



EIENDOMSKREDITT

Klar, ferdig,
finansiert!

Årsrapport 2025





Innhold

2025, et nytt godt år	3
Kort om Eiendoms kreditt	4
Finansielle hovedtall	5
Årsberetning	6
Resultatregnskap	20
Balanse	21
Endring i egenkapital	23
Kontantstrømoppstilling	24
Notehenvisning	25
Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-5	70
Revisors beretning	71
Styrende organer og organisasjon	76

2025, et nytt godt år

2025 stod i fornyelsens tegn i Eiendomskreditt: Nye ansatte, nye lokaler, ny regulering og ikke minst, ny vekst gjennom året.

1. april, dagen ny standardmetode trådte i kraft, tiltrådte jeg som administrerende direktør for Eiendomskreditt. Slett ingen spøk, men litt tilfeldig, og av stor betydning for mitt oppdrag.

Den nye reguleringen gav en betydelig kapitallettelse for Eiendomskreditt, noe som tilsa styrket konkurransekraft og økte vekstmuligheter. Gjennom resten av 2025 jobbet alle ansatte målrettet for å gripe denne muligheten. Det er med stolthet vi ser tilbake på 2025 og en vekst på over 12 %. Endelig passerte vi NOK 6 mrd. i utlån. Et årsresultat på NOK 97,5 mill. er bra, men viktigst er at vi har lagt et solid grunnlag for å løfte lønnsomheten fremover.

Eiendomsmarkedene har vært i bedring i 2025, men en vekst over 12 % kommer ikke av seg selv. Det hadde ikke vært mulig uten fornøyde kunder, gode samarbeidspartnere, og ikke minst ansatte som har tatt utfordringen med å sammen løfte Eiendomskreditt mot nye høyder.

Like før sommeren flyttet vi i nye lokaler i Damsgårdsveien 50. En kort spasertur fra våre gamle lokaler, men et stort steg for vår videre reise. Vi har lagt vekt på at de nye lokalene skal reflektere vår kultur og merkevare. I all beskjedenhet synes vi at vi har lykket med det. Det er kjekt å komme på jobb, og ikke minst er det stas å invitere gjester. Her skal vi vokse og utvikle oss videre.

Gjennom høsten arbeidet vi metodisk og strukturert med å etablere en tydeligere merkevare bygget på våre verdier om å ta initiativ, være raske, gjøre det enkelt og levere kvalitet. Vi ønsker at kunder og

samarbeidspartnere skal oppleve at de kommer tett på oss, og at vi sammen ser muligheter og finner løsninger.

Gjort på riktig måte vil vi da kunne leve opp til vår misjon om å være brikken som løser hele puslespillet. Ingenting er kjekkere enn å sammen med kunder og samarbeidspartnere skape muligheter for bærekraftig økonomisk utvikling.

Og vi ønsker at du skal få masse positiv energi gjennom å samarbeide med oss. Vi ønsker rett og slett å være finansieringsaktøren som gjør det enkelt, med fart, kvalitet og humor.

Så enkelt, så vanskelig. Vi tror at grunnlaget vi har lagt i 2025 gjør at vi kan utvikle oss videre, både kommersielt og som organisasjon.

Målsettingen er at vi gjennom fortsatt utvikling skal se tilbake på 2026 som et rekordår for Eiendomskreditt. Det er bare å komme i gang med jobben!

Bergen, 10. februar 2026



Eirik N. Christensen
Administrerende direktør

Kort om Eiendoms kreditt

Etablert 1997
14 ansatte
Hovedkontor i Bergen
Nasjonal distribusjon

28 års erfaring med
finansiering av
næringseiendom

Belåningsgrad
55-65% og
lånneutmåling inntil
NOK 200 mill.

Utsteder AAA-ratede
obligasjoner med
fortrinsrett (OMF)

Rating fra
S&P Global
Nordic Credit Rating

Utlån
NOK ~6,66 mrd.

Aksjonærer:
R Transit AS (30 %)
Meteva AS (20 %)
KLK Kreditt AS (10 %)
46 øvrige (39 %)

