



EIENDOMSKREDITT



ÅRSRAPPORT 2019



INNHOLD

<i>Adm. direktør har ordet</i>	3
<i>Finansielle hovedtall</i>	6
<i>Årsberetning</i>	7
<i>Resultatregnskap</i>	15
<i>Balanse</i>	16
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	17
<i>Notehenvisning</i>	18
<i>Revisors beretning</i>	56
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	59



Høy aktivitet, lønnsom vekst og rekordresultat for EiendomsKreditt i 2019

Det er en glede å rapportere om et rekordresultat på kr 60 mill. etter skatt i 2019. Resultatet tilsvarer en egenkapitalavkastning på 7,8%. Det er i 2019 gjennomført en rekke lønnsomhetsforbedrede tiltak og det er tilfredsstillende å konstatere at i de tre siste kvartalene i 2019 har egenkapitalavkastningen ligget på 8,25%. Vi har dermed et nødvendig momentum med oss inn i 2020.

Det har vært stor utlånsaktivitet i 2019 og det ble utbetalt brutto nye utlån på kr 1,9 mrd., som er ny rekord. Utlånsveksten har vært størst i det sentrale østlandsområdet (utenom Oslo) og i Trøndelag. Netto utlånsvekst ble 11,5%.

Administrasjonen og styret har arbeidet sammen om strategiske veivalg fremover. Det er et klart uttrykt mål at selskapet fortsetter den lønnsomme veksten, dog med noe lavere veksttakt enn vi har sett for perioden 2017-2019. Selskapet har derfor ikke behov for ny egenkapital i 2020.

EiendomsKreditt distribuerer lån i samarbeid med banker, egendistribusjon og gjennom tilretteleggere av syndikerte eiendomsprosjekter. Selskapet har som overordnet mål at utbetalinger av næringslån fordeles jevnt gjennom disse kanalene. EiendomsKreditt har et meget velfungerende samarbeid med en rekke banker og det er viktig for selskapet å utvikle og forsterke samarbeidet og samhandlingen med bankene. Det er nedsatt en arbeidsgruppe som skal kartlegge hvordan EiendomsKreditt kan bedre sitt produkt og tilnærming til bankene for i større grad tilfredsstille bankenes behov.

Investeringer i næringseiendom blir av mange investorer sett på som en «trygg havn». Dette forventer jeg vil være situasjonen også i 2020. Prime yield har i sentrale bystrøk kommet ned på lave nivåer, men de høyest prisede eiendommene har gjerne også en god miks av solide leietakere, sentral beliggenhet og høy standard. I 2020 og fremover tror jeg vi vil se en betydelig akselerasjon i utviklingen av

«grønne» bygg. Miljø og bærekraft (ESG) vil bli vektlagt av leietagere og finansinstitusjoner i en helt annen skala enn vi har sett så langt. Eiere av næringseiendom som ikke vektlegger ESG som et sentralt element i utviklingen av næringsbygg, vil over tid kunne få utfordringer med å tiltrekke seg gode leietakere og trolig få høyere finansieringskostnader.

EiendomsKreditt har de siste årene vært i gjennom en omstillingsfase. Selskapet har fått en endret eierstruktur, er blitt et rendyrket selskap for finansiering av næringseiendom og har vokst betydelig innenfor dette segmentet. Geografisk har utlånsporteføljen blitt mer diversifisert ved at en større andel av veksten har kommet i viktige regioner der vi tidligere har vært mindre til stede.

Jeg vil rette en stor takk til selskapets ansatte. Det har blitt lagt ned en betydelig innsats over tid, og med høy kvalitet. Sammen med dyktige medarbeidere ser jeg frem til at selskapet skal utvikles videre mot å bli en nyttig og attraktiv samarbeidspartner for våre kunder, eiere og distributører.

Bergen, 26. februar 2020

Eirik Maurstad
Adm. direktør



Kort om EiendomsKreditt

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet har en internasjonal rating og finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 76 aksjonærer hvorav 67 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Visjon og verdier

Vi skal være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører

Offensiv – Vi skal arbeide aktivt for å være den långiveren som kundene ønsker seg og som konkurrentene drømmer om å bli.

Solid – Vår drift- og utlånsstrategi skal alltid ha fokus på å trygge interessene til kunder, investorer, samarbeidspartnere og ansatte.

Nær – Vi skal opprette og vedlikeholde gode og effektive kommunikasjonslinjer, både internt i selskapet og mellom EiendomsKreditt og selskapets kunder, eiere og investorer.

Fremtidsrettet – Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte – EiendomsKreditt skal tilby kunder med høy kvalitet og lav risiko attraktive lånevilkår, over hele lånets løpetid.

Selskapets utlånsvirksomhet

EiendomsKreditt tilbyr finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag i hele Norge.

I motsetning til andre norske OMF-foretak har EiendomsKreditt egen distribusjon av utlån.

EiendomsKreditt har tre salgskanaler, som definerer selskapets satsning mot markedet:

1. Salg gjennom samarbeid med selskapets eier- og samarbeidsbanker.
2. Salg gjennom samarbeid med ulike tilretteleggere.
3. Salg direkte mot bedrifter, nærings-eiendomsaktører og borettslag.

Lånesøknader som mottas fra eierbanker er gjenstand for ordinær kredittbehandling i EiendomsKreditt. Dette foretas etter samme vedtektsfestede kriterier og kredittpolicy som andre lånesøknader. Ofte deles disse lånene med banken slik at EiendomsKreditt har den best prioriterte del av lånene.

Lave vedtektsfestede lånegrenser

Selskapet kan i henhold til vedtektene yte lån til næringseiendom innenfor 55% av forsvarlig verdi. Lån til virksomheter som driver med forretningsmessig boligutleie skal være sikret innenfor 60%, og lån til fellesgjeld i borettslag skal være sikret innenfor 65% av forsvarlig verdi. Lånegrensene ligger gjennomgående lavere enn maksimalgrensene innenfor OMF-regelverket i tråd med selskapets forsvarlige kredittpolicy.

Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

EiendomsKreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg utsteder EiendomsKreditt ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet. OMF-obligasjonene har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som i hovedsak består av utlån.

Eiendomshypotek omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie, samt fellesgjeld til borettslag. 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.

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". Den langsiktige ratingen av EiendomsKreditts Obligasjoner med fortrinnsrett er AAA (outlook stable). Ratingen bekrefter meget høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

Administrasjonssamarbeid

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 nøkkelpersonsrisiko.



Finansielle hovedtall

(i hele mill. kr)

Resultat (mill.kr)	2019	2018	2017
Netto renteinntekter	97,37	82,17	66,32
Øvrige driftsinntekter	4,49	9,67	2,71
Driftskostnader	23,12	20,43	17,49
Gevinst/tap(-) på verdipapir	0,18	0,21	0,71
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	79,93	70,77	50,96
Skattekostnad	19,96	16,75	11,69
Resultat etter skatt	59,96	54,02	39,27

Regnskapsposter (i % av GFK)	2019	2018	2017
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	5 753	5 053	4 731
Netto renteinntekter	1,69 %	1,63 %	1,40 %
Øvrige driftsinntekter	0,08 %	0,19 %	0,06 %
Driftskostnader	0,40 %	0,40 %	0,37 %
Gevinst/tap(-) på verdipapir	0,00 %	0,00 %	0,01 %
Resultat før skatt	1,39 %	1,40 %	1,08 %
Skattekostnad	0,35 %	0,33 %	0,25 %
Resultat etter skatt	1,04 %	1,07 %	0,83 %

Andre nøkkeltall (%)	2019	2018	2017
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt	10,50 %	11,18 %	9,08 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt	7,87 %	8,53 %	7,00 %
Vekst i utlån	12,65 %	2,59 %	19,56 %
Vekst i forvaltningskapital	9,74 %	3,58 %	10,32 %
Kostnader i % av totale inntekter	22,67 %	22,20 %	25,10 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl.verdipapir	22,70 %	22,25 %	25,36 %
Egenkapital i % av forvaltning	13,76 %	15,07 %	12,83 %
Kapitaldekning	19,64 %	20,45 %	19,90 %
Kjernekapitaldekning	17,18 %	17,78 %	16,81 %
Ren kjernekapitaldekning	15,51 %	16,19 %	14,95 %
Uvektet kjernekapitalandel	14,92 %	15,40 %	13,26 %
LCR (pr årsskifte)	115 %	166 %	1073 %

Andre nøkkeltall (mill.kr)	2019	2018	2017
Brutto utlån	4 973	4 415	4 303
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapir	4 682	4 237	4 218
Forvaltningskapital	5 776	5 263	5 081
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 084	4 691	4 042
Tellende ansvarlig kapital	998	959	804
Ren kjernekapital	788	759	604
Egenkapital	792	761	607

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN i 2019

1.1. Virksomheten

EiendomsKreditt tilbyr lån til næringseiendom, boliger for utleie og fellesgjeld til borettslag over hele landet. Med utgangspunkt i gode innlånsbetingelser, spesialisering og effektiv drift, lav kredittrisiko og svært lave tap vil EiendomsKreditt være blant markedets mest konkurransedyktige tilbydere av langsiktige lån. Selskapets kontor er sentralt lokalisert i Solheimsgaten 11 i Bergen.

1.2. Norsk økonomi

Norsk økonomi oppretthold en moderat vekst gjennom 2019. Selv om nye data fra Norges Banks regionale nettverk indikerer en forsiktig oppbremsing i veksten er det grunn til å forvente gode makroøkonomiske rammevilkår også i 2020. Husprisene har vist en moderat vekst på ca 3% gjennom 2019. Det er likevel regionale forskjeller og mens veksten i Oslo og Innlandet ligger over gjennomsnittet peker Stavangerområdet seg ut med en negativ prisutvikling på -2,6%. Innstramningene i boliglånsforskriften har sammen med stigende markedsrenter i økende grad gitt effekt og bidratt til en oppbremsing av prisutviklingen i boligmarkedet. Tiden det tar å omsette en bolig har i 2019 økt for fjerde år på rad. Forventningene for boligmarkedet i 2020 er en generell lav til moderat oppgang men der høyest vekst forventes i Oslo. Arbeidsmarkedet har fortsatt å være positivt i 2019 og arbeidsledighetsraten har vært fallende gjennom 24 måneder. Arbeidsledigheten er nå 2,3% (NAV).

Internasjonalt er det ved inngangen til 2020 et varierende bilde i forhold til de økonomiske utsiktene. I USA har økonomien vært relativt sterk mens data fra eurosone er vesentlig svakere. Både FED og ESB har vist større bekymring for fremtiden og FED har i høst reversert tidligere renteøkninger gjennom å sette ned renten i tre omganger.

Norges Bank startet en syklus med rentehevinger i september 2018 og har i 2019 satt opp renten videre i tre omganger til 1,50%. Norges Bank holder

muligheten åpen for ytterligere en renteøkning i 2020, men stadig flere tror at rentetoppen kan være nådd i denne omgangen både på grunn av utsiktene for norsk økonomi og på grunn av rentebildet internasjonalt.

Finansinstitusjonenes lånekostnader har vært stigende gjennom 2019. Pengemarkedsrenten representert ved 3 mnd. NIBOR steg gjennom året fra 1,27% til 1,84%. Lange renter representert ved fem år swaprente startet året på 1,70% og hadde en fallende trend helt frem til august hvor den nådde en bunn på 1,45%. Fra august og ut året steg den kraftig og endte på 2,0%.

1.3. Markedet for næringseiendom

Det har i 2019 vært høy aktivitet i markedet for næringseiendom. Markedet er fortsatt preget av at det har vært flere kjøpere enn selgere av næringseiendom. Kontorledigheten er på vei ned, noe som presser opp leieprisene i sentrale strøk. Denne leieprisøkningen motvirker effekten av økende renter. Flere aktører forventer derfor fortsatt lave yieldnivåer i 2019.

Stigende markedsrenter i 2019 har også ledet til en økning i utlånsrentene til kunder. På den annen side har konkurransebildet medført at marginene på lån til næringseiendom er blitt noe redusert.

Ved inngangen til 2019 var finansinstitusjonene i stor grad godt kapitalisert, noe som har økt villigheten til igjen å finansiere eiendomsprosjekter og marginkravene har således blitt noe redusert. Finansinstitusjonene krever nå betydelig høyere egenkapital i prosjektene enn de gjorde for få år siden. Gjennomsnittlig minimumskrav til egenkapital er nå 38%. Konkurransemessig er dette en positiv utvikling for EiendomsKreditt som har vedtektsfestet en lav belåningsgrad på eiendommer som finansieres.

1.4. Utlån

Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2019. Det har vært høy aktivitet og det er utbetalt 1 900



mill. kroner i nye lån. Netto vekst i utlån til næringsformål ble på 11,5%.

En økende andel av nye utlån til næringsformål gis i samarbeid med banker og tilretteleggere. Lånene er som regel noe større enn gjennomsnittet av løpende lån i EiendomsKreditt. En økende andel av lånene prises etter 3 mnd. NIBOR med et marginpåslag. NIBOR-lån utgjør nå 68% av alle utlån.

1.5. Innlån

Obligasjonsmarkedet har vært velfungerende gjennom hele 2019. Kredittpåslagene for obligasjoner med fortrinnsrett og senior bank- og finansobligasjoner har vært fallende gjennom hele 2019. Gjennom året falt kredittpåslagene med henholdsvis 0,09%-poeng for obligasjoner med fortrinnsrett og 0,19%-poeng for seniorobligasjoner. Til tross for lavere kredittpåslag medførte stigende pengemarkedsrenter at lånekostnadene for banker og finansinstitusjoner økte gjennom året.

Totalt har EiendomsKreditt i 2019 utstedt obligasjoner og sertifikater for kr 1 281 mill. mot kr 1 140 mill. i 2018. Av dette utgjør OMF eiendomshypotekobligasjoner kr 1 156 (kr 800 mill.) og senior obligasjonslån kr 125 mill. (kr 300 mill.). I tillegg er det tatt opp et tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på kr 125 mill. og et fondsobligasjonslån på kr 45 mill. Gjennomsnittlig løpetid på utstedelsene i 2019 har vært 5,60 år for OMF og 2,40 år for seniorobligasjoner. Innlånsporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2019 økt med 0,26 år til 3,02 år. Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

2. RESULTAT

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

Tall for 2018 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 79,9 mill. (kr 70,8 mill.) og utgjorde 1,39% (1,40%) av gjennomsnittlig

forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatoppgangen er høyere netto renteinntekter og høyere gebyrinntekter. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 10,49% (11,18%) som tilsvarer 9,31%-poeng (10,58%-poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 19,96 mill. (kr 16,75 mill.).

Resultat etter skatt var kr 60,0 mill. (kr 54,0 mill.). Resultatet etter skatt utgjør 1,04% (1,07%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 7,87% (8,53%). Nedgangen i egenkapitalavkastning skyldes i stor grad at selskapet i 2018 fikk en gevinst på 6,5 mill. kr. ved slag av boliglånsporteføljen.

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 97,4 mill. (kr 82,2 mill.) som tilsvarer 1,69% (1,63%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Utbytte fra verdipapir utgjorde kr 0,2 mill. (kr 0,2 mill.). Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 3,2 mill. (kr 2,3 mill.), mens provisjons- og gebyrkostnader utgjorde kr 0,03 mill. (kr 0,04 mill.).

EiendomsKreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av staten, norske banker og kredittforetak. Salg av obligasjoner ga en nettogevinst på kr 0,2 mill. (kr 0,2 mill.). Det er ikke inntektsført eller kostnadsført verdiendringer i obligasjonsporteføljen. Markedsverdien på obligasjonsbeholdningen overstiger den bokførte verdien på porteføljen i slutten av 2019. Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapir som har vært knyttet til rentesikring blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene.

Andre driftsinntekter var kr 0,6 mill. (kr 7,1 mill.) i 2019. Tallene for 2018 er preget av netto gevinst ved salg av boliglånsporteføljen på kr 6,5 mill.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 20,4 mill. (kr 18,2 mill.) i 2019. Av dette utgjør lønn kr 9,5 mill. (kr 9,1 mill.). Totale driftskostnader økte med 13,2% til kr 23,1 mill. (kr 20,4 mill.) i 2019. Av økningen skyldes kr 0,65 mill. (24%) ny avgift til



Krisetiltaksfondet. Samlede kostnader utgjorde 0,40% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 22,7% (22,2%).

2.3. Mislighold og tap

Eiendomskreditt hadde ved utgangen av året 9 (4) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 80,9 mill. (kr 28,3 mill.) Dette tilsvarer 1,62% (0,64%) av brutto utlån. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Det er ikke foretatt endringer i gruppenedskrivninger i 2019. Gruppenedskrivninger utgjør totalt kr 1,7 mill. i balansen. 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 9,7%, tilsvarende kr 513 mill., og utgjorde kr 5 776 mill. ved utgangen av 2019.

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 40,7 mill. i 2019.

Likviditetsporteføljen av obligasjoner hadde per 31.12.2019 en gjennomsnittlig restløpetid på 1,35 år. Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis til en pålydende verdi på kr 5,6 mill.

3.3. Utlån

Utlån økte i 2019 med kr 559 mill. (12,7%) til kr 4 971 mill. (kr 4 413 mill.). Utlån med pant i næringseiendom økte med kr 509 mill. (11,5%). Samlede utlån fordelte seg med 98,6% på eiendomshypoteklån og 1,4% på andre lån. Av totale utlån på 4 971 mill. kr gjelder 4 921 mill. kr. utlån med pant i næringseiendom, og 50 mill. kr utlån til kredittforetak.

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved

årsskiftet totalt kr 4 902 mill. Andre næringslån utgjorde kr 18 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 4 921 mill.

2019				
Næringslån (mill. kr)	Eiendomshypotek		Annet	
	Utlån	LTV	Utlån	LTV
0 - 5 mill.	294	26 %	13	23 %
5 - 10 mill.	289	35 %	5	34 %
10 - 15 mill.	302	39 %	-	
15 - 20 mill.	174	42 %	-	
20 - 25 mill.	258	41 %	-	
25 - 50 mill.	998	47 %	-	
50 - 100 mill.	1 423	49 %	-	
Over 100	1 164	51 %	-	
Sum	4 902	45 %	18	26 %

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 45% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50% (whole loan) utgjør 55% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 4% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2019 med kr 438 mill. og utgjorde kr 4 676 mill. per 31.12.2019.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per 31.12)	2019	2018	2017
Senior obligasjonslån	700	862	781
OMF – bolighypotek	0	0	520
OMF – eiendomshypotek	3 976	3 376	2 916
Sum	4 676	4 238	4 217

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 536 149 100 fordelt på 5 361 491 aksjer pålydende kr 100. Det er ikke foretatt kapitalutvidelse i 2019. Selskapet har ved utgangen av 2019 totalt 76 aksjonærer hvorav 67 spare- og forretningsbanker og 9 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2019 fremgår av note 3. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene.

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusiv overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 791,68 mill.

Selskapet har i 2019 utstedt et nytt evigvarende fondsobligasjonslån på kr 45 mill. Samlet annen kjernekapital (fondsobligasjonskapital) utgjør kr 85 mill. Selskapet har videre i 2019 utstedt et nytt tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2019 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 998,37 mill. Dette gir en kapitaldekning på 19,64% (20,45%).

Kjernekapitaldekningen er på 17,18% (17,78%) og ren kjernekapitaldekning er 15,51% (16,19%).

Uvektet kjernekapitaldekning var 14,92% (15,40%) ved utgangen av 2019. EiendomsKreditt har et pilar 2-krav på 1,3%.

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. EiendomsKreditt er eksponert for kredittrisiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For EiendomsKreditt vil kredittrisikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i EiendomsKreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser.

Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 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, skal lån ikke ytes – uavhengig av hvilken sikkerhet som kan stilles.

Øvrige kriterier for utlån

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 av ny dato. For 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 kreditt håndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Alle lån til næringsformål, inklusiv leiegårder, samt lån til borettslag (fellesgjeld), behandles av kredittkomiteen som har fullmakt til å bevilge lån inntil kr 75 mill. Lån



som er større enn dette, skal behandles i EiendomsKreditt sitt styre.

Lånenes løpetid og rentevilkår

Lån til næringsbygg vil ha en løpetid på maksimalt 25 år. Fellesgjeld i borettslag gis normalt med en løpetid på 5-35 år. Ved særlig lav risiko kan lenger løpetid innvilges. 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 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 har konsesjon som utstedere av OMF, er det etablert en sikkerhetsmasse for eiendomshypoteklånene. Alle nye lån som innvilges, må tilfredsstille kriteriene for å kunne inngå i sikkerhetsmassen.

I sikkerhetsmassen legges lån til leiegårder, andre utleieboliger, kombinerte bolig- og næringseiendommer, fritidseiendommer og ordinære næringseiendommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som eiendomshypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 60%. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som bolighypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 75%. Etter EiendomsKreditts vedtekter skal lån til næringseiendommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55%, lån til næringseiendommer med boligformål ligge innenfor 60% og lån som er fellesgjeld til borettslag eller 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. Ytterligere beskrevet i note 2.

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 sikkerhetsmassen 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 risikoreducerende 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 31.12.2019 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 761 mill. som tilsvarer 16% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 115% (166%). Det offisielle kravet til LCR er 100%. Stabil finansierungsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 102,7% (102,6%). 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 utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 50 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 2019 utgjorde 9,0 (8,4).

Sykefraværet for 2019 var 3,3% (5,7%) av arbeidstiden. Det egenmeldte fraværet har vært lavt og legemeldt fravær skyldes ikke arbeidsrelatert sykdom. Det er ikke registrert skader som skyldes arbeidsulykker eller arbeidsbelastning i løpet av året. Selskapet har verneombud. Selskapet har en fleksibel helseforsikringsordning for ansatte.

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 21 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 en kvinne og fem menn.

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 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.

Hvitvasking

EiendomsKreditt har nulltoleranse for korrupsjon og ser svært alvorlig på korrupsjon knyttet til kunder, forretningsforbindelser og ansatte. Selskapets forventninger til ansatte omtales i selskapets etiske retningslinjer og i utlånsvirksomheten er dette ivare tatt gjennom særskilte bestemmelser i selskapets kredittpolicy.

Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er en viktig del av EiendomsKreditt sitt samfunnsansvar. Selskapets arbeid på dette området har en risikobasert og virksomhetsrettet tilnærming og inngår i selskapets risikostyring. EiendomsKreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen.

EiendomsKreditt har videre etablert en elektronisk transaksjonsovervåkning for at fange opp mistenkelige transaksjoner og transaksjoner fra sanksjonerte personer i henhold til EU og FN sine sanksjonslister. Mistenkelige forhold følges opp og rapporteres om nødvendig til Økokrim.

De ansatte i EiendomsKreditt gjennomgår opplæring i anti-hvitvasking, terrorfinansiering og korrupsjon. Chief Compliance Officer rapporterer kvartalsvis etterlevelsen av antihvitvaskarbeidet til styret og ledelsen i EiendomsKreditt.

Bærekraft

Bærekraft står høyt på agendaen i selskapet, og vi har i 2019 startet arbeidet med å utarbeide et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner basert på ICMA Green Bond Principles 2018. Dette vil gjøre selskapet i stand til å utstede grønne obligasjoner for å finansiere energieffektive næringsbygg. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling.

Selskapets virksomhet antas å medføre lave miljøbelastninger. Selskapet legger vekt på å redusere klima- og miljøpåvirkninger på områder der dette er mulig, og har begynt arbeidet med å bli Miljøfyrtårn-sertifisert.

7. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt AS utgjør kr 59,96 mill. Det foreslås avsatt et utbytte til aksjonærene som utgjør 49,6% av overskuddet i 2019, tilsvarende totalt kr 29,76 mill. (kr 5,55 per aksje). Resterende av overskuddet på kr 30,20 mill. foreslås tilført annen egenkapital. Den opptjente egenkapitalen utgjør etter dette kr 209,63 mill. og samlet egenkapital utgjør kr 791,68 mill. per 31.12.2019.

8. FREMTIDSUTSIKTER

Til tross for enkelte svekkede nøkkeltall mot slutten av 2019 er utsiktene for norsk økonomi relativt stabil. Markedet for næringseiendom har vært sterkt over en lengre periode. Lave renter og økt etterspørsel etter næringseiendom har presset yieldnivåene stadig lavere. EiendomsKreditt har bak seg tre år med en vekst betydelig over markedsvekst. For 2020 legges det opp til en moderat vekst i tråd med forventet markedsvekst på 5-7%.

Finansnæringen er tillagt en viktig rolle i utviklingen av samfunnet i en mer bærekraftig retning. Dette vil påvirke kredittbeslutninger og prising av utlån fremover. Kunder må i økende grad være innstilt på å dokumentere status på, og sine prosesser for å redusere karbonutslipp og annen miljøforurensing, sosial ansvarlighet og god virksomhetsstyring.

EiendomsKreditt har en eierstruktur hvor det inngår 67 banker. Styret ønsker at selskapet skal fremstå som en enda mer solid og attraktiv samarbeidspartner for bankene fremover. Dette vil være fokus for markedsarbeidet i 2020.

EiendomsKreditt leverte i 2019 det beste nominelle resultatet i selskapets historie. Grunnlaget er på plass for at den gode utviklingen skal fortsette i 2020.



Bergen, 26. februar 2020
Styret for Eiendomskreditt AS

Arvid Andenes
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rong
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør



Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2019	2018
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		4 184	3 165
Renter av utlån til og fordringer på kunder		200 111	159 240
Renter og lignende inntekter av verdipapir		8 874	8 030
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>213 170</i>	<i>170 434</i>
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapir		107 021	80 996
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		8 781	7 267
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>115 802</i>	<i>88 263</i>
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		97 368	82 172
Utbytte egenkapitalbevis		163	150
Netto verdiendring obligasjonsfond		603	120
Andre gebyrer og provisjonsinntekter		3 170	2 280
Andre gebyrer og provisjonskostnader		31	39
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter		175	207
Andre inntekter		557	7 116
<i>Sum andre driftsinntekter</i>		<i>4 638</i>	<i>9 835</i>
Sum inntekter		102 006	92 007
Lønn m.v.	21	9 467	9 093
Pensjonskostnader	22	985	865
Sosiale kostnader		2 767	2 379
Administrasjonskostnader		7 203	5 841
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>20 422</i>	<i>18 178</i>
Avskrivninger	20	1 051	532
Andre driftskostnader		1 648	1 718
Sum driftskostnader		23 120	20 428
Nedskrivning - ikke finansielle eiendeler		-301	805
Tap på utlån	11	-739	-
Resultat av ordinær drift før skatt		79 926	70 774
Skatt på ordinært resultat	17	19 962	16 751
Resultat av ordinær drift etter skatt		59 965	54 022
Avsatt til utbytte		29 756	26 807
Overført til annen egenkapital	5	30 208	27 215



Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2019	31.12.2018
Kontanter og fordringer på sentralbanken		-	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid på kredittinstitusjoner	19	222 134	238 796
Utlån til kunder	7-11	4 971 429	4 412 904
Overtatte eiendeler	23	-	2 100
Sertifikater, obligasjoner utstedt av andre	13	482 882	549 192
Obligasjonsfond	13	55 724	30 120
Aksjer andeler og grunnfondsbevis	13	5 617	5 617
Utsatt skattefordel	17	3 010	1 946
Immaterielle eiendeler	20	1 000	-
Varige driftsmidler	20	3 498	5 280
Andre eiendeler		149	186
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter	22	30 486	17 201
Sum eiendeler		5 775 927	5 263 348
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.12.2019	31.12.2018
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	12	4 681 669	4 236 912
Annen gjeld		66 987	45 131
Underfinansiering av pensjonsforpliktelser	22	2 082	2 220
Påløpte kostnader		23 511	17 614
Ansvarlig lånekapital	4	125 000	125 000
Fondsobligasjonslån	4	85 000	75 000
Sum gjeld		4 984 249	4 501 878
Aksjekapital	3	536 149	536 149
Overkursfond	5	45 902	45 902
Annen egenkapital	5	209 627	179 419
Sum egenkapital		791 678	761 470
Sum gjeld og egenkapital		5 775 927	5 263 348
Utenom balansen:			
Rentebytteavtaler	15	881 325	630 525

Bergen, 26. februar 2020
Styret for Eiendomskreditt AS

Arvid Andenes
Styrets leder

Frode Vasseth
Styremedlem

Odd Nordli
Styrets nestleder

Nina Skage
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Jørund Rona
Styremedlem



Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	12 729	11 742
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-100 021	-88 868
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	201 702	167 896
Innbetalinger av utbytte	163	150
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-6 619	-10 696
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-16 197	-13 868
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-17 834	-12 791
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	73 923	53 564
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	730 662	258 625
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 989 888	-1 490 370
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 481 363	1 378 053
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-739 803	-323 114
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-268	-1 788
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-517 934	-178 594
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 459 225	1 099 473
Innbetaling av aksjekapital, inkl overkurs	-	130 792
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 005 108	-1 080 375
Utbetaling av utbytte	-26 766	-19 508
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	427 350	130 381
Netto kontantstrøm for perioden	-16 661	5 351
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	238 796	233 445
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	222 134	238 796



Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	19
Note 2 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	23
Note 3 Aksjekapital	29
Note 4 Ansvarlig kapital	29
Note 5 Endringer i egenkapital	30
Note 6 Kapitaldekning	30
Note 7 Utlån med pant i eiendom	32
Note 8 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	33
Note 9 Risikoklassifisering	33
Note 10 Mislighold	34
Note 11 Nedskrivning på utlån	35
Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån	36
Note 13 Verdipapir	37
Note 14 Finansiell risiko	38
Note 15 Rentederivatavtaler	40
Note 16 Kurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger	40
Note 17 Skatt	41
Note 18 Nærstående parter	42
Note 19 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	43
Note 20 Varige driftsmidler	43
Note 21 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	44
Note 22 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	45
Note 23 Overtatte eiendeler	47
Note 24 Vesentlige leieavtaler	47
Note 25 Overgangsnote IFRS	48

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 verdipapir 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 for 2019 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2018.

Følgende regnskapsprinsipper er vedtatt innført fra 01.01.2020:

IFRS 9 Finansielle instrumenter

IFRS 9 Finansielle instrumenter blir implementert med virkning fra 01.01.2020. Standarden erstatter IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling. Implementering av IFRS 9 innebærer en ny modell for klassifisering og måling av finansielle eiendeler, ny modell for nedskrivning av finansielle eiendeler og nye regler for sikringsbokføring.

IFRS 9 skal anvendes retrospektivt, med unntak for sikringsbokføring. Retrospektiv anvendelse innebærer at foretaket utarbeider åpningsbalansen 01.01.2020 etter prinsippene i IFRS 9. Det er adgang til å unnlate å utarbeide sammenligningstall for historiske perioder, og EiendomsKreditt har valgt å benytte seg av denne muligheten. Effektene av nye prinsipper i åpningsbalansen for 2020 blir ført direkte mot egenkapitalen. Samlet effekt for EiendomsKreditt blir en økning i egenkapitalen på 83,01 mill. kr., som vist i tabellen på neste side. Sett bort fra reklassifiseringen av egne fondsobligasjoner reduseres egenkapitalen med 2,7 mill. kr.

IFRS 15 Inntekt fra kontrakter med kunder

IFRS 15 vil erstatte IAS 18 som omhandler kontrakter for leveranse av varer og tjenester og IAS 11 som omhandler anleggskontrakter. Den nye standarden er

basert på et prinsipp om inntektsføring i takt med at kontrollen med en vare eller tjeneste overføres kunden, slik at kontroll erstattes av risiko og avkastning som avgjørende for inntektsføringstidspunktet. For EiendomsKreditt er det hovedsakelig provisjonsinntekter som vil berøres av IFRS 15. Vurderingen er at standarden vil ha liten innvirkning for EiendomsKreditt.

IFRS 16 Leieavtaler

IFRS 16 Leieavtaler er vedtatt med virkning fra 1. januar 2020. Etter IFRS 16 skal forpliktelsen knyttet til fremtidige leiebetalinger for foretakets vesentlige leieavtaler som har en varighet utover 12 måneder regnskapsføres i balansen som en forpliktelse. Tilsvarende skal retten til fremtidig bruk av eiendeler som er leiet, regnskapsføres som en eiendel i balansen.

EiendomsKreditt AS har besluttet å benytte følgende regnskapsprinsipper og løsninger:

- unntaket for eiendeler med lav verdi
- å anvende tilpasset tilbakevirkende tilnærming ved implementering av IFRS 16

Det siste punktet innebærer at man ikke vil omarbeide sammenligningstall for 2019. Rett til å bruke eiendelen og leieforpliktelsen blir målt til samme beløp, justert for forskuddsbetalinger og periodiseringer som var i balansen 31. desember 2019. Rett til å bruke eiendelen klassifiseres som varige driftsmiddel i balansen, mens leieforpliktelsen klassifiseres som annen gjeld. EiendomsKreditt AS sin leieforpliktelse knytter seg til leie av kontorlokaler. Total leieforpliktelse og rett til å bruke eiendel 1. januar 2020 vil være om lag 2,98 millioner kroner. Rett til å bruke eiendelen er tilordnet en risikovekt på 100 prosent og effekten på ren kjernekapital vil bli 0,01 prosentpoeng (negativ effekt).

Effekten på resultatet vil endre seg over tid, men kombinasjonen av rente- og avskrivningskostnad fra IFRS 16 er ventet å være noe høyere enn leiekostnader under IAS 17 i starten av leieperioden og lavere mot slutten.

Hybridkapital

EiendomsKreditt har utstedt to hybridkapitalinstrumenter. Instrumentene er evigvarende med rett for utsteder til å tilbakebetale kapitalen på bestemte datoer, første gang 5 år etter utstedelsesdatoen. Avtalevilkårene oppfyller kravene i Kapitalkravsforskriften og instrumentene er inkludert foretakets kjernekapital for kapitaldekningsformål. Dette innebærer at foretaket har en ensidig rett til å la være å betale renter og/eller tilbakebetale pålydende på instrumentene til hybridkapitalinvestorene. På bakgrunn av dette tilfredsstiller ikke instrumentene gjeldsdefinisjonen i IAS 32 og vil fra 01.01.2020 bli omklassifisert som egenkapital.

En andel av resultatet som tilsvarer påløpte renter allokteres til hybridkapitalinvestorene og akkumuleres som hybridkapital som en del av EiendomsKreditts egenkapital. Tilsvarende vil renteutbetalinger redusere hybridkapitalen ved utbetaling. Dette ble under IAS39 resultatført som en del av netto renteinntekter. Transaksjonskostnader knyttet til utstedelse av ny hybridkapital vil bli regnskapsført som fradrag i annen egenkapital, tilsvarende emisjonsutgifter ved egenkapitalemisjoner.

Effekten av overgangen til IFRS på egenkapitalen

Egenkapital pr. 31.12.19 (mill. kr)		Note	791,678
- Endring som følge av ny ECL for eiendeler til amortisert kost	25D,E	-	
- Ny måling av finansielle eiendeler til virkelig verdi	25B,C	6,81	
- Ny måling av finansielle forpliktelser til virkelig verdi	25B,C	-10,36	
- Reklassifisering av egne fondsobligasjoner til egenkapital	25B	85,68	
- Skatteeffekt av overgangen (økt midl. forskjeller)		0,89	
Egenkapital pr. 01.01.20			874,691

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 tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

Verdipapir

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

Verdipapirplasseringer

Alle sertifikat- og obligasjonsplasseringer er enten klassifisert som omløbspapir eller som sikringsportefølje som inngår i styringen av renterisikoen i balansen. Porteføljen av omløbspapir 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 omløbspapir 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 sertifikatinnlån oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Tilbakekjøpte egne ikke-amortiserte obligasjoner og sertifikater er fratrasket 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 fratrasket nedskrivninger og akkumulerte, ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger, basert på kostpris tillagt oppskrivninger, er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Dersom



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

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

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 diskonterings-renten 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

Etableringsgebyr som belastes kunden ved avtaleinngåelse balanseføres og periodiseres over engasjementets forventede løpetid, såfremt disse overstiger direkte interne og eksterne utgifter knyttet til innvilgelse og utbetaling, som er i samsvar med Finansdepartementets forskrift om årsregnskap m.m. for banker §7-3 Etableringsgebyr. Kapittel 7 i nevnte forskrift er opphevet fra 1.1.2020.

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. Rentebytteavtaler (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 opptre 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
3. Styring og kontroll av risiko
 - 3.1 Totalrisikomodell

1. Innledning

Denne noten gir en beskrivelse av risiko- og kapitalstyring i EiendomsKreditt 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 EiendomsKreditt www.eiendomsKreditt.no.

2. Kapitaldekning

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 kreditt risiko, 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 2019 økt med 0,5%-poeng til 2,5 %. Samlet

bufferkrav for EiendomsKreditt er 8,0%. Summen av minstekrav og bufferkrav blir således 16,0%.

Kapitaldekningen fastsettes som forholdet mellom selskapets samlede ansvarlige kapital og risikovektede eiendeler. EiendomsKreditt benytter standardmetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for kreditt risiko 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

EiendomsKreditt 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

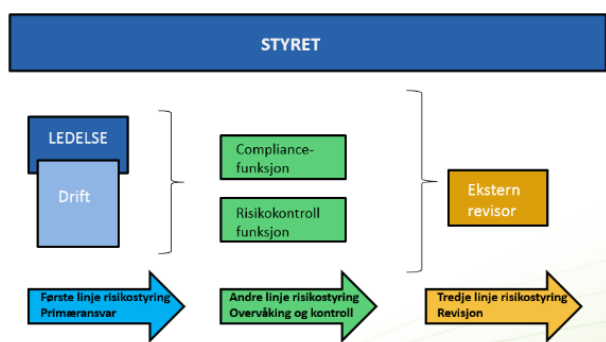
Risiko- og kapitalstyring

God risiko- og kapitalstyring er et viktig strategisk virkemiddel i EiendomsKreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i EiendomsKreditt skal være lav. ICAAP-dokumentet i EiendomsKreditt 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 EiendomsKreditt 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,

instrukser 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 ivaretatt i samsvar med styrets retningslinjer.

Andrelinjeansvaret 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 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 EiendomsKreditt ikke internrevisor. EiendomsKreditt er videre unntatt kravene til å ha revisjons- eller risikoutvalg på grunn av konsesjon som OMF-foretak.

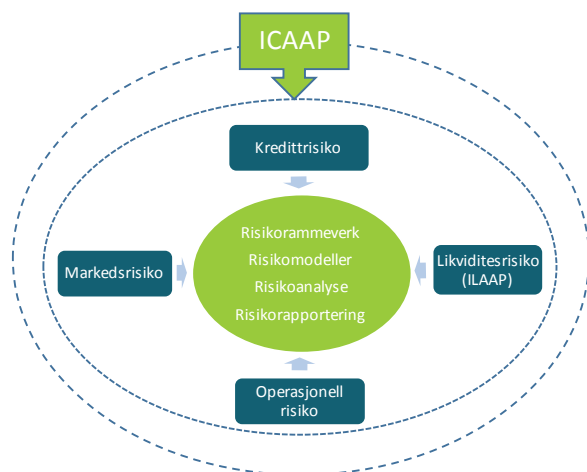
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Ekstern revisor har også rolle som uavhengig gransker som jevnlig avgir rapport til Finanstilsynet 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, kreditt risiko, 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 (kredittspreadrisiko 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 risikoreducerende faktorer er bygget inn i selskapets vedtekter som angir krav til sikkerhetsstillelse i fast eiendom innenfor lave belåningsgrenser.

Selskapet håndterer også kredittrisiko proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og sammensetning som er forenlig med selskapets målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer /

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

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for personmarked:

EiendomsKreditt forholder seg til boliglånsforskriften. 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 14.

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 verddivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes



som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifikasjon av misligholdet fremgår av note 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 og kredittforetak er gitt mot gjeldsbrev uten ytterligere sikkerhet. Disse lånene inngår ikke i sikkerhetsmassen for 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, avstemminger, 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 13. 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 risikoreduserende 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 15.



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.

Kredittspreadsrisiko

Kredittspreadsrisiko 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 kredittspreadsendringer. 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 13.

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 14 i årsrapporten.

3.1.4 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko kan deles i to elementer; refinansieringsrisiko og prisrisiko. 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. Prisrisiko 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 EiendomsKreditt sine inntekter, som følge av eksterne forhold. Dette kan være endringer i rammebetingelser gjennom konkurransesituasjonen, endringer i lovgiving, konjunktursvingninger, reguleringer fra offentlige myndigheter eller feilaktige og uheldige forretningsrelaterte beslutninger. Forretningsrisiko er andre forhold enn kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Strategisk risiko inngår i forretningsrisiko.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta konkurransefordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. EiendomsKreditt har en løpende forretningsstrategiprosess som involverer



styret, ledelsen og nøkkelpersoner i arbeidet. Forretningsrisiko følges opp gjennom løpende rapportering, resultatoppfølging, budsjettoppfølging og utarbeidelse av løpende prognoser. Strategiarbeidet er således en rullerende og fleksibel prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål.

Eierisiko 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 actuarielle-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 ivaretatt 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 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 1.008 aksjer av finansdirektør Lars W. Lynngård. Hver aksje har en stemme i generalforsamling.

De 20 største aksjonærene per 31.12.2019 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,12 %
R Transit AS	30,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
Sparebanken Sogn og Fjordane	6,51 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Voss Sparebank	3,64 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Sparebank 1 Søre Sunnmøre	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Helgeland Sparebank	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank	1,53 %	Nordic Private Equity AS	0,77 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Sparebank 1 Østlandet	0,61 %
Sandnes Sparebank	1,42 %	Lillesands Sparebank	0,50 %

Note 4 Ansvarlig kapital

(i hele kr)

Fondsobligasjonskapital (T1)

I 2019 ble et fondsobligasjonslån på kr 35 mill. innfridd. Det ble samtidig tatt opp et nytt pålydende 45 mill. Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 85 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendomskreditt regulatorisk call, rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital (T2)

Selskapet refinansierte i 2019 et ansvarlig lån på kr 125 000 000,-. Det ansvarlige lånet løper til 17.09.2029 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 17.09.2024 og deretter ved hver terminato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første terminato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

ISIN	Type	Call	IB 2019	UB 2019	Årets kostnad
NO0010722754	T2	05.11.2019	125 000 000	-	3 153 073
NO0010863723	T2	17.09.2024	-	125 000 000	1 354 696
					-
NO0010714249	T1	27.06.2019	35 000 000	-	794 628
NO0010822513	T1	14.05.2023	40 000 000	40 000 000	2 094 642
NO0010850712	T1	03.05.2024	-	45 000 000	1 678 537



Note 5 Endringer i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Balanse	Endringer i 2019	Balanse
	31.12.2018		31.12.2019
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	536 149		536 149
Overkursfond	45 902		45 902
Sum innskutt egenkapital	582 051		582 051
<i>Opptjent egenkapital</i>		Tilbakeholdt andel av årets resultat	
Annen egenkapital	179 419	30 208	209 627
Sum egenkapital	761 470		791 678

Note 6 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for EiendomsKreditt består av følgende elementer:

	2019	2018
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	209 627	179 419
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Pensjonsmidler	-296	-326
Utsatt skattefordel	-3 010	-1 946
Sum ren kjernekapital	788 372	759 198
Hybridkapital	85 000	75 000
Sum kjernekapital	873 372	834 198
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	998 372	959 198
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 084 445	4 690 750
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	813 511	727 066
Kapitaldekning	19,64 %	20,45 %
Kjernekapitaldekning	17,18 %	17,78 %
Ren kjernekapitaldekning	15,51 %	16,19 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,92 %	15,40 %



Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden		2019			2018	
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav		Bokført balanse	Vektet beløp
Motpart/risikovekt						
Multilaterale utviklingsbanker						
0 %	-	-	-	-	-	-
Obligasjonsfond						
0 %	55 724	-	-	30 120	-	
Obligasjoner med fortrinnsrett						
10 %	350 906	35 091	2 807	366 168	36 617	2 929
Institusjoner						
20 %	402 581	80 516	6 441	404 761	80 952	6 476
50 %	-	-	-	10 000	5 000	400
100 %	7 617	7 617	609	9 602	9 602	768
Poster utenom balanse	-	3 532	283	-	2 477	198
Foretak						
100 %	-	-	-	5 000	5 000	400
Pant eiendom						
Hvorav: ikke-SMB						
- 35%	228 538	79 988	6 399	258 040	90 314	7 225
- 100%	4 328 021	4 328 021	346 242	4 152 937	4 152 937	332 235
Hvorav: SMB						
- 35%	-	-	-	-	-	-
- 100%	364 398	277 671	22 214	-	138 854	11 108
Poster utenom balanse	-	57 658	4 613			
Øvrige engasjementer						
0 %	296	-	-	331	-	-
100 %	34 836	34 836	2 787	24 442	24 442	1 955
Sum	5 772 917	4 904 930	392 394	5 261 401	4 546 195	363 696
CVA risiko		14 670	1 174		7 066	565
Kapitalkrav for operasjonell risiko		164 884	13 191		137 489	10 999
Sum	5 772 917	5 084 484	406 759	5 261 401	4 690 750	375 260
Bufferkrav						
Bevaringsbuffer (2,5%)			127 112			117 269
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.12.19)			127 112			93 815
Systemrisikobuffer (3%)			152 535			140 722
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			406 759			351 806
Minimumskrav til ansvarlig kapital			813 517			727 066



Note 7 Utlån med pant i eiendom

(i hele 1 000 kr)

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2019	%	2018	%
Aksjeselskaper	4 599 101	93,47 %	4 085 224	92,57 %
Ansvarlige selskaper	200 959	4,08 %	227 359	5,15 %
Personlig næringsdrivende	59 943	1,22 %	14 695	0,33 %
Lønnstakere	60 305	1,23 %	75 197	1,70 %
Annet	102	0,00 %	10 874	0,25 %
Sum	4 920 410	100,00 %	4 413 349	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2019	%	2018	%
Akershus	642 258	13,05 %	472 864	10,71 %
Aust-Agder	58 190	1,18 %	29 262	0,66 %
Buskerud	174 616	3,55 %	83 219	1,89 %
Finnmark	13 735	0,28 %	16 079	0,36 %
Hedmark	195 152	3,97 %	127 996	2,90 %
Hordaland	498 841	10,14 %	609 273	13,81 %
Møre og Romsdal	45 350	0,92 %	50 716	1,15 %
Nordland	12 604	0,26 %	90 193	2,04 %
Oppland	24 985	0,51 %	26 120	0,59 %
Oslo	1 336 125	27,15 %	1 371 280	31,07 %
Rogaland	511 145	10,39 %	434 468	9,84 %
Sogn og Fjordane	167 976	3,41 %	323 492	7,33 %
Troms	90 196	1,83 %	3 697	0,08 %
Trøndelag	423 064	8,60 %	196 426	4,45 %
Vest-Agder	100 326	2,04 %	137 195	3,11 %
Vestfold	270 186	5,49 %	177 238	4,02 %
Østfold	355 661	7,23 %	263 832	5,98 %
Sum	4 920 410	100,00 %	4 413 349	100,00 %

For ytterligere informasjon om sikkerhetsmassen vises det til våre nettsider og publikasjonen «Cover pool data», som blir gjort tilgjengelig hvert kvartal: [Cover pool data](#)

Ved utgangen av 2019 sto det igjen omlag 1,2% av porteføljen som ikke var overført til sikkerhetsmassen eiendomshypotek.

Utlån fordelt på portefølje (1.000 kr)	2019	%	2018	%
Eiendomshypotek	4 901 999	99,63 %	4 359 401	98,78 %
Annet	18 411	0,37 %	53 948	1,22 %
Sum	4 920 410	100,00 %	4 413 349	100,00 %

Av utlånsporteføljen i EiendomsKreditt løper kr 394 mill. med fastrente. Disse lånene kan representere en mer eller en mindreverdi 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 2019 var der en mindreverdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Utlån 31.12	2019	2018
Bokført verdi av utlånsporteføljen	4 920 410	4 413 349
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	4 919 009	4 415 250
Merverdi i utlånsporteføljen	-1 401	1 901



Note 8 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2019	31.12.2018
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	4 835 183	4 359 401
Fyllingssikkerhet	172 070	228 453
Sum	5 007 253	4 587 854
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	3 976 000	3 376 000
Overpantsettelse	25,9 %	35,9 %
 Gjennomsnittlig lån per kunde	 17 261	 14 027
Antall lån	284	313
Fastrente	8,0 %	11,6 %
Flytende rente	92,0 %	88,4 %
Volumvektet indeksert LTV	45,4 %	42,7 %

For ytterligere informasjon om sikkerhetsmassen vises det til våre nettsider og publikasjonen «Cover pool data», som blir gjort tilgjengelig hvert kvartal: [Cover pool data](#)

Note 9 Risikoklassifisering

(i mill. kr)

Ved bevilgning kan maksimalt lån til næringsformål være inntil 55%, lån til leiegårder og andre boliger for utleie i næring inntil 60% og til boligformål inntil 65% av markedsverdi.

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

Ved utgangen av 2019 var 93,3 % av totale utlån klassifisert i risikoklasse A. 6,6 % er i risikoklasse B og de resterende 0,1 % er i risikoklasse C.

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.



Beløp i mill kr	2019			2018		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Samlet utlån	291	4 920	100,0	323	4 413	100,0
Lån klassifisert som A-engasjementer	263	4 589	93,3	306	4 217	95,5
Lån klassifisert som B-engasjementer	27	326	6,6	11	139	3,1
Lån klassifisert som C-engasjementer	1	5	0,1	6	58	1,3
Lån klassifisert som D-engasjementer	-	-	-	-	-	-

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)	2019	2018
Akershus	1 017	-
Buskerud	19 699	18 697
Hordaland	-	500
Oppland	11 015	-
Oslo	34 245	-
Sogn og Fjordane	6 359	-
Troms	2 356	-
Trøndelag	-	3 423
Østfold	6 098	5 660
Sum	80 789	28 279



Note 11 Nedskrivning på utlån

(i hele 1 000 kr)

Tap på utlån (i hele 1000 kr)	2019	2018
Periodens endring i individuelle nedskrivninger	-	-
Periodens endring i gruppe nedskrivninger	-	-
Sum endringer i nedskrivninger	-	-
Sum tap på utlån	-	-
Utvikling i nedskrivninger (i hele 1000 kr)	2019	2018
Individuelle nedskrivninger 01.01	-	739
Periodens nye individuelle nedskrivninger	-	-
Reduksjon i individuelle nedskrivninger	-	-
Tilbakeføring ved konstatering	-	-739
Individuelle nedskrivninger 31.12.	-	-
Guppenedskrivninger 01.01.	1 670	1 670
Ny nedskrivning på grupper av utlån	-	-
Gruppenedskrivning 31.12.	1 670	1 670
Gruppering av debitor (i hele 1000 kr)		
Næringsdrivende	1 669	1 660
- Lån med pant i boligeiendom	262	172
- Lån med pant i næringseiendom	1 407	1 488
Lønnstakere	1	10
Sum	1 670	1 670



Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

EiendomsKreditt har ikke beholdning av egne obligasjoner per 31.12.2019

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid ↓	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0010789894	FRN EIKR28 PRO	27.03.17 - 27.03.20	Senior	2,62 %	27.03.2020	275 000 000
NO0010814866	FRN EIKR29 PRO	26.01.18 - 26.01.21	Senior	2,47 %	27.01.2020	175 000 000
NO0010834120	FRN EIKR31 PRO	11.10.18 - 11.10.21	Senior	2,39 %	13.01.2020	250 000 000
NO0010702806	FRN EIKRN10 PRO	24.01.14 - 24.01.20	OMF *	2,65 %	24.01.2020	156 000 000
NO0010807837	FRN EIKRN15 PRO	09.10.17 - 09.10.20	OMF *	2,18 %	09.01.2020	400 000 000
NO0010730849	FRN EIKRN11 PRO	16.02.15 - 15.06.21	OMF *	2,24 %	16.03.2020	500 000 000
NO0010775430	FRN EIKRN13 PRO	27.09.16 - 15.06.22	OMF *	2,61 %	16.03.2020	450 000 000
NO0010839665	FRN EIKRN17 PRO	17.12.18 - 15.03.23	OMF *	2,32 %	16.03.2020	400 000 000
NO0010795388	FRN EIKRN14 PRO	29.05.17 - 15.06.23	OMF *	2,45 %	16.03.2020	350 000 000
NO0010683774	4,13 % EIKRN09 PRO	20.06.13 - 20.06.23	OMF *	4,13 %		120 000 000
NO0010864390	FRN EIKRN19 PRO	24.09.19 - 15.03.24	OMF *	2,18 %	16.03.2020	200 000 000
NO0010816200	FRN EIKRN16 PRO	16.02.18 - 17.06.24	OMF *	2,39 %	16.03.2020	500 000 000
NO0010841190	FRN EIKRN18 PRO	15.01.19 - 17.03.25	OMF *	2,43 %	16.03.2020	550 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN12 PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF *	2,80 %		350 000 000
Sum						4 676 000 000
Egenbeholdning						0
Over- og underkurser ved emisjon						5 668 962
Sum ifølge regnskap						4 681 668 962
NO0010822513	FRN EIKR30 PRO	14.05.18 - 14.05.23	T1	5,42 %	14.02.2020	40 000 000
NO0010850712	FRN EIKR32 PRO	03.05.19 - 03.05.24	T1	5,53 %	03.02.2020	45 000 000
NO0010863723	FRN EIKR33 PRO	17.09.19 - 17.09.24	T2	3,70 %	17.03.2020	125 000 000

Forklaringer:

FRN	: Lån med flytende (regulerbar) rente
OMF	: Obligasjoner med fortrinnsrett
Senior	: Usikrede lån
*	: Lån med Utvidet forfallsdato (1 år)

Note 13 Verdipapir

(i hele 1 000 kr)

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

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

(1 000 kr)	2019	2018
Bokført verdi 1.1.	579 313	515 084
Tilgang i løpet av året	690 407	323 114
Avgang i løpet av året	-730 662	-258 103
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	-452	-782
Bokført verdi 31.12.	538 606	579 313
Markedsverdi 31.12.	540 967	581 753

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

Risikovekt	Debitorgruppe (1 000 kr)	Bokført verdi 2019	Bokført verdi 2018
0 %	Statsobligasjoner ol	55 724	30 120
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	350 906	416 169
20 %	Bank- og finansobligasjoner	129 976	114 038
50 %	Bank- og finansobligasjoner	0	10 000
100 %	Industriobligasjoner	0	5 000
100 %	Ansvarlig kapital i bank	2 000	3 986
Totalt		538 606	579 313
Markedsverdi 31.12.		540 967	581 753

EiendomsKreditt eier 5 000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker (org.nr 986 918 930) og 5 000 egenkapitalbevis i Høland og Setskog Sparebank (org.nr 937 885 822). Egenkapitalbevisene som ikke er børsnotert er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv over- og underkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2019 er kr 5.616.567, mens ligningsverdien utgjør kr 6.700.250.



Note 14 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

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

Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	272 134		181 589	90 545			
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 923 098		2 688	25 843	245 256	2 696 265	1 953 046
Øvrige finansplasseringer	538 606		135 709	49 991	77 070	275 836	-
Andre eiendeler	42 089		7 686	12 735	12 784	147	8 737
Sum eiendeler	5 775 927		327 672	179 114	335 110	2 972 248	1 961 783
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapir og påløpte renter	4 701 326		175 677	275 038	399 923	2 944 036	906 652
Ansvarlig lånekapital	125 000					125 000	
Hybridkapital	85 000					85 000	
Annen gjeld	72 923		16 404	30 796	23 448	193	2 082
Sum gjeld	4 984 249		192 081	305 834	423 371	3 154 229	908 734
Egenkapital	791 678	791 678					
Sum gjeld og egenkapital	5 775 927	791 678	192 081	305 834	423 371	3 154 229	908 734
Avvik		-791 678	135 591	-126 720	-88 261	-181 981	1 053 049

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Regulering	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	272 134		272 134				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 923 098		1 490 118	3 039 443	12 910	283 714	96 914
Øvrige finansplasseringer	538 606		271 921	246 482		20 203	
Andre eiendeler	42 089	42 089					
Sum eiendeler	5 775 927	42 089	2 034 173	3 285 926	12 910	303 917	96 914
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapir og påløpte renter	4 701 326		1 000 841	3 225 131		119 853	355 501
Ansvarlig lånekapital	125 000			125 000			
Hybridkapital	85 000			85 000			
Annen gjeld	72 923	72 923					
Sum gjeld	4 984 249	72 923	1 000 841	3 435 131	-	119 853	355 501
Sum egenkapital	791 678	791 678					
Sum gjeld og egenkapital	5 775 927	864 601	1 000 841	3 435 131	-	119 853	355 501
Avvik før poster utenom balansen		-822 512	1 033 332	-149 205	12 910	184 064	-258 587
Poster utenom balansen			-350 000	331 325	-55 475	-196 600	270 750
		-822 512	683 332	182 120	-42 565	-12 536	12 163

Rente- og valutasikring

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

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

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

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1 prosentpoeng generell endring i markedsrentene på kr -0,8 mill.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.



Note 15 Rentederivatavtaler

(i mill. kr)

EiendomsKreditt har ingen valutarisiko.

EiendomsKreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark-to-market vurdering av kontraktene viser 7 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 3,4 mill. og 14 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 9,2 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2019

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

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	55	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	10	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	25	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	239	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	23	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	29	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	-	350
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	50	-
Totalt		431	450

De positive markedsverdier av rentebytteavtalene oppveies av tilsvarende negative verdier på sikringsobjektene. Rentebytteavtaler er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. Det er ikke bytte av hovedstol. Kjøp av en rentebytteavtale innebærer at EiendomsKreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente. Salg av en rentebytteavtale innebærer at EiendomsKreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente. I mange av rentebytteavtalene EiendomsKreditt har inngått løper det "avdrag", slik at det nominelle kalkulasjonsbeløp avtar frem til utløpet av kontrakten.

Note 16 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)	2019	2018
Balanseført 1.1.	1 087	-646
Tilført i perioden	-7 396	1 304
Kostnadsført/inntektsført i perioden	640	429
Balanseført 31.12.	-5 669	1 087
Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-2 992	-4 907
Tilført i perioden	-34	-140
Inntektsført i perioden	1 942	2 055
Balanseført 31.12.	-1 083	-2 992

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 17 Skatt

(i hele 1000 kr)

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

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

Alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat deles i:

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

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	79 926	70 774
+/- endring i midlertidige forskjeller	4 217	-252
+ fremførbart underskudd	-	-
+/- permanente forskjeller	-111	-3 769
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-138	-135
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	28	25
+/- permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-3 659
Skattepliktig inntekt	84 032	66 752
Innteksskatt 25%	21 008	16 688
Sum betalbar skatt	21 008	16 688
+/- for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	8	-
+/- endring i utsatt skatt	-1 054	63
Årets skattekostnad	19 962	16 751
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	79 926	70 774
Beregnet skatt 25%	19 982	17 693
Bokført skatt	19 962	16 751
Differanse	20	942
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	7	6
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-35	-34
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	8	-
Skatteeffekt påløpte kostnader emisjon som går mot egenkapitalen	-	-915
Endring utsatt skatt	-	-
Formueskatt	-	-
Differanse	-20	-942

**Utsatt skatt/ skattefordel i balansen**

	2019	2018	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Pensjonsmidler	-	-	-
Verdipapirgjeld	-	2 013	2 013
Innskuddsfond/premiefond innskuddspensjon	296	326	29
Varige driftsmidler	-	236	236
	-	-	-
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Verdipapir	-1 204	-1 681	-476
Varige driftsmidler	-0	236	237
Utlån	-4 193	-2 229	1 964
Verdipapirgjeld	-888	-	888
Sikringsforretninger	-3 961	-4 261	-300
Pensjonsforpliktelser	-2 082	-2 220	-138
	-	-	-
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-3 008	-1 954	1 054
Effektiv skattesats	25,0 %	23,7 %	

Note 18 Nærstående parter

(i hele 1 000 kr)

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

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

EiendomsKreditt har tatt initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker sammen med 49 sparebanker. EiendomsKreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid. Mellomværende med KfS fremkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2019	2018
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	105	138
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	125	125
Gevinst/(-tap) ved salg av verdipapir	-	-
Andre driftsinntekter	537	580
<i>Sum inntekter</i>	<i>767</i>	<i>843</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapir	50 038	44 029
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 167	5 167
Andre eiendeler	127	169
<i>Sum eiendeler</i>	<i>55 332</i>	<i>49 365</i>

Sparebanker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2019 er det 67 banker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.



Note 19 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 222 134 281. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 450 692.

Note 20 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

	2019			2018		
	Maskiner og inventar	Immatrielle eiendeler	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Immatrielle eiendeler	Fast eiendom
Varige driftsmidler						
Anskaffelseskostnad per 1.1.	1 903	5 745	3 387	1 425	4 435	3 387
Anskaffet i perioden	25	243	-	478	1 310	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	125	657	268	91	441	-
Akkumulerte avskrivninger	1 550	4 988	268	1 425	4 331	-
Bokført verdi 31.12.	378	1 000	3 119	478	1 415	3 387
Avskrivningssats	15 - 25%	20 - 30%	0 - 2%	15 - 25%	20 - 30%	0 %



Note 21 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

EiendomsKreditt har ingen fast bonusordning, 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.

	2019	2018
Antall årsverk	9	8,6
Godtgjørelse til styret		
Arvid Andenæs	165 000	150 000
Nils Martin Axe	-	37 500
Odd Nordli	77 500	75 000
Frode Vasseth	90 000	75 000
Nina Skage	77 500	75 000
Jørund Haga Indrehus	77 500	37 500
Jørund Rong	40 000	-
Godtgjørelse til ledelsen 1)		
Eirik Maurstad (ansatt fra 10.09.18)	1 579 144	455 651
Jan Kaare Hellevang (sluttet 31.07.19)	1 312 328	1 993 002
Lars W Lynngård	1 123 266	1 103 363
Geir Rasmussen	1 403 290	1 315 382
Brith Line Øverland (sluttet 31.08.19)	455 510	559 526
Ann Cathrin Helle (ansatt fra 01.09.19)	182 147	-
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	250 000	252 648
Annen finansiell revisjon	216 651	124 467
Sum revisjonstjenester	466 651	377 115

1) 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.

2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

Note 22 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

Eiendomskreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i Storebrand Livsforsikring. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Selskapet har en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 7 % 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 2019 kom på kr 904 126.

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. Innskudds- og premiefondet er belastet kr 29 307 til innskuddsordningen. Pr 31.12.2019 gjenstår det totalt kr 296 390 på premiefondet. 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. I følge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår, det er ikke ført noe estimatavvik i 2019.

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	2019	2018
Avkastning på pensjonsmidler	2,40 %	2,40 %
Diskonteringsrente	2,40 %	2,40 %
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 %	19,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uføretariff	KU	KU



Pensjonskostnader	2019	2018
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	51 131	54 243
Pensjonskostnad (brutto)	51 131	54 243
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	51 131	54 243
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	51 131	54 243
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2019	2018
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-2 081 531	-2 219 698
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-2 081 531	-2 219 698
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2019	2018
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	325 697	772 526
Tilført fondet gjennom året		
Belastet fondet gjennom året	-29 307	-446 829
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	296 390	325 697



Note 23 Overtatte eiendeler

(i hele 1 000 kr)

Som ledd i behandlingen av misligholdte lån og garantier, overtar EiendomsKreditt i noen tilfeller eiendeler som har vært stilt som sikkerhet for slike engasjementer. I 2018 overtok EiendomsKreditt en eiendom. Ved overtakelse verdsettes eiendelene til antatt realisasjonsverdi. Eventuelt avvik fra balanseført verdi av misligholdt eller nedskrevet engasjement ved overtakelsen klassifiseres som nedskrivning på utlån. Etter overtakelse resultatføres ikke verdiendringer som nedskrivninger på lån, men som nedskrivning på ikke-finansielle eiendeler. Ved endelig avhendelse resultatføres avviket fra balanseført verdi i henhold til eiendelens art i regnskapet. Overtatt eiendel ble avhendet i 2019 til noe over bokført verdi.

	2019	2018
Overtatte eiendeler 01.01	2 100	-
Tilførsel	-	2 905
Nedskrivning/tilbakeføring tidl. nedskrivninger	301	-805
Avgang	2 401	-
Overtatte eiendeler 31.12	-	2 100

Note 24 Vesentlige leieavtaler

(i hele 1 000 kr)

Kontrakt	Motpart	Varighet	Årlig leie (eks mva)
Kontorlokaler Solheimsgaten 11	GC Rieber Eiendom	31.12.2022	856 276

Note 25 Overgangsnote IFRS

IASB utga endelig versjon av regnskapsstandarden IFRS 9 Finansielle Instrumenter i juli 2014. Standarden ble godkjent av EU i november 2016 og erstattet IAS 39 fra 1. januar 2018. Standarden vil bli implementert av EiendomsKreditt fra 1. januar 2020. Standarden inneholder nye regler innenfor tre områder: klassifisering og måling av finansielle eiendeler, beregning av nedskrivninger og sikringsbokføring. Det vil under presenteres endringer og effekter ved innføring av IFRS 9, både hva gjelder endrede regnskapsprinsipper, samt endret metode for beregning av nedskrivninger på finansielle instrumenter. Denne noten vil fungere som en referansenote i de påfølgende kvartalene i 2020 knyttet til innføringen av IFRS 9 fra 1. januar 2020.

EiendomsKreditt har under IAS 39 benyttet seg av sikringsbokføring for selskapets fastrenteeksponeringer og tilhørende sikringsobjekter. Denne praksis avsluttes under IFRS da alle fastrenteeksponeringer regnskapsføres til virkelig verdi over resultatet.

Overgangsregler

EiendomsKreditt har valgt å benytte seg av overgangsbestemmelsene i IFRS 9 som tillater å ikke omarbeide sammenligningstall etter IAS 39 for 2019 i 2020 regnskapet. EiendomsKreditt har utarbeidet en åpningsbalanse pr. 1. januar 2020 som om den alltid hadde anvendt de nye prinsippene. Virkningene av de nye prinsippene i åpningsbalansen for 2020 er innregnet mot annen egenkapital i samsvar med IFRS 9.

25.1 Endring i regnskapsprinsipper - Klassifisering og måling av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal klassifisering til rett målekategori skje basert på både karakteristika for de kontraktsmessige kontantstrømmene og forretningsmodellen for styring av de finansielle eiendelene. Målekategoriene etter IAS 39 vil ved innføringen av IFRS 9 bli erstattet av følgende målekategorier:

Finansielle eiendeler:

1. Gjeldsinstrumenter til amortisert kost

Instrumentene som inngår i denne målekategorier er de hvor man har som formål å motta kontraktsmessige kontantstrømmer, samt at disse kontantstrømmene bare utgjør betaling av rente og hovedstol. EiendomsKreditt benytter denne kategorien for alle utlån til kunder og kredittinstitusjoner med flytende rente, samt for poster som inngår i regnskapslinjen andre finansielle eiendeler.

2. Gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre resultatkomponenter (FVOCI)

Instrumentene som inngår i denne målekategorier er de hvor man har som formål både å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og selge. Kontantstrømmene skal også her bare utgjøre betaling av rente og hovedstol. EiendomsKreditt benytter ikke denne kategorien.

3. Gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi over resultat (FVTPL)

Følgende instrumenter vil inngå i denne målekategorien:

- 1) Derivater skal alltid til virkelig verdi over resultat.
- 2) Egenkapitalinstrumenter skal som hovedregel her. (Fondsobligasjoner)
- 3) Gjeldsinstrumenter kan havne her dersom kriteriene for bruk av virkelig verdi-opsjon (FVO) er til stede eller forretningsmodell tilsier at instrumentet styres og følges opp til virkelig verdi.

EiendomsKreditt benytter denne kategorien for likviditetsporteføljen, fastrenteutlån til kunder, derivater (renteswapper), samt investeringer i aksjer og andeler.

Finansiell gjeld:

4. Finansielle forpliktelser

For finansielle forpliktelser er reglene i hovedsak de samme som i dagens IAS 39. En endring fra IAS 39 er at for finansielle forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet skal endringer i verdien som skyldes foretakets egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat. EiendomsKreditt har utstedt to fastrenteobligasjoner. Disse er sikret med renteswapper. Siden renteswappene må balanseføres til virkelig verdi har EiendomsKreditt benyttet seg av virkelig verdi opsjonen og vil balanseføre fastrenteobligasjonene til virkelig verdi, med verdiendring over resultatet.

Effekter for EiendomsKreditt:

25A: IFRS - justert regnskap per 01.01.2020

	NGAAP (31.12.2019)	IFRS (01.01.2020)		
	Bokført verdi	Bokført verdi	Endring	Note
Eiendeler				
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	272,134	272,134	-	
Brutto utlån og fordringer på kunder	4 923,099	4 932,305	9,206	A, B
Nedskrivninger på individuelle og grupper av lån	-1,670	-1,670	-	F
Rentebærende verdipapir	482,882	487,890	5,008	B, C
Finansielle derivater	-	14,129	14,129	A
Aksjer, egenkapitalbevis og andeler i fond	61,340	62,424	1,084	C
Varige driftsmidler	3,498	6,479	2,981	D
Utsatt skattefordel	3,010	3,898	0,888	
Andre eiendeler	31,635	10,132	-21,503	B
Sum eiendeler	5 775,927	5 786,609	10,682	
Gjeld				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	4 681,669	4 711,691	30,022	A, B, C
Finansielle derivater	-	-	-	A
Betalbar skatt	21,015	21,015	-	
Ansvarlig lånekapital	125,000	125,180	0,180	B
Hybridkapital	85,000	-	-85,000	E
Annen gjeld og forpliktelser	71,565	54,033	-17,532	B, D
Sum gjeld	4 984,249	4 911,918	-72,331	
Egenkapital				
Aksjekapital	536,149	536,149	-	
Overkursfond	45,902	45,902	-	
Annen egenkapital	209,627	206,963	-2,665	
Hybridkapital	-	85,677	85,677	B, E
Sum egenkapital	791,678	874,691	85,677	
Sum gjeld og egenkapital	5 775,927	5 786,609	10,682	

A: Utlån og innlån med fastrente

Ut- og innlån med fastrente vil etter overgang regnskapsføres til virkelig verdi. Alle inn- og utlån med fastrente er sikret med renteswapper. Disse vil etter overgangen også regnskapsføres til virkelig verdi.

Fastrenteutlån med tilhørende renteswapper er vurdert til å ha en mindreverdi på 0,28 mill. på overgangsdatoen. Fastrenteinnlån med tilhørende sikringsinstrumenter har en samlet mindreverdi på 4,48 mill.

**B: Opptjente, ikke forfalte inntekter og påløpte, ikke forfalte kostnader**

Opptjente, ikke forfalte inntekter tas ut av linjen Andre eiendeler og regnskapsføres på samme linje som aktivaklassen de er opptjent fra. Påløpte, ikke forfalte kostnader tas ut av linjen 'Annen gjeld og forpliktelser' og regnskapsføres på samme linje som passivaklassen de er påløpt på.

C: Virkelig verdi

Hele eller deler av posten vil etter overgangen regnskapsføres til virkelig verdi. Nærmere beskrevet under 24B og 24E

D: Leiekontrakter

EiendomsKreditt har identifisert leie av kontorlokalet som selskapets eneste vesentlige leieforpliktelse. Vi har valgt å ikke benytte mulighet til å utsette implementering av IFRS16, og har estimert de resterende 3 årene av leieavtalen som en forpliktelse, og tilhørende bruksrett, tilsvarende 2,98 mill. kr.

E: Fondsobligasjoner

EiendomsKreditts to fondsobligasjonslån, NO0010822513 og NO0010850712, er etter overgang til IFRS reklassifisert fra ansvarlig gjeld til egenkapital.

F: Nedskrivninger på individuelle og grupper av lån

Ny tapsmodell etter IFRS 9 indikerer 1,36 mill. kr i nedskrivninger på individuelle lån. Differansen fra tidligere års samlede nedskrivninger på lån, kr 0,31 mill., opprettholdes som nedskrivninger på grupper av lån. Se tabell 25D og 25E.

25B Avstemming av finansielle eiendeler og forpliktelser mellom forskrift om årsregnskap for banker m.v. pr 31.12.19 og forskrift om årsregnskap for banker m.v. gjeldende fra 01.01.20

Finansielle eiendeler	Balanseført verdi etter NGAAP (pr. 31.12.19)	Reklassifisering	Endring i måling (verdijustering)	Balanseført verdi etter IFRS (gjeldende fra 01.01.20)
Amortisert kost				
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	272,134	-	-	272,134
Utlån til kunder	4 923,099	-383,604	-	4 539,494
Sertifikater og obligasjoner	482,882	-482,882	-	-
Aksjer og andeler	5,617	-5,617	-	-
Sum finansielle eiendeler - amortisert kost	5 683,731	-872,103	-	4 811,629
Virkelig verdi				
Utlån til kunder	-	394,211	-1,401	392,811
Sertifikater og obligasjoner	-	485,528	2,362	487,890
Aksjer og andeler	55,724	5,617	-0,028	61,312
Finansielle derivater	-	8,25	5,879	14,129
Sum finansielle eiendeler - virkelig verdi over resultatet	55,724	893,606	6,812	957,253
Opptjente, ikke-forfalte renteinntekter	21,503	-21,503	-	-
Sum finansielle eiendeler	5 760,958	-	6,812	5 767,770
Finansielle forpliktelser	Balanseført verdi etter NGAAP (pr. 31.12.19)	Reklassifisering	Endring i måling (verdijustering)	Balanseført verdi etter IFRS (gjeldende fra 01.01.20)
Amortisert kost				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	4 681,669	-467,433	-	4 214,236
Ansvarlig lånekapital	125,000	0,180	-	125,180
Sum finansielle forpliktelser - amortisert kost	4 806,669	-467,254	-	4 339,415
Virkelig verdi				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	-	487,090	10,365	497,455
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum finansielle forpliktelser - virkelig verdi over resultatet	-	487,090	10,365	497,455
Påløpte, ikke-forfalte rentekostnader	20,514	-20,514	-	-
Sum finansielle forpliktelser*	4 827,183	-0,677	10,365	4 836,870

* Fondsobligasjoner og tilhørende påløpte, ikke-forfalte rentekostnader (0,677 mill.), er reklassifisert som egenkapital per 01.01.2020



25C Finansielle instrumenter til virkelig verdi klassifisert i ulike nivåer (01.01.2020)

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder	-	-	392,811	392,811
Sertifikater og obligasjoner	-	487,890	-	487,890
Aksjer og andeler	56,312	-	5,000	61,312
Finansielle derivater	-	14,129	-	14,129
Sum	56,312	502,019	397,811	956,142
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	-	497,455	-	497,455
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum	-	497,455	-	497,455

Nivå 1: Verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder

Markedspris på balansedagen er benyttet. Priser fremkommer som eksternt observerbare priser, kurser eller renter fra en børs, forhandler, megler eller lignende, og prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner på armlengdes avstand. I kategorien inngår blant annet børsnoterte aksjer og obligasjonsfond.

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

Verdsettes ved bruk av informasjon som ikke er noterte priser, men hvor priser er direkte eller indirekte observerbare for eiendelene eller forpliktelsene, og som også inkluderer noterte priser i ikke aktive markeder. Verdien er basert på nylige observerbare markedsdata i form av en transaksjon i instrumentet mellom informerte, villige og uavhengige parter. I kategorien inngår blant annet obligasjoner og rentederivater.

Nivå 3: Verdsettelse på annen måte enn basert på observerbare markedsdata

Hvis fastsettelse av verdi ikke er tilgjengelig ved bruk av nivå 1 eller 2 benyttes verdsettelsesmetoder som baserer seg på ikke-observerbar informasjon. Instrumenter i denne kategori verdsettes etter metoder som er basert på estimerte kontantstrømmer, vurdering av eiendeler og gjeld i selskaper, og modeller hvor vesentlige parametere ikke er basert på observerbare markedsdata eller eventuelle bransjestandarder. I kategorien inngår blant annet næringslån med fastrente og unoterte egenkapitalbevis.

25.2 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning

IFRS 9 sine prinsipper knyttet til nedskrivning for tap på finansielle instrumenter er basert på et utgangspunkt at man skal sette av for forventede tap (Expected credit loss (ECL)). Dette er en endring fra tidligere standard IAS 39 som var basert på at nedskrivning for tap kun skulle skje når det var objektive bevis for at en tapshendelse hadde inntruffet. Endringen innebærer at man i mye større grad enn tidligere skal estimere de fremtidige kredittapene uavhengig om det finnes et objektive bevis for en tapshendelse. De nye prinsippene i IFRS 9 for nedskrivning gjelder for finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter, og som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført over andre resultatkomponenter (OCI). I tillegg skal også utenombalanseposter som lånetilsagn og aksepter være omfattet.

1. Beskrivelse av rammeverket

EiendomsKreditt har utarbeidet et rammeverk for å beregne nedskrivninger i henhold til krav i IFRS 9. Beregning av forventet tap, Expected credit loss (ECL), baseres på en modell bestående av tre «trinn». Se figur under. Når et lån førsteganginnregnes i foretakets balanse vil det inngå i «Trinn 1». Dersom det vurderes at engasjementet har hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinngang vil det flyttes til «Trinn 2». Misligholdte engasjement flyttes til «Trinn 3». For engasjement i trinn 1 beregnes det 12 måneders ECL (12M ECL), mens det for engasjement i trinn 2 og 3 beregnes ECL for engasjementets restløpetid - Lifetime ECL (LT ECL). Trinn 1 og 2

erstatte de gruppevis nedskrivningene under IAS 39, mens trinn 3 i all hovedsak tilsvarer de individuelle nedskrivningene under IAS 39.



ECL og LT ECL baseres på samme logikk. Forskjellen mellom de to estimatene er perioden ECL beregnes for (hhv. 12 måneder og engasjementets forventede gjenværende levetid).

Misligholdsannsynlighet (PD)

EiendomsKreditt har, basert på Bisnode sin konkursstatistikk, utviklet statistiske modeller for å estimere sannsynligheten for at et engasjement går i mislighold i løpet av påfølgende 12-måneders periode (12 måneders PD). I tillegg til PD-modellene som gir 12-måneders PD har EiendomsKreditt også utviklet PD-kurver som benyttes til å beregne periodedelte PDer for eksponeringens gjenværende levetid. PD-kurvene benyttes både i vurderingen av om et engasjement har hatt en signifikant økning i kredittrisiko og ved beregning av LT ECL for engasjement i trinn 2.

Tap gitt mislighold (Loss Given Default - LGD)

LGD skal i utgangspunktet representere det foretaket forventer å tape gitt at et engasjement går i mislighold. I beregningen bør det derfor tas hensyn til sannsynligheten for at et misligholdt engasjement blir friskmeldt (tilfriskningsrate) og forventet tap dersom engasjementet ikke blir friskmeldt (tap gitt konkurs). Ettersom våre PD-kurver er avledet av en konkurstrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har ikke EiendomsKreditt hatt tap på utlån. Så i mangel på egen tapshistorikk benyttes en scenarioanalyse til å estimere hva forventet tap kan være gitt konkurs. Med hele porteføljen pantsikret med maksimal belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

Eksponering på misligholdtidspunktet (Exposure at Default – EAD)

EAD representerer forventet eksponering mot kunden på et fremtidig konkurstidspunkt. Alle våre lån har en kontraktsfestet nedbetalingsplan og denne er vil være utgangspunkt for fastsettelse av EAD. I tillegg gjennomføres en justering for å ta hensyn til sannsynligheten for at kunden betaler tilbake lånet raskere enn det som er gitt av nedbetalingsplanen, enten i form av ekstraordinære avdrag eller ved en fullstendig innfrielse.

2. Migrering mellom de tre trinnene i modellen

Alle misligholdte engasjement allokteres til trinn 3. Alle engasjement som vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning allokteres til trinn 2. Resterende engasjement inngår i trinn 1.

Signifikant økning i kredittrisiko

Migrering fra trinn 1 til trinn 2 styres av definisjonen av signifikant økning i kredittrisiko. Dette regelsettet består av tre elementer - et kvantitativt element, et kvantitativt element og en back-stop.



Kvantitativt element (Selskapsrating fra Bisnode)

Det kvantitative elementet er hoveddriveren for migrering fra trinn 1 til trinn 2 og består av en vurdering av differansen mellom PD beregnet på rapporteringstidspunktet og forventet PD på rapporteringstidspunktet beregnet på oppstartstidspunktet. PD estimatene som benyttes i PD-testen tar hensyn til framoverskuende informasjon og er et vektet estimat basert på tre ulike scenarioer. Et engasjement vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko dersom PD på rapporteringsdato er 2,5 ganger høyere enn forventet PD beregnet på innregningstidspunktet. Videre må økningen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning. I tillegg vil alle økninger på mer enn syv prosentpoeng vurderes som signifikant.

Kvalitativt element

Foretaket anser forbearance som en indikator for signifikant økning i kredittrisiko. Dersom det gis forbearance som svekker netto nåverdi av kontantstrømmen med inntil 1%, migrerer lånet til trinn 2, med mindre de er i mislighold og allerede vil være i trinn 3. Ved forbearance som svekker NNV med mer enn 1% vil lånet migrere til trinn 3.

30-dager (back-stop)

Et engasjement som er mer enn 30 dager over forfall kan ikke flyttes innenfor trinn 2.

Migrering til lavere trinn

Et engasjement som har migrert til trinn 2 kan migrere tilbake til trinn 1 dersom det ikke lenger oppfyller noen av de tre kriteriene beskrevet overfor. Engasjement som har gått i mislighold vil migrere til trinn 1 eller 2 først etter at det har passert en forfallstermin uten forsinkelser.

3. Misligholddefinisjon

Et engasjement er å anse som misligholdt dersom et krav er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet ikke er uvesentlig (> 1.000). For at et lån skal komme ut av misligholdlisten må også alle 30-dagers forsinkelser innfris.

Et engasjement vil også misligholdmerkes dersom en av følgende eksterne anmerkninger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

Mislighold inntreffer på kundenivå. Dette innebærer at mislighold smitter over dersom en kunde har flere engasjement/kontoer.

4. Makroscenarioer

Det skal tas hensyn til framoverskuende informasjon både i beregningen av om det foreligger en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning av eiendelen, og for å komme frem til et forventningsrett estimat på ECL. Dette innebærer at en først benytter en vektet PD mellom de ulike scenarioene som grunnlag for vurdering av migrering mellom de ulike trinnene i ECL-modellen. Bokført ECL beregnes ved å sannsynlighetsvekte estimert ECL for de ulike scenarioene. Det er valgt å legge til grunn 3 scenarioer i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk) og prognoseperioden er satt til 5 år. Etter prognoseperioden er det forutsatt at det ikke er noen forskjell mellom de ulike scenarioene. Prosessen for vurdering av framoverskuende informasjon og fastsettelse av de ulike scenarioene, bygger på innhentede prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank, samt foretakets årlige ICAAP- prosess. Dette skal blant annet sikre at foretakets eget makrosyn blir satt med utgangspunkt i eksterne og uavhengige prognoser, og at forutsetningene for ECL-modellen blir stresstestet ved jevne mellomrom. Makroscenarioene, og vektingen av de tre ulike scenarioene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.



5. Governance

EiendomsKreditt har etablert en governancestruktur for modellen og datavarehuset som benyttes til å beregne tapsavsetninger, med tydelig definert ansvar for henholdsvis vedlikehold av modellpark og -metodikk, kvalitet og fullstendighet i dataene som ligger til grunn for beregningene, samt utarbeidelse av makrosenarioer.

Overgangen til IFRS 9 har gitt følgende effekter på tapsavsetning for EiendomsKreditt:

25D Fordeling av individuelle tapsavsetninger pr. trinn pr. 01.01.20

	Tapsavsetning				Balanseført verdi			
	Trinn 1 Klassifisering ved førstegangs-balanseføring og friske lån Forventet tap over 12 måneder	Trinn 2 Vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangs- balanseføring Forventet tap over levetiden til instrumentet	Trinn 3 Vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangs- balanseføring og objektive bevis på tap Forventet tap over levetiden til instrumentet	Sum	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Sum
Finansielle eiendeler til amortisert kost								
Lån med pant i næringseiendom	0,808	0,439	-	1,247	3 559,547	234,288	62,383	3 856,217
Lån med pant i boligeiendom	0,004	0,085	-	0,089	558,490	110,357	14,429	683,277
Lånetilsagn	0,028	-	-	0,028	-	-	-	-
Sum	0,840	0,524	-	1,364	4 118,037	344,645	76,812	4 539,494

25E Avstemming av tapsavsetninger mellom utlånsforskriften og IFRS 9

	Avsetning til tap på utlån og garantier pr. 31.12.19	Reklassifisering	Ny måling	Avsetning til tap på utlån og garantier pr. 01.01.20
<i>Gruppevis</i>				
Lån med pant i næringseiendom	1,407	-	-1,101	0,306
Lån med pant i boligeiendom	0,263	-	-0,263	-
<i>Individuelle</i>				
Lån med pant i næringseiendom	-	-	1,247	1,247
Lån med pant i boligeiendom	-	-	0,089	0,089
Sum eiendeler målt til amortisert kost	1,670	-	-0,028	1,642
Finansielle garantier, ubenyttet kreditt og lånetilsagn				
Finansielle garantier	-	-	-	-
Ubenyttet kreditt	-	-	-	-
Lånetilsagn og aksepter	-	-	0,028	0,028
Totalt	1,670	-	-	1,670



Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

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

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

Bergen, 26. februar 2020
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenes
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rong
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør



Til generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendoms kreditt AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 59 965 tusen. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 internkontroll som den finner nødvendig for

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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 resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at 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, 27. februar 2020
KPMG AS



Anfinn Fardal
Statsautorisert revisor



Styrende organer og organisasjon

STYRET

Arvid Andenæs (leder)

Odd Nordli (nestleder)

Jørund H. Indrehus

Nina Skage

Frode Vasseth

Jørund Rong

Siviløkonom, Førde

Tidl. adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Direktør, Rieber & Søn AS

Partner, Vest Corporate Advisors AS

Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane

Adm. banksjef, Voss Sparebank

Varamedlemmer

Rune Iversen

Banksjef, Marker Sparebank

REVISOR

KPMG AS v/statsautorisert revisor Anfinn Fardal

Kanalveien 11, 5068 Bergen

LEDELSEN



Eirik Maurstad (1969) *Administrerende direktør*

Utlånsdirektør fra 2018. Overtok som administrerende direktør fra 2019. 24 års erfaring fra finansnæringen. Har hatt tidligere stillinger som markedssjef i Tryg, banksjef i SpareBank 1-SR Bank, regiondirektør i Danske Bank, finansdirektør i UNITECH Offshore, samt regiondirektør i Santander Consumer Bank. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Ann Cathrin Helle (1976) *Leder forretningsstøtte og kontroll*

Ansatt i 2019. Har utdanning i samfunnsfag fra Universitetet i Oslo og i finans fra Handelshøyskolen BI. Hun har tidligere jobbet i Sparebanken Vest som Head of Operation med fag- og personalledelse innen aksjer, obligasjoner, rente- og fx-derivater. Hun har også jobbet som Treasurer, Financial controller og Company Secretary i Kristian Gerhard Jebsen Skipsrederi.



Lars W. Lynngård (1960) *Finansdirektør*

Ansatt i 1998. 31 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.

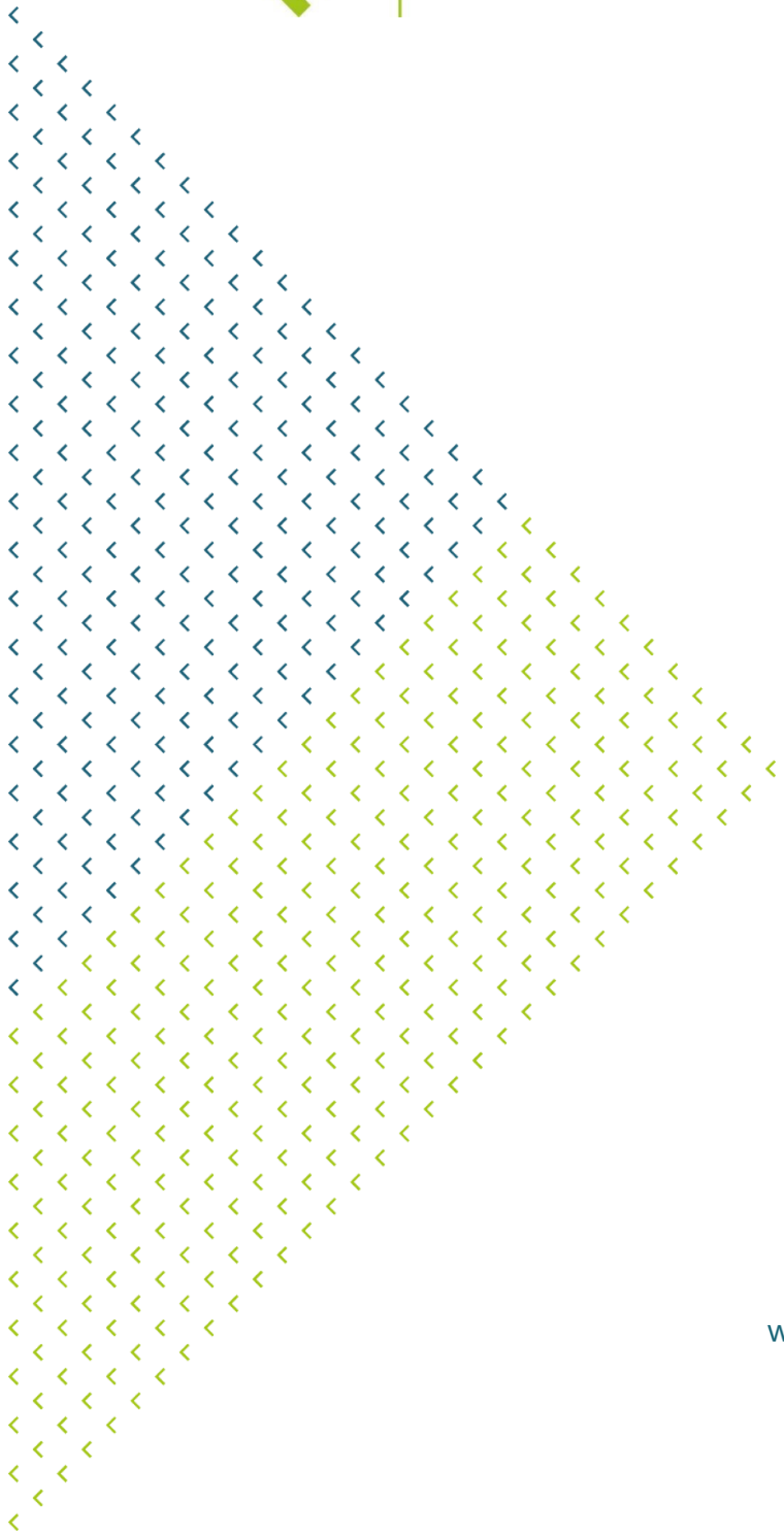


Geir Rasmussen (1952) *Direktør Storkunder og Partnere*

Ansatt i 2009. 28 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.



EIENDOMSKREDITT



www.eiendomskreditt.no