kunder som tilbyr god sikkerhet.

Visjon og verdier

Gjennom solide prosesser og høy kvalitet i alle ledd er Eiendomskreditt en trygg samarbeidspartner for kunder, investorer og eierbanker. Selskapet er opptatt av å yte god service og behandler forespørsler effektivt. Kort beslutningsvei internt gjør at selskapet kan være fleksible og har mulighet for å ta raske beslutninger der situasjonen krever det. 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 lån til næringseiendom og lån til fritidseiendom innenfor 55% av forsvarlig verdi. Lån til boliger for forretningsmessig utleie skal være sikret innenfor 60%. Boliglån (inkludert fellesgjeld i borettslag) skal være sikret innenfor 65% 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, en for eiendomshypotek og en for bolighypotek. Eiendomshypotek omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie, utleieboliger hvor inntekt beskattes som kapitalinntekt, samt fellesgjeld til borettslag. Bolighypotek inneholder alle lån til privatboliger. Verdien av sikkerhetsmassen skal til enhver tid overstige verdien av krav med fortrinnsrett som kan rettes mot sikkerhetsmassen. Finanstilsynet har utnevnt en uavhengig gransker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Granskeren rapporterer rutinemessig til Finanstilsynet. Særskilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av Eiendomskreditt en særlig god sikkerhet.

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.

Internasjonal rating

S&P Global Ratings offentliggjør rating av Eiendomskreditt AS og av selskapets "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek). Eiendomskreditt er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; BBB/A-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 (KfS). KfS yter mellomlange og langsiktige lån til sparebanker. Selskapene er samlokalisert i Bergen og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene flere fordeler. Blant annet lavere kostnader, bedre grunnlag for rekruttering, opprettholde god kompetanse og redusert administrativ risiko.

Finansielle hovedtall

(i hele 1 000 kr)

Resultat (mill.kr)	2017	2016	2015
Netto renteinntekter	66,32	52,37	50,53
Øvrige driftsinntekter	2,71	1,40	1,23
Provisjonskostnader	0,04	0,05	0,09
Driftskostnader	17,49	15,94	19,18
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	0,71	4,43	-4,58
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	50,96	42,22	27,91
Skattekostnad	11,69	10,33	7,70
Resultat etter skatt	39,27	31,89	20,21

Regnskapsposter (i % av GFK)	2017	2016	2015
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 731	4 586	4 790
Netto renteinntekter	1,40 %	1,14 %	1,05 %
Øvrige driftsinntekter	0,06 %	0,03 %	0,03 %
Driftskostnader	0,37 %	0,35 %	0,40 %
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	0,01 %	0,10 %	-0,10 %
Resultat før skatt	1,08 %	0,92 %	0,58 %
Skattekostnad	0,25 %	0,23 %	0,16 %
Resultat etter skatt	0,83 %	0,70 %	0,42 %

Andre nøkkeltall (%)	2017	2016	2015
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt	9,08 %	9,67 %	6,73 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt	7,00 %	7,30 %	4,87 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	0,40 %	0,53 %	0,82 %
Avkastning utover risikofri rente	8,68 %	9,15 %	5,91 %
Vekst i utlån	19,56 %	-5,14 %	-5,59 %
Vekst i forvaltningskapital	10,32 %	-1,63 %	-3,86 %
Kostnader i % av totale inntekter	25,10 %	27,40 %	40,73 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl.verdipapirer	25,36 %	29,67 %	37,12 %
Egenkapital i % av forvaltning	12,83 %	9,76 %	8,88 %
Kapitaldekning	19,90 %	19,60 %	18,64 %
Kjernekapitaldekning	16,81 %	15,80 %	14,89 %
Ren kjenekapitaldekning	14,95 %	13,53 %	12,64 %
Uvektet kjenekapitalandel	13,26 %	11,16 %	10,46 %
LCR (pr årsskifte)	1073 %	761 %	258 %

Andre nøkkeltall (mill.kr)	2017	2016	2015
Brutto utlån	4 303	3 599	3 794
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 218	3 918	4 027
Forvaltningskapital	5 081	4 606	4 682
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	4 042	3 292	3 335
Tellende ansvarlig kapital	804	645	622
Ren kjernekapital	604	445	422
Egenkapital	607	448	426

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN I 2017

1.1. Utlån

Etter flere år med sterk vekst i boligprisene hadde vi i 2017 en nedgang. Året sett under falt prisene med 2,1% på landsbasis, men det er store geografiske variasjoner. Oslo hadde størst fall med 6,2%, etterfulgt av Bergen som hadde et prisfall på 6%. Fredrikstad hadde derimot en oppgang på 6,7% i 2017. Sammenlignet med det forrige prisfallet i Norge høsten 2013, er prisfallet denne gangen sterkere; særlig i Oslo der det har vært prisfall i 8 måneder. Året før hadde Oslo på den andre siden størst prisvekst. Av de største byene hadde Stavanger den sterkeste utviklingen i 2017 med kun 1% prisnedgang.

Marginene på lån til næringseiendom har gjennom året utviklet seg tilnærmet flatt. Samtidig som innlånskostnad og kredittpåslag fortsetter å falle, stimulerer dette markedet positivt. Forskjell i margin mellom finansinstitusjonene har imidlertid vært høy de siste årene. Hovedårsaken til dette har vært Finanstilsynets innstramming i kapitalkravene, noe som har resultert i at enkelte tilbydere har ønsket å begrense utlånsveksten, noe som igjen har gitt noe mindre konkurranse i markedet. Ved inngangen til 2018 synes imidlertid finansinstitusjonene i stor grad å være tilstrekkelig kapitalisert. Dette forventes å gi økt konkurranse ved at villigheten til igjen å finansiere eiendomsprosjekter øker og at marginkravene således reduseres noe. Finansinstitusjonene krever imidlertid betydelig høyere egenkapital i prosjektene nå enn de gjorde for få år siden. Gjennomsnittlig minimumskrav til egenkapital er nå 38%. Konkurransemessig er dette en positiv utvikling for Eiendomskreditt som har vedtekstfestet en lav belåningsgrad på eiendommer som finansieres.

Samlet utlån i Eiendomskreditt var ved utgangen av 2017 kr 4 301 mill. Det innebærer en samlet netto vekst i utlån på 19,6%. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2017.

Det ble i 2017 utbetalt kr 1 713 mill. (kr 640 mill.) i nye lån med pant i næringseiendom (inkl. borettslag). Etter

avdrag og innfrielser er det en netto økning i den totale næringsporteføljen på kr 854 mill. (30%).

En stor 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 61,3% ved utgangen av 2017. Volumet av fastrentelån til næringsformål har fortsatt å falle og utgjør 7,1% ved utløpet av 2017.

Det ble utbetalt kr 28 mill. i boliglån til privatpersoner i 2017. Etter avdrag og innfrielser ga dette en netto reduksjon i boligporteføljen på kr 149 mill. (-20%). Ved utgangen av 2017 var 29,5% av alle boliglån til privatpersoner gitt med fast rente, mens andelen var 32% i 2016.

1.2. Innlån

Markedsutviklingen

Rentenivået internasjonalt er fortsatt meget lavt men forventningene fremover tilsier at bunnen er nådd og delvis passert. Det er oppsvinget i den økonomiske utviklingen både internasjonalt og i Norge som driver forventningene. Både registrert vekst og forventningene til fremtidig vekst har tiltatt gjennom 2017. Likeledes ser vi fallende arbeidsledighet i USA, eurosonen og i Norge. I USA har FED allerede økt renten i flere omganger og i eurosonen signaliserer ECB at stimulansene til markedet fremover vil bli gradvis redusert.

Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 0,50% siden mars 2016 men har gradvis endret rentebanen og markedet forventer nå at neste skritt for sentralbanken er en renteøkning senest høsten 2019.

Tre måneders pengemarkedsrente (nibor) falt gjennom første halvår 2017 med 0,3%-poeng til 0,86% og holdt seg relativt stabil gjennom høsten. Lange renter representert ved femårs swaprente beveget seg stort

sett mellom 1,40% og 1,50% med en fallende trend i første halvår og en stigende trend i andre halvår slik at fem års swaprente endte året der den startet året på ca. 1,52%.

Obligasjonsmarkedet har vært velfungerende gjennom hele 2017. Kredittpåslagene for obligasjoner med fortrinnsrett og senior bank- og finansobligasjoner falt med henholdsvis 0,16%-poeng (OMF1) og 0,21%-poeng (Bank2) gjennom første halvår mens det var kun mindre bevegelser i andre halvår. Reduserte kredittpåslag og fallet i nibor reduserte de marginale lånekostnadene for banker og finansinstitusjoner gjennom året.

To typer obligasjoner med fortrinnsrett

Eiendomskreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). 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 næringsseiendom (eiendomshypotek) og lån til boligeiendom (bolighypotek). Eiendomskreditt vil derfor ha to adskilte sikkerhetsmasser bestående av henholdsvis lån til næringsformål og boliglån.

Eiendomshypotekobligasjoner – også kalt næringskredittobligasjoner – har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som består av lån til næringsseiendommer og lån til boligeiendommer som vektet 100% etter kapitaldekningsforskriften. I sikkerhetsmassene kan det også inngå visse typer kvalifiserte sikkerheter som kan utgjøre inntil 20%. I tillegg kan fordringer i form av derivatavtaler som tilfredsstillt nærmere krav, inngå i sikkerhetsmassen.

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

Sikkerhetsmassene

Sikkerhetsmassen for eiendomshypotek utgjør kr 3 853 mill. mens utstedte eiendomshypotekobligasjoner er kr 2 916 mill. Det vil si

at sikkerhetsmassens verdi utgjør 132,1% av obligasjonsgjelden. Høy overpantsettelse, lave belåningsgrader (LTV) i sikkerhetsmassen og lave vedtektsfestede belåningsgrenser gir en svært lav risiko for tap knyttet til obligasjonene. Tilsvarende for bolighypotek utgjør sikkerhetsmassen per 31.12.2017 kr 645 mill., mens utstedte bolighypotekobligasjoner utgjør kr 520 mill. Sikkerhetsmassen utgjør dermed 124% av obligasjonsgjelden.

Sikkerhetsmasse for eiendomshypotekobligasjoner (i 1000 kr):

Utlån til kunder	3 650 887
Fyllingssikkerhet	201 676
Sum	3 852 563
Netto utstedte eiendomshypotekobli. (OMF)	2 916 000
Overpantsettelse (OC)	32,1 %

Sikkerhetsmasse for bolighypotekobligasjoner (i 1000 kr):

Utlån til kunder	604 024
Fyllingssikkerhet	41 014
Sum	645 038
Netto utstedte bolighypotekobli. (OMF)	520 000
Overpantsettelse (OC)	24,0 %

Innlånsvirksomheten i 2017

Eiendomskreditt AS har offentlig rating fra S&P Global Ratings på BBB/Negative/A-2. I tillegg har utstedte Eiendomshypotekobligasjoner (OMF) rating AA+/Negative. Bolighypotekobligasjoner (OMF) utstedt av Eiendomskreditt er ikke ratet.

Totalt er det utstedt emittert obligasjoner og sertifikater for kr 1 470 mill. i 2017. Av dette utgjør eiendomshypotekobligasjoner kr 905 mill., bolighypotekobligasjoner kr 190 mill., og senior obligasjons- og sertifikatlån kr 375 mill. Samlet økte innlånene med netto kr 298 mill. slik at selskapet ved utgangen av året har en innlånsportefølje på kr 4 217 mill. Den samlede innlånsporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2017 økt med 0,03 år til 2,65 år.

2. RESULTAT

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

Tall for 2016 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 51,0 mill. (kr 42,2 mill.) og utgjorde 1,08% (0,92%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatoppgangen er høyere netto renteinntekter og høyere gebyrinntekter. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 9,08% (9,67%) som tilsvarer 8,68%-poeng (9,15%-poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 11,7 mill. (kr 10,3 mill.).

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 39,3 mill. (kr 31,9 mill.). Resultatet etter skatt utgjør 0,83% (0,70%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning etter skatt på gjennomsnittlig egenkapital på 7,00% (7,30%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 66,3 mill. (kr 52,4 mill.) som tilsvarer 1,40% (1,14%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Utbytte av verdipapirer utgjorde kr 0,2 mill. (kr 0,1 mill.). Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 1,9 mill. (kr 0,7 mill.), mens provisjons- og gebyrkostnader utgjorde kr 0,04 mill. (kr 0,05 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 0,1 mill. (kr 0,2 mill.). Den positive utviklingen i obligasjonsmarkedet har også gitt tilbakeføring av tidligere nedskrivninger i porteføljen på kr 0,6 mill. (kr 4,2 mill.) Markedsverdien på obligasjonsbeholdningen overstiger den bokførte verdien på porteføljen i slutten av 2017.

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 2017.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 15,9 mill. (kr 14,3 mill.) i 2017. Av dette utgjør lønn kr 7,7 mill. (kr 7,9 mill.). Totale driftskostnader økte med 9,8% til kr 17,5 mill. (kr 15,9 mill.) i 2017. Kostnadene utgjorde 0,37% (0,35%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Økte driftskostnader skyldes blant annet finansskatt, markedsføring, it-kostnader, konsulentkostnader og ratingkostnader.

2.3. Mislighold og tap

Eiendomskreditt AS hadde ved utgangen av året 2 (3) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 9,3 mill. (kr 25,4 mill.) Dette tilsvarer 0,22% (0,71%) av brutto utlån. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av det ene pantet overstiger våre krav. Det andre engasjementet har i fjerde kvartal gitt kr 0,7 mill. i individuelle nedskrivninger. En generell porteføljedreining i utlån fra boliglån til næringslån har ført til økt gruppe nedskrivninger med kr 0,5 mill. Gruppe nedskrivninger utgjør totalt kr 1,7 mill. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som meget god. Det vises for øvrig til note 9 om risikoklassifisering av utlån.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med 10,32%, tilsvarende kr 476 mill. og utgjorde kr 5 081 mill. ved utgangen av 2017.

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 reduksjon med kr 233 mill. i 2017. Likviditetsporteføljen av obligasjoner hadde per 31.12.2017 en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 1,9 år. Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis til en pålydende verdi på kr 5,5 mill.

3.3. Utlån

Netto utlån økte med 19,6% til kr 4 300 mill. (3 596) i 2017. Samlede utlån fordelte seg med 85,3% på eiendomshypoteklån, 14,0% på bolighypoteklån og 0,7% på andre lån.

Pant i næringseiendom

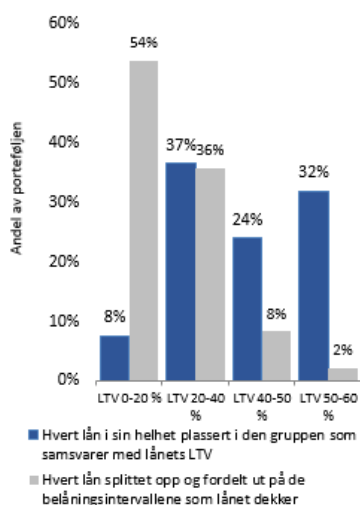
Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 3 666 mill. Andre næringslån utgjorde kr 30 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 3 696 mill.

Porteføljen av næringslån fordeler seg på lånestørrelser som følger i tabellen under:

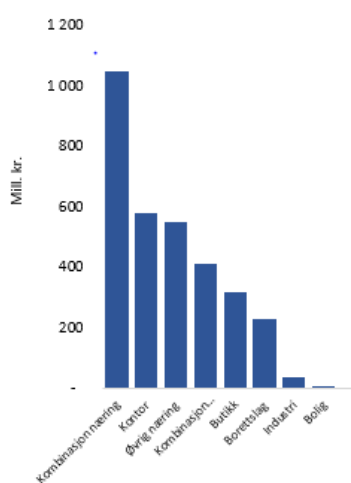
2017			
Næringslån (1.000 kr)	Eiendoms- hypotek	Annet	Sum
0 - 5 mill.	346 690	16 400	363 090
5 - 10 mill.	329 826	13 552	343 378
10 - 15 mill.	275 279	-	275 279
15 - 20 mill.	168 559	-	168 559
20 - 25 mill.	316 331	-	316 331
25 - 50 mill.	1 010 742	-	1 010 742
50 - 100 mill.	978 805	-	978 805
Over 100 mill.	240 000	-	240 000
Sum	3 666 232	29 952	3 696 184

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 41% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50%, utgjør 32% av porteføljen. Den andel av disse lånene som har sikkerhet utover 50% av LTV, utgjør imidlertid bare 2% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån. De to grafene oppe til høyre viser eiendomshypotek porteføljen fordelt på LTV og fordelt på eiendomstype.

Eiendomshypotek - portefølje fordelt på belåningsgrad



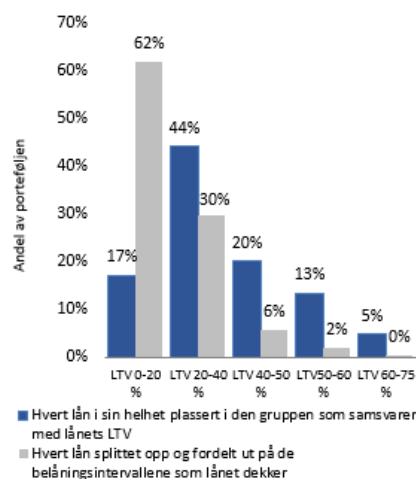
Eiendomshypotek - fordelt på eiendomstype



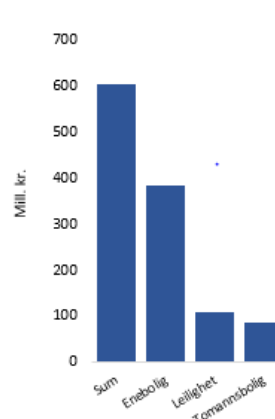
Pant i bolig

Porteføljen av lån gitt under bolighypotek var ved årsskiftet totalt kr 604 mill. Gjennomsnittlig LTV var 35,5% 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 0,3% av samlet portefølje av bolighypotek. De to grafene under viser bolighypotek porteføljen fordelt på LTV og fordelt på boligtype.

Bolighypotek - portefølje fordelt på belåningsgrad



Boliglånhypotek - fordelt på boligtype



3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer økte med kr 298 mill. i 2017 og utgjorde kr 4 217 mill. per 31.12.2017.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per 31.12)	2017	2016	2015
Senior obligasjonslån	781	769	826
OMF – bolighypotek	520	786	953
OMF – eiendomshypotek	2 916	2 364	2 246
Sum	4 217	3 919	4 025

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 428 749 100 fordelt på 4 287 491 aksjer pålydende kr 100.

Det har vært gjennomført to kapitalutvidelser i 2017. I januar 2017 ble det gjennomført en rettet emisjon på 1 023 687 aksjer mot R Transit AS og Meteva AS. Det ble videre i desember 2017 gjennomført en tegningsrettemisjon mot R Transit AS og Meteva AS på 191 104 aksjer. Selskapet har ved utgangen av 2017 totalt 80 aksjonærer hvorav 76 sparebanker. De 20 største aksjonærene per 31.12.2017 fremgår av note 4. 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 607,12 mill.

Selskapet har utstedt to fondsobligasjonslån på samlet kr 75 mill., samt et tidsbegrenset ansvarlig lån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2017 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 804,33 mill. Dette gir en kapitaldekning på 19,90% (19,60%). Herav utgjorde ren kjernekapital 14,95% (13,53%) og kjernekapitalen 16,81% (15,80%). Uvektet kjernekapitaldekning var 13,26% (11,16%) ved utgangen av 2017.

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. Eiendomskreditt er eksponert for kredittrisiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko.

For Eiendomskreditt vil kredittrisikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i Eiendomskreditt i stor grad ivarettatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser.

Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 9 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 Eiendomskreditt sine lån.

Belåningsverdi

Som grunnlag for verdifastsettelse krever Eiendomskreditt at det foreligger en dokumentert omsetningsverdi, en takst eller en tilfredsstillende meglervurdering. For boliglån og borettslag kan også verdiestimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn. (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiestimer på boliger til alle OMF-foretak med boliglån.) Eksterne verdivurderinger blir evaluert av Eiendomskreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdivurderingen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

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

Lånenes løpetid og rentevilkår

Eiendomskreditt sine boliglån gis normalt med en løpetid på 5 – 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 Eiendomskreditt sin 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 vektes 35% etter kapitaldekningsforskriften.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektes 100% etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringsseiendommer, fritidseiendommer og ordinære næringsseiendommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. Disse vektes 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 næringsseiendommer 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. Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko i Eiendomskreditt skal ikke overstige nivået beregnet under pilar 1 ved bruk av basismetoden.

4.3. Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og/ eller markedsbetingelser. Eiendomskreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. Eiendomskreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer.

Eiendomskreditt har ingen handelsportefølje i finansielle instrumenter. Obligasjoner og sertifikater holdes enten som likviditetsreserver eller som sikringsinstrumenter. Likviditetsreservene er definert som «bankportefølje» og bokføres etter porteføljeprinsippet til laveste verdi av bokført verdi eller markedsverdi.

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.

4.4. Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke skal kunne overholde alle sine betalingsforpliktelser til rett tid uten at det oppstår betydelige kostnader knyttet til refinansiering eller til realisering av likviditetsreserver eller andre eiendeler. Selskapets likviditetsrisiko er sterkt knyttet til selskapets kredittrisiko som er lav.

Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har følgelig krav til løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Selskapet holder en betydelig likviditetsreserve i form av bankinnskudd, obligasjoner og sertifikater. Per 31.12.2017 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 748 mill. som tilsvarer 18% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 1073% (761%). Det offisielle kravet til LCR er 100% pr 31 desember 2017. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 105 (123). Det er ikke fastsatt noe myndighetskrav for NSFR.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det elleve fast ansatte i Eiendomskreditt. Dette fordeler seg på syv kvinner og fire menn. Alle ansatte i selskapet har høyere

utdannelse og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 49 år.

Eiendomskreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i Eiendomskreditt har seks medarbeidere deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet årsverk i Eiendomskreditt i 2017 utgjorde 8,3.

Sykefraværet for 2017 var 1,3% (0,8%) 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.

Eiendomskreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak.

Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 22 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. Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Ledergruppen bestod av tre menn og en kvinne. Styret består av fire menn og en kvinne.

6. SAMFUNNSANSVAR

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

Som et frittstående og landsdekkende kredittforetak 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 RESULTAT

Årsresultatet i Eiendoms kreditt AS utgjør kr 39,27 mill. Det foreslås avsatt et utbytte til aksjonærene som utgjør ca. 50% av overskuddet i 2017, tilsvarende totalt kr 19,51 mill. (kr 4,55 per aksje). Resterende av overskuddet på kr 19,77 mill. foreslås tilført annen

egenkapital. Den opptjente egenkapitalen utgjør etter dette kr 152,20 mill. og samlet egenkapital utgjør kr 607,12 mill. per 31.12.17.

8. UTSIKTER FREMOVER

Styret i Eiendoms kreditt vurderer at vekst og større utlånsvolumer er avgjørende for å kunne oppnå en god lønnsomhet og for å fremstå som en solid og tilstrekkelig stor samarbeidspartner for eierbankene og våre direkte kunder.

Innhenting av 145 mill. kroner i ny egenkapital fra nye aksjonærer i 2017 var første skritt i realisering av selskapets vekstambisjon. Eiendoms kreditt hadde i 2017 en vekst på 30% i lån til næringsformål. Veksten kommer både gjennom samarbeid med eierbanker og gjennom egen distribusjon i markedet.

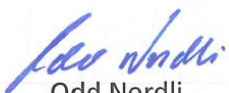
Selv om selskapet har en klar vekstambisjon vil en videreføre samme kredittprofil som i dag. Eiendoms kreditt opplever en tiltagende konkurranse innenfor selskapets markedsområder. Dette kan i en periode føre til press på utlånsmarginer.

Vi ser at kredittetterspørselen fra næringslivet tiltar i takt med det økonomiske oppsvinget i norsk og internasjonal økonomi. Dette gir et godt fundament for at selskapet vil kunne oppnå vekst også i 2018.

Bergen, 12. februar 2018
Styret for Eiendoms kreditt AS



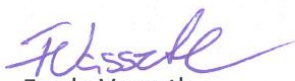
Arvid Andenæs
Styrets leder



Odd Nordli
Styrets nestleder



Nils Martin Axe
Styremedlem



Frode Vasseth
Styremedlem



Nina Skage
Styremedlem



Jan Kaare Hellevang
Adm.dirktør

Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2017	2016
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		3 732	4 676
Renter av utlån til og fordringer på kunder		141 213	138 434
Renter og lignende inntekter av verdipapirer		8 215	8 582
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>153 160</i>	<i>151 693</i>
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		79 739	91 886
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		7 106	7 440
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>86 845</i>	<i>99 326</i>
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		66 315	52 367
Utbytte egenkapitalbevis		150	125
Andre gebyrer og provisjonsinntekter		1 929	657
Andre gebyrer og provisjonskostnader		44	52
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter		707	4 435
Andre inntekter		632	621
<i>Sum andre driftsinntekter</i>		<i>3 374</i>	<i>5 786</i>
Sum inntekter		69 689	58 153
Lønn m.v.	22	7 749	7 915
Pensjonskostnader	23	286	801
Sosiale kostnader		2 031	935
Administrasjonskostnader		5 797	4 648
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>15 863</i>	<i>14 299</i>
Avskrivninger av varige driftsmidler	21	327	380
Andre driftskostnader		1 303	1 258
Sum driftskostnader		17 492	15 936
Tap på utlån	11	1 239	-
Resultat av ordinær drift før skatt		50 958	42 217
Skatt på ordinært resultat	18	11 685	10 330
Resultat av ordinær drift etter skatt		39 273	31 887
Avsatt til utbytte		19 508	9 627
Overført til annen egenkapital	5	19 765	22 261

Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER

	Note	31.12.2017	31.12.2016
Kontanter og fordringer på sentralbanken		5	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid på kredittinstitusjoner	20	233 445	519 108
Utlån til kunder	7-11	4 300 587	3 597 895
Sertifikater, obligasjoner utstedt av andre	14	515 084	461 827
Aksjer andeler og grunnfondsbevis	14	5 617	5 617
Utsatt skattefordel	18	2 017	893
Varige driftsmidler	21	4 025	4 250
Andre eiendeler		145	192
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter	23	20 368	15 974
Sum eiendeler		5 081 291	4 605 760

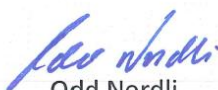
GJELD OG EGENKAPITAL

	Note	31.12.2017	31.12.2016
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	12-13	4 217 646	3 918 093
Annen gjeld		34 473	19 724
Underfinansiering av pensjonsforpliktelser	23	2 355	2 889
Påløpte kostnader		19 695	17 325
Ansvarlig lånekapital	4	125 000	125 000
Fondsobligasjonslån	4	75 000	75 000
Sum gjeld		4 474 169	4 158 030
Aksjekapital	3	428 749	307 270
Overkursfond	5	26 169	7 901
Annen egenkapital	5	152 204	132 559
Sum egenkapital		607 122	447 730
Sum gjeld og egenkapital		5 081 291	4 605 760
Utenom balansen			
Rentebytteavtaler	16	688 225	917 700

Bergen, 12. februar 2018
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

Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2017	2016
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	13 034	13 803
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-88 056	-92 981
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	145 178	140 059
Innbetalinger av utbytte	150	125
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-11 749	-14 905
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-9 305	-10 056
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-9 105	-8 619
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	40 148	27 424
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	164 678	149 000
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 740 272	-696 139
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 035 578	889 898
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-218 635	-91 063
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-101	-56
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-758 752	251 640
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 609 072	1 228 227
Innbetaling av aksjekapital, inkl overkurs	144 643	-
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 311 153	-1 335 500
Utbetaling av utbytte	-9 627	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	432 936	-107 273
Netto kontantstrøm for perioden	-285 668	171 791
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	519 113	347 321
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	233 445	519 113

Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	18
Note 2 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	20
Note 3 Aksjekapital	26
Note 4 Ansvarlig kapital	27
Note 5 Endringer i egenkapital	27
Note 6 Kapitaldekning	28
Note 7 Utlån	29
Note 8 Utlån og sikkerhetsmasse	30
Note 9 Risikoklassifisering	31
Note 10 Mislighold	32
Note 11 Nedskrivning på utlån	32
Note 12 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån	33
Note 13 Obligasjons- og sertifikatlån	33
Note 14 Verdipapirer	34
Note 15 Finansiell risiko	35
Note 16 Rentederivatavtaler	37
Note 17 Kurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger	38
Note 18 Skatt	39
Note 19 Nærstående parter	40
Note 20 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	40
Note 21 Varige driftsmidler	40
Note 22 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	41
Note 23 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	42

Note 1 Regnskapsprinsipper

1. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet for Eiendomskreditt er avlagt i samsvar med kravene i regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak og god regnskapsskikk. Regnskapet er basert på historisk kost med unntak av finansielle eiendeler, herunder kjøpte verdipapirer som ikke er benyttet til sikringsforretninger, som blir vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Lån, fordringer og andre finansielle forpliktelser er vurdert til amortisert kost. Årsregnskapet presenteres i norske kroner.

2. Endringer i regnskapsprinsipper

Årsregnskapet følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2016.

3. Finansielle eiendeler og gjeld

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 enkelte utlån eller grupper av utlån, er lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapkostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

Verdipapirer

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

Verdipapirplasseringer

Alle sertifikat- og obligasjonsplasseringer er enten klassifisert som omløpspapirer eller som sikringsportefølje som inngår i styringen av renterisikoen i balansen. Porteføljen av omløpspapirer er vurdert samlet til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er satt til omsetningsverdi på børs og der det ikke foreligger børskurser er verdien satt i samarbeid med megler. Ved salg av omløpspapirer vurderes regnskapsmessig gevinst/tap i forhold til anskaffelseskost.

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

Innlån

Obligasjons- og sertifikat innlån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet korrigert for over- og underkurs. Obligasjons- og sertifikat innlån oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Tilbakekjøpte egne ikke-amortiserte obligasjoner og sertifikater er fratrukket obligasjonsgjelden med pålydende verdi.

4. Ikke-finansielle eiendeler og gjeld

Bygg og Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innbefatter eiendommer og driftsmidler. Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrukket 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.

Annen kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet og består av leverandørgjeld og påløpte kostnader til finansskatt, arbeidsgiveravgift, merverdiavgift og feriepengene.

5. Pensjonsforpliktelser

Eiendomskreditt har en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte. Pensjonspremien innregnes som pensjonskostnad i resultatet i de perioder hvor arbeidsytelsen er utført. I tillegg har selskapet etablert en driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn over 12 G. Ytelsesbaserte pensjonsordninger beregnes i samsvar med IAS 19. Forventet avkastning på pensjonsmidlene beregnes ved bruk av diskonteringsrenten som beregnes ved brutto pensjonsforpliktelse. Aktuarielle gevinster og tap føres direkte mot egenkapitalen. Det er avsatt aktuarberegnet kostnad for dekning av driftspensjonsavtalen som forpliktelse i balansen.

6. Egenkapital

Egenkapitalen består av selskapets aksjekapital, overkursfond og opptjent egenkapital i form av tilbakeholdt overskudd.

7. Inntektsføring

Renter, provisjoner og gebyrer tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Forskuddsbetalte kostnader, forskuddsbetalte inntekter og opptjente ikke innbetalte inntekter periodiseres og føres som fordring i balansen. Påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i balansen.

Utbytte fra investeringer inntektsføres når rett til utbytte er etablert og besluttet av generalforsamling.

Overkurs/underkurs

Overkurs og underkurs ved utbetaling av utlån til kunder 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 fra kunder 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 rente-inntektene, 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.

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.

8. Sikring og sikringsbokføring

Sikringsbokføring er benyttet for å oppnå selskapet sin 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 renterisiko. Renterisikoen 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. 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. Renteavtaler (renteswapper) 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 de postene de sikrer. Gevinst/tap ved salg/innløsning av enkeltposter periodiseres i forhold til den aktuelle sikringsperiode.

9. 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.

10. Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontantstrømoppstillingen viser kontantstrømmene gruppert etter operasjonelle, investerings-, og finansieringsaktiviteter.

11. Ekstraordinære poster

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

Note 2 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring

Innhold

1. Innledning
2. Kapitaldekning
 - 2.1 Kapitaldekningsregelverket
 - 2.2 Beregning av kapitaldekning
3. Styring og kontroll av risiko
 - 3.1 Totalrisikomodell

1. Innledning

Denne noten gir en beskrivelse av risiko- og kapitalstyring i Eiendoms kreditt og skal dekke krav til offentliggjøring av finansiell informasjon slik dette fremkommer av kapitalkravsforskriften. Oppdatert informasjon om kapitalkrav og ansvarlig kapital oppdateres minst kvartalsvis og offentliggjøres i kvartalsrapporten på hjemmesiden til Eiendoms kreditt www.eiendoms kreditt.no.

2. Kapitaldekning

2.1 Kapitaldekningsregelverket

Kapitaldekningsregelverket bygger på en standard for kapitaldekningsberegninger hvor formålet er å styrke stabiliteten i det finansielle systemet gjennom mer risikosensitivt kapitalkrav, bedre risikostyring og kontroll, tettere tilsyn samt mer informasjon til markedet. Kapitaldekningsregelverkets bestemmelser fremgår av finansforetaksloven §§ 14-1 til 14-6 samt kapitalkravsforskriften, beregningsforskriften og CRR/CRD IV-forskriften.

Kapitaldekningsregelverket bygger på tre pilarer. Pilar 1 omhandler minimumskravet til ansvarlig kapital, pilar 2 omhandler vurdering av samlet kapitalbehov i forhold til foretakets risikoprofil og pilar 3 omhandler kravene til offentliggjøring av informasjon. De tre pilarene utdypes nærmere under.

Pilar 1

Pilar 1 omhandler minstekravet til ansvarlig kapital for kredittrisiko, operasjonell risiko og markedsrisiko som er fastsatt til 8 % av samlet beregningsgrunnlag. I tillegg kommer kravet til bevaringsbuffer og

systemrisikobuffer på henholdsvis 2,5 % og 3 %. Motsyklisk kapitalbuffer er med virkning fra 31. desember 2017 2,0 %. Fra samme tidspunkt er således samlet bufferkrav for Eiendoms kreditt 7,5 %. Summen av minstekrav og bufferkrav blir således 15,5 %.

Kapitaldekningen fastsettes som forholdet mellom selskapets samlede ansvarlige kapital og risikovektede eiendeler. Eiendoms kreditt benytter standardmetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for kredittrisiko og markedsrisiko samt basismetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for operasjonell risiko.

Pilar 2

Pilar 2 stiller krav til finansforetakenes kapitalvurderingsprosess. Formålet er å sikre en strukturert og dokumentert prosess for vurdering av selskapets risikoprofil og tilhørende kapitalbehov på kort og lang sikt. ICAAP omfatter risikotyper som ikke er dekket av Pilar 1, og skal være fremoverskuende.

Pilar 3

Formålet med pilar 3 er å supplere minimumskravene i pilar 1 og den tilsynsmessige oppfølgingen i pilar 2. Pilar 3 skal bidra til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av informasjon som gjør det mulig for markedet å vurdere selskapets risikoprofil og kapitalisering, samt styring og kontroll. Informasjonskravene innebærer at alle institusjoner skal publisere informasjon om organisasjonsstruktur, risikostyringssystem, rapporteringskanaler samt hvordan risikostyringen er bygd opp og organisert. Videre er det gitt detaljerte krav til offentliggjøring av kapitalnivå og struktur samt risikoeksponering, der sistnevnte avhenger av hvilke beregningsmetoder som benyttes i pilar 1.

Ansvarlig kapital

Eiendoms kreditt sin ansvarlige kapital består av aksjekapital, overkurs og tilbakeholdt resultat som utgjør ren kjernekapital, fondsobligasjonslån som teller med som hybridkapital og ansvarlige lån som teller med som tilleggskapital.

Oversikt over ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning fremgår av note 3 – 6 i det etterfølgende.

3. Styring og kontroll av risiko

Risiko- og kapitalstyring

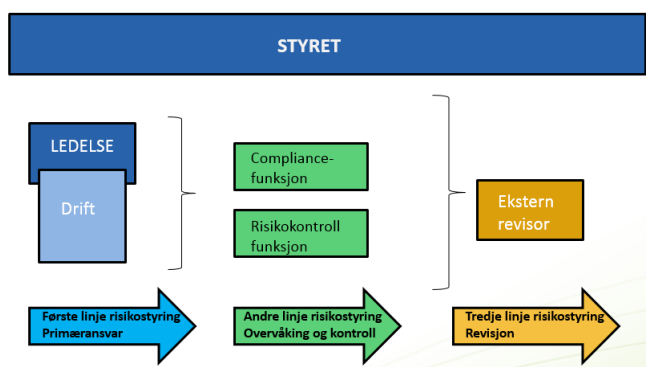
God risiko- og kapitalstyring er et viktig strategisk virkemiddel i Eiendoms kreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i Eiendoms kreditt skal være lav. ICAAP-dokumentet i Eiendoms kreditt gir en oversikt over metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentet inneholder også ILAAP, som gir en oversikt over selskapets egen vurdering av likviditets- og finansieringsrisiko. ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret.

Styret er overordnet ansvarlig for ICAAP prosessen med å vurdere selskapets risikoprofil, samlet kapitalbehov i forhold til risikonivå og regulatoriske krav og strategien for å opprettholde et tilfredsstillende kapitalnivå. ICAAP-dokumentet rapporteres til styret årlig. Det er videre nedfelt at foretakets ICAAP-rapportering er en del av beslutningsgrunnlaget for strategiske valg.

Administrasjonen rapporterer løpende til styret om risikoutvikling og eventuelle endringer i risikoeksponeringen.

Selskapet har på plass en kapitalplan som viser foretakets målsettinger for minimumskapital, hvordan denne ønskes sammensatt av ulike typer ansvarlig kapital og planer for å opprettholde soliditeten over tid.

Organisering og ansvar



Styring og kontroll av risiko i Eiendoms kreditt er organisert etter en modell med tre forsvarslinjer.

Det primære ansvaret for risikostyring ligger i den operative førstelinjen ved at alle ansatte har ansvar for å utføre sitt arbeid i samsvar med de fullmakter, instruksjoner og retningslinjer som gjelder for den enkelte.

Lederne av de ulike virksomhetsområdene har et særlig ansvar for risikostyringen innenfor sitt ansvarsområde og gjennomføring av egen internkontroll i form av kontrolltiltak og andre risikoreduserende tiltak.

Administrerende direktør skal sørge for at krav til risikostyring og internkontroll etterleves i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning herunder løpende følge opp endringer i selskapets risikoer og påse at disse er forsvarlig ivarettatt i samsvar med styrets retningslinjer.

Andre linje ansvaret for risikostyring er lagt til en uavhengig risikokontrollfunksjon (CRO) som har ansvar for å overvåke, vurdere, gi råd og rapportere om risikosituasjonen. CRO rapporterer jevnlig til styret og varsler styret i tilfeller der identifiserte risikoer som påvirker eller kan påvirke selskapet. I den daglige driften rapporterer CRO til administrerende direktør.

Styret hører også til andre forsvarslinje og skal blant annet overvåke systemene for internkontroll og risikostyring. På grunn av selskapets størrelse har Eiendoms kreditt ikke internrevisor. Eiendoms kreditt er videre unntatt kravene til å ha revisjons- eller risikoutvalg på grunn av konsesjon som OMF-foretak.

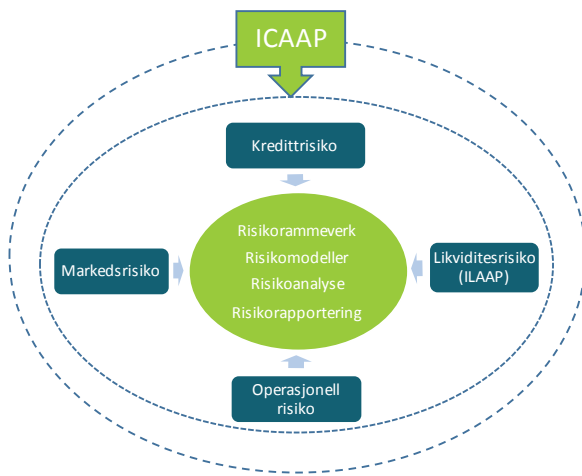
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer Eiendoms kreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Ekstern revisor har også rolle som uavhengig gransker som jevnlig avgir rapport til Finanstilsynet om selskapets oppfyllelse av finanslovens krav til OMF foretak.

Kredittkomiteen ledes av administrerende direktør og behandler alle kredittsaker. Større og risikoutsatte engasjement skal godkjennes av styret.

3.1 Totalrisikomodell

De største risikoområdene i Eiendomskreditt er knyttet opp mot fire risikoområder, kredittrisiko, operasjonell risiko, likviditetsrisiko og markedsrisiko.

Figur - Risiko og kapitalstyring i Eiendomskreditt



Under pilar 1 settes det av kapital for kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko.

I pilar 2 og under arbeid med ICAAP blir det i tillegg avsatt kapital for konsentrasjonsrisiko mot næring og enkeltkunde. Og det blir avsatt kapital for markedsrisiko (kredittspreddrisiko og eiendomsrisiko). Det bli videre gjort en grundig vurdering av likviditetsrisiko (ILAAP) i ICAAP. Øvrige relevante risikoområder som blir vurdert for Eiendomskreditt er, regulatorisk risiko, forretningsrisiko, strategisk risiko, eierrisiko, systemrisiko, pensjonsrisiko og risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging.

3.1.1 Kredittrisiko

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

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

Selskapet håndterer også 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 7 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 15.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1. Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det

foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifisering av misligholdet fremgår av note 10. Fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 11.

Bruk av ratingbyråer:

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

Bruk av sikkerheter:

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

Konsentrasjonsrisiko

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

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

3.1.2 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Selskapets

operasjonelle risiko beregnes kvantitativt i kapitaldekningen i pilar 1 etter basismetoden, som er nærmere beskrevet i kapitalkravsforskriften. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar 2 for operasjonell risiko.

Styring av operasjonell risiko skjer gjennom kontroller integrert i den løpende drift, opplæring, informasjon, beslutningsgrunnlag, lederovervåking og rapportering. Ledere avgir også årlig en bekreftelse på at internkontroll er gjennomført til administrerende direktør som avgir en samlet rapport til styret. Prosessenes gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for Eiendomskreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig er godkjenning, fullmakter, verifikasjoner, avstemming, gjennomgang av driftsresultater, budsjettavvik, sikring av aktiva, arbeidsdeling og tilgangskontroller.

3.1.3 Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og markedsbetingelser. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. Eiendomskreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer, men har kjøpt egenkapitalbevis, se note 14. Eiendomskreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. For Eiendomskreditt er markedsrisiko særlig knyttet til de finansinstrumenter finansavdelingen kan benytte i sin virksomhet. Selskapet er bevisst denne risikoen og har på plass flere risikoreducerende tiltak for å minimere denne risikoen. Vurderingen foretas på motpartsrisiko, eiendomsrisiko, kredittspreadrisiko og renterisiko.

Motpartsrisiko

Eiendomskreditt er eksponert for motpartsrisiko ved at selskapet anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger herunder rentederivatavtaler. Rentederivater (renteswap) er avtaler om bytte av

rentebetingelse i en fremtidig periode. For en spesifikasjon av rentederivatene vises til note 16. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Motpartrisikoen anses som lav.

Eiendomsrisiko

Eiendomsrisiko er kun knyttet til selskapets direkte eierskap i en hytte på Filefjell som benyttes av de ansatte. Eiendomsrisiko anses som lav.

Kredittspreadrisiko

Kredittspreadrisiko er knyttet til risikoen for endringer i markedsverdi av obligasjoner, sertifikater og derivater som følge av generelle endringer i kredittspreader. Faktisk risikoeksponering baseres på spesifiserte endringer i kredittspreader i forhold til ratingklasse og kvalitativ justeringsfaktorer. Ved å legge til grunn markedsverdi av verdipapirene per ratingklasse x gjennomsnittlig gjenværende løpetid for ratingklassen x spreadendring for ratingklassen, gir det et samlet tapspotensiale ved kredittspreadendringer. Justeringsfaktorene er risikospredning og markedslikviditet ihht.

Finanstilsynets modul for markedsrisiko.

Risikospredning er i hvor stor grad porteføljen er diversifisert i forhold til ulike sektorer, geografiske områder og enkeltutstedere. Markedslikviditet er i hvor stor grad porteføljen er likvid i et stresset marked. Sammensetningen av verdipapirporteføljen fremgår av note 14.

Renterisiko

I beregning av kapitalbehov knyttet til renterisiko er det tatt utgangspunkt i maksimal ramme for renterisiko gitt av styret. Beregning av faktisk eksponering av total renterisiko tar hensyn til både eiendels- og gjeldssiden av balansen og et parallellskift i rentekurven på 2 prosentpoeng ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Ved å legge til grunn markedsverdi/påløpende av aktiva (fordelt på næringslån flytende/fast, boliglån flytende/fast, likviditetsporteføljen og innskudd) og passiva (fordelt på bolighypotek, næringshypotek, senior obligasjoner og ansvarlige lån) x rentedurasjon per klasse x verdiendring ved 2%-poeng parallell skift i rentekurven gir det et samlet tapspotensiale for

renterisiko. Eksponering mot renterisiko er vist i note 15 i årsrapporten.

3.1.4 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko kan deles i to elementer; refinansieringsrisiko og prismetrisiko. Førstnevnte er risikoen for ikke være i stand til å oppfylle sine likviditetsmessige forpliktelser, refinansiere gjeld og/eller ikke evne å finansiere en økning i aktiva. Prismetrisiko er risiko for ikke å være i stand til å refinansiere forpliktelser uten en betydelig merkostnad på ny finansiering, eller et prisfall på eiendeler som må refinansieres. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

3.1.5 Øvrige risiko

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

Forretningsrisiko og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko for en uventet betydelig reduksjon av Eiendoms kreditt 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 inngår i forretningsrisiko.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta

konkurransfordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. Eiendomskreditt har en løpende forretningsstrategiprosess som involverer styret, ledelsen og nøkkelpersoner i arbeidet. Forretningsrisiko følges opp gjennom løpende rapportering, resultatoppfølging, budsjettoppfølging og utarbeidelse av løpende prognoser. Strategiarbeidet er således en rullerende og fleksibel prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål.

Eierrisiko er risikoen for at Eiendomskreditt blir påført negative resultater fra eierposter i strategisk eide selskap og/eller må tilføre ny egenkapital til disse selskapene. Eierselskap defineres som selskaper hvor Eiendomskreditt har en vesentlig eierandel og innflytelse.

Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

Eiendomskreditt skal identifisere og kontrollere uforsvarlig gjeldsoppbygging. Ved vurdering av høy andel fremmedfinansiering og overdreven gjeldsoppbygging benytter selskapet uvektet kjernekapitalandel (leverage ratio) som en indikator, i tråd med Finanstilsynets anbefalinger. Eiendomskreditt har en leverage ratio som ligger vesentlig over Finanstilsynets anbefalte minimumsnivå på henholdsvis 3% og 5% for kredittforetak og banker, se note 6. Det settes følgelig ikke av kapital for risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging i pilar 2.

Pensjonsrisiko

Risikoen for at pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsesordninger kan øke. Eiendomskreditt har innskuddsordning overfor sine ansatte. I tillegg har Eiendomskreditt en driftspensjonsavtale for tidligere administrerende direktør for 70% av lønn over 12G. Eiendomskreditt har en pensjonsrisiko for at ytelsen knyttet til driftspensjonsavtalen vil koste mer enn forventet. Forpliktelsen til Eiendomskreditt kan øke hvis den aktuarielle-erfaringen er verre enn forventet. Eiendomskreditt anser pensjonsrisikoen knyttet til driftspensjonsavtalen som lav i forhold til antall og størrelse. Det er ikke satt av noe kapitalbehov for pensjonsrisiko under pilar 2.

Systemrisiko

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

Eiendomskreditt kan best beskytte seg mot systemrisiko gjennom forsvarlig kredittrisiko- og likviditetsrisikopolicy. Selskapet har konkludert med at nivået på systemrisikoen ikke vurderes å være høyere enn det som er ivare tatt gjennom kalibreringen av kredittmodellene, den motsykliske kapitalbufferen og systemrisikobufferen. Det er ikke satt av ytterligere kapital for systemrisiko i pilar 2.

Note 3 Aksjekapital

(i hele kr)

Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 4 287 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 428 749 100,-. Av aksjekapitalen eies 24.794 aksjer av tidligere adm. direktør Svein Erik Buck og 1.008 aksjer av finansdirektør Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 31.12.2017 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	24,99 %
R Transit AS	24,99 %
Sparebanken Sogn og Fjordane	8,14 %
Voss Sparebank	3,64 %
Luster Sparebank	2,31 %
Haugesund Sparebank	2,18 %
Skudenes og Aakra Sparebank	1,95 %
Flekkefjord Sparebank	1,85 %
Sandnes Sparebank	1,77 %
Søgne og Greipstad Sparebank	1,40 %
Orkla Sparebank	1,33 %
Aurskog Sparebank	1,14 %
Spareskillingsbanken	1,12 %
Sparebank 1 Søre Sunnmøre	1,03 %
Helgeland Sparebank	1,00 %
Indre Sogn Sparebank	0,98 %
Sparebanken Narvik	0,96 %
Sparebanken Østlandet	0,76 %
Sparebank 1 BV	0,75 %
Vik Sparebank	0,68 %

Note 4 Ansvarlig kapital

(i hele kr)

Fondsobligasjonskapital

Selskapet har ikke tatt opp nye fondsobligasjonslån i 2017. 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 2017. Selskapet har i 2017 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 5 Endringer i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

Egenkapitalbevegelse	Balanse	Endringer i 2017				Balanse
	31.12.2016					31.12.2017
<i>Innskutt egenkapital</i>		Emisjon 18.01.2017	Emisjons- kostnader	Emisjon 20.12.2017	Emisjons- kostnader	
Aksjekapital	307 270	102 369		19 110		428 749
Overkursfond	7 901	19 552	-4 152	3 612	- 744	26 169
Sum innskutt egenkapital	315 171					454 918
<i>Opptjent egenkapital</i>		Skatt estimatavvik pensjon	Estimatavvik pensjonført		Årets resultat	
Annen egenkapital	132 559	40,034	-160,138		19 765	152 204
Sum egenkapital	447 730				22 261	607 122

Note 6 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for Eiendoms kreditt består av følgende elementer:

	2017	2016
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	428 749	307 270
Overkursfond	26 169	7 901
Annen egenkapital	152 204	132 559
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Pensjonsmidler	-773	-1 564
Utsatt skattefordel	-2 017	-893
Sum ren kjernekapital	604 333	445 273
Hybridkapital	75 000	75 000
Sum kjernekapital	679 333	520 273
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	804 333	645 273
Risikovektet beregningsgrunnlag	4 041 871	3 291 941
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	626 490	493 791
Kapitaldekning	19,90 %	19,60 %
Kjernekapitaldekning	16,81 %	15,80 %
Ren kjernekapitaldekning	14,95 %	13,53 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,26 %	11,16 %

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav

Standardmetoden	2017			2016		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital-krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital-krav
<u>Motpart/risikovekt</u>						
<u>Multilaterale utviklingsbanker</u>						
0 %	40 010	-	-	40 076	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	350 861	35 086	2 807	320 566	32 057	2 565
<u>Institusjoner</u>						
20 %	306 835	61 367	4 909	592 877	118 575	9 486
50 %	45 149	22 575	1 806	20 098	10 049	804
100 %	9 583	9 583	767	11 545	11 545	924
<i>Poster utenom balanse</i>	-	3 172	254	-	9 771	782
<u>Foretak</u>						
100 %	4 999	4 999	400	4 998	4 998	400
<u>Pant eiendom</u>						
35 %	865 013	302 755	24 220	1 026 805	359 382	28 751
100 %	3 432 282	3 432 282	274 583	2 567 482	2 567 482	205 399
<i>Poster utenom balanse</i>	-	25 707	2 057	-	38 383	3 071
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	778	-	-	2 461	-	-
100 %	23 765	23 765	1 901	18 852	18 852	1 508
Sum	5 079 275	3 921 290	313 703	4 605 760	3 171 094	253 688
CVA risiko		11 129	890		16 616	1 329
Kapitalkrav for operasjonell risiko		109 452	8 756		104 231	8 338
Sum	5 079 275	4 041 871	323 350	4 605 760	3 291 941	263 355
<i>Bufferkrav</i>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			101 047			82 299
Motsyklisk buffer (2% fra 31.12.17 og 1,5% fra 30.06.16)			80 837			49 379
Systemrisikobuffer (3%)			121 256			98 758
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			303 140			230 436
Minimumskrav til ansvarlig kapital			626 490			493 791

Note 7 Utlån

(i hele 1 000 kr)

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2017	%	2016	%
Sparebanker	-	0,00 %	-	0,00 %
Aksjeselskaper	3 316 909	77,14 %	2 469 274	68,61 %
Ansvarlige selskaper	214 997	5,00 %	214 678	5,96 %
Personlig næringsdrivende	36 316	0,84 %	33 000	0,92 %
Lønnstakere	693 101	16,12 %	847 853	23,56 %
Annet	38 348	0,89 %	34 259	0,95 %
Sum	4 299 671	100,00 %	3 599 065	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2017	%	2016	%
Akershus	625 945	14,56 %	595 874	16,56 %
Aust-Agder	40 050	0,93 %	34 940	0,97 %
Buskerud	148 474	3,45 %	139 446	3,87 %
Finnmark	18 369	0,43 %	14 023	0,39 %
Hedmark	98 059	2,28 %	50 526	1,40 %
Hordaland	744 101	17,31 %	665 124	18,48 %
Møre og Romsdal	56 846	1,32 %	47 757	1,33 %
Nordland	95 400	2,22 %	22 882	0,64 %
Nord-Trøndelag	6 837	0,16 %	7 036	0,20 %
Oppland	40 008	0,93 %	48 540	1,35 %
Oslo	1 040 472	24,20 %	763 547	21,22 %
Rogaland	436 393	10,15 %	296 576	8,24 %
Sogn og Fjordane	341 502	7,94 %	458 170	12,73 %
Sør-Trøndelag	182 365	4,24 %	207 561	5,77 %
Telemark	1 197	0,03 %	14 900	0,41 %
Troms	11 019	0,26 %	17 019	0,47 %
Vest-Agder	149 616	3,48 %	34 179	0,95 %
Vestfold	100 506	2,34 %	29 355	0,82 %
Østfold	162 511	3,78 %	151 612	4,21 %
Sum	4 299 671	100,00 %	3 599 065	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 2017 sto det igjen omlag 0,7% av porteføljen som ikke var overført til de to sikkerhetsmassene, bolighypotek og eiendomshypotek.

1.000 kr)	2017	%	2016	%
Bolighypotek	604 024	14,05 %	752 931	20,92 %
Eiendomshypotek	3 665 694	85,26 %	2 789 832	77,52 %
Annet	29 953	0,70 %	56 303	1,56 %
Sum	4 299 671	100,00 %	3 599 065	100,00 %

Av utlånsporteføljen i Eiendoms kreditt løper kr 440 mill. med fast rente. Disse lånene kan representere en mer eller en mindre verdi i forhold til bokført verdi ved utgangen av året. Verdien er avhengig av renten lånene løper med og renten på tidspunkt for regnskapsavleggelse. Lånene med fast rente er sikret med tilsvarende rentebytteavtaler, slik at en over- eller underverdi på utlånssiden vil ha en motsvarende post på innlånssiden. Ved utgangen av 2017 var der en merverdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Virkelig verdi av utlånsporteføljen

Tall i 1000 kr	2017	2016
Bokført verdi av utlånsporteføljen	4 299 671	3 599 065
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	4 304 385	3 607 263
Merverdi i utlånsporteføljen	4 714	8 198

Note 8 Utlån og sikkerhetsmasse

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2017	31.12.2016
Bolighypotek		
Utlån til kunder bolighypotek	604 024	752 931
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 264	1 236
Antall lån	478	609
Fast rente	29,4 %	31,7 %
Flytende rente	70,6 %	68,3 %
Volumvektet indekstert LTV	35,5 %	36,2 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Boliglån	604 024	752 931
Fyllingssikkerhet	41 014	137 082
Sum	645 038	890 013
Obligasjoner i omløp	520 000	811 000
Overpantsettelse	24,0 %	9,7 %
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	3 665 694	2 799 109
Gjennomsnittlig lån per kunde	11 384	7 907
Antall lån	322	352
Fast rente	7,1 %	12,8 %
Flytende rente	92,9 %	87,2 %
Volumvektet indekstert LTV	41,0 %	40,6 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>		
Eiendomshypoteklån	3 650 887	2 792 231
Fyllingssikkerhet	201 676	412 573
Sum	3 852 563	3 204 804
Obligasjoner i omløp	2 916 000	2 385 000
Overpantsettelse	32,1 %	34,3 %

Note 9 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 2 ganger i året ved «vask» hos Eiendomsverdi og bruk av deres database. Lån som er misligholdt vil bli klassifisert som B.

Ved utgangen av 2017 var 93,8 % av totale utlån klassifisert i risikoklasse A, mens 4,8 % er i risikoklasse B. Det er 4 lån som er i risikoklasse C og ett i risikoklasse D. Samlet utgjør disse 1,5% av totale utlån.

Beløp i mill kr	2017			2016		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Boliglån/bolighypoteklån	478	604	14,0	609	753	20,9
- herav klassifisert som A	465	575	95,1	591	716	95,0
- herav klassifisert som B	13	29	4,9	18	37	5,0
Næringsdrivende/eiendomshypotek	333	3 696	86,0	367	2 846	79,1
- herav klassifisert som A	316	3 457	93,5	349	2 715	95,4
- herav klassifisert som B	12	175	4,7	18	131	4,6
- Herav klassifisert som C	4	60	1,6	-	-	-
- Herav klassifisert som D	1	3	0,1	-	-	-
Samlet utlån	811	4 300	100,0	976	3 599	100,0
Lån klassifisert som A-engasjementer	781	4 032	93,8	940	3 431	95,3
Lån klassifisert som B-engasjementer	25	205	4,8	36	168	4,7
Lån klassifisert som C-engasjementer	4	60	1,4	-	-	-
Lån klassifisert som D-engasjementer	1	3	0,1	-	-	-

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 i tillegg til avskrivning gjort på engasjementet som er klassifisert D.

Note 10 Mislighold

(i hele 1 000 kr)

Eiendomskreditt 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)	2017	2016
Østfold	5 856	6 200
Møre og Romsdal	3 425	
Oppland		18 168
Hordaland		1 060
Sum	9 281	25 428

Note 11 Nedskrivning på utlån

(i hele 1 000 kr)

Tap på utlån	2017	2016
Periodens endring i individuelle nedskrivninger	739	-
Periodens endring i gruppe nedskrivninger	500	-
Sum endringer i nedskrivninger	1 239	-
Sum tap på utlån	1 239	-

Utvikling i nedskrivninger (i hele 1000 kr)	2017	2016
Individuelle nedskrivninger 01.01	-	-
Periodens nye individuelle nedskrivninger	739	
Reduksjon i individuelle nedskrivninger	-	-
Tilbakeføring ved konstatering		
Individuelle nedskrivninger 31.12.	739	-
Guppenedskrivninger 01.01.	1170	1170
Ny nedskrivning på grupper av utlån	500	-
Gruppenedskrivning 31.12.	1670	1 170

Gruppering av debitor (i hele 1000 kr)	2017	2016
Næringsdrivende		
Lån med pant i boligeiendom	124	88
Lån med pant i næringsseiendom	1 436	992
Lønnstakere	110	90
Annet		
Sum	1 670	1 170

Note 12 Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

(i hele 1 000 kr)

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner			
		2017	2016
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene			
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater			
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene		4 217 000	4 121 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner		-	202 000

Note 13 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir-nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente-regulering	Brutto utestående
NO0010489537	5,95% Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		45 000 000
NO0010663099	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*	OMF	2,07 %	15.02.2018	227 000 000
NO0010675648	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*	OMF	1,97 %	15.03.2018	425 000 000
NO0010683774	4,13% OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23*	OMF	4,13 %		120 000 000
NO0010702806	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*	OMF	1,68 %	24.01.2018	400 000 000
NO0010730849	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*	OMF	1,27 %	15.03.2018	444 000 000
NO0010730898	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*	OMF	1,04 %	15.01.2018	155 000 000
NO0010755226	FRN Eiendomskreditt	18.01.16 - 18.01.19	Senior	2,21 %	18.01.2018	211 000 000
NO0010756489	2,80% OMF Eiendomshyp.	26.01.16 - 26.01.26*	OMF	2,80 %		100 000 000
NO0010774292	FRN OMF Bolighypotek	14.09.16 - 12.04.19*	OMF	1,24 %	12.01.2018	215 000 000
NO0010775430	FRN OMF Eiendomshyp.	27.09.16 - 15.06.22*	OMF	1,64 %	15.03.2018	450 000 000
NO0010780943	FRN Eiendomskreditt	16.12.16 - 16.09.19	Senior	1,72 %	16.03.2018	250 000 000
NO0010789894	FRN Eiendomskreditt	27.03.17 - 27.03.20	Senior	1,57 %	27.03.2018	275 000 000
NO0010795388	FRN OMF Eiendomshyp.	29.05.17 - 15.06.23*	OMF	1,48 %	15.03.2018	350 000 000
NO0010802630	FRN OMF Bolighypotek	21.08.17 - 16.09.19*	OMF	1,12 %	15.03.2018	150 000 000
NO0010807837	FRN OMF Eiendomshyp.	09.10.17 - 09.10.20*	OMF	1,18 %	09.01.2018	400 000 000
Sum						4 217 000 000
Egenbeholdning						0
Over- og underkurser ved emisjon						646 067
Sum i følge regnskap						4 217 646 067
NO0010684285	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,08 %	27.03.2018	40 000 000
NO0010714249	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,13 %	27.03.2018	35 000 000
NO0010722754	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	2,62 %	05.02.2018	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 14 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)	2017	2016
Bokført verdi 1.1.	461 827	516 200
Tilgang i løpet av året	218 635	90 789
Avgang i løpet av året	-165 097	-149 101
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	-281	3 939
Bokført verdi 31.12.	515 084	461 827
Markedsverdi 31.12.	519 193	465 033

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

		Bokført verdi 2017	Bokført verdi 2016
Risikovekt	Debitorgruppe (1 000 kr)		
0 %	Statsobligasjoner ol	40 010	40 076
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	350 861	320 565
20 %	Bank- og finansobligasjoner	70 098	70 161
50 %	Bank- og finansobligasjoner	45 149	20 098
100 %	Industriobligasjoner	4 999	4 998
100 %	Ansvarlig kapital i bank	3 966	5 929
Totalt		515 084	461 827
Markedsverdi 31.12.		519 193	465 033

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 31.12.2017 er kr 5.616.567, mens ligningsverdien utgjør kr 6.244.710.

Note 15 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

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

Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)

	Sum	Uten	Inntil	1 – 3	3–12	1 – 5	Over
Tall i 1 000 kr	Balanse	Forfall	1 mnd.	mnd.	mnd.	år	5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	233 450	5	233 445				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 302 996		3 325	57 805	271 418	1 306 361	2 664 087
Øvrige finansplasseringer	516 458		92 931	40 747	130 943	324 356	20 319
Andre eiendeler	28 388		2 673	9 412	8 291	1 417	6 595
Sum eiendeler	5 081 291	5	239 535	107 964	410 652	1 632 134	2 691 001
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer og påløpte renter	4 230 483		6 506	157 240	276 082	3 221 056	569 599
Ansvarlig lånekapital	125 000					125 000	
Hybridkapital	75 000				40 000	35 000	
Annen gjeld	43 685		2 271	20 299	13 944	4 740	2 431
Sum gjeld	4 474 168		8 777	177 539	330 026	3 385 796	572 030
Egenkapital	607 122	607 122					
Sum gjeld og egenkapital	5 081 291	607 122	8 777	177 539	330 026	3 385 796	572 030
Avvik		-607 117	230 758	-69 575	80 626	-1 753 662	2 118 971

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

	Sum	Uten	Inntil	1 – 3	3–12	1 – 5	Over
Tall i 1 000 kr	Balanse	Forfall	1 mnd.	mnd.	mnd.	år	5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	233 450	5	233 445				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 302 996		1 769 115	2 094 917	129 056	274 248	35 660
Øvrige finansplasseringer	516 458		33 012	447 534	10 594	4 999	20 319
Andre eiendeler	28 388	28 388					
Sum eiendeler	5 081 291	28 393	2 035 572	2 542 451	139 650	279 247	55 979
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer og påløpte renter	4 230 483		1 234 592	2 727 056	49 066	-	219 769
Ansvarlig lånekapital	125 000			125 000			
Hybridkapital	75 000			75 000			
Annen gjeld	43 685	43 685					
Sum gjeld	4 474 168	43 685	1 234 592	2 927 056	49 066	-	219 769
Sum egenkapital	607 122	607 122					
Sum gjeld og egenkapital	5 081 291	650 807	1 234 592	2 927 056	49 066	-	219 769
Avvik før poster utenom balansen		-622 415	800 980	-384 605	90 584	279 247	-163 790
Poster utenom balansen			-100 000	328 225	-121 325	-273 900	167 000
		-622 415	700 980	-56 380	-30 741	5 347	3 210

Rente- og valutasikring

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

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

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

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1 prosentpoeng generell endring i markedsrentene på kr 0,9 mill.

Eiendoms kreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 16 Rentederivatavtaler

(i mill. kr)

Eiendoms kreditt har ingen valutarisiko.

Eiendoms kreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark-to-market vurdering av kontraktene viser 5 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 12,1 mill. og 27 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 7,6 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2017.

Inngåtte rentebytteavtaler totalt (mill.kr.)

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	151	30
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	113	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	128	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	19	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	14	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	20	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	13	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	-	100
Totalt		458	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 2018)	104	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	15	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	71	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	9	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	14	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	10	-
Totalt		223	-

Rentebytteavtalene i bolighypotekporteføljen har en samlet negativ markedsverdi på kr 4,2 mill.

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

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	48	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	98	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	57	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	10	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	10	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	13	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	-	100
Totalt		236	200

Rentebytteavtalene i eiendomshypotekporteføljen har en samlet positiv markedsverdi på kr 7,3 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 Eiendoms kreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente. Salg av en rentebytteavtale innebærer at Eiendoms kreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente. I mange av rentebytteavtalene Eiendoms kreditt har inngått løper det "avdrag", slik at det nominelle kalkulasjonsbeløp avtar frem til utløpet av kontrakten.

Note 17 Kurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger

(i hele 1 000 kr)

Netto over- og underkurs ved innlån (1 000 kr)	2017	2016
Balanseført 1.1.	907	-1 913
Tilført i perioden	-2 964	463
Kostnadsført/inntektsført i perioden	1 411	2 357
Balanseført 31.12.	-646	907

Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-1 537	-1 915
Tilført i perioden	-5 364	-1 611
Inntektsført i perioden	1 994	1 989
Balanseført 31.12.	-4 907	-1 537

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 18 Skatt

(i hele 1000 kr)

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

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom de regnskapsmessige og skattemessige verdier. Nedenfor er det gitt en spesifikasjon av de midlertidige forskjellene, samt beregningen av utsatt skatt og utsatt skattefordel. Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig inntekt vises også. Utsatt skattefordel er bokført som en eiendel i balansen. Dette bygger på en forutsetning om at skattefordelen kan trekkes fra i forbindelse med et fremtidig overskudd. Eiendoms kreditt anser denne forutsetningen å være realistisk.

Alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat deles i:

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

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	50 958	42 217
pluss/minus endring i midlertidige forskjeller	4 495	-6 963
minus ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-144	-126
pluss ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	24	27
pluss/minus permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapita	-160	-78
pluss/minus permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-4 097	-799
pluss/minus permanente forskjeller	-4 377	-976
Skattepliktig inntekt	51 077	34 278
Innteksskatt 25%	12 769	8 570
Sum betalbar skatt	12 769	8 570
pluss/minus endring i utsatt skatt	-1 124	1 741
minus skatt på estimatavik pensjon ført mot egenkapital	40	20
Årets skattekostnad	11 685	10 330
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	50 958	42 217
Beregnet skatt 25%	12 740	10 554
Bokført skatt	11 685	10 330
Differanse	1 054	224
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	6	7
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-36	-32
Skatteeffekt på løpte kostnader emisjon som går mot egenkapitalen	-1 024	-200
Differanse	-1 054	-224

Utsatt skatt/ skattefordel i balansen	2 017	2 016	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Verdipapirgjeld	2 070	2 565	495
Innskuddsfond/premiefond innskuddspensjon	773	1 563	791
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Verdipapir	-2 777	-2 077	700
Varie driftsmidler	-93	-63	30
Utlån	-495	-407	88
Sikringsforretninger	-5 191	-2 266	2 925
Pensjonsforpliktelser	-2 355	-2 889	-534
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-8 068	-3 573	4 495
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-2 017	-893	1 124
Effektiv skattesats	22,9 %	24,5 %	

Note 19 Nærstående parter

(i hele 1 000 kr)

I samsvar med regnskapslovens § 7-30 b vil Eiendoms kreditt gi de opplysningene som forutsettes om nærstående parter.

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

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

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

	2017	2016
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	222	17
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	125	100
Gevinst/(-tap) ved salg av verdipapirer	-	6
Andre driftsinntekter	612	601
<i>Sum inntekter</i>	<i>959</i>	<i>724</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	0	0
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5167	5167
Andre eiendeler	144	191
<i>Sum eiendeler</i>	<i>5311</i>	<i>5358</i>

Sparebanker som er aksjonærer

Ved utgangen av 2017 er det 76 sparebanker som står som aksjonærer i Eiendoms kreditt.

Note 20 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Utgjør kr 233 444 788. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 431 176.

Note 21 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2017		2016	
	Maskiner og inventar	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Fast eiendom
Varige driftsmidler				
Anskaffelseskostnad per 1.1.	5759	3 387	5703	3 387
Anskaffet i perioden	101		56	
Avgang i perioden				
Ordinære avskrivninger i perioden	327		380	
Akkumulerte avskrivninger	5 224		4897	
Bokført verdi 31.12.	637		863	
Avskrivningssats	15 - 25%		15 - 25%	
	2017		2016	
	Investert	Avgang	Investert	Avgang
Tilgang og avgang av varige driftsmidler				
Maskiner og inventar	101		56	
Fast eiendom				
Sum	101		56	

Note 22 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. Godtgjørelsene til styret og øvrige tillitsmenn utgjør kun honorarer. Andre godtgjørelser er ikke avtalt. Godtgjørelser til de ansatte er basert på fast lønn og det foreligger ikke bonusordninger for ansatte eller tillitsvalgte. I 2017 er det utbetalt et ekstraordinært engangstillegg til tre i ledelsen.

	2017	2016
Lån til ansatte 1)	10 906 502	10 876 977
Lån til ledelsen		
Lars W Lynngård	2 548 988	1 849 005
Periodens rentesubsidier av lån til ansatte	13 195	24 583
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	8 433 521	8 280 244
Godtgjørelse til styret		
Arvid Andenæs	79 200	65 400
Nils Martin Axe	78 100	82 400
Odd Nordli	73 100	38 700
Frode Vasseth	78 100	28 300
Nina Skage	70 800	
Egon Moen	10 200	
Frank Johannesen	32 200	28 300
Lisbeth Flågeng	77 900	46 000
Gunnar Skeie		36 400
Svein Ivar Førland		53 000
Godtgjørelse til ledelsen 2)		
Jan Kaare Hellevang	1 874 147	1 719 368
Lars W Lynngård	1 229 147	1 316 480
Geir Rasmussen	1 316 552	1 270 824
Brith Line Øverland	524 182	
Ann Cathrine Lerstad (sluttet 01.11.16)		438 794
Godtgjørelse til revisor 3)		
Revisjon av årsregnskap	300 000	266 288
Annen finansiell revisjon	328 273	259 006
Sum revisjonstjenester	628 273	525 294

1) Inkluderer lån til ledelsen

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

3) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

Note 23 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 Storebrand. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2017 kom på kr 790 971.

Bevegelse innskuddsfond/premiefond tilknyttet innskuddsordningen

Ved overgang fra at selskapet hadde ytelsesordning og innskuddsordning til at alle ansatte har innskuddsordning pr 01.01.16, ble overfinansieringen overført til premiefond/innskuddsfond, som er tilknyttet innskuddsordningen. Innskuddsfondet er belastet kr 688 988 og premiefondet kr 101 983 til innskuddsordningen. Pr 31.12.2017 gjenstår det totalt kr 772 526 på premiefondet og innskuddsfondet, dette er ført under forskuddsbetalinger i balansen.

Driftspensjon

Det er også etablert livsvarig driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn utover 12 G. Årets pensjonskostnad for ytelsesordningen gir uttrykk for nåverdien av den del av pensjonsytelsene som opptjenes i løpet av året. Nåverdien av årets pensjonsopptjening er benevnt service kost i tabellen nedenfor. Driftspensjonen for nåværende daglig leder ble avvirket pr 31.12.17, dermed vil det ikke være noe opptjening på ytelsesordninger i selskapet lenger. Ved avviking av driftspensjonen for nåværende daglig leder gav dette en kostnadsreduksjon på kr 564 874. For 2017 er det for tidligere daglig leder kostnadsført kr 60 131 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 i 2017 på kr 120 104 fratrullet skatt, som følge av aktuariell tap pr 31.12.17, mot kr 58 678 i 2016 fratrullet skatt i, som følge av aktuariell tap pr 31.12.2016.

Aktuarielle forutsetninger

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

Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2017	2016
Avkastning på pensjonsmidler	2,40 %	2,60 %
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
Årlig G-regulering	2,25 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	19,10 %	14,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uføretariff	KU	KU

Pensjonskostnader	2017	2016
Årets pensjonsopptjening, service kost		145 279
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	60 131	72 451
Pensjonskostnad (brutto)	60 131	217 730
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	60 131	217 730
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon	-564 874	-
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	-504 743	217 730

Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2017	2016
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-2 354 753	-2 888 656
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-2 354 753	-2 888 656

Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2017	2016
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	1 563 497	1 354 844
Tilført fondet gjennom året		865 322
Belastet fondet gjennom året	-790 971	-656 669
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	772 526	1 563 497

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, 12. februar 2018
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

Fjordane

Siviløkonom

Adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Siviløkonom

Direktør Fundraising, NHH

Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og

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 2017, 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 2017, 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 revisjonen 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 legge 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 rettvisende 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 bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 12. februar 2018
ERNST & YOUNG AS



Eirik Moe
Statsautorisert revisor