Distribusjon:
Direkte
Tilretteleggere
Samarbeid med
banker

Geografisk
diversifisert
utlånsportefølje



Finansielle hovedtall

Resultat (mill.kr)	2025	2024	2023
Netto renteinntekter	150,68	152,60	146,98
Øvrige driftsinntekter	7,00	6,13	5,34
Driftskostnader	35,04	29,37	26,88
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	3,01	4,67	1,35
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	126,88	128,62	123,79
Skattekostnad	29,34	30,02	29,50
Resultat etter skatt	97,54	98,60	94,29
Regnskapsposter (i % av GFK)	2025	2024	2023
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	6 962	6 768	6 588
Netto renteinntekter	2,16 %	2,25 %	2,23 %
Øvrige driftsinntekter	0,10 %	0,09 %	0,08 %
Driftskostnader	0,50 %	0,43 %	0,41 %
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,04 %	0,07 %	0,02 %
Resultat før skatt	1,82 %	1,90 %	1,88 %
Skattekostnad	0,42 %	0,44 %	0,45 %
Resultat etter skatt	1,40 %	1,46 %	1,43 %
Andre nøkkeltall (%)	2025	2024	2023
Egenkapitalavkastning før skatt	12,97 %	12,81 %	12,89 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	9,75 %	9,60 %	9,65 %
Vekst i utlån	12,41 %	0,54 %	1,65 %
Vekst i forvaltningskapital	13,18 %	1,36 %	1,23 %
Kostnader i % av totale inntekter	20,93 %	17,98 %	17,50 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. verdipapirer	22,22 %	18,50 %	17,65 %
Egenkapital i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	14,94 %	15,37 %	15,71 %
Kapitaldekning	24,90 %	20,33 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	22,00 %	18,01 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	19,80 %	16,25 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitalandel	12,14 %	14,20 %	14,15 %
LCR (pr årsskifte)	385 %	1943 %	112 %
NSFR (pr årsskifte)	124 %	124 %	117 %
Andre nøkkeltall (mill.kr)	2025	2024	2023
Brutto utlån	6 660	5 925	5 893
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6 503	5 599	5 510
Forvaltningskapital	7 715	6 817	6 726
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	4 315	5 387	5 376
Tellende ansvarlig kapital	1 074	1 095	1 093
Ren kjernekapital	854	875	883
Egenkapital	1 040	1 041	1 035

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra gjennomsnittlig egenkapital i perioden, fratrukket fondsobligasjon og avsatt/utbetalt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.

Årsberetning

Virksomheten i 2025

Eiendoms kreditt tilbyr lån til næringseiendom, boliger for utleie og fellesgjeld til borettslag over hele landet. Selskapets kontor er sentralt lokalisert i Damsgårdsveien 50 i Bergen.

Norsk økonomi

Året 2025 og inngangen til 2026 har vært preget av politisk uro og økt usikkerhet internasjonalt, men hittil har utslagene i makroøkonomien vært relativt begrenset, dette gjelder også for norsk økonomi.

Etter å ha holdt styringsrenten uendret i 2024, gjennomførte Norges Bank to rentekutt i løpet av 2025.

Rentenedgangene kom som følge av fallende inflasjon og økt tillit til at prisveksten er på vei mot målet. Inflasjonen har imidlertid vist seg å falle noe saktere enn forventet og hadde en liten oppgang i desember, blant annet på grunn av høy lønnsvekst. Norges Bank ønsker derfor ikke å sette ned renten for raskt.

Reallønnsveksten ga en bedring av kjøpekraften for norske husholdninger i 2025. Det ligger an til at reallønnsveksten vil fortsette også i 2026 dersom dagens utvikling vedvarer. Arbeidsledigheten har steget gjennom de siste årene og fortsatt å stige svakt i 2025, men stabiliserte seg på slutten av året. Samtidig er det høy etterspørsel etter arbeidskraft i flere bransjer, som ikke får tak i arbeidstakere med riktig kompetanse.

Boligmarkedet har vært preget av lav boligbygging og forventninger om ytterligere rentenedgang. Dette bidro til vekst i boligprisene gjennom 2025, og det er utsikter til at prispresset kan vedvare inn i 2026 dersom tilbudssiden ikke styrkes.

Finanspolitikken forventes å støtte

veksten også fremover. Sammen med reallønnsvekst og lavere renter ligger forholdene til rette for videre vekst i norsk økonomi i 2026, om enn noe avtakende. Økt privat forbruk, høy etterspørsel etter arbeidskraft og gradvis bedring i investeringsviljen understøtter et stabilt og positivt makrobilde.

Markedet for næringseiendom

Gjennom 2025 har optimismen i markedet for næringseiendom gradvis tiltatt.

Utsikter til lavere renter, lavere inflasjon og et bedre fungerende finansieringsmarked har bidratt til at verdifallet fra de foregående årene har avtatt, og markedet har i økende grad beveget seg mot en stabiliseringsfase. Aktiviteten i både leie- og transaksjonsmarkedet har tatt seg opp, og investorene viser en noe høyere risikovillighet enn ved inngangen til året.

Etterspørselen etter lokaler har holdt seg stabil, og leieprisene innen de mest attraktive segmentene har steget gjennom året.

Forventninger om lavere renter, kombinert med et klarere skifte i investorstemningen, har forbedret finansieringsforholdene. Flere eiendomsinvestorer opplever nå bedre tilgang på kapital og mer forutsigbare lånebetingelser enn tidligere i markedssyklusen.

Transaksjonsmarkedet har vist en markant bedring sammenlignet med året før. Det er særlig innen segmenter som logistikk, industri og hotell at aktiviteten har økt. Eiendomssyndikater forventes å bli mer aktive fremover, etter en periode med lav aktivitet.

Samtidig står mange eiendomsselskaper fortsatt i en krevende likviditetssituasjon. Refinansiering av lån som forfaller i en periode med høye renter og lavere verdier skaper utfordringer, og det har vært en

økende grad av porteføljesalg for å styrke likviditet og redusere gjeldsbelastningen. Selv om markedet viser klare tegn til bedring, forventes denne siden av markedet å prege aktiviteten også inn i 2026.

På den positive siden fremstår norsk økonomi fortsatt som solid. Stabil etterspørsel etter lokaler og robuste leiepriser har dempet utslagene i eiendomsverdier og bidratt til å opprettholde en grunnleggende stabilitet i markedet.

Bærekraft fortsetter å være et av de mest sentrale utviklingsområdene i bransjen. Kravene fra både leietakere, investorer og långivere til energieffektive og miljøsertifiserte bygg er skjerpet gjennom året. De største leietakerne søker i stadig større grad etter lokaler som tilfredsstillende høye standarder innen både miljø og sosiale forhold, og betalingsviljen er tydelig høyest for moderne og bærekraftige bygg. Dette forsterker risikoen for at ikke-oppgraderte eiendommer blir mindre attraktive både i leie- og finansieringsmarkedet.

Med innføringen av skjerpede europeiske rapporteringskrav vil stadig flere selskaper omfattes av bærekraftsrapportering i tiden fremover. Dette forventes å øke oppmerksomheten rundt hele ESG-området ytterligere. For gårdeiere og utviklere betyr dette at arbeidet med å fremtidssikre porteføljer gjennom oppgraderinger og energieffektive tiltak blir stadig viktigere. Ettersom størstedelen av bygningsmassen som skal benyttes om 30 år allerede er bygget, ligger mye av arbeidet i å videreutvikle og tilpasse eksisterende eiendommer til nye krav.

Utlån

For Eiendoms kreditt har stigende aktivitet i markedet gjennom 2025 medført økning i antallet lånesøknader og høyere utbetalt volum i 2025. Selskapet har utbetalt brutto 2.088 mill.kr (1.059 mill. kr) i nye lån. Netto

vekst i utlån ble på 12,2% (0,5%).

Etter et år med lav aktivitet i 2024 vokste syndikatmarkedet betraktelig i 2025. Transaksjonsmarkedet utgjorde 45% av nye lån i Eiendoms kreditt, mot 18% i 2024.

Eiendoms kreditt har et godt samarbeid med andre banker for å skape konkurransedyktige finansieringsløsninger for kundene. Denne aktiviteten, samt egengenerert forretning har vært godt opprettholdt.

Innlån

På grunn av rentekuttene til Norges Bank i 2025 har korte renter falt fra rundt 4,70% ved inngangen av året til 4,13% på slutten av året. Ti års renteswap har vært mer volatil, den startet året på 4,00% og endte året på ca. 4,20%.

Totalt har Eiendoms kreditt utstedt OMF for pålydende 1 700 mill. kr og senior obligasjoner pålydende 575 mill. kr i 2025, og kredittpåslagene i OMF-markedet falt gjennom året.

Gjennomsnittlig løpetid på OMF utstedelsene i 2025 har vært 5,0 år. OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 2,78 år (2,51 år). Totalporteføljens restløpetid er 2,57 år (2,43 år). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser og pengemarkeds- og obligasjonsfond.

Resultat

Årsregnskapet er avlagt under forutsetninger om fortsatt drift. Tall for 2024 er angitt i parentes.

Resultat før skatt er 126,9 mill.kr (128,6 mill.kr) og utgjorde 1,82% (1,90%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Årets skattekostnad er 29,3 mill.kr (30,0 mill.kr).

Resultat etter skatt er 97,5 mill.kr (98,6 mill.kr). Resultatet etter skatt utgjør 1,40%

(1,46%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 9,8% (9,6%).

Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde 150,7 mill.kr (152,6 mill.kr) som svarer til 2,16% (2,25%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Reduksjonen kommer av lavere pengemarkedsrenter i 2025. I motsatt retning trekker høyere utlånsvolum.

Netto provisjons- og gebyrinntekter var 6,9 mill.kr (5,9 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 3,0 mill.kr (4,7 mill. kr).

30. april 2025 solgte Eiendoms kreditt 50% av aksjene i datterselskapet VKE AS til eiendomsaktøren Ziko Gruppen AS. Transaksjonen ble gjennomført i henhold til samarbeidsavtale mellom partene, der Ziko Gruppen hadde en opsjon til et slikt aksjeervert forutsatt at det var inngått avtale om utleie av minst 50% av eiendommen. Hele eiendommen er nå utleid og lokalene pusses nå opp i tråd med leietakers krav. Ziko Gruppen vil administrere dette på vegne av eierne.

For Eiendoms kreditt medførte transaksjonen en nedskrivning på ikke-finansielle eiendeler på 5,36 mill.kr. Bortfall av kontroll medfører videre at eiendelen omklassifiseres til tilknyttet selskap. Balanseført verdi av investering i VKE AS økte i løpet av året som følge av Eiendoms kreditts andel av resultatet i VKE AS, hovedsakelig knyttet til virkelig verdi av en eiendom i VKE AS. Virkelig verdi er basert på eiendommens kalkyler og gir en gevinst på tilknyttet selskap på 6,73 mill.kr. Netto gir dermed transaksjonen en positiv verdiendring på 1,37 mill.kr for Eiendoms kreditt.

Driftskostnader

I 2025 var lønn og generelle administrasjonskostnader 33,2 mill.kr (28,1 mill.kr). Totale driftskostnader utgjorde 35,0 mill.kr (29,4 mill.kr). Samlede kostnader utgjorde 0,50% (0,43%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 20,9% (18,0%). Økningen i kostnadsnivået skyldes i hovedsak økte personalkostnader som følge av styrket organisasjon. I tillegg er det noen økte kostnader i forbindelse med flytting til nye kontorlokaler.

Nedskrivninger på utlån

Det er konstatert tap på 1,27 mill.kr i 2025, mens tapsavsetningene er redusert med 1,13 mill.kr. Dette medfører at tap på utlån i 2025 totalt er 0,14 mill.kr (5,02 mill.kr).

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet.

Løpende nøkkeltall fra norsk økonomi har i 2025 gitt et bilde av en stabil økonomi, og med positive utsikter. Etter et ganske rolig første kvartal i næringseiendoms markedet opplevde vi at markedet for næringseiendom bedret seg i andre kvartal. I siste halvår tok markedet for eiendomsfinansiering seg betydelig opp.

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres for situasjonen i eiendoms markedet. Det er valgt å legge til grunn tre scenarioer i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk). Som følge av bedringen i eiendoms markedet endret selskapet noe på scenariene i tredje kvartal, og lot de stå uendret pr 31.12.2025. Per årsskiftet benytter modellen en forventet verdiutvikling på - 1,4 % for næringseiendom og 3,9% for boligeiendom. Prognoseperioden er satt til fem år. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 4,78 mill.kr. I tillegg er det avsatt 2,64 mill.kr som følge av at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger pr 31.12.2025 utgjør dermed 7,42 mill. kr (8,55 mill.kr).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 16.

Balanse

Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen i Eiendomskreditt økte med 899 mill. kr i 2025. Dette tilsvarer en økning på 13,2%, og forvaltningskapitalen utgjorde kr 7 715 mill. kr ved utgangen av året.

Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd, fondsandeler og rentebærende papirer utstedt av stat, banker og kredittforetak innenfor gitte kredittrammer. Per 31.12.2025 utgjorde samlet likviditet 1 010 mill.kr. Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer utover eierposten i det tilknyttede selskapet VKE AS verdsatt til 12 mill. kr pr 31.12.2025. I tillegg eier selskapet egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker til en pålydende verdi på 5 mill.kr.

Utlån

Ordinære utlån (definert som lånenes hovedstol uten påløpte renter) økte i 2025 med 722 mill.kr (12,2%) til 6 631 mill.kr.

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og næringseiendom, og var ved årsskiftet totalt 6 631 mill.kr.

2025		
Næringslån (mill. kr)	Eiendomshypotek	
	Utlån	LTV
0 – 5	149	27 %
5 - 10.	264	35 %
10 - 25.	693	42 %
25 – 50	808	49 %
50 – 100	1 846	50 %
100 – 150	1 990	51 %
Over 150	882	46 %
Sum	6 631	48 %

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 47,8% for eiendomshypotek. Eiendomskreditt indekserer panteverdiene en gang årlig ved bruk av IPD indeksen fra MSCI. Siste indeksering er basert på indeksverdier per 31.12.2024. Neste indeksering basert på verdier per 31.12.2025 skjer i første kvartal 2026. I tillegg vaskes verdier på boligeiendommer mot Eiendomsverdi. Utover indeksering oppdateres panteverdiene ved at ca. 30% 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 52,8% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 4,8% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

Misligholdte lån

Per 31.12.2025 er seks (åtte) engasjementer pålydende 213,4 mill.kr (211,8 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold (Nivå 3) utgjør 3,21% (3,58%) av brutto utlån. Utlån med vesentlig økt kredittrisiko som ikke er kredittforringet (Nivå 2) utgjør 307,6 mill.kr (252,6 mill.kr).

Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2025 med 903 mill.kr og utgjorde nominelt 6 480 mill.kr per 31.12.2025.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kr per. 31.12)	2025	2024	2023
Senior obligasjonslån	1 125	860	690
OMF	5 355	4 717	4 809
Sum	6 480	5 577	5 499

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 2025. Selskapet har ved utgangen av 2025 totalt 58 aksjonærer, 46 banker og 12 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2025 fremgår av note 22. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til selskapets vedtekter og aksjonæravtale.

Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Eiendoms kreditts egenkapital, inklusivt overkursfond og opptjent egenkapital, utgjør ved utgangen av året 945 mill. kr.

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

Ved utgangen av 2025 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på 1 074 mill.kr. Dette gir en kapitaldekning på 24,9% (20,3%). Kjernekapitaldekningen er på 22,0% (18,0%) og ren kjernekapitaldekning er 19,8% (16,3%). Økningen i kapitaldekningen skyldes nye reguleringer for beregning av kapitalkrav

for finansinstitusjoner (CRR3), som hadde virkning fra første april 2025. Uvektet kjernekapitaldekning var 12,1% (14,2%). Eiendoms kreditt har et pilar 2-krav på 1,3%.

Risiko og risikostyring

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko.

Eiendoms kreditt er eksponert for kredittrisiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser.

Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 14 og note 16. For en grundigere beskrivelse av risikoområdene vises til note 3.

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 verdiestimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiestimater på boliger til alle OMF-foretak med boliglån). Eksterne verdivurderinger blir evaluert av Eiendomskreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdivurderingen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden reduseres.

Kredittfullmakter

Kredittgivningen i Eiendomskreditt er basert på en kredittstrategi vedtatt av styret. Alle lån til næringsformål, inkl. leiegårder og lån til borettslag (fellesgjeld), behandles i kredittkomite og

administrerende direktør har fullmakt til å bevilge lån inntil 75 mill.kr. Lån som er større enn dette, skal behandles av styret i Eiendomskreditt.

Lånenes løpetid og rentevilkår

Lån til næringsbygg kan ha en løpetid på maksimalt 25 år. Normal løpetid for nyinnvilgende lån er 3-5 år. Fellesgjeld i borettslag gis normalt med en løpetid på 5-35 år. Ved særlig lav risiko kan lenger løpetid innvilges. Avdragsfrihet innvilges normalt for ett år om gangen, med maksimalt 5 års avdragsfrihet. Utlån kan gis med flytende eller fast rente, og selskapet tilbyr 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

Siden 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 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 opptil 70% av eiendommens/pantets verdi. For lån med pant i boligeiendom, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 80%. Etter Eiendomskreditts vedtekter skal næringseiendommer 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 for Eiendomskreditt er svært lavt.

Verdifall på sikkerhetsstillelser

Eiendomskreditt tilbyr kun lån med 1. prioritet og med lave belåningsgrenser. Kraftig prisfall i eiendomsmarkedet vil likevel kunne utgjøre en forretningsmessig risiko for selskapet.

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 ha et tapspotensiale som overstiger nivået beregnet under pilar 1 ved bruk av basismetoden. Dette er ytterligere beskrevet i note 3.

IKT-risiko utgjør en viktig del av Eiendomskreditts samlede risikobilde. Selskapet arbeider systematisk med å identifisere, vurdere og redusere IKT-risiko i tråd med lov om digital operasjonell motstandsdyktighet i finanssektoren (DORA-loven), som trådte i kraft i Norge 1. juli 2025. Dette innebærer bl.a. at

selskapet gjennom 2025 har styrket leverandøroppfølgingen, løpende overvåker sårbarheter og har etablert prosesser for hendelseshåndtering og rapportering av alvorlige IKT-hendelser som møter nye regulatoriske krav. Eiendomskreditt gjennomfører jevnlig risikovurderinger, beredskapsøvelser og kontinuitetsplanlegging for å sikre at kjernefunksjoner opprettholdes ved avvik eller sikkerhetshendelser. Dette gjør at selskapet har en høy grad av digital robusthet og på den måten sikrer stabile tjenester for kunder og samarbeidspartnere.

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 kredittspreadrisiko. Eiendomskreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer.

Eiendomskreditt har ingen handelsportefølje i finansielle instrumenter. Obligasjoner og sertifikater holdes enten som likviditetsreserver eller som sikringsinstrumenter. Likviditetsreservene er definert som «bankportefølje» og bokføres 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.

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

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke skal kunne overholde 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 kreditt risiko som er lav.

Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til 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 31.12.2025 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 1010 mill.kr som tilsvarer 16% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 385% (1943%). Det regulatoriske minstekravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 124% (124%). Også her er det regulatoriske minstekravet 100%.

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 er den økonomiske risikoen knyttet til overgangen til lavutslippssamfunnet og kan påvirke forretningsmodeller, inntjening og kontantstrøm. Både fysisk risiko og overgangsrisiko er en del av ESG vurderingen i kredittsaker.

Samfunnsansvar og bærekraft

Bransjens krav til bærekraftig drift

God virksomhetsstyring, sosial ansvarlighet og bidrag for å redusere klimautfordringene blir stadig viktigere for finansbransjen. I tråd med dette skal Eiendoms kreditt 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. Eiendoms kreditt's 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 implementering av disse prinsippene. Finansinstitusjoner må også 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.

Forebygge økonomisk kriminalitet

Eiendoms kreditt 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 som signeres av de ansatte, og i utlånsvirksomheten er dette ivarettatt gjennom særskilte bestemmelser i selskapets kredittrammeverk.

Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er en viktig del av Eiendoms kreditt sitt samfunnsansvar. Selskapets arbeid på dette området har en risikobasert og virksomhetsrettet tilnærming og inngår i selskapets totale risikostyring. Eiendoms kreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Nasjonale risikovurderinger fra Økokrim, PST og Finanstilsynet danner grunnlaget for selskapets egne risikovurderinger. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen. Eiendoms kreditt har utviklet flere verktøy for å kunne løpende følge opp kundekontroll og gjøre gode vurderinger av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering.

Eiendoms kreditt 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. Sammen med kunder og samarbeidspartnere skaper vi muligheter for bærekraftig økonomisk utvikling. I 2025 støttet Eiendomskreditt flere veldedige formål, som Sykehusklovnene, Kirkens bymisjon og NRK TV- aksjonen som i år gikk til Atlas-Alliansen.

Klima og miljømål

Eiendomskreditt 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 lån og grønne bygninger i næringsporteføljen.

Eiendomskreditt har satt som mål å ha 45 grønne bygninger i utlånsporteføljen. Per 31.12.2025 har selskapet 31 grønne bygg i porteføljen. Eiendomskreditt har i 2025 satt i gang flere tiltak for å nå dette målet. Tiltakene er i hovedsak å hjelpe eksisterende og nye kunder til å videreutvikle bygg og gjøre eksisterende bygg mer bærekraftig. Ved utgangen av 2025 har Eiendomskreditt 1 162 (814) mill. kr. i grønne lån til næringsbygg. Det representerer 18 (14)% av den samlede utlånsmassen.

Eiendomskreditt har hatt en målsetting om å kartlegge utslipp fra hele utlånsporteføljen, og dette målet ble nådd i 2024. Selskapets finansierte

klimagassutslipp fra næringseiendom er beregnet av fintechselskapet Netto, basert på kundenes estimerte strømforbruk og tilhørende utslippsfaktorer. Beregningene følger metodikken anbefalt av Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF) og Finans Norge. I tråd med disse anbefalingene er utslippene vektet med belåningsgraden for hvert engasjement for å fastsette den andelen av utslippene som kan tilskrives kredittforetakets finansiering. Etter at utslipp for hele utlånsporteføljen ble estimert første gang i 2024, vil det være basis-året som 2025 og fremtidige års estimerte utslipp måles opp mot. Hovedårsaken til at utslippene har gått ned fra 2024 til 2025 er at karbonintensiteten til lokasjonsbasert strøm er redusert samtidig som ordinære utlån har økt med 721 mill.kr. og utslipp per kwh/m2 har gått ned.

PCAF score i utlånsporteføljen var 3,6 i 2025.

År	Ordinære Utlån	Finansierte utslipp i tonn CO2e	Kg CO2e/m2	Kwh/m2
2024	5 910	1 282	2,8	192
2025	6 631	993	2,3	186

Grønt obligasjonsrammeverk

Eiendomskreditt etablerte i 2021 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. Rammeverket ble fornyet i 2024 med enkelte innstramminger. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer

bærekraftig samfunnsutvikling. Selskapet utstedte den første grønne obligasjoner i 2021. I 2025 har Eiendoms kreditt to grønne obligasjonslån på til sammen 680 mill. kr. Gjennom dette ønsker vi å synliggjøre vår bærekraftstrategi, diversifisere vår investorbase og utvide dialogen med eksisterende investorer.

Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt.

Ansvarlige utlån

Eiendoms kreditt 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. 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.

I kredittgivningen, prioriterer Eiendoms kreditt 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 gir 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.

Kundeskjema for bærekraft sendes ut til alle nye kunder, og inneholder et egenerklæringsskjema der kunden signerer på at internasjonalt anerkjente konvensjoner og avtaler innen menneskerettigheter og arbeidsrettigheter følges.

Eiendoms kreditt innvilger ikke kreditt til kunder som bidrar til brudd på mennesker- eller arbeidstakerrettigheter, korrupsjon, alvorlig miljøskade eller andre handlinger som kan betraktes som svært uetiske.

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 fremkommer den fysiske klimarisikoen i det aktuelle området.

I vurdering av overgangsrisiko anvender Eiendoms kreditt en klassifisering med ulike kategorier der også driften i bygningen hensyntas. Dette innebærer for eksempel at bygg tilpasset for produksjon av fossil energi eller at bygg knyttet til høye klimagassutslipp scores til høy risiko. Motsatt har bygg som tilfredsstiller krav til grønne bygg og virksomheten i bygget er knyttet til lave klimagassutslipp en lav overgangsrisiko.

Andel grønne lån i utlånsporteføljen

Ved utgangen av 2025 har Eiendomskreditt 1 162 (814) mill. kr. i grønne lån til næringsbygg. Det representerer 18 (14)% av den samlede utlånsmassen. Av ordinære utlån på 6 631 mill. kr er 1 162 mill. kr. ansett som innenfor topp 15% av de mest energieffektive byggene i Norge.

Utlån	MNOK	%
Grønne utlån	1 162	18 %
Øvrige utlån	5 469	82 %
Ordinære utlån	6 631	100 %

Ansvarlige plasseringer - forvaltning av virksomhetens egne midler

I kapitalforvaltningen legges det vekt på begrenset risiko, god likviditet i plasseringene og stabil løpende avkastning. Eksponeringen i likviditetsporteføljen er hovedsakelig rettet mot det nordiske markedet. Alle utsteder må være i overensstemmelse med gjeldende lover og regler. Det investeres 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 2025 et klimagassutslipp på 23,4 (11,7) tonn CO₂, primært knyttet til transport og energiforbruk. Dette er en økning på 11,7

tonn CO₂, sammenlignet med 2024. Hovedårsaken til økningen er flere reiser grunnet mer utadrettet virksomhet.



Leverandør/verdikjeden

Vi har en policy for aktsomhetsvurderinger for våre leverandører. For å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger av leverandører, og for å være i tråd med åpenhetsloven, har Eiendomskreditt inngått en avtale med Transparency Gate. Det er en helhetlig portalløsning der leverandørene selv kan legge inn sine aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig under "Samfunnsansvar" på hjemmesiden til Eiendomskreditt.

Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det 14 ansatte i Eiendomskreditt. Dette fordeler seg på syv kvinner og syv menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 47 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, tilsvarende 2,2 årsverk i KFS i 2025. Samlet årsverk i Eiendomskreditt i 2025 utgjorde 11,0 (8,6).

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 2025 var 6,8% (2,5%) av

arbeidstiden. Uten langtidssykemelding var sykefraværet 0,9%. 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, og selskapet har en bedriftshelseavtale.

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

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten opptrer selskapet i tråd med likestilling- og diskrimineringsloven. For å være i tråd med aktivitets- og redegjørelsesplikten i likestilling- og diskrimineringsloven har Eiendoms kreditt 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 fire menn og én kvinne. Styret består av to kvinner og tre menn.

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret.

Disponering av resultater

Resultat etter skatt i Eiendoms kreditt utgjør 97,5 mill.kr. Av dette utgjør aksjonærenes andel 88,97 mill.kr og renter på fondsobligasjoner 8,57 mill.kr. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det for 2025 utbetales et utbytte til aksjonærene på 88 973 195 kr (ca 16,59 kr per aksje), som dekkes av årets overskudd på 97 540 017 kr, og at 8 566 822 kr overføres til annen egenkapital. Dette tilsvarer en utbyttegrad på 100 % av aksjonærenes andel av resultatet.

Fremtidsutsikter

Utviklingen i norsk økonomi er god. Det forventes noe lavere renter de neste årene, men Norges Banks rentebanen er klart høyere enn den var for noen kvartaler siden.

Det forventes likevel at aktiviteten i markedet for næringseiendom vil ta seg noe opp, men uten at det forventes betydelig effekt på eiendomsprisene.

Eiendoms kreditt har fra 2. kvartal 2025 jobbet aktivt for å styrke utlånsveksten og selskapets posisjon i markedet. Det er tiltakende konkurranse og et visst press på utlånsmarginene. Det aktive arbeidet gir resultater, og selskapet legger bak seg et år med sterk vekst. Veksten forventes å fortsette inn i 2026.

Hendelser etter balansedag

13. januar 2026 signerte R Transit AS og Meteva AS avtale om at R Transit AS kjøper samtlige av Meteva AS' 1.072.296 aksjer i Eiendoms kreditt AS. Etter gjennomføring av transaksjonen vil R Transit AS eie totalt inntil 2.680.740 aksjer i Eiendoms kreditt AS, tilsvarende inntil 49,99 prosent av aksjene.

R Transit AS har på forhånd mottatt nødvendig myndighetsgodkjenning for gjennomføring av transaksjonen.

I henhold til aksjonæravtalen i Eiendoms kreditt AS skal øvrige aksjonærer i forbindelse med transaksjonen tilbys å kjøpe aksjer på likelydende vilkår. Gjennomføring av transaksjonen og endelig eierandel vil dermed skje når frist for slikt tilbud har utløpt og forventes å finne sted medio februar 2026.

Bergen, 10. februar 2026

Styret for Eiendoms kreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)

Styrets leder

Frode Vasseth (s.)

Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)

Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)

Styrets nestleder

Nina Skage (s.)

Styremedlem

Eirik N. Christensen (s.)

Administrerende direktør

Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2025	2024
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode		404 020	437 778
Renteinntekter målt til virkelig verdi		48 415	19 131
Rentekostnader og lignende kostnader		301 755	304 307
Netto renteinntekter	5	150 680	152 602
Provisjonsinntekter	6	6 898	5 900
Provisjonskostnader	6	20	20
Utbytte		120	250
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	7	3 010	4 671
Netto gevinst/tap(-) på tilknyttet selskap	12	6 732	-
Andre driftsinntekter		-	-
Sum andre inntekter		16 740	10 801
Personalkostnader		19 477	14 484
Andre driftskostnader		13 761	13 605
Avskrivninger	16	1 805	1 283
Sum driftskostnader		35 044	29 373
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		132 377	134 030
Nedskrivninger og tap på utlån	15	142	5 024
Gevinst/tap(-) ikke finansielle eiendeler	12	-5 355	-382
Resultat før skatt		126 880	128 624
Skattekostnad	18	29 340	30 019
Resultat etter skatt		97 540	98 605
Poster bokført over utvidet resultat		-	-
Totalresultat for perioden		97 540	98 605

Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	9	369 081	470 090
Utlån til kunder til amortisert kost	10,11,13,14,15,16	5 896 721	5 236 991
Utlån til kunder til virkelig verdi	10,11,13,14	763 319	687 711
Sertifikater og obligasjoner	10,11,13	582 275	319 238
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	10,11,13	69 774	66 826
Finansielle derivater	10,11,13	4 653	15 027
Utsatt skattefordel	19	4 977	5 178
Immaterielle eiendeler	17	311	1
Varige driftsmidler	17	1 146	172
Bruksrett leieavtaler	20	5 516	1 052
Investering i datterselskap		-	10 710
Investering i tilknyttet selskap	12	12 087	-
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		5 521	3 724
Sum eiendeler		7 715 381	6 816 720
GJELD OG EGENKAPITAL		31.12.2025	31.12.2024
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10,11,18	6 503 390	5 599 474
Finansielle derivater	10,11,13	344	8 779
Annen gjeld	19	34 927	37 215
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		4 876	3 562
Leieforpliktelser	20	5 883	1 099
Ansvarlig lånekapital	10,11,18,21	125 978	126 045
Sum gjeld		6 675 399	5 776 174
Aksjekapital	22	536 149	536 149
Overkursfond		45 902	45 902
Fondsobligasjonslån	10,11,18,21	95 000	95 000
Annen egenkapital		362 931	363 495
Sum egenkapital		1 039 982	1 040 546
Sum gjeld og egenkapital		7 715 381	6 816 720

Bergen, 10. februar 2026
Styret for Eiendoms kreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)

Styrets leder

Frode Vasseth (s.)

Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)

Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)

Styrets nestleder

Nina Skage (s.)

Styremedlem

Eirik N. Christensen (s.)

Administrerende direktør

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
31.12.2024	536 149	95 000	45 902	363 495	1 040 546
Utbetalt renter på hybridkapital				-8 567	-8 567
Innfrielse av hybridkapital					-
Utstedelse av hybridkapital					-
Utbetalt utbytte				-68 895	-68 895
Tilleggsutbytte				-20 642	-20 642
Overført til annen egenkapital				8 567	8 567
Foreslått utbytte*				88 973	88 973
31.12.2025	536 149	95 000	45 902	362 932	1 039 982

*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)

	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	38 628	41 969
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-313 849	-298 968
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	416 407	420 870
Innbetalinger av utbytte	120	250
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-16 672	-15 179
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-15 814	-16 616
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-30 210	-31 243
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	78 611	101 083
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	435 276	731 680
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-2 087 934	-1 058 650
Innbetaling av avdrag og innfrielse på nedbetalingslån	1 366 338	1 029 442
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-697 523	-604 636
Utbetaling ved investering i datterselskap	-	-580
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-1 486	-145
Innbetaling ved salg av driftsmidler	-	3 895
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-985 329	101 004
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	2 274 749	1 327 472
Innbetalinger ved utstedelse av ansvarlig lånekapital	-	125 000
Innbetaling av fondsobligasjon	-	55 000
Innbetaling av aksjekapital, inkl. overkurs	-	-
Tilbakebetaling av ansvarlig lånekapital	-	-125 041
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 370 363	-1 245 457
Utbetaling av utbytte	-90 110	-93 521
Utbetaling ved innfrielse av fondsobligasjon	-	-45 149
Utbetalinger til fondsobligasjon	-8 567	-9 049
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	805 709	-10 745
Netto kontantstrøm for perioden	-101 009	191 343
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	470 090	278 747
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	369 081	470 090

Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	26
Note 2 Regnskapsestimer og skønsmessige vurderinger	34
Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	36
Note 4 Kapitaldekning	43
Note 5 Netto renteinntekter	45
Note 6 Netto provisjonsinntekter	45
Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	46
Note 8 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	47
Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	48
Note 10 Klassifisering av finansielle instrumenter	49
Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter	50
Note 12 Tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden	52
Note 13 Finansiell risiko	52
Note 14 Utlån Segment og geografi	54
Note 15 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	55
Note 16 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning	56
Note 17 Varige driftsmidler	60
Note 18 Obligasjons- og sertifikatlån	61
Note 19 Skatt	62
Note 20 Vesentlige leieavtaler	64
Note 21 Ansvarlig kapital	65
Note 22 Aksjekapital	66
Note 23 Rentederivatavtaler	66
Note 24 Nærstående parter	67
Note 25 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	68
Note 26 Hendelser etter balansedagen	69

Note 1

Regnskapsprinsipper

1. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med Forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak («årsregnskapsforskