



EIENDOMSKREDITT

ÅRSRAPPORT 2024



## INNHold

<i>Kort om Eiendoms kreditt</i>	<b>4</b>
<i>Finansielle hovedtall</i>	<b>6</b>
<i>Årsberetning</i>	<b>7</b>
<i>Resultatregnskap</i>	<b>19</b>
<i>Balanse</i>	<b>20</b>
<i>Endring i egenkapital</i>	<b>21</b>
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	<b>22</b>
<i>Notehenvisning</i>	<b>23</b>
<i>Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5</i>	<b>65</b>
<i>Revisors beretning</i>	<b>66</b>
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	<b>72</b>



## Rekordresultat og lederskifte

Selv om inflasjon og høye renter påvirket både forbruk og investeringer utviklet norsk økonomi seg positivt i 2024. Den økonomiske politikken er ekspansiv, og myndighetene bruker mer penger for å stimulere økonomien. Arbeidsmarkedet er stramt, og lønsmottakerne har hatt god reallønnsvekst i 2024.

Til tross for at forventede rentekutt ble skjøvet ut i tid økte optimismen i markedet for næringseiendom. Utsikter til en myk økonomisk landing og bedring i kredittmarkedene førte til at verdifallet på næringseiendom flatet ut og omsetning av eiendom tok seg opp.

Aktiviteten i EiendomsKreditt har reflektert den generelle markedsutviklingen. Mens det var lav etterspørsel etter lån i første halvår, snudde det etter sommeren. Særlig mot slutten av året var det stor aktivitet og det ble utbetalt over 450 mill.kr i nye lån i fjerde kvartal. Året sett under ett fikk vi dermed en liten vekst i utlån.

Vi er glade for at stadig flere banker ser nytten i å samarbeide med oss og på den måten klare å beholde eksisterende kunder, og å vinne nye kunder. EiendomsKreditt har gjennom sine vedtekter og kredittpolicy en forsiktig belåningsgrad på sine utlån. Samarbeidet med eierbanker er derfor et viktig satsningsområde for EiendomsKreditt. I stadig flere saker er vi avhengig av et godt samarbeid med banker for å få til en god finansieringsløsning for kundene.

Norges Bank signaliserer nå lavere renter i 2025. Fremover tror vi at lavere renter, bedre tilgang på kreditt og en generell mer positiv stemning blant eiendomsinvestorer vil bidra til vekst i markedet. For å kunne håndtere økt etterspørsel og betjene våre kunder på en god måte vil EiendomsKreditt øke kapasiteten på utlånsavdelingen i første kvartal.

Gjennom en god operasjonell drift er det tilfredsstillende å konstatere at 2024 ble nok et rekordår for EiendomsKreditt. Utlånsvolumet viser en liten økning til 5,91 mrd.kr og selskapet oppnådde det beste resultatet noen gang med 128,6 mill.kr før skatt.

Etter seks år som administrerende direktør i EiendomsKreditt har Eirik Maurstad nå valgt å fratrukke sin stilling i 2025. Under hans ledelse har selskapet hatt en svært positiv utvikling både i form av resultatvekst og ved at EiendomsKreditt har fått en tydelig posisjon i markedet.

Som ny administrerende direktør har EiendomsKreditt ansatt Eirik Norvald Christensen fra 1. april 2025. Som styremedlem i EiendomsKreditt kjenner Eirik Norvald Christensen selskapet godt. Han har i tillegg lang erfaring fra bank og det private næringsliv. Sammen ser vi frem til at selskapet fortsetter sin positive utvikling som en attraktiv samarbeidspartner for våre kunder, eiere og distributører.

Bergen, 10. februar 2025

Lars W. Lynngård

Konstituert daglig leder

# 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 internasjonal rating og finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 70 aksjonærer hvorav 61 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. Alle innlån 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. Det er utnevnt en uavhengig overvåker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Overvåkeren rapporterer rutinemessig



til Finanstilsynet. Særskilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av EiendomsKreditt en særlig god sikkerhet.

## Rating

EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). NCR rater også selskapets seniorobligasjonslån. Per 31. desember 2024 hadde EiendomsKreditt følgende langsiktige kredittrater:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global	BBB-	Stable
	NCR	BBB	Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global	AAA	
	NCR	AAA	

Ratingene 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, opprettholdelse av god kompetanse og redusert nøkkelpersonrisiko.



# Finansielle hovedtall

Resultat (mill.kr)	2024	2023	2022
Netto renteinntekter	152,60	146,98	125,27
Øvrige driftsinntekter	6,13	5,34	5,69
Driftskostnader	29,37	26,88	26,39
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	4,67	1,35	-0,46
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	128,62	123,79	104,05
Skattekostnad	30,02	29,50	25,14
Resultat etter skatt	98,60	94,29	78,91

Regnskapsposter (i % av GFK)	2024	2023	2022
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	6 768	6 588	6 469
Netto renteinntekter	2,25 %	2,23 %	1,94 %
Øvrige driftsinntekter	0,09 %	0,08 %	0,09 %
Driftskostnader	0,43 %	0,41 %	0,41 %
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,07 %	0,02 %	-0,01 %
Resultat før skatt	1,90 %	1,88 %	1,61 %
Skattekostnad	0,44 %	0,45 %	0,39 %
Resultat etter skatt	1,46 %	1,43 %	1,22 %

Andre nøkkeltall (%)	2024	2023	2022
Egenkapitalavkastning før skatt	13,52 %	13,61 %	11,84 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	10,13 %	10,19 %	8,85 %
Vekst i utlån	0,54 %	1,65 %	4,56 %
Vekst i forvaltningskapital	1,36 %	1,23 %	2,94 %
Kostnader i % av totale inntekter	17,98 %	17,50 %	20,22 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. verdipapirer	18,50 %	17,65 %	20,15 %
Egenkapital i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	15,37 %	15,71 %	15,50 %
Kapitaldekning	20,33 %	20,33 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	18,01 %	18,01 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	16,25 %	16,43 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitalandel	14,20 %	14,15 %	14,07 %
LCR (pr årsskifte)	1943 %	112 %	1303 %
NSFR (pr årsskifte)	124 %	117 %	116 %

Andre nøkkeltall (mill.kr)	2024	2023	2022
Brutto utlån	5 925	5 893	5 797
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 599	5 510	5 455
Forvaltningskapital	6 817	6 726	6 644
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 387	5 376	5 083
Tellende ansvarlig kapital	1 095	1 093	1 071
Ren kjernekapital	875	883	861
Egenkapital	1 041	1 035	1 002

\* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr 01.01 fratrukket fondsobligasjon og foreslått utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er rentebetalinger på fondsobligasjonene trukket ut.

# Årsberetning

## 1. VIRKSOMHETEN i 2024

### 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

Ved inngangen til 2025 er utsiktene for norsk økonomi gode. Prisveksten fortsetter å falle og lønningene vokser mer enn prisene på varer og tjenester. Folk flest har dermed fått en reell økning i kjøpekraften i 2024. Det ligger an til at lønnsveksten også i 2025 vil overstige prisveksten.

Norges Bank har holdt renten uendret siden desember 2023. Inflasjonen for året har falt fra 6,2% i 2023 til 3,7% i 2024. Inflasjonen er fortsatt langt over målet på 2%, men Norges Bank mener at inflasjonen vil fortsette å falle og at renten er høy nok til å få prisveksten tilbake mot målet. Det er nå overveiende sannsynlig at renten settes ned, første gang i mars.

Lite tilbud av nye boliger og forventninger om rentekutt har drevet boligprisene opp med gjennomsnittlig 6,4% i 2024. Denne situasjonen forventes å vedvare og Eiendom Norge sin prognose er en økning i boligprisene på gjennomsnittlig 10% i 2025.

Det forventes at finanspolitikken vil fortsette å stimulere veksten. Reallønnsvekst og lavere renter vil også bidra til vekst i det private forbruket. Sammen med økte boliginvesteringer og et opprettholdt nivå på oljeinvesteringene ligger det til rette for økt vekst i norsk økonomi i 2025.

### Markedet for næringseiendom

Til tross for at forventede rentekutt ble skjøvet ut i tid økte optimismen i markedet for næringseiendom gjennom året. Utsikter til en myk økonomisk landing og bedring i kredittmarkedene førte til at verdifallet på næringseiendom flatet ut og aktiviteten tok seg opp. Etterspørsel etter lokaler har vært opprettholdt og leieprisene har stabilisert seg på gode nivåer. Dette har bidratt til at fallet i eiendomsprisene bremses opp i 2024. Finansinstitusjonenes villighet til å finansiere næringseiendom økte gjennom året og kundene opplevde noe bedre lånebetingelser.

Norges Bank har holdt styringsrenten uendret på 4,5% siden desember 2023, men signaliserer nå lavere renter i 2025. Lavere renter, bedre finansieringsforhold og en generell mer positiv stemning blant eiendomsinvestorer kan bidra til fortsatt bedring i markedet.

Transaksjonsmarkedet har begynt å ta seg opp og vi forventer at eiendomssyndikater vil bli mer aktive fremover. I markedet for de mest attraktive eiendommene ser vi nå at transaksjoner gjennomføres på lavere avkastningsnivåer og store eiendomsforvaltere har forsiktig begynt å skrive opp eiendomsverdiene.

I tillegg til verdifall på eiendommene de siste årene opplever mange eiendomsselskaper likviditetsutfordringer som følge av renteoppgangen. Samtidig kan refinansiering av lån som kommer til forfall være utfordrende ettersom gjeldsgraden har økt. Det har derfor vært en økende grad av salg fra eiendomsselskaper som skyldes behov for å styrke balansen og likviditeten.

På den positive siden er den generelle situasjonen i norsk økonomi god. Etterspørsel etter lokaler har vært opprettholdt og leieprisene har stabilisert seg. Dette har til en viss grad motvirket fallet i eiendomsprisene.

Bærekraft er et stadig større fokusområde og miljøambisjonene i eiendomsbransjen er økende. Stadig flere selskaper stiller nå strenge miljøkrav til kontoret. De aller største selskapene søker nesten utelukkende etter kontorer som møter deres høye krav til bærekraft. I denne sammenheng erfares at det sosiale bærekraftaspektet har en økende betydning. Leietakerne med høyest betalingsvillighet forventer nå at «høy standard» også inkluderer høy bærekraftstandard.

Leietakernes preferanser og kravene som kommer på bærekraftsområde vil representere en betydelig risiko dersom gårdeier ikke tilpasser seg utviklingen. Panteobjekter som oppfyller kriteriene til grønt bygg oppnår også lavere finansieringskostnader. Forskjellen vil trolig bare øke fremover.

Nye rapporteringskrav (fra EU) er i ferd med å tre i kraft. Fremover vil stadig flere selskaper pålegges å rapportere på bærekraft. Dette vil trolig øke både utleiers og leietakers fokus på hele ESG-området. Gårdeiere og utviklere må dermed fortsette å fremtidssikre sine eiendomsporteføljer gjennom miljøriktig utvikling. Etersom de fleste av byggene vi skal bruke om 30 år allerede er oppført, vil mye av utfordringen være å oppgradere allerede eksisterende bygningsmasse.

### 1.3. Utlån

Lavere aktivitet i markedet har medført nedgang i antallet lånesøknader og lavere utbetalt volum i 2024. Antallet utbetalte lån er likevel uendret fra 2023. Det er utbetalt brutto 1.059 mill.kr (1.316 mill. kr) i nye lån. Lavere aktivitet i markedet medførte også redusert volum av avdrag og innfrielser. Netto vekst i utlån til næringsformål ble på 0,50% (1,34%).

Syndikatmarkedet vokste kraftig frem til 2022, men har vært betydelig lavere de to siste årene. I 2024 utgjorde transaksjonsmarkedet kun 18% av nye lån i EiendomsKreditt, mot 27% i 2023 og 46% i 2022.

EiendomsKreditt har et godt samarbeid med eierbankene for å skape konkurransedyktige finansieringsløsninger for kundene. Aktiviteten sammen med bankene, samt egengenerert forretning

har vært godt opprettholdt.

### 1.4. Innlån

Korte renter har hele året vært stabil stabil rundt 4,70% som følge av at Norges Bank har holdt signalrenten uendret på 4,5% i hele 2024. Som følge av at forventningene til sentralbankenes rentesetting har endret seg mye gjennom året, har lange renter vært betydelig mer volatile. Ti års renteswap startet året på 3,25% og endte året på ca. 4,00%.

Kredittpåslagene i OMF-markedet varierte moderat gjennom året og endte noe lavere enn ved inngangen til året. OMF med næringseiendom i sikkerhetsmassen reduserte kredittpåslaget relativt til boligkreditt med ca. 10 bp., og utlignet dermed den motsatte bevegelsen som var i 2023.

Totalt har EiendomsKreditt utstedt OMF for pålydende 775 mill. kr og senior obligasjoner pålydende 550 mill. kr i 2024.

Gjennomsnittlig løpetid på OMF utstedelsene i 2024 har vært 5,2 år. OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 2,51 år (2,74 år). Totalporteføljens restløpetid er 2,43 år (2,53 år). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser og pengemarkeds- og obligasjonsfond.

## 2. RESULTAT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetninger om fortsatt drift. Tall for 2023 er angitt i parentes.

Resultat før skatt er 128,6 mill.kr (123,8 mill.kr) og utgjorde 1,90% (1,88%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 13,52% (13,61%). Årets skattekostnad er 30,0 mill.kr (29,5 mill.kr).

Resultat etter skatt er 98,6 mill.kr (94,3 mill.kr). Resultatet etter skatt utgjør 1,46% (1,43%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 10,13% (10,19%).





### 2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde 152,6 mill.kr (147,0 mill.kr) som svarer til 2,25% (2,23%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjons- og gebyrinntekter var 5,9 mill.kr (5,3 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 4,7 mill.kr (1,4 mill. kr).

### 2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader er 28,1 mill.kr (25,4 mill.kr). Totale driftskostnader utgjorde 29,4 mill.kr (26,9 mill.kr). Samlede kostnader utgjorde 0,43% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 18,0% (17,5%).

### 2.3. Nedskrivninger på utlån

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Bolig- og næringseiendomsmarkedet har bedret seg gjennom 2024. Selskapet mener at det er mindre risiko for at eiendomsverdiene faller videre i 2025. Ved utgangen av fjerde kvartal har EiendomsKreditt derfor endret scenarier for verdiutviklingen i eiendomsmarkedet i positiv retning. Årsaken til dette er utsikter til lavere renter fremover og et mer positivt sentiment i eiendomsmarkedet generelt. Som følge av endrede utsikter har EiendomsKreditt hensyntatt dette i tapsmodellen.

Som følge av at det har vært en økning i engasjementer i nivå 2 og nivå 3, samt en betydelig vekst i utlån i fjerde kvartal er modellerte forventede tap i porteføljen økt sammenlignet med tredje kvartal.

Tapsavsetninger per 31.12.2024 er 8,55 mill.kr (3,52 mill.kr).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 15.

## 3. BALANSE

### 3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med kr 91 mill. kr, tilsvarende 1,36%, og utgjorde kr 6 817 mill. kr ved utgangen av 2024.

### 3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd, fondsandeler og rentebærende papirer utstedt av staten, banker og kredittforetak innenfor gitte kredittrammer. Per 31.12.2024 utgjør samlet likviditet 850 mill.kr. EiendomsKreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker til en pålydende verdi på 5 mill.kr.

### 3.3. Utlån

Ordinære utlån økte i 2024 med 29 mill.kr (0,5%) til 5 910 mill.kr.

### Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt 5 910 mill.kr.

Næringslån (mill. kr)	2024	
	Eiendomshypotek Utlån	LTV
0 – 5	140	28 %
5 - 10.	314	36 %
10 - 25.	641	43 %
25 – 50	1 006	50 %
50 – 100	1 911	51 %
100 – 150	1 558	52 %
Over 150	339	50 %
<b>Sum</b>	<b>5 910</b>	<b>49 %</b>

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 48,9% for eiendomshypotek. EiendomsKreditt indekserer panteverdiene en gang årlig ved bruk av IPD indeksen fra MSCI. Siste indeksering er basert på indeksverdier per 31.12.2023. Neste indeksering basert på verdier per 31.12.2024 skjer i første kvartal 2025. Utover indeksering oppdateres panteverdiene ved at ca. 20% av utlånsporteføljen er utbetalt inneværende år. Det innhentes oppdaterte panteverdier for lån over 3 mill. euro hvert tredje år, og for øvrig innhentes oppdaterte panteverdier ved endringer i

engasjementer og på ad hoc basis ved behov.

Lån som har LTV utover 50% (whole loan) utgjør 55,1% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 5,8% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

### 3.4. Misligholdte lån

Per 31.12.2024 er åtte (ni) engasjementer pålydende 204,9 mill.kr (190,8 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold (Nivå 3) utgjør 3,58% (3,27%) av brutto utlån. Kredittforringede engasjementer (Nivå 2) utgjør 250,7 mill.kr. (248,1 mill.kr)

### 3.5. Overtatte eiendommer

EiendomsKreditt overtok i 2023 en eiendom som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen er i 2024 overført til et eget datterselskap med en bokført verdi på 10,6 mill.kr.

### 3.6. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2024 med 78 mill.kr og utgjorde nominelt 5 577 mill.kr per 31.12.2024.

#### Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per. 31.12)	2024	2023	2022
Senior obligasjonslån	860	690	490
OMF – eiendomshypotek	4 717	4 809	4 955
<b>Sum</b>	<b>5 577</b>	<b>5 499</b>	<b>5 445</b>

### 3.7. 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 2024. Selskapet har ved utgangen av 2024 totalt 70 aksjonærer hvorav 61 spare- og forretningsbanker og 9 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2024 fremgår av note 21. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene og aksjonærvitalen.

### 3.8. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen, inklusivt overkursfond og opptjent egenkapital, utgjør ved utgangen av året 946 mill. kr.

Annen kjernekapital (fondsobligasjonskapital) utgjør 95 mill.kr. Selskapets tilleggskapital utgjøres av et tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på 125 mill.kr.

Ved utgangen av 2024 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på 1 095 mill.kr. Dette gir en kapitaldekning på 20,33% (20,33 %).

Kjernekapitaldekningen er på 18,01% (18,01%) og ren kjernekapitaldekning er 16,25% (16,43%).

Uvektet kjernekapitaldekning var 14,20% (14,15%). 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 13 og note 15. For en grundigere beskrivelse av risikoområdene vises til note 3.

### 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 ved bevilgning av lån er fastsatt i selskapets vedtekter:

- Ved pant i borettslagseiendom, 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 verdier fra Eiendomsverdi AS legges til grunn (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdierestimer på boliger til alle OMF-foretak med boliglån). Eksterne verdierestimer blir evaluert av EiendomsKreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdierestimeringen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

### Kredittfullmakter

Kredittgivingen i EiendomsKreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Alle lån til næringsformål, inkl. leiegårder og lån til borettslag (fellesgjeld), behandles av kredittkomiteen som har fullmakt til å bevilge lån inntil 75 mill.kr. 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 ti 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 utsteder av OMF, er det etablert en sikkerhetsmasse for eiendomshypoteklånene. Alle nye lån som innvilges må tilfredsstillende 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 80%. Etter EiendomsKreditts vedtekter skal næringseiendommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55% ved bevilgning, 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. Dette er ytterligere beskrevet i note 3.

#### 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 styret fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko.

Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadsrisiko.

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 til virkelig verdi.

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 31.12.2024 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 850 mill. som tilsvarer 15% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 1943% (112%). Det offisielle minstekravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 124% (117%). Det offisielle minstekravet til NSFR er 100%.

#### 4.5. Klimarisiko

Klimarisiko er risiko for tap som følge av både klimaendringer og tiltakene som bekjemper dem, altså fremtidig klimarelatert utvikling. Klimarisiko deles inn i fysisk risiko og overgangsrisiko.

Fysisk klimarisiko beskriver risiko knyttet til konsekvensene av klimaendringer slik som flom, skred, tørke, ekstremnedbør og havstigningsnivå. Overgangsrisiko beskriver konsekvensene knyttet til overgangen til lavutslippssamfunnet. Det kan være endringer i politiske eller regulatoriske rammebetingelser, klimadrevet teknologisk innovasjon, endret forbruker adferd og omdømmerisiko.

## 5. SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

### 5.1. Bærekraftig drift

God virksomhetsstyring, sosial ansvarlighet og bidrag i forhold til klimautfordringene blir stadig viktigere for finansbransjen. I tråd med dette skal EiendomsKreditt ta hensyn til miljø, klima og sosiale forhold i alle aspekter ved virksomheten og opptre ansvarlig og i tråd med internasjonalt anerkjente prinsipper for samfunnsansvar og bærekraft. EiendomsKreditt sin bærekraftstrategi bygger på FN sine seks prinsipper for bærekraftig bankdrift:

**Tilpasning:** Finansinstitusjoner må tilpasse forretningsstrategien sin slik at den er i samsvar med enkeltmenneskers behov og samfunnets overordnede mål, slik det kommer til uttrykk i FNs mål for bærekraftig utvikling, Paris-avtalen og i relevante nasjonale rammeverk.

**Påvirkning og målsetting:** Finansinstitusjoner må kontinuerlig øke sin positive påvirkning og redusere sin negative påvirkning på mennesker, klima og miljø som følge av sine aktiviteter, produkter og tjenester. For å oppnå dette må finansinstitusjoner sette og publisere konkrete mål på de områdene som har størst positiv og negativ effekt.

**Kunder:** Finansinstitusjoner må jobbe proaktivt med sine kunder og oppmuntre til bærekraftige virksomhet og muliggjøre aktiviteter som skaper velstand både for nåværende og fremtidige generasjoner.

**Interessenter:** Finansinstitusjoner må proaktivt samarbeide med interessenter for å oppnå samfunnets overordnede mål.

**Styring og kultur:** For å nå sine mål for ansvarlig og bærekraftig bankdrift, må finansinstitusjoner implementere effektive styringsverktøy og en kultur for bærekraftig virksomhet.

**Åpenhet og ansvarlighet:** Finansinstitusjoner må med jevne mellomrom gjennomgå sin individuelle og kollektive implementering av disse prinsippene, og være åpne om og ta ansvar for sin positive og negative påvirkning på samfunnets overordnede mål.

### Etisk forretningsførsel

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 et viktig 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 dette samfunnsansvaret integrert i selskapets personalhåndbok, HMS-håndbok, kreditthåndbok, finanshåndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv.

### Forebygge økonomisk kriminalitet

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. De etiske retningslinjene gjennomgås ved ansettelse og minst en gang i året. Retningslinjene skal underskrives årlig.

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 totale risikostyring. EiendomsKreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Nasjonale risikovurderinger fra Økokrim/PST danner grunnlaget for selskapets egne risikovurderinger. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen. EiendomsKreditt har utviklet flere verktøy for å kunne løpende følge opp

kundekontroll og gjøre gode vurderinger av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering.

EiendomsKreditt har en elektronisk transaksjonsovervåkning for å fange opp mistenkelige transaksjoner og transaksjoner fra sanksjonerte personer i henhold til USA, 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. Etterlevelsen av antihvitvaskarbeidet rapporteres kvartalsvis til styret og ledelsen i EiendomsKreditt.

### Samfunnsrolle

EiendomsKreditt sin viktigste samfunnsrolle er å finansiere gode prosjekter for bedrifter, privatpersoner og borettslag. Vår visjon er å være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører. EiendomsKreditt bidrar også i form av et aktivt samarbeid med eierbanker, tilretteleggere og andre samarbeidspartnere, for å skape samfunnsutvikling og næringsaktivitet i ulike regioner. I tillegg bidrar EiendomsKreditt som skatteyter, direkte og indirekte for arbeidstakerne i selskapet.

### 5.2. Klima og miljømål

Vårt overordnede mål er å fremme bærekraftshensyn i all vår virksomhet. Endringer i utlånsporteføljen er det som vil ha størst betydning for selskapets påvirkning på klima og miljø, og EiendomsKreditt har derfor på sikt et mål om å øke andelen av grønne bygninger i næringsporteføljen. For å oppfylle dette litt mer langsiktige målet har EiendomsKreditt satt seg flere mindre delmål for de nærmeste årene.

EiendomsKreditt har en målsetting om å kartlegge utslipp fra hele porteføljen ved å følge anbefalingene i "Veileder for beregning av finansierte klimagassutslipp" som Finans Norge har lagt frem. For å ha tilstrekkelig datagrunnlag og for å innhente relevant informasjon for å kunne estimere utslipp fra utlånsporteføljen har selskapet inngått avtale med en leverandør som kan bistå med dette. Etter at utslipp for hele utlånsporteføljen blir estimert første gang, vil

dette være basis-året som fremtidige års estimerte utslipp måles opp mot.

Et annet delmål har vært å videreutvikle bærekraftsvurderingene i kredittbehandlingen. I 2024 har det blitt jobbet godt med dette, og bærekraftsvurderinger knyttet til grønne lån, fysisk risiko og overgangsrisiko, sosiale forhold og selskapsstyring er en innarbeidet del av kredittbehandlingen.

For 2025 har EiendomsKreditt satt som delmål å gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse. Dette vil gjøre det mulig for selskapet å rapportere om både den påvirkningen selskapet har på miljøet og menneskene rundt seg, samt hvordan bærekraftsforhold påvirker selskapets evne til langsiktig verdiskapning.

EiendomsKreditt forventes å være rapporteringspliktig i henhold til Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) i 2026. Dette innebærer at selskapet vil bruke de neste to årene på å øke rapporteringen av bærekraftsinformasjon betydelig sammenlignet med dagens nivå for å sikre etterlevelse. En dobbel vesentlighetsanalyse er avgjørende for å sikre nøyaktig og relevant informasjon i den fremtidige bærekraftsrapporteringen, og for å sikre at EiendomsKreditt prioriterer de mest sentrale bærekraftstemaene. Dobbelt vesentlighetsanalyse danner grunnlaget for hvilke European Sustainability Reporting Standards (ESRS) EiendomsKreditt vil rapportere på. Deretter vil EiendomsKreditt etablere et rapporteringsrammeverk for å sikre full etterlevelse av CSRD-kravene.

### Grønt obligasjonsrammeverk

EiendomsKreditt etablerte et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner basert på ICMA Green Bond Principles for å finansiere energieffektive næringsbygg. Vi kan under dette rammeverket utstede grønne senior obligasjoner og obligasjoner med fortrinnsrett for å finansiere eller refinansiere energieffektive grønne næringsbygg som oppfyller kriteriene til grønne bygg. Selskapet fornyet rammeverket for utstedelse av grønne obligasjoner i

første halvår 2024. I det nye rammeverket er det noen innstramminger for nyere bygg. Dette innebærer at byggene må oppfylle høyere krav til energieffektivitet og miljøstandarder for å kvalifisere til grønn finansiering. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Selskapet utstedte den første grønne obligasjoner i 2021. I 2024 har EiendomsKreditt to grønne obligasjonslån på til sammen 680 mill. kr. Gjennom dette ønsker vi å synliggjøre vår bærekraftstrategi, diversifisere vår investorbasis og utvide dialogen med eksisterende investorer.

EiendomsKreditt lager en årlig rapport som viser porteføljefordeling og rapportering av miljøeffekt. I denne rapporten estimerer selskapet unngåtte utslipp fra de grønne utlånene i porteføljen. Både rapportering av fordeling av porteføljen og betydningen av de grønne lånene er tilgjengelig under "Green Bond Programme" på hjemmesiden til EiendomsKreditt.

### Ansvarlige utlån

EiendomsKreditt tilbyr grønne lån til næringsbygg som oppfyller kriteriene for grønne næringsbygg slik det er beskrevet i rammeverket for grønne obligasjoner etter retningslinjer fra Green Bond Principles. Dette er bygninger som tilhører de topp 15% mest energieffektive nærings- og boligbygg i Norge og rehabiliterte nærings- og boligbygg som har oppnådd 30% energisparing fra utgangspunktet før renovering.

For alle nye lån til næringsbygg vurderes klimarisikofaktorer og bærekraftvurderinger på linje med finansielle risikofaktorer, og tillegges vekt i spørsmålet om kreditt skal innvilges. Vi forventer at kunden er klar over og planlegger for mer søkelys på bærekraft fremover. Overordnet skal alle kunder drive i samsvar med gjeldende lover og forskrifter og arbeide for å leve opp til internasjonalt anerkjente konvensjoner og avtaler innen menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, klima og miljø. EiendomsKreditt vil prioritere aktører som viser ansvarlig miljøadferd. For å sikre ansvarlige utlån innhentes det et kundeskjema for bærekraft for å få

informasjon om og dokumentere miljøsertifisering, energimerking, om kunden oppfyller krav til å få grønt lån, energiforbruk, klimagassutslipp, fysisk klimarisiko og overgangsrisiko og om kundens aktiviteter er i samsvar med taksonomien. Denne informasjonen innhentes først og fremst for å opparbeide en forståelse av kundens egen ESG risikoforståelse, sikre sosiale forhold hos kunden, eventuelt hjelpe kunden til omstilling og ha nok informasjon til å vurdere ESG risikoen hos kunden. I tillegg vil informasjonsinnhenting bidra til å opparbeide en ESG database som etter hvert vil gi et godt bilde av ESG risikoen i utlånsporteføljen og danne grunnlag for fremtidig rapportering av bærekraft.

Kundeskjema for bærekraft sendes ut til alle nye kunder, og inneholder et egenerklæringskjema der kunden signerer på at internasjonalt anerkjente konvensjoner og avtaler innen menneskerettigheter og arbeidsrettigheter følges. EiendomsKreditt vil ikke innvilge kreditt til kunder som bidrar til brudd på menneske- eller arbeidstakerrettigheter, korrupsjon, alvorlig miljøskade eller andre handlinger som kan betraktes som svært uetiske. EiendomsKreditt må vurdere om selskapet vil finansiere kunder som ennå ikke møter minimumskrav, men som viser vilje og evne til å oppnå disse innenfor rimelig tid og vurdere om aktører som ikke "følger med i tiden" vil kunne utgjøre en høyere risiko.

Fysisk klimarisiko, som fare for flom, tørke, ekstremnedbør, havstigning, overvann, stormflo og skred (jord, kvikkleire og snø) vurderes ut fra pantets beliggenhet. For å vurdere om eiendommen er lokalisert i faresoner mer utsatt for konsekvensene av klimaendringer bruker selskapet Eiendomsverdi. Eiendomsverdi innhenter informasjon fra Kartverket, NVE og NGI og sammenfatter dette. Ved å søke opp aktuell eiendom vil den fysiske klimarisikoen i det aktuelle området fremkomme.

Når det gjelder vurdering av overgangsrisiko har vi delt risikoen inn i ulike kategorier. Kategoriene er basert på dagens forståelse av fremtidige konsekvenser innen politikk, reguleringer, marked, teknologi og omdømme for næringseiendom. I løpet

av 2024 har vurderingene knyttet til overgangsrisiko inkludert vurderinger av driften i bygget og ikke bare selve bygget. Det innebærer blant annet at vi har satt overgangsrisikoen som høy for bygg som er teknisk tilpasset til produksjon, transport eller lagring av fossil energi, eller at driften i bygget er knyttet til høye klimagassutslipp, mens bygg som tilfredsstiller krav til grønne bygg og virksomheten i bygget er knyttet til lave klimagassutslipp anses å ha en lav overgangsrisiko.

### Andel grønne lån i utlånsporteføljen

Ved utgangen av 2024 har EiendomsKreditt 814 mill. kr. i grønne lån til næringsbygg. Det representerer 14% av den samlede utlånsmassen. Av totale utlån på 5 910 mill. kr er 814 mill. kr. ansett som innenfor topp 15% av de mest energieffektive byggene i Norge.

Utlån	MNOK	%
Grønne utlån	814	14 %
Øvrige utlån	5 096	86 %
<b>Totale utlån</b>	<b>5 910</b>	<b>100 %</b>

### Ansvarlige plasseringer - forvaltning av virksomhetens egne midler

Vår eksponering i likviditetsporteføljen er hovedsakelig rettet mot det nordiske markedet, og i stor grad mot utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett i nordiske banker, obligasjoner fra norske sparebanker og kommuner. EiendomsKreditt gjennomfører kontroll med likviditetsporteføljen i sammenheng med internkontroll for å holde oversikt over risiko innen bærekraft og samfunnsansvar. Det investeres heller ikke i verdipapirer som er på Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper.

### Miljøfyrtårn

EiendomsKreditt ble Miljøfyrtårn-sertifisert i 2020 og resertifisert i september 2023. Selskapets drift medfører lave miljøbelastninger, men det vektlegges likevel å redusere klima- og miljøpåvirkninger der det er mulig. Klimautslipp i egen virksomhet beregnes årlig basert på Miljøfyrtårn sin beregningsmodell. EiendomsKreditt hadde i 2024 et klimagassutslipp på 11,66 (22,71) tonn CO<sub>2</sub>, primært knyttet til reisevirksomhet og energiforbruk. Dette er en reduksjon på 11,05 tonn CO<sub>2</sub>, sammenlignet med 2024.



### 5.3. Leverandør/verdikjeden

Vi sikrer at nye leverandører er Miljøfyrtårn eller ISO 14001 sertifisert før vi inngår avtale med nye leverandører. Samtidig oppfordrer vi våre eksisterende leverandører til å sertifiseres. I tillegg til dette har vi utformet en policy for aktsomhetsvurderinger for våre leverandører. For å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger av leverandører for å være i tråd med Åpenhetsloven har EiendomsKreditt inngått en avtale med Transparency Gate for en helhetlig portalløsning der leverandørene selv kan legge inn sine aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene er tilgjengelig under "Samfunnsansvar" på hjemmesiden til EiendomsKreditt.

### 5.4. Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det ti ansatte i EiendomsKreditt. Dette fordeler seg på fem kvinner og fem menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 48 år.

EiendomsKreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i EiendomsKreditt har fem medarbeidere deltidsstillinger i KfS. Samlet årsverk i EiendomsKreditt i 2024 utgjorde 8,6 (8,8).

EiendomsKreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak. Sykefraværet for 2024 var 2,5% (3,2%) av arbeidstiden. Det er ikke registrert skader som skyldes arbeidsulykker eller arbeidsbelastning i løpet av året. Selskapet har verneombud. Selskapet har også en fleksibel helseforsikringsordning for ansatte. Ny bedriftshelseavtale starter våren 2025.



Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 8 i regnskapet.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med likestilling- og diskrimineringslovens formål. For å være i tråd med aktivitets- og redegjøringsplikten i likestilling- og diskrimineringsloven har EiendomsKreditt vedtatt en policy for å fremme likestilling og hindre diskriminering. Selskapet søker å vektlegge 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 består av tre menn og en kvinne. Styret består av to kvinner og tre menn.

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret.

## 6. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt utgjør 98,61 mill.kr. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det for 2024 utbetales et utbytte til aksjonærene på 68 895 159 kr (12,85 kr per aksje) som dekkes av årets overskudd på 98 604 955 kr, og at 29 709 795 kr overføres til annen egenkapital.

## 7. FREMTIDSUTSIKTER

Vi forventer at Capital Requirement Regulation (CRR3) blir innført i 2025. Denne reguleringen innebærer lettelser i kapitalkravene for lån med lav belåningsgrad og vil bedre konkurranseevnen til finansinstitusjoner som benytter "Standardmetoden" i beregning av kapitalkravene. Endringene som følger av CRR3 vil slå positivt ut for EiendomsKreditt og gi gode mulighet for vekst fremover. EiendomsKreditt har dermed god kapasitet til å finansiere gode prosjekter.

Selskapet har god nytte av samarbeid med andre banker for å løse kunders samlede finansieringsbehov. Denne type samarbeid øker for hvert år og er et prioritert satsingsområde for markedsarbeidet også i 2025. Vi tror på noe bedre

aktivitet i eiendomsmarkedet fremover og forventer en moderat utlånsvekst i 2025.

De siste årenes utvikling i eiendomsmarkedet med verdifall og høye rentekostnader har medført at enkelte kunder har fått likviditetsutfordringer. Det tar ofte noe tid for låntakere med likviditetsproblemer å tilpasse seg situasjonen. Vi forventer derfor at andelen misligholdte lån fortsatt kan holde seg over det normale i en periode fremover. EiendomsKreditt har imidlertid god sikkerhet for sine utlån.

EiendomsKreditt oppnådde et rekordresultat i 2024. Vi forventer at den positive utviklingen fortsetter i 2025. Markedsbildet og renteutsiktene tilsier et resultat minst på nivå med 2024.

### Hendelser etter balansedag

Det foreligger ingen hendelser etter balansedagen som er vurdert å være av vesentlig betydning for regnskapet 2024 eller fremstillingen i rapporten.

Bergen, 10. februar 2025  
Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)  
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)  
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)  
Styremedlem

Nina Skage (s.)  
Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)  
Styremedlem

Lars W. Lynngård (s.)  
Konstituert daglig leder



# Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2024	2023
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode		437 778	377 376
Renteinntekter målt til virkelig verdi		19 131	9 678
Rentekostnader og lignende kostnader		304 307	240 070
<b>Netto renteinntekter</b>	5	<b>152 602</b>	<b>146 984</b>
Provisjonsinntekter	6	5 900	5 358
Provisjonskostnader	6	20	19
Utbytte		250	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	7	4 671	1 347
Andre driftsinntekter		-	-
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>10 801</b>	<b>6 686</b>
Personalkostnader		14 484	13 985
Andre driftskostnader		13 605	11 458
Avskrivninger	16	1 283	1 442
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>29 373</b>	<b>26 885</b>
<b>Resultat av drift før nedskrivning og skatt</b>		<b>134 030</b>	<b>126 785</b>
Nedskrivninger og tap på utlån	15	5 024	-257
Gevinst/tap(-) ikke finansielle eiendeler	16	-382	-3 250
<b>Resultat før skatt</b>		<b>128 624</b>	<b>123 792</b>
Skattekostnad	18	30 019	29 503
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>98 605</b>	<b>94 289</b>
Poster bokført over utvidet resultat		-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>		<b>98 605</b>	<b>94 289</b>



# Balanse

(i hele 1 000 kr)

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	9	470 090	278 747
Utlån til kunder til amortisert kost	10,11,12,13,14,15	5 236 991	5 675 745
Utlån til kunder til virkelig verdi	10,11,12,13	687 711	216 917
Sertifikater og obligasjoner	10,11,12	319 238	449 623
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	10,11,12	66 826	63 996
Finansielle derivater	10,11,12	15 027	14 703
Utsatt skattefordel	18	5 178	5 487
Immaterielle eiendeler	16	1	140
Varige driftsmidler	16	172	15 272
Bruksrett leieavtaler	19	1 052	2 105
Investering i datterselskap	23	10 710	-
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		3 724	2 842
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 816 720</b>	<b>6 725 576</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10,11,17	5 599 474	5 510 332
Finansielle derivater	10,11,12	8 779	12 492
Annen gjeld	18	37 215	35 733
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		3 562	4 473
Leieforpliktelser	19	1 099	2 163
Ansvarlig lånekapital	10,11,17,20	126 045	125 298
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 776 174</b>	<b>5 690 492</b>
Aksjekapital	21	536 149	536 149
Overkursfond		45 902	45 902
Fondsobligasjonslån	10,11,17,20	95 000	85 000
Annen egenkapital		363 495	368 033
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 040 546</b>	<b>1 035 084</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>6 816 720</b>	<b>6 725 576</b>

Bergen, 10. februar 2025  
Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)  
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)  
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)  
Styremedlem

Nina Skage (s.)  
Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)  
Styremedlem

Lars W. Lynngård (s.)  
Konstituert daglig leder



# Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>31.12.2023</b>	<b>536 149</b>	<b>85 000</b>	<b>45 902</b>	<b>368 033</b>	<b>1 035 084</b>
Utbetalt renter på hybridkapital				-9 049	-9 049
Innfrielse av hybridkapital		-45 000			-45 000
Utstedelse av hybridkapital		55 000			55 000
Utbetalt utbytte				-65 946	-65 946
Tilleggsutbytte				-28 148	-28 148
Disponering av årets resultat				29 710	29 710
Foreslått utbytte*				68 895	68 895
<b>31.12.2024</b>	<b>536 149</b>	<b>95 000</b>	<b>45 902</b>	<b>363 495</b>	<b>1 040 546</b>

\*Foreslått utbytte inngår i egenkapitalen inntil det er besluttet av generalforsamlingen. Foreslått utbytte inngår *ikke* i beregningen av kapitaldekningen.



# Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kredittinst.	41 969	29 201
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kredittinst.	-298 968	-234 260
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	420 870	347 477
Innbetalinger av utbytte	250	-
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-15 179	-12 885
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-16 616	-15 771
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-31 243	-25 952
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>101 083</b>	<b>87 810</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	731 680	154 031
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 058 650	-1 315 721
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 029 442	1 223 547
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-604 636	-185 609
Utbetaling ved investering i konsernselskaper	-580	-
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-145	-
Innbetaling ved salg av driftsmidler	3 895	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>101 004</b>	<b>-123 752</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 327 472	1 385 806
Innbetalinger ved utstedelse av ansvarlig lånekapital	125 000	-
Innbetaling av fondsobligasjon	55 000	40 000
Innbetaling av aksjekapital, inkl. overkurs	-	-
Tilbakebetaling av ansvarlig lånekapital	-125 041	-
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 245 457	-1 337 274
Utbetaling av utbytte	-93 521	-55 237
Utbetaling ved innfrielse av fondsobligasjon	-45 149	-40 051
Utbetalinger til fondsobligasjon	-9 049	-6 457
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-10 745</b>	<b>-13 213</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>191 343</b>	<b>-49 155</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	278 747	327 902
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	470 090	278 747

# Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	24
Note 2 Regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger	31
Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	33
Note 4 Kapitaldekning	40
Note 5 Netto renteinntekter	42
Note 6 Netto provisjonsinntekter	42
Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	42
Note 8 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	43
Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	44
Note 10 Klassifisering av finansielle instrumenter	45
Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter	46
Note 12 Finansiell risiko	47
Note 13 Utlån Segment og geografi	49
Note 14 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	50
Note 15 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning	51
Note 16 Varige driftsmidler	55
Note 17 Obligasjons- og sertifikatlån	56
Note 18 Skatt	57
Note 19 Vesentlige leieavtaler	59
Note 20 Ansvarlig kapital	60
Note 21 Aksjekapital	60
Note 22 Rentederivatavtaler	61
Note 23 Nærstående parter	61
Note 24 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	63
Note 25 Hendelser etter balansedagen	64

---

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### 1. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og forskriften om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak.

Regnskapet er basert på historisk kost prinsippet. For finansielle eiendeler og gjeld benyttes amortisert kost, med unntak av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultat og virkelig verdi over utvidet resultat.

Årsregnskapet presenteres i norske kroner.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsekvent i alle perioder presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

### 2. Endringer i regnskapsprinsipper

Selskapet har ikke selskapet tatt i bruk nye og endrede standarder i løpet av 2024 som har hatt vesentlig effekt på regnskapet.

### 3. Kommende endringer i standarder og fortolkninger

Det er ingen kjente fremtidige endringer i regnskapsprinsipper som per i dag vurderes å få vesentlig konsekvenser for regnskapet til EiendomsKreditt AS.

IASB har i forbindelse med årlige forbedringsprosjekter gjort mindre endringer i flere standarder. Endringene er vurdert til å ikke ha vesentlig betydning for selskapet.

### 4. Finansielle eiendeler og gjeld

#### Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunkt EiendomsKreditt AS blir part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på

avtaletidspunktet. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og EiendomsKreditt i hovedsak har overført risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt rettighetene til de kontraktmessige betingelsene er oppfylt, kansellert eller utløpt.

#### Klassifisering og måling av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal klassifisering til rett målekategori skje basert på både karakteristika for de kontraktmessige kontantstrømmene og forretningsmodellen for styring av de finansielle eiendelene. Finansielle instrumenter blir ved første gangs innregning klassifisert i en av følgende målekategorier.

1. Gjeldsinstrumenter til amortisert kost
2. Gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre resultatkomponenter (FVOCI)
3. Gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi over resultat (FVTPL)
4. Finansielle forpliktelser

Klassifisering besluttes på grunnlag av forretningsmodell for den porteføljen som instrumentet inngår i og hvilke kontraktmessige kontantstrømmer instrumentene har.

#### Finansielle eiendeler:

Finansielle eiendeler blir ved første gangs innregning klassifisert i en av følgende målekategorier:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over OCI

#### Instrumenter til amortisert kost

En finansiell eiendel måles til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt og den finansielle eiendelen ikke er utpekt til virkelig verdi over resultatet ("virkelig verdi opsjonen"):



- Den finansielle eiendelen innehas i en forretningsmodell hvis formål er å holde finansielle eiendeler for å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer ("forretningsmodell kriteriet"), og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen fører på bestemte tidspunkter til kontantstrømmer som utelukkende er betaling av avdrag og renter på utestående hovedstol ("kontantstrømkriteriet").

### **Forretningsmodellkriteriet**

Selskapet vurderer målet med en forretningsmodell der en eiendel holdes på porteføljenivå, fordi dette best reflekterer måten virksomheten styres på, og informasjon er gitt til ledelsen. Informasjonen som vurderes inkluderer:

- uttalte retningslinjer og mål for porteføljen og driften av disse retningslinjene i praksis. Spesielt om ledelsens strategi og målsetning er å holde eiendelen for å inndrive kontraktsmessige kontantstrømmer, opprettholde en bestemt renteprofil, matching av durasjon mellom finansielle eiendeler og tilsvarende finansielle forpliktelser som benyttes for å finansiere disse eiendelene eller realisere kontantstrømmer gjennom salg av eiendelene
- hvordan porteføljens avkastning vurderes og rapporteres til bankens ledelse
- risikoene som påvirker forretningsmodellens ytelse (og de finansielle eiendelene som holdes innenfor denne forretningsmodellen) og hvordan disse risikoene styres
- hvordan lederne kompenseres - f.eks. om kompensasjon er basert på virkelig verdi av de forvaltede eiendelene eller de kontraktsmessige kontantstrømmene samlet og
- frekvens, volum og tidspunkt for salg i tidligere perioder, årsakene til slike salg og forventninger til fremtidig salgsaktivitet. Informasjonen om salgsaktivitet vurderes imidlertid ikke isolert, men som en del av en samlet vurdering av hvordan selskapets uttalte mål for styring av de finansielle eiendelene oppnås og hvordan kontantstrømmer realiseres.

Vurdering av forretningsmodell er basert på rimelige forventede scenarier uten hensyn til "worst case" eller "stress case" scenarier. Dersom kontantstrømmer etter førstegangsinregning realiseres på en måte som er forskjellig fra selskapets opprinnelige forventninger endres ikke klassifiseringen av de resterende finansielle eiendelene i den aktuelle forretningsmodellen, men inkorporerer slik informasjon ved vurdering av nye utstedte eller nyanskaffede finansielle eiendeler fremover.

### **Kontantstrømskriteriet**

I denne vurderingen defineres hovedstol som virkelig verdi av den finansielle eiendelen ved første gangs innregning. "Rente" er definert som vederlag for tidsverdien av penger og for kredittrisiko knyttet til utestående hovedstol i en bestemt tidsperiode og for andre grunnleggende utlånsrisikoer og kostnader (f.eks. likviditetsrisiko og administrasjonskostnader), samt fortjenestemargin.

Ved vurderingen av om kontraktsmessige pengestrømmer utelukkende er utbetaling av avdrag og renter på utestående hovedstol, vurderer EiendomsKreditt kontraktbetingelsene i instrumentet. Dette inkluderer å vurdere om den finansielle eiendelen inneholder en kontraktsklausul som kan endre tidspunktet eller størrelsen av kontraktsmessige kontantstrømmer slik at den ikke vil oppfylle denne betingelsen. Ved gjennomgangen vurderer selskapet:

- betingede hendelser som ville endre beløp og tidspunkt for kontantstrømmer;
- innflytelse funksjoner;
- forskuddsbetaling og utvidelsesvilkår
- vilkår som begrenser selskapets krav på kontantstrømmer fra spesifiserte eiendeler (f.eks. periodisk tilbakestilling av renter)
- vilkår som endrer vurdering av tidsverdien av penger - f.eks. periodisk tilbakestilling av renter.

EiendomsKreditt benytter denne kategorien for alle utlån til kunder og kredittinstitusjoner med flytende rente, samt for poster som inngår i regnskapslinjen andre finansielle eiendeler. Selskapet har vurdert alle

sine instrumenter som måles til amortisert kost i forhold til reglene ovenfor og mener instrumentene tilfredsstillende kriteriene.

Fastrente utlån, verdipapirer og derivater måles til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet og virkelig verdi over utvidet resultat.

### 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.

### 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.
- 3) Gjeldsinstrumenter kan havne her dersom kriteriene for bruk av virkelig verdi-oppsjon (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.

### Finansielle forpliktelser

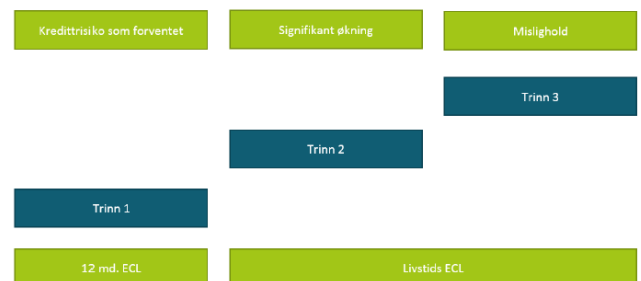
For finansielle forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over ordinært resultat skal endringer i verdien som skyldes selskapets egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat (OCI), med mindre innregningen i utvidet resultat (OCI) skaper eller forsterker et regnskapsmessig misforhold.

### Beregning av nedskrivning

IFRS 9 sine prinsipper knyttet til nedskrivning for tap på finansielle instrumenter er basert på et utgangspunkt om at man skal sette av for forventede

tap (Expected credit loss (ECL)). 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.

Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring, er avsetningene basert på 12-måneders forventet tap ("trinn 1"). 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, er avsetningene basert på forventet tap over hele levetiden ("trinn 2"). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall (mislighold), avsettes for forventet tap over levetiden ("trinn 3").



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».

### Beskrivelse av selskapets nedskrivningsmodell etter IFRS 9.

Dette avsnittet beskriver selskapets modell for nedskrivning av finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter og som ikke klassifiserer til virkelig verdi over resultat. De generelle prinsipper for nedskrivning er beskrevet over.

Selskapet har laget en rutine for kvartalsvis beregningen av tap. Målet for modellen er å beregne forventet kreditttap som er fremadskuende og forventningsrettet.

Beregningen baserer seg på 12 måneders og livslang sannsynlighet for kundens mislighold (PD), tap gitt mislighold (LGD) og eksponering ved mislighold (EAD).

#### *Misligholdsansynlighet (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 (LT). 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 (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 konkurrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har ikke EiendomsKreditt hatt vesentlige 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% ved bevilgning av lånet, blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

#### *Eksponering på misligholdtidspunktet (EAD)*

EAD representerer forventet eksponering mot kunden på et fremtidig konkurstidspunkt. Alle våre lån har en kontraktsfestet nedbetalingsplan, og denne er 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.

#### *Endring i kredittrisiko*

Ved vurdering av hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko har EiendomsKreditt, i tillegg til standardens presumpsjon om at finansielle eiendeler som har kontantstrømmer som er forfalt i mer enn 30 dager er utsatt for vesentlig økt kredittrisiko, lagt til grunn kvalitative og kvantitative indikatorer.

#### *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 endringen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning.

#### *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 netto nåverdi med mer enn 1% vil lånet migrere til trinn 3.

#### *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.

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 ovenfor. Engasjement som har gått i mislighold vil migrere til trinn 1 eller 2 først etter at det har passert en forfallstermin uten forsinkelser.

#### *Makrosenarioer*

Ved foretakets beregninger av forventet tap har en hensyntatt fremadskuende 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. Makrosenarioene, og vektingen av de tre ulike scenarioene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

#### *Misligholdsdefinisjon*

Ved vurdering av hva som utgjør mislighold har selskapet lagt til grunn at det foreligger et mislighold hvis de kontraktuelle kontantstrømmene er mer enn 90 dager etter forfall 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 anmerkinger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

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

#### *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.

Nedskrivningsmodellen er nærmere beskrevet i note 15.

#### **Misligholdte/tapsutsatte engasjement**

Samlet engasjement fra en kunde regnes som misligholdt og tas med i EiendomsKreditt sin oversikt over misligholdte engasjementer når de oppfyller selskapets mislighetsdefinisjon. Utlån som ikke er misligholdte, men hvor kundens økonomiske situasjon gjør det sannsynlig at EiendomsKreditt vil bli påført tap, klassifiseres som tapsutsatte engasjementer.

Tapsutsatte engasjementer består av sum misligholdte engasjementer over 90 dager og øvrige tapsutsatte engasjement (ikke-misligholdte engasjement med individuell nedskrivning).

#### **Konstatering av tap**

Konstatering av tap (fraregning av balanseført verdi) foretas når banken ikke har rimelige forventninger om å gjenvinne et engasjement i sin helhet eller en del av den. Kriterier når dette skal gjøres er blant annet:

- Avsluttet konkurs i selskaper med begrenset ansvar
- Stadfestet akkord/gjeldsforhandlinger
- Avvikling for øvrige selskaper med begrenset ansvar
- Ved rettskraftig dom
- Sikkerheter er realisert

## Overtakelse av eiendeler

Eiendeler som overtas i forbindelse med oppfølging av misligholdte og nedskrevne engasjementer, verdsettes til virkelig verdi ved overtakelsen.

Overtatte eiendeler klassifiseres etter sin art i balansen. Etterfølgende verdivurdering og klassifisering av resultateffekter følger prinsippene for den aktuelle balanseposten.

## 5. Ikke-finansielle eiendeler og gjeld

### Bygg og Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innbefatter eiendommer og driftsmidler. Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrukket nedskrivninger og akkumulerte, ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger, basert på kostpris tillagt oppskrivninger, er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Dersom driftsmidlenes virkelige verdier er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi.

## 6. Pensjonsforpliktelser

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

## 7. Egenkapital

Egenkapitalen består av selskapets aksjekapital, overkursfond, opptjent egenkapital og hybridkapital.

Eierandelskapitalen omfatter innbetalt kapital knyttet til aksjekapitalen og overkursfond. Opptjent egenkapital består av tilbakeholdt overskudd.

Selskapets hybridkapital består av to hybridkapitalinstrumenter (Ansvarlig lån og fondsobligasjon). 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 i bankens kjernekapital for kapitaldekningsformål. Dette innebærer at selskapet har en ensidig rett til å la være å betale renter og/eller tilbakebetale pålydende på instrumentene til hybridkapitalinvestorene. På bakgrunn av dette tilfredsstilte ikke instrumentene gjeldsdefinisjonen i IAS 32 og er klassifisert som egenkapital.

En andel av resultatet som tilsvarte utbetalte renter blir allokert til hybridkapitalinvestorene og blir akkumulert som hybridkapital som en del av EiendomsKreditts egenkapital. Tilsvarende reduserer renteutbetalinger hybridkapitalen ved utbetaling.

### Utbytte

Foreslått utbytte inngår som del av egenkapitalen inntil det er besluttet på generalforsamlingen. Foreslått utbytte inngår ikke i beregningen av kapitaldekningen.

## 8. Inntektsføring

Fra og med 01. januar 2020 innførte selskapet IFRS 15. Den baserer seg på et prinsipp om inntektsføring i takt med at kontrollen med en vare eller tjeneste overføres kunden. Selskapet har i svært liten grad inntekter som inneholder vesentlige elementer av separate leveringsforpliktelser slik at tidspunkt for inntektsføring og måling av vederlaget i transaksjonene har ikke blitt endret som følge av innføring av IFRS 15. For EiendomsKreditt er det hovedsakelig provisjonsinntekter som ble berørt av IFRS 15.

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemetode på brutto balanseført eiendel. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm, gjennom forventet levetid på det finansielle instrument, til instrumentets brutto bokførte verdi på innregningstidspunktet. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av

amortisering av etableringsgebyrer fratrukket direkte etableringskostnader og andre merbetalinger eller rabatter.

Renteinntekter på nedskrevne engasjementer i (misligholdte engasjement steg 3) beregnes som effektiv rente av netto nedskrevet verdi.

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i selskapets balanse. Opptjente ikke innbetalte inntekter periodiseres og føres som fordring i balansen.

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

Ved salg av aksjer, obligasjoner og sertifikater vurderes regnskapsmessig gevinst/tap i forhold til gjennomsnittlig anskaffelseskost.

### **Inntektsføring av etableringsgebyrer**

Etableringsgebyrer som er lavere enn de direkte kostnader ved etablering av et lån, inntektsføres under andre gebyrer og provisjonsinntekter ved utbetaling av lånet i samsvar med Finansdepartementets forskrift om årsregnskap m.m. for banker §7-3 Etableringsgebyr.

### **9. Leieavtaler**

IFRS 16 fastsetter prinsipper for innregning, måling og presentasjon av leieavtaler. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot vederlag.

Etter IFRS 16 skal forpliktelsen knyttet til fremtidige leiebetalinger for selskapets 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.

På iverksettelsestidspunktet innregner leietaker en bruksretteeiendel og en leieforpliktelse. Leieforpliktelsen blir klassifisert som annen gjeld, og måles til nåverdien av leiebetalingen over avtalt

leietid, hvor leiebetalingene neddiskonteres med leieavtalens implisitte rente dersom denne lett kan fastsettes. Ellers benyttes marginale lånerente. Den marginale lånerenten er estimert basert på observerbare risikofrie renter i markedet og spread på bankens seniorobligasjoner. Beregningene gjennomføres for tilsvarende løpetid som det vektete snittet av leieavtalens fremtidige kontantstrømmer på tidspunktet for innregning.

Rett til å bruke eiendelen blir klassifisert som varige driftsmiddel i balansen, og måles til anskaffelseskost som settes lik leieforpliktelsen. Bankens husleieavtaler justeres årlig med utvikling i konsumprisindeksen. Ved beregning av fremtidige leiebeløp er det ikke hensyntatt endringer i konsumprisindeksen, i tråd med kravene i IFRS 16. Forlengelsesopsjoner er hensyntatt i de tilfeller det er rimelig sikkert at opsjonen vil utøves.

Ved etterfølgende målinger skal leieforpliktelsen reduseres med betalt leie og økes med beregnede renter. Bruksretteeiendelen avskrives i tråd med kravene i IAS 16 og justeres for ev. ny måling av leieforpliktelsen som skyldes endringer i avtalte leiebetalinger (f.eks. KPI-reguleringer). EiendomsKreditt AS sin leieforpliktelse knyttet seg til leie av kontorlokaler. Rett til å bruke eiendelen ble tilordnet en risikovekt på 100 prosent og effekten på ren kjernekapital ble 0,01 prosentpoeng (negativ effekt).

### **10. Skatt**

Selskapets utsatte skatt og utsatte skattefordel balanseføres i samsvar med IAS 12 Inntektsskatt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av periodens betalbare 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. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er

sannsynlig at den vil kunne benyttes mot fremtidig skattepliktig inntekt.

### 11. Øvrige forpliktelser

Avsetning til forpliktelser blir foretatt i samsvar med IAS 37. Den blir foretatt når selskapet har en forpliktelse basert på en tidligere hendelse, det er sannsynlig at forpliktelsen vil bli oppgjort finansielt og forpliktelsen kan estimeres pålitelig.

### 12. Ekstraordinære poster

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

### 13. Hendelser etter balansedagen

Det opplyses om hendelser etter balansedagen i samsvar med IAS 10. Opplysningene omfatter hendelser som ikke innregnes i selskapets finansregnskap, men som er av en slik art at de er vesentlige for vurdering av virksomheten.

### 14. Kontantstrømoppstilling

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

### 15. Segmentinformasjon

Segmentrapportering er basert på intern ledelsesrapportering. Resultat- og balanseoppstillingen for segmentene følger av intern finansiell rapportering i henhold til selskapets styringsmodell. Selskapets virksomhet er rettet mot ett segment bedriftsmarkedet, der selskapet tilbyr utlån til næringsutleie til bolig, næringsutleie og utlån til borettslag. I tillegg operer selskapet i ulike deler av Norge.

## Note 2 Regnskapestimater og skjønsmessige vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til IFRS har selskapets ledelse benyttet estimater og forutsetninger, som påvirker regnskapet. Benyttede estimater er basert på skjønn, vurderinger og forutsetninger som er vurdert til å være realistiske på balansetidspunktet. De regnskapsmessige estimatene vil sjelden være fullt ut i samsvar med endelig utfall, og ny informasjon og fremtidige hendelser kan medføre vesentlig endrede estimater med tilhørende endringer i regnskapsførte størrelser. Selskapets viktigste estimater og forutsetninger er drøftet nedenfor.

### Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet kredittap på en måte som gjenspeiler et objektivt sannsynlighetsveid beløp som fastsettes ved å vurdere en rekke mulige utfall, tidsverdien av penger og rimelige og dokumenterbare opplysninger knyttet til fortid, nåtid og fremtidige økonomiske forhold.

Metoden for måling av forventet kredittap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning da dette vil være avgjørende for hvorvidt nedskrivningene baseres på 12 måneders forventet tap eller forventet tap over levetiden.

Dette innebærer at beregningene vil kreve bruk av skjønn på flere nivåer. De vesentligste elementene som er underlagt stor grad av skjønsmessige vurderinger vil bli omtalt nedenfor.

- Framtidsrettet makroinformasjon og da særlig utvikling i eiendomsbransjen i ulike scenarier krever bruk av skjønn. Det legges imidlertid til grunn at den skjønsmessige anvendelsen skal være konsistent med selskapets øvrige vurderinger i forhold til makrosyn. For vurdering av makroutsikter har selskapet tatt utgangspunkt i Pengepolitisk rapport for Norges Bank, og markedsrapporter fra flere anerkjente norske næringsmeglere.
- Det kreves også bruk av skjønn når selskapet skal transformere et makrosyn og markedssyn til

utvikling i kundenes konkurssansynlighet og panteverdier.

- Identifisering av engasjementer som anses som risikoutsatte engasjementer med påfølgende overstyring av den automatiske modellberegningen.
- Identifisering av engasjementer hvor selskapets rating fremstår som feil, er også en skjønnsmessig vurdering.
- Individuelle tapsvurderinger gjøres på engasjementer hvor det foreligger objektive indikasjoner på at det er inntruffet en, eller flere hendelser siden førstegangsinngangen av lånet, og som forventes å innebære økt risiko for tap for selskapet. I disse tilfellene vil det kreves skjønnsvurderinger både i når en vurderer hendelsers påvirkning på kundens betjeningsevne og estimering av mulig tapsstørrelse.

For nærmere beskrivelse av tapsmodellen vises det til note 15.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav ved bevilgning av lån på 55 % for næringsbygg og 60 % på næringsbygg som benyttes til boligutleie.

### **Virkelig verdi for finansielle instrumenter**

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, fastsettes ved å bruke ulike verdsettelsesteknikker. I disse vurderingene baserer selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antagelser om hvordan markedet vil prise instrumentet, for eksempel basert på prising av tilsvarende instrumenter.

I verdsettelsene kreves det bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av kredittrisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i én eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter fremgår av note 11. Her beskrives også hvordan de finansielle instrumentene verdsettes utfra hvilket nivå de er i.

### **Fastrenteutlån**

I henhold til IFRS skal verdsettelsen være basert på en vurdering av hva en ekstern investor ville lagt til grunn ved investering i tilsvarende utlån. Det eksisterer ikke et velfungerende marked for kjøp og salg av fastrentelån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikojustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørens preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swap-rente tillagt et marginkrav.

Ved estimering av marginkravet tas det hensyn til observerbare markedsrenter på tilsvarende utlån. Marginkravet til markedsaktørene er ikke direkte observerbart og må estimeres basert på differansen mellom de observerbare markedsrentene og swap-renten over en tidsperiode. Ettersom marginkravet ikke er direkte observerbart, er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter fremgår av note 11. Her beskrives også hvordan de finansielle instrumentene verdsettes utfra hvilket nivå de er i.



## Note 3 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 CRR/CRD IV-forskriften.

Oppdatert informasjon om kapitalkrav og ansvarlig kapital oppdateres minst kvartalsvis og offentliggjøres i kvartalsrapporten på hjemmesiden til EiendomsKreditt [www.eiendomsKreditt.no](http://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 beregningsforskriften og CRR/CRD IV-forskriften.

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

#### Pilar 1

Pilar 1 omhandler minstekravet til ansvarlig kapital for kredittrisiko, operasjonell risiko og markedsrisiko som er fastsatt til 8 % av samlet beregningsgrunnlag. I tillegg kommer kravet til bevaringsbuffer og systemrisikobuffer på henholdsvis 2,5 % og 4,5 %. Motsyklisk kapitalbuffer er med virkning fra 31. mars

2023 2,5%. Summen av minstekrav og bufferkrav pr. 31. desember 2024 er således 17,5%.

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

#### Pilar 2

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

#### Pilar 3

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

#### Ansvarlig kapital

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

Oversikt over ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning fremgår av note 4 i det etterfølgende.

### 3. Styring og kontroll av risiko

#### Risiko- og kapitalstyring

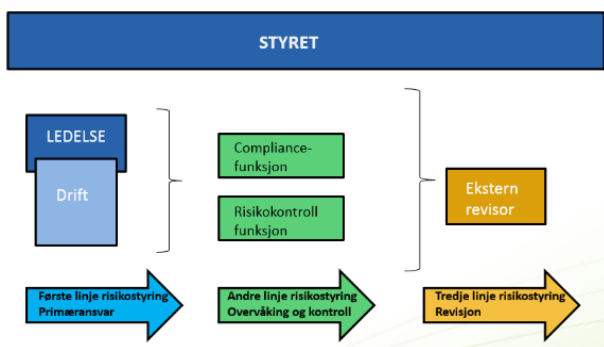
God risiko- og kapitalstyring er et viktig strategisk virkemiddel i EiendomsKreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i EiendomsKreditt skal være lav.

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, instruksjoner og retningslinjer som gjelder for den enkelte.

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

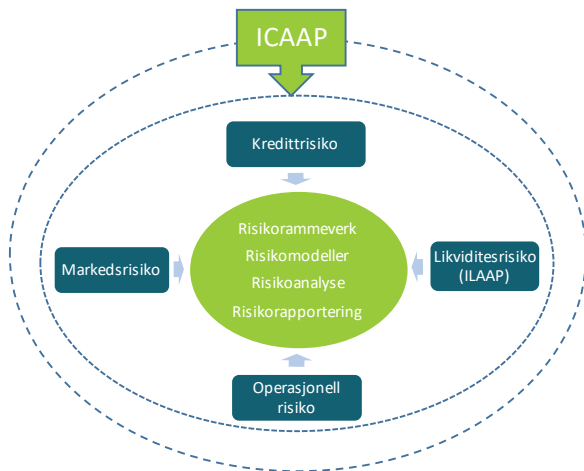
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Som OMF-foretak har EiendomsKreditt også en uavhengig overvåker som jevnlig avgir rapport til Finanstilsynet om selskapets oppfyllelse av finansforetakslovens krav til OMF-foretak.

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

### 3.1 Totalrisikomodell

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

Figur - Risiko og kapitalstyring i EiendomsKreditt



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

I pilar 2 og under arbeid med ICAAP blir det i tillegg avsatt kapital for konsentrasjonsrisiko mot næring og enkeltkunde. Og det blir avsatt kapital for markedsrisiko. 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, hvitvaskingsrisiko, klimarisiko, eierrisiko, systemrisiko, pensjonsrisiko og risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging.

#### 3.1.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for tap dersom EiendomsKreditt sine kunder ikke oppfylder 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 kredittrisikoen proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og sammensetning som er forenlig med selskapets

målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer/regelverk for kredittvirksomheten i selskapet, og skal sikre en enhetlig og kvalitetsriktig behandling av kreditter. Dette understøttes av bruk av detaljerte risikoanalyse- og kontrollskjema og at ingen har kredittfullmakt alene.

*Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for 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 13 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 12.

*Mislighold og verdifall:*

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Et allerede misligholdt engasjement regnes som misligholdt frem til alle restanser betalt (også under 90-dager). Etter at alle restanser er betalt blir engasjementet liggende i karantene i 90 dager før det kan anses som friskmeldt. Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1. Nedskrivning for tap på utlån er basert på forventede tap. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring, er avsetningene basert på 12-måneders forventet tap ("trinn 1"). 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter

som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, er avsetningene basert på forventet tap over hele levetiden ("trinn 2"). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall (mislighold), avsettes for forventet tap over levetiden ("trinn 3"). Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifisering av misligholdet og fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 15.

#### *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. 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 enkeltkunder, 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. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar 2 for operasjonell risiko.

Styring av operasjonell risiko skjer gjennom kontroller integret i den løpende driften, 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. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. For EiendomsKreditt er markedsrisiko særlig knyttet til de finansinstrumenter finansavdelingen kan benytte i sin virksomhet. Selskapet er bevisst denne risikoen og har på plass flere risikoreducerende tiltak for å minimere denne risikoen. Vurderingen foretas på motpartsrisiko, eiendomsrisiko, kredittspreadrisiko og renterisiko.

### **Motpartsrisiko**

EiendomsKreditt er eksponert for motpartsrisiko ved at selskapet anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger herunder rentederivatavtaler.

Rentederivater (renteswap) er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. For en spesifisering av rentederivatene vises til note 22. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Motpartrisikoen 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 kredittspreadsdring. 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.

### **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 parallellskift i rentekurven gir det et samlet tapspotensiale for renterisiko.

### **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 risikoreducerende 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 risikoer**

**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 kredittisiko, 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 næringsseiendom. 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.

### **Klimarisiko**

EiendomsKreditt forventer at overgangen til et lavutslippssamfunn vil ha betydning for selskapet, særlig med tanke på det økte fokuset på finansbransjen som et redskap til å omdirigere kapital til mer bærekraftige aktiviteter. Driften av selskapet i seg selv vurderes som lav klimarisiko. Det er hovedsakelig gjennom utlånsporteføljen EiendomsKreditt er utsatt for klimarisiko. For å forstå denne klimarisikoen bedre arbeider selskapet kontinuerlig med å videreutvikle bærekraftsvurderingene i kredittbehandlingen.

I tråd med grønne målsettinger har EiendomsKreditt utstedt to grønne obligasjoner med fortrinnsrett på til sammen 680 mill. kr. Dette er blitt gjennomført for å ha mulighet til å gi grønne utlån til næringsseiendom som tilfredsstillende kravene til utlån jfr. det grønne rammeverket til EiendomsKreditt.

På innlånssiden vil klimarelatert risiko først og fremst være knyttet til tilgang til og pris på finansiering. EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og muligheten til å utstede grønne obligasjonslån for å finansiere grønne utlån vil fremover bli viktigere. Samtidig har utstedelsene bidratt til å tiltrekke nye investorer med ESG mandater. Manglende volum av grønne utlån kan medføre redusert tilgang til og økt pris på finansiering.

God strategisk planlegging er det viktigste verktøyet for å redusere klimarisikoen til selskapet. EiendomsKreditt har et mål om å estimere klimautslipp i utlånsporteføljen for å følge opp klimarisiko, både overgangsrisiko og fysisk risiko. I 2024 estimerte EiendomsKreditt unngått utslipp for de grønne lånene i utlånsporteføljen, og fremover ønsker EiendomsKreditt å estimere klimagassutslipp

for hele låneporteføljen. I forbindelse med arbeidet for å være i tråd med CSRD rapportering fra 2026, vil EiendomsKreditt øke søkelyset på å jobbe strategisk og helhetlig for å redusere klimarisikoen til selskapet fremover.

EiendomsKreditt har gjennomført Miljøfyrtårn-sertifisering og er fra 2020 godkjent som Miljøfyrtårn. Sertifiseringen ble fornyet i 2023. Det innebærer at EiendomsKreditt har egne klima og miljømål, samt prosedyrer og retningslinjer for å oppnå disse. Vårt interne fokus på bærekraft og klimarisiko gjennom Miljøfyrtårn-arbeidet vil igjen kunne redusere klimarisikoen til driften i selskapet.

**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 3%, se note 4. Det settes følgelig ikke av kapital for risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging i pilar 2.

### **Pensjonsrisiko**

Risikoen for at pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsesordninger kan øke. EiendomsKreditt har innskuddsordning overfor sine ansatte. I tillegg har EiendomsKreditt en driftspensjonsavtale for tidligere administrerende direktør for 70% av lønn over 12G. EiendomsKreditt har en pensjonsrisiko for at ytelsen knyttet til driftspensjonsavtalen vil koste mer enn forventet. Forpliktelsen til EiendomsKreditt kan øke hvis den aktuarielle-beregningen er høyere 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 systemet. Det er også risiko for at en eller flere negative hendelser kan forårsake kollaps i det finansielle systemet 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 4 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for EiendomsKreditt består av følgende elementer:

	2024	2023
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	294 472	302 087
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-1 081	-737
Pensjonsmidler	-253	-285
<b>Sum ren kjernekapital</b>	<b>875 189</b>	<b>883 117</b>
Hybridkapital	95 000	85 000
<b>Sum kjernekapital</b>	<b>970 189</b>	<b>968 117</b>
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
<b>Tellende ansvarlig kapital</b>	<b>1 095 189</b>	<b>1 093 117</b>
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 386 897	5 375 556
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	942 707	940 722
Kapitaldekning	20,33 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	18,01 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	16,25 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,20 %	14,15 %



## Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden	2024			2023		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital-krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital-krav
<b>Motpart/risikovekt</b>						
<u>Stats- og statsgaranterte obligasjoner</u>						
0 %	10 268	-	-	10 367	-	-
<u>Obligasjonsfond</u>						
0 %	61 826	-	-	58 996	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	259 297	25 930	2 074	422 537	42 254	3 380
<u>Institusjoner</u>						
20 %	518 099	103 620	8 290	292 849	58 570	4 686
50 %	-	-	-	-	-	-
100 %	5 000	5 000	400	5 000	5 000	400
20% , Motpartrisiko (derivater)	8 809	3 209	257	8 828	2 964	237
<u>Foretak</u>						
100 %	-	-	-	-	-	-
<u>Pant eiendom</u>						
<i>Hvorav: ikke-SMB</i>						
- 35%	127 371	44 580	3 566	174 852	61 198	4 896
- 100%	30 296	30 296	2 424	1 892	1 892	151
- 150%, misligholdte engasjementer	204 845	307 268	24 581	190 825	286 238	22 899
<i>Hvorav: SMB</i>						
- 85%	3 427 681	2 913 529	233 082	3 381 391	2 874 182	229 935
- 76,19%	2 117 977	1 613 686	129 095	2 120 092	1 615 298	129 224
<i>Poster utenom balanse (tilsagn og aksepterte utlån)</i>	-	6 896	552	-	111 347	8 908
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	253	-	-	285	-	-
100 %	39 820	39 820	3 186	52 177	52 177	4 174
250%, utsatt skattefordel	5 178	12 945	1 036	5 487	13 716	1 097
<b>Sum</b>	<b>6 816 720</b>	<b>5 106 778</b>	<b>408 542</b>	<b>6 725 576</b>	<b>5 124 836</b>	<b>409 987</b>
CVA risiko		2 131	170		2 295	184
Kapitalkrav for operasjonell risiko		277 988	22 239		248 425	19 874
<b>Sum</b>	<b>6 816 720</b>	<b>5 386 897</b>	<b>430 952</b>	<b>6 725 576</b>	<b>5 375 556</b>	<b>430 044</b>
<u>Bufferkrav</u>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			134 672			134 389
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)			134 672			134 389
Systemrisikobuffer (4,5% fra 31.12.23)			242 410			241 900
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			511 755			510 678
<b>Minimumskrav til ansvarlig kapital</b>			<b>942 707</b>			<b>940 722</b>



## Note 5 Netto renteinntekter

(i hele 1 000 kr)

<b>Renteinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekter av utlån til kunder	416 063	356 809
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	25 135	17 184
Andre renteinntekter	15 711	13 061
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>456 909</b>	<b>387 054</b>
<b>Rentekostnader</b>		
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	9 323	7 423
Rentekostnader obligasjoner	293 653	240 537
Kostnader fondsobligasjoner	278	105
Rentekostnader derivater	869	-8 136
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	57	90
Andre rentekostnader	127	52
<b>Sum rentekostnader</b>	<b>304 307</b>	<b>240 070</b>
<b>Netto renteinntekter</b>	<b>152 602</b>	<b>146 984</b>

## Note 6 Netto provisjonsinntekter

(i hele 1 000 kr)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Etableringsgebyr	4 435	4 209
Andre gebyrer	1 465	1 149
Provisjonsinntekter	<b>5 900</b>	<b>5 358</b>
Provisjonskostnader	20	19
<b>Netto provisjonsinntekter</b>	<b>5 880</b>	<b>5 339</b>

## Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter

(i hele 1 000 kr)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi</b>		
Netto gevinst/tap på derivater	3 694,58	-9 772,03
Netto verdiendring på utlån*	1 248,18	8 347,15
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	782,83	26,26
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	2 830,42	2 252,13
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-3 885,00	494,00
<b>Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter</b>	<b>4 671,01</b>	<b>1 347,50</b>

\*Forventede tap på fastrenteutlånene inngår i markedsverdivurderingen på lånene. Pr. 31.12.24 utgjør det 0,76 mill. kr, pr. 31.12.23 utgjorde det 0,14 mill. kr.

## Note 8 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

Eiendomskreditt har ingen fast 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.

	2024	2023
Antall årsverk	8,6	8,8
<b>Godtgjørelse til styret</b>		
Sindre Søndena Andersen (styreleder fra 27.03.23)	202 000	184 000
Arvid Andenæs (styreleder til 27.03.23)	-	82 000
Frode Vasseth	91 000	100 500
Odd Nordli	59 000	114 000
Nina Skage	91 000	88 000
Jørund Haga Indrehus	-	42 500
Jørund Rong	91 000	88 000
Brede Selseng	91 000	45 500
Eirik N. Christensen	59 000	-
<b>Godtgjørelse til ledelsen 1)</b>		
Eirik Maurstad	2 184 370	2 040 269
Lars W Lynngård	1 377 596	1 255 614
Ann Cathrin Helle Lambrechts (Ansatt til 31.07.24)	451 078	576 243
Odd-André Overøie	1 206 607	1 080 863
<b>Godtgjørelse til revisor 2)</b>		
Revisjon av årsregnskap	481 250	449 650
Annen finansiell revisjon	-	312 000
Sum revisjonstjenester	481 250	761 650

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 kostnadsfritt honorar inklusiv merverdiavgift

**Spesifikasjon av godtgjørelse til ledende ansatte:**

<b>2024 - Ledende ansatte</b>	Lønn og naturallytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	2 013 734	170 637	2 184 370
Lars W Lynngård	1 205 520	172 076	1 377 596
Ann Cathrin Helle Lambrechts (ansatt til 31.07.24)	402 432	48 646	451 078
Odd-André Overøie	1 113 539	93 069	1 206 607

<b>2023 - Ledende ansatte</b>	Lønn og naturallytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 890 696	149 573	2 040 269
Lars W Lynngård	1 106 362	149 253	1 255 614
Ann Cathrin Helle Lambrechts	497 427	78 816	576 243
Odd-André Overøie	995 956	84 906	1 080 863

**Note g Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner**

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 470 089 537. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med 503 521 kr.



## Note 10 Klassifisering av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

I henhold til IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres som;

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (FVOCI)
- Virkelig verdi med verdiendring over resultat (FVTPL)

Utlån med fast rente som inngår i FVTPL bokføres til virkelig verdi med verdiendring over ordinært resultat med bakgrunn i virkelig verdi opsjon (FVO) for å unngå regnskapsmessig mismatch.

For ytterligere beskrivelse av klassifisering av finansielle instrumenter, se prinsippnoten:

### 31.12.2024

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	470,09			470,09
Utlån til kunder	5 236,99	687,71		5 924,70
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		381,06		381,06
Finansielle derivater		15,03		15,03
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Investering i datterselskap			10,71	10,71
Andre eiendeler			10,13	10,13
<b>Sum eiendeler</b>	<b>5 707,08</b>	<b>1 088,80</b>	<b>20,84</b>	<b>6 816,72</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 247,63	351,85		5 599,47
Finansielle derivater		8,78		8,78
Ansvarlig lånekapital	126,04			126,04
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			41,88	41,88
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>5 373,67</b>	<b>360,63</b>	<b>41,88</b>	<b>5 776,17</b>

### 31.12.2023

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	278,75			278,75
Utlån til kunder	5 675,75	216,92		5 892,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		508,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Investering i datterselskap			-	-
Andre eiendeler			25,85	25,85
<b>Sum eiendeler</b>	<b>5 954,49</b>	<b>745,24</b>	<b>25,85</b>	<b>6 725,58</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 162,40	347,94		5 510,33
Finansielle derivater		12,49		12,49
Ansvarlig lånekapital	125,30			125,30
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			42,37	42,37
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>5 287,69</b>	<b>360,43</b>	<b>42,37</b>	<b>5 690,49</b>

## Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

### 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.

### Finansielle instrumenter til virkelig verdi klassifisert i ulike nivåer

<b>31.12.2024</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Sum</b>
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Utlån til kunder			687,71	687,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	61,83	319,24		381,06
Finansielle derivater		15,03		15,03
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
<b>Sum eiendeler</b>	<b>61,83</b>	<b>334,27</b>	<b>692,71</b>	<b>1 088,80</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		351,85		351,85
Finansielle derivater		8,78		8,78
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>360,63</b>	<b>-</b>	<b>360,63</b>

<b>31.12.2023</b>	<b>Nivå 1</b>	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 3</b>	<b>Sum</b>
<b>Finansielle eiendeler</b>				
Utlån til kunder			216,92	216,92
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	59,00	449,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
<b>Sum eiendeler</b>	<b>59,00</b>	<b>464,33</b>	<b>221,92</b>	<b>745,24</b>
<b>Finansielle forpliktelser</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		347,94		347,94
Finansielle derivater		12,49		12,49
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>360,43</b>	<b>-</b>	<b>360,43</b>

## Note 12 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

### Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

Eiendomskreditts eiendeler består i vesentlig grad av langsiktige utlån. Disse er hovedsakelig finansiert med sertifikatinnlån og langsiktige obligasjonsinnlån. Selskapet tilstreber likest mulig tidspunkter for renteregulering av eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved renteendringer og vridning i avkastningskurven. For å dekke skjjevheter 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
<b>Eiendeler</b>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	470 090		470 090				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 924 702		6 652	385 951	839 655	3 119 799	1 572 645
Øvrige finansplasseringer	386 065		63 044	446	110 369	207 206	5 000
Finansielle derivater	15 027		5 715	503	1 943	6 866	-
Andre eiendeler	20 837	11 194	-387	1 292	7 915	807	16
<b>Sum eiendeler</b>	<b>6 816 720</b>	<b>11 194</b>	<b>545 113</b>	<b>388 192</b>	<b>959 882</b>	<b>3 334 678</b>	<b>1 577 661</b>
<b>Gjeld:</b>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 599 474		17 064	126 556	710 338	4 745 516	-
Ansvarlig lånekapital	126 045			1 045		125 000	
Finansielle derivater	8 779				-	8 779	-
Annen gjeld	41 876		7 427	808	32 094	-	1 547
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 776 174</b>		<b>24 491</b>	<b>128 409</b>	<b>742 432</b>	<b>4 879 295</b>	<b>1 547</b>
Egenkapital	1 040 546	945 546				95 000	
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>6 816 720</b>	<b>945 546</b>	<b>24 491</b>	<b>128 409</b>	<b>742 432</b>	<b>4 974 295</b>	<b>1 547</b>
Netto likviditetseksposering i balansen		-934 352	520 622	259 783	217 450	-1 639 618	1 576 114

#### 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
<b>Eiendeler</b>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	470 090		470 090				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 924 702	16 533	985 668	4 235 823	118 461	567 754	464
Øvrige finansplasseringer	386 065	6 664	170 199	209 202	-	-	
Finansielle derivater	15 027	6 218	-350 000	318 200	-111 257	151 866	
Andre eiendeler	20 837	20 837					
<b>Sum eiendeler</b>	<b>6 816 720</b>	<b>50 251</b>	<b>1 275 957</b>	<b>4 763 225</b>	<b>7 204</b>	<b>719 619</b>	<b>464</b>
<b>Gjeld:</b>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 599 474	31 611	992 577	4 575 286	-	-	
Ansvarlig lånekapital	126 045	1 045		125 000			
Finansielle derivater	8 779				-	8 779	
Annen gjeld	41 876	41 876					
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 776 174</b>	<b>74 532</b>	<b>992 577</b>	<b>4 700 286</b>	<b>-</b>	<b>8 779</b>	<b>-</b>
Sum egenkapital	1 040 546	945 546		95 000			
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>6 816 720</b>	<b>1 020 078</b>	<b>992 577</b>	<b>4 795 286</b>	<b>-</b>	<b>8 779</b>	<b>-</b>
Netto renteeksponering i balansen		-969 827	283 380	-32 061	7 204	710 840	464

## 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. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg. Risikostyringen oppfyller ikke vilkårene til sikringsbokføring etter IFRS 9.

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.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.



## Note 13 Utlån Segment og geografi

(i hele 1 000 kr)

EiendomsKreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. Mesteparten av utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett.

Utlån fordelt etter sektor	2024	%	2023	%
Aksjeselskaper	5 763 727	97,53 %	5 684 743	96,67 %
Ansvarlige selskaper	100 897	1,71 %	5 250	0,09 %
Personlig næringsdrivende	6 203	0,10 %	6 457	0,11 %
Lønnstakere	34 068	0,58 %	148 790	2,53 %
Annet	4 950	0,08 %	35 396	0,60 %
Sum	5 909 845	100,00 %	5 880 636	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	2024	%	Utlån fordelt etter fylke	2023	%
Agder	272 069	4,60 %	Agder	257 318	4,38 %
Akershus	800 486	13,54 %	Innlandet	101 233	1,72 %
Buskerud	280 293	4,74 %	Møre og Romsdal	50 740	0,86 %
Finnmark	9 765	0,17 %	Nordland	111 860	1,90 %
Innlandet	101 168	1,71 %	Oslo	969 992	16,49 %
Møre og Romsdal	45 288	0,77 %	Rogaland	747 010	12,70 %
Nordland	100 000	1,69 %	Troms og Finnmark	71 008	1,21 %
Oslo	1 000 786	16,93 %	Trøndelag	341 613	5,81 %
Rogaland	524 454	8,87 %	Vestfold og Telemark	577 764	9,82 %
Telemark	106 230	1,80 %	Vestland	1 120 836	19,06 %
Troms	8 233	0,14 %	Viken	1 531 263	26,04 %
Trøndelag	343 605	5,81 %			
Vestfold	416 518	7,05 %			
Vestland	1 295 526	21,92 %			
Østfold	605 423	10,24 %			
Sum	5 909 845	100,00 %	Sum	5 880 636	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	2024	%	2023	%
Eiendomshypotek	5 909 845	100,00 %	5 879 463	99,98 %
Annet	-	0,00 %	1 173	0,02 %
Sum	5 909 845	100,00 %	5 880 636	100,00 %



## Note 14 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Eiendomshypotek</b>		
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 705 000	5 687 788
Fyllingssikkerhet	637 975	583 814
Sum	6 342 974	6 271 602
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 717 000	4 809 000
Overpantsettelse	34,5 %	30,4 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	26 383	26 847
Antall lån	224	219
Fast rente	11,8 %	3,8 %
Flytende rente	88,2 %	96,2 %
Volumvektet indeksert LTV	48,9 %	46,2 %

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 15 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning

(i hele millioner kr)

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)). 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 erstatter de gruppevise nedskrivningene under NGAAP, mens trinn 3 i all hovedsak tilsvare de individuelle nedskrivningene under NGAAP.



ECL skal være et forventningsrett estimat basert på flere utfall/scenarioer.

EiendomsKreditts tilnærming til dette er beskrevet under punkt 4 under. ECL beregnes som summen av marginale tap. De marginale tapene baseres på parametere som estimerer usikret eksponering (en tilnærming til EAD x LGD) samt sannsynlighet for mislighold (PD) for hver periode. Beregning av 12M

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

### Misligholds sannsynlighet (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 konkurrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har EiendomsKreditt hatt svært få 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 pantesikret med

maksimal belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

### Eksposering 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 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 kvalitativt 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.

### 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 ovenfor. 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. I tillegg blir et lån som har vært misligholdt liggende i karantene i 90 dager fra de ajour med alle betalinger til de kan flyttes til trinn 1 eller 2.

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. Makrosenarioer

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. Makrosenarioene, og vektingen av de tre ulike scenariene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

#### 5. Governance

Eiendomskreditt har etablert en governance-struktur 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.

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.23	<b>0,977</b>	<b>0,341</b>	<b>2,203</b>	<b>3,521</b>	<b>5 215,45</b>	<b>248,13</b>	<b>190,83</b>	<b>5 654,40</b>
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,021	0,189	-	0,169	-309,315	309,315	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,035	-	1,690	-	-163,604	-	163,604	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-0,433	0,263	-0,169	-	-74,623	74,623	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	0,067	-0,273	-	-	20,359	-20,359	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	0,671	-	-1,994	-	155,342	-	-155,342	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,013	-0,120	-	-0,107	146,718	-146,718	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,802	-	-	0,802	1 089,554	-	-	1 089,55
Avgang engasjementer	-0,283	-0,033	-	-0,316	-1 213,042	-94,919	-0,793	-1 308,75
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	1,479	0,142	0,050	1,671	-161,752	-10,894	-47,713	-220,36
Økte tapsavsetninger utover ordinære		2,848						
Tapsavsetninger 31.12.24	<b>3,604</b>	<b>3,003</b>	<b>1,939</b>	<b>8,545</b>	<b>4 759,35</b>	<b>250,65</b>	<b>204,85</b>	<b>5 214,84</b>
Påløpte renter og gebyrer					21,68	1,99	7,02	30,70
Tapsavsetninger					-3,60	-3,00	-1,94	-8,55
Utlån til kunder til amortisert kost 31.12.24					<b>4 777,43</b>	<b>249,64</b>	<b>209,93</b>	<b>5 236,99</b>



Tap på utlån	2024	2023
Periodens endring i trinn 1	2,63	0,30
Periodens endring i trinn 2	2,66	-1,03
Periodens endring i trinn 3	-0,26	0,48
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
<b>Sum tap på utlån</b>	<b>5,024</b>	<b>-0,257</b>

### Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2024	31.12.2023
Brutto utlån	5 925	5 892
Misligholdte lån:		
Misligholdte lån eiendomshypotek	204,85	189,82
Misligholdte andre lån	-	1,0
Påløpte renter og gebyrer	7,02	2,02
<b>Sum</b>	<b>211,87</b>	<b>192,85</b>
Misligholdte lån i %	3,58 %	3,27 %

### Misligholdte lån fordelt på fylke:

Fylke	2024		2023
Agder	-	Agder	-
Akershus	7,79	Innlandet	-
Buskerud	-	Møre og Romsdal	-
Finnmark	5,11	Nordland	-
Innlandet	-	Oslo	152,89
Møre og Romsdal	3,71	Rogaland	15,55
Nordland	-	Troms og Finnmark	11,74
Oslo	3,94	Trøndelag	-
Rogaland	26,58	Vestfold og Telemark	-
Telemark	-	Vestland	-
Troms	-	Viken	12,67
Trøndelag	-		
Vestfold	80,95		
Vestland	46,53		
Østfold	37,25		
Sum	211,87	Sum	192,85

## Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

Varige driftsmidler	2024			2023		
	Maskiner og inventar	Immaterielle eiendeler	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Immaterielle eiendeler	Fast eiendom
Anskaffelseskostnad per 1.1.	428	683	18 835	484	683	3 167
Anskaffet i perioden	145	-	-	-	-	15 668
Avgang i perioden	-	-	15 154	-	-	-
Nedskrivninger i perioden	-	-	-	-	-	3 250
Tidligere års nedskrivninger	-	-	3 250	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	91	139	-	87	205	96
Akkumulerte avskrivninger	310	543	431	278	338	335
Bokført verdi 31.12.	172	1	-	118	140	15 154
Avskrivningssats	15-30%	30 %	0-4%	15-30%	30 %	0-4%

Fast eiendom var i 2023 knyttet til selskapets hytte på Filefjell som ble benyttet av de ansatte, og en eiendom som Eiendomskreditt overtok i 2023 som følge av konkurs hos debitor.

- Hytten på Filefjell ble solgt i 2024. Gevinsten fra salget på 1,16 mill. kr er ført under "gevinst/tap(-) ikke finansielle eiendeler" i resultatet.
- Den andre eiendommen har i 2024 blitt overført til et eget datterselskap. Eiendommen ble i 2024 nedskrevet med 1,54 mill. kr. Nedskrivningen er ført under "gevinst/tap(-) ikke finansielle eiendeler" i resultatet.

## Note 17 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0012857855	FRN EIKR37 PRO	08.03.23 - 08.12.25	Senior	5,83 %	10.03.2025	150 000 000
NO0012992108	FRN EIRK39 PRO	25.08.23 - 25.08.26	Senior	6,08 %	25.02.2025	300 000 000
NO0013311886		09.08.24 - 07.08.25	Senior	5,15 %	07.02.2025	160 000 000
NO0013360602	FRN EIKR43 PRO	09.10.24 - 09.04.27	Senior	5,46 %	09.01.2025	250 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN12 PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF	2,80 %	26.01.2026	350 000 000
NO0010841190	FRN EIKRN18 PRO	15.01.19 - 17.03.25	OMF	5,28 %	17.03.2025	112 000 000
NO0010873557	FRN EIKRN20 PRO	24.01.20 - 15.06.26	OMF	5,13 %	17.03.2025	650 000 000
NO0010895154	FRN EIKRN21 PRO	08.10.20 - 08.10.25	OMF	5,13 %	08.01.2025	400 000 000
NO0010939853	FRN EIKRN22 PRO	25.02.21 - 15.06.27	OMF	5,02 %	17.03.2025	575 000 000
NO0011151094	FRN EIKRN23 PRO ESG	16.11.21 - 16.11.26	OMF	4,98 %	17.02.2025	380 000 000
NO0012478348	FRN EIKRN24 PRO	21.03.22 - 15.09.27	OMF	5,28 %	17.03.2025	250 000 000
NO0012693680	FRN EIKRN25 PRO	07.09.22 - 07.09.28	OMF	5,42 %	07.03.2025	675 000 000
NO0013025825	FRN EIKRN26 PRO	27.09.23 - 15.03.27	OMF	5,41 %	17.03.2025	350 000 000
NO0013072082	FRN EIKRN27 PRO ESG	20.11.23 - 15.03.28	OMF	5,47 %	17.03.2025	300 000 000
NO0013185843	FRN EIKRN28 PRO	20.03.24 - 14.09.29	OMF	5,38 %	17.03.2025	675 000 000
Sum						5 577 000 000
Egenbeholdning						0
Påløpte ikke forfalte renter						31 611 032
Over- og underkurser						-9 136 876
Sum ifølge regnskap						5 599 474 156
NO0012885393	FRN EIKR38 PRO	11.04.23 - 11.07.28	T1	9,56 %	13.01.2025	40 000 000
NO0013175943	FRN EIKR41 PRO	07.03.24 - 06.09.29	T1	8,68 %	07.03.2025	55 000 000
NO0013315937	FRN EIKR42 PRO	20.08.24 - 20.11.29	T2	7,34 %	20.02.2025	125 000 000
Sum						220 000 000
Påløpte ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital						1 044 931
Sum ifølge regnskap						221 044 931

Forklaringer:

FRN : Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån





## Note 18 Skatt

(i hele 1000 kr)

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	128 624	123 792
+/- endring i midlertidige forskjeller	-1 234	5 260
+/- korrigerings forskjell i midlertidig forskjell regnskap og ligningspapirer		
+/- permanente forskjeller	-9 049	-6 457
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-243	-
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	692	675
+/- permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>118 791</b>	<b>123 270</b>
Inntektsskatt 25%	29 698	30 818
<b>Betalbar skatt</b>	<b>29 698</b>	<b>30 818</b>
+/- for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	13	-
+/- endring i utsatt skatt	308	-1 315
+/- Korrigerings forskjell i midlertidige forskjeller regnskap og ligningspapir		
Årets skattekostnad	30 019	29 503
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	128 624	123 792
Beregnet skatt 25%	32 156	30 948
Bokført skatt	30 019	29 503
Differanse	2 136	1 445
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	173	169
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-61	-
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	13	-
Renter på fondsobligasjoner	-2 262	-1 614
Differanse	-2 136	-1 445



## Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2024	2023	Endring
<b>Positive midlertidige forskjeller</b>			
Obligasjonsgjeld	3 458	9 079	5 621
Gevinst salg av driftsmidler	933	-	
Kurs rentederivater	30	-3 665	-3 695
Generelle avsetninger	-	31	31
<b>Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes</b>			
Kurs fastrente	-8 328	-9 576	-1 248
Utlån	-12 698	-8 646	4 052
Verdipapirgjeld	-2 356	-4 020	-1 665
Overtatte eiendeler	-	-3 250	-3 250
Forskuddsbetalt pensjonspremie	-1 294	-1 397	-103
Varige driftsmidler	-412	-444	-32
Balanseførte leieavtaler	-47	-59	-13
Generelle avsetninger kortsiktig gjeld	-	-2	-2
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-20 713	-21 949	-1 238
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-5 178	-5 487	-309
Bokført utsatt skattefordel	-5 178	-5 487	
Effektiv skattesats	23,3 %	23,7 %	

## Note 19 Vesentlige leieavtaler

(i hele kr)

Innføring av ny IFRS 16 Leieavtaler fra 01.01.2020 medfører at det ikke lenger skal skilles mellom operasjonell og finansiell leasing der inngåtte leieavtaler overfører bruksretten til en spesifikk eiendel fra utleier til leietaker for en spesifikk periode. For å fastsette om en kontrakt inneholder en leieavtale er det vurdert om kontrakten overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. Bruksrettigheter på leieavtaler som omfattes av IFRS 16 oppføres i balansen som "Bruksrettigheter leieavtaler" med tilhørende leieforpliktelse under "Leieforpliktelser".

For ytterligere beskrivelser om implementeringseffekter og bankens vurderinger knyttet til leieavtaler, se note 1.

Selskapets bruksretteiendeler er kategorisert og presentert i tabellen under:

Kontrakt	Motpart	Varighet	Årlig leie (eks mva)
Kontorlokaler Solheimsgaten 11	GC Rieber Eiendom	31.12.2025	870 907

	2024	2023
Bruksrettigheter leieavtaler	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	2 104 765	3 157 148
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Nedskrivninger	-	-
Årets avskrivninger	-1 052 383	-1 052 383
<b>Balanseført verdi av bruksrettigheter 31.12</b>	<b>1 052 382</b>	<b>2 104 765</b>
Økonomisk levetid	3	3
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær
Diskonteringsrente	3,2 %	3,2 %
Leieforpliktelser	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	2 163 369	3 194 425
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Justeringer	-	-
Leiebetalinger	-1 007 909	-941 125
Rentekostnad	-56 539	-89 931
<b>Balanseført verdi av leieforpliktelser 31.12</b>	<b>1 098 921</b>	<b>2 163 369</b>
Udiskonterte leieforpliktelser og forfall for betalinger		
Mindre enn 1 år	1 098 921	1 064 448
1-3 år	-	1 098 921

## Note 20 Ansvarlig kapital

(i hele kr)

### Fondsobligasjonskapital

Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 95 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendomskreditt regulatorisk call, det vil si rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

### Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

Det ansvarlige lånet løper til den 20.02.2035 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 20.11.2029 og deretter ved hver termin dato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termin dato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

ISIN	Type	Call	IB 2024	UB 2024	Årets kostnad
NO0010863723	T2	17.09.2024	125 000 000	-	5 822 300
NO0013315937	T2	20.11.2029	-	125 000 000	3 500 665
NO0010850712	T1*	03.05.2024	45 000 000	-	37 304
NO0012885393	T1*	11.07.2028	40 000 000	40 000 000	117 783
NO0013175943	T1*	06.09.2029	-	55 000 000	123 342
<b>Sum</b>					<b>9 601 394</b>

\*Fondsobligasjonene blir regnskapsmessig behandlet som egenkapital. Rentekostnader på fondsobligasjonene føres over egenkapitalen, mens skattefradraget blir presentert som en del av skattekostnaden. Det er i 2024 utbetalt 9,05 mill. kr i renter på fondsobligasjonene (6,46 mill. kr i 2023).

## Note 21 Aksjekapital

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 31.12.2024 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,12 %
R Transit AS	30,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
Sparebank 1 Sogn og Fjordane	6,51 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Voss Sparebank	3,64 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Sparebank 1 Østlandet	0,89 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Sparebank 1 SMN	0,82 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Sparebank 1 Helgeland	0,80 %
Rogaland Sparebank	1,71 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank	1,53 %	Nordic Private Equity AS	0,77 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Lillesands Sparebank	0,50 %

## Note 22 Rentederivatavtaler

(i mill. kr)

EiendomsKreditt har ingen valutarisiko.

EiendomsKreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter for å styre selskapets renterisiko. Selskapets risikostyring oppfyller ikke vilkårene til sikringsbokføring og konsernets derivater måles til virkelig verdi, og verdiendring føres over resultatet. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark-to-market vurdering av kontraktene viser 3 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 8,78 mill. og 10 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 8,81 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2024.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	113,20	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	360,03	350,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	199,50	-
<b>Totalt</b>		<b>672,73</b>	<b>350,00</b>

## Note 23 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 tok sammen med 49 sparebanker initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker. Kredittforeningen for Sparebanker ble etablert i 2004, og EiendomsKreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid.

Mellomværende med KfS framkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2024	2023
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	-	-
Utbytte av egenkapitalbeviskapital	250	-
Gevinst/tap(-) på rentebærende verdipapirer	-	-
Andre driftsinntekter	-	-
<b>Sum inntekter</b>	<b>250</b>	<b>-</b>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	-	-
Aksjer, andeler og egenkapitalbevis	5 000	5 000
Andre eiendeler	-	-
<b>Sum eiendeler</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Sparebanker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2024 er det 59 sparebanker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.

### Verkstedveien Kristiansund Eiendom AS

EiendomsKreditt overtok i 2023 en eiendom som følge av konkurs hos debitor. I 2024 har eiendommen blitt overført til Verkstedveien Kristiansund Eiendom AS, et heleid datterselskap av EiendomsKreditt. Overføringen skjedde i november 2024, og verdien ble fastsatt basert på en ekstern verdivurdering datert 07.10.2024.

Verkstedveien Kristiansund Eiendom AS eier igjen 100 % av Verkstedveien Kristiansund Eiendom II AS. Verkstedveien Kristiansund Eiendom II AS eier en tomt som ble kjøpt for kr 305 000 i 2024.

Mellomværende med Verkstedveien Kristiansund Eiendom AS framkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2024	2023
<i>Balanse</i>		
Investering i Verkstedveien Kristiansund Eiendom AS	10 710	-
Fordring på Verkstedveien Kristiansund Eiendom AS	171	-
Fordring på Verkstedveien Kristiansund Eiendom II AS	313	-
<i>Sum eiendeler</i>	<i>11 194</i>	-

## Note 24 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 DNB Livsforsikring. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Selskapet har en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 7 % innskudd av lønn mellom 0-7,1 G og 18 % av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til DNB Livsforsikring. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2024 kom på kr 955 753.

### 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 redusert med kr 31 444 i 2024. Pr 31.12.2024 er det totalt kr 253 192 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. Ifølge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår, det er ikke ført noe estimatavvik i 2024.

<b>Pensjonskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	54 657	66 759
Pensjonskostnad (brutto)	54 657	66 759
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	54 657	66 759
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	54 657	66 759
<b>Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-1 547 122	-1 681 762
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-1 547 122	-1 681 762
<b>Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	284 636	352 201
Tilført fondet gjennom året	0	6 770
Belastet fondet gjennom året	-31 443	-74 335
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	253 192	284 636

## Note 25 Hendelser etter balansedagen

Det foreligger ingen hendelser etter balansedagen som er vurdert å være av vesentlig betydning for regnskapet 2024.





# Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5

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

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

Bergen, 10. februar 2025  
Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)  
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)  
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)  
Styremedlem

Nina Skage (s.)  
Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)  
Styremedlem

Lars W. Lynngård (s.)  
Konstituert daglig leder



Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært revisor for Eiendomskreditt AS sammenhengende i 7 år fra valget på generalforsamlingen den 21. mars 2018 for regnskapsåret 2018.

#### Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2024. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

#### Offices in:

## 1. Forventet kredittap på utlån og garantier

Det vises til Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger, Note 15 IFRS 9 – beregning av nedskrivning, og styrets årsberetning, punkt 2.3 Nedskrivning på utlån.

<i>Beskrivelse av forholdet</i>	<i>Vår revisjonsmessige tilnærming</i>
<p>Forventet kredittap på utlån og garantier som ikke er kredittforringet utgjør MNOK 6,6 for selskapet per 31.12.2024. Forventet kredittap på utlån og garantier som er kredittforringet utgjør MNOK 1,9 for selskapet per 31.12.2024.</p> <p>For utlån og garantier krever IFRS 9 at selskapet beregner forventet kredittap for de neste 12 måneder for lån som ikke har vesentlig økning i kredittisiko (trinn 1), og forventet kredittap over hele lånets løpetid for lån som har vesentlig økning i kredittisiko (trinn 2). Selskapet anvender modeller for beregning av forventet kredittap i trinn 1 og 2. Modellverket er komplekst og omfatter store mengder data. Samtidig innebærer beregningen at ledelsen utøver skjønn, spesielt knyttet til følgende parametere;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sannsynlighet for mislighold (PD)</li> <li>• tap ved mislighold (LGD)</li> <li>• eksponering ved mislighold (EAD)</li> <li>• definisjon av vesentlig økning i kredittisiko</li> <li>• vektning av ulike framtidrettede makroøkonomiske scenarioer</li> </ul> <p>Eiendoms kreditt har utviklet egne modeller for fastsettelse av PD, LGD og EAD. Basert på disse modellene har selskapet utviklet en egen modell for beregning av forventet kredittap (ECL).</p> <p>For utlån og garantier hvor det er vesentlig økning i kredittisiko og hvor det foreligger kredittforringet finansiell eiendel (steg 3) foretar selskapet en individuell vurdering av forventet kredittap over hele engasjementets løpetid.</p> <p>Fastsettelse av forventet kredittap innebærer stor grad av skjønn fra ledelsens side. Sentrale momenter i ledelsens vurderinger er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• identifisering av kredittforringende engasjementer,</li> <li>• forutsetninger for fastsettelsen av forventede kontantstrømmer, inkludert verdsettelse av sikkerhet.</li> </ul>	<p>Vi har dannet oss en forståelse av selskapets definisjoner, metoder og kontrollaktiviteter for innregning og måling av forventet kredittap samt kontrollert om de er i tråd med standardens krav.</p> <p>Vi har også dannet oss en forståelse av hvordan ledelsen har vurdert og håndtert den økte estimeringsusikkerheten som følger av geopolitisk uro.</p> <p>Vi har blant annet;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vurdert om selskapets validering av ECL modell er utført på en faglig forsvarlig måte,</li> <li>• vurdert og testet om selskapets dokumentasjon av modell for beregning av forventede tap er i overensstemmelse med IFRS9,</li> <li>• vurdert vektning av ulike scenarioer og sensitiviteten ved ulike vektninger,</li> <li>• etterkontrollert ECL-modellens matematiske nøyaktighet.</li> <li>• testet fullstendighet og nøyaktighet av datagrunnlaget i ECL-modellen, samt vurdert de vesentlige parametrene i ECL-modellen, herunder at; <ul style="list-style-type: none"> <li>• PD-modell er matematisk nøyaktig, vurdert om PD-banene er et tilfredsstillende estimat for sannsynligheten for mislighold og vurdert makroøkonomiske indikatorer som er benyttet i fastsettelse av PD baner opp mot eksterne data.</li> <li>• LGD-modell er matematisk nøyaktig og vurdert eiendomsverdier som ECL-modell beregner i trinn 1 og trinn 2 opp mot eiendomsverdier som blir fastsatt når engasjementet migrerer til trinn 3.</li> <li>• EAD- modell er matematisk nøyaktig og fastsatt iht. IFRS 9.</li> </ul> </li> </ul> <p>For å utfordre ledelsens skjønnsmessige vurderinger lagt til grunn i beregningene av forventet kredittap for trinn 1 og 2, har vi blant annet;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vurdert og testet ledelsens kontroll med modellens beregninger.</li> </ul> <p>Vi har dannet oss en forståelse av hvordan selskapet identifiserer og følger opp engasjementer som er kredittforringet (trinn 3).</p>

<p>På bakgrunn av størrelsen på brutto utlån, iboende kredittrisiko, kompleksiteten i modellberegningene og graden av ledelsens skjønn ved utarbeidelse av estimatene, anser vi forventet kredittap som et sentralt forhold ved revisjon.</p>	<p>Vi har testet at utvalgte nøkkelkontroller knyttet til trinn 3 fungerer som forutsatt. Vi har kontrollert at alle engasjement i ECL-modell som har status inkasso eller at avtalen er forfalt med mer enn 90 dager havner i trinn 3.</p> <p>For å utfordre selskapet på hvorvidt det skulle vært andre engasjementer under individuell tapsvurdering, har vi, basert på offentlig tilgjengelig informasjon, dannet vårt eget syn på om det foreligger indikasjoner på at engasjementer i næringslivsporteføljen er kredittforringet. Vi har benyttet selskapets kundelister og gjennomført analyser basert på eksterne kildedata for å undersøke om vi identifiserer andre selskaper som er utsatt for konkursbehandling enn det selskapet selv identifiserer.</p> <p>Vi har vurdert om noteopplysninger knyttet til IFRS 9 og ECL er tilstrekkelig etter kravene i IFRS 7.</p>
---	--

## 2. IT-systemer og applikasjonskontroller

<i>Beskrivelse av forholdet</i>	<i>Vår revisjonsmessige tilnærming</i>
<p>Eiendoms kreditt er avhengig av at IT-infrastrukturen i selskapet fungerer som tilsiktet.</p> <p>Selskapet benytter et standard kjernesystem levert og driftet av ekstern tjenesteleverandør. God styring og kontroll med IT-systemene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering.</p> <p>Videre understøtter IT-systemene regulatorisk etterlevelse av rapportering til myndigheter, noe som er sentralt for Eiendoms kreditt som konsesjonspliktig virksomhet.</p> <p>Kjernesystemet beregner blant annet rente på innlån og utlån (såkalte applikasjonskontroller) og selskapets interne kontrollsystemer bygger på systemgenererte rapporter.</p> <p>På bakgrunn av IT-systemenes betydning for selskapets virksomhet har vi identifisert dette området som et sentralt forhold ved vår revisjon.</p>	<p>I forbindelse med vår revisjon har vi opparbeidet oss en forståelse av etablert kontrollmiljø og drift av selskapets IT-systemer, og dets betydning for selskapets finansielle rapportering. Vi har utført test av utvalgte generelle IT kontroller for å sikre at disse fungerer effektivt og understøtter viktige applikasjonskontroller.</p> <p>I vårt arbeid med forståelse av kontrollmiljøet, test av kontroller og evaluering av funn har vi vurdert det hensiktsmessig å involvere en av KPMGs egne IT-spesialister. IT-spesialisten har bistått med evaluering og testing av effektivitet og målrettethet av Eiendoms kreditt sine generelle IT kontroller, samt evaluering av resultatet av utførte kontroller.</p> <p>Gjennom utførte tester har vi kontrollert at følgende etablerte kontroller vurderes å fungere effektivt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablerte kontroller for backup av data</li> <li>• Etablerte kontroller for tilstrekkelig tilgangsstyring</li> <li>• Etablerte kontroller for håndtering av systemendringer</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablerte kontroller for passordbeskyttelse</li> </ul> <p>Vi har gjennomført etterkontroll for hvordan kjernesystemet beregner renter, avdrag og gjenværende hovedstol.</p>
--	--

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de forholdene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Bergen, 11. februar 2025

KPMG AS

Anfinn Fardal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Fardal, Anfinn Bøthun

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3044839

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-11 18:11:16 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Styrende organer og organisasjon

## STYRET

Sindre Søndena Andersen (leder)	Partner, Schjødt
Brede Hovland Selseng (nestleder)	Senior investment manager, Rieber & Søn AS
Nina Skage	Daglig leder og eier, Ninensoma Consulting AS
Frode Vasseth	Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane
Bente Haraldson Syre	Adm. banksjef, Haugesund Sparebank

## Varamedlemmer

Eirik Norvald Christensen	Økonomisjef, Sportsklubben Brann
---------------------------	----------------------------------

## REVISOR

KPMG AS v/statsautorisert revisor Anfinn Fardal  
Kanalveien 11, 5068 Bergen



## LEDELSEN



### Lars W. Lynngård (1960)

*Konstituert daglig leder*

Ansatt i 1998. 35 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.



### Hanne Dahl Amundsen (1982)

*Direktør risikostyring og compliance*

Ansatt i 2025. Er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen. Hun har tidligere jobbet som avdelingsdirektør i Konkurransetilsynet. Hun har også arbeidet som advokat i advokatfirmaet Thommessen AS, hvor hun bl.a. bistod forsikringselskaper.



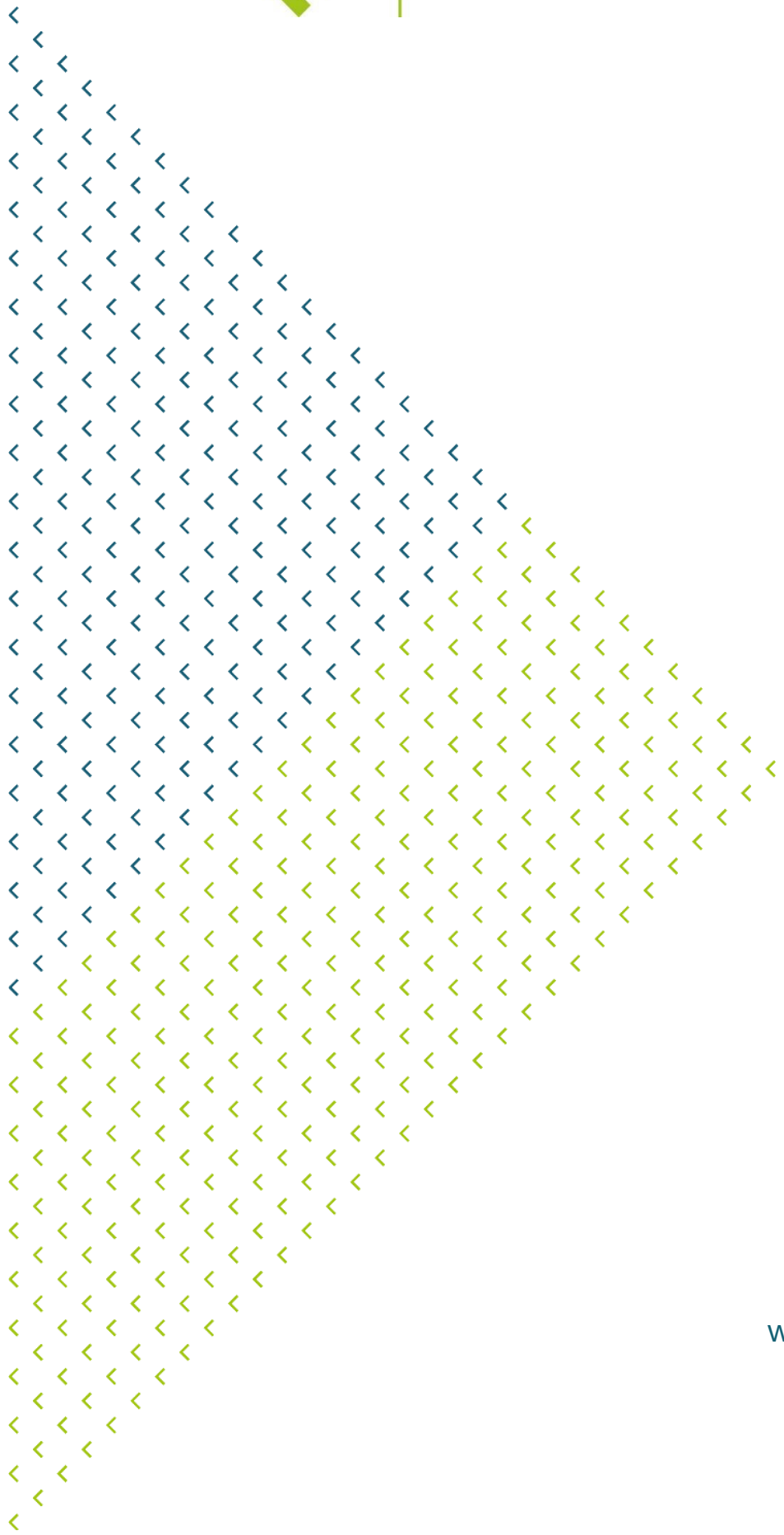
### Odd-André Overøie (1988)

*Salgs- og markedsdirektør*

Ansatt i 2020. Utdannelse fra Norges Handelshøyskole NHH med mastergrad innen regnskap og revisjon (MRR). Har tidligere jobbet i KPMG som revisor, i Ernst & Young som senior konsulent, og i EiendomsKreditt som senior kundeansvarlig frem til han ble Salgs- og markedsansvarlig i november 2022.



# EIENDOMSKREDITT



[www.eiendoms kreditt.no](http://www.eiendoms kreditt.no)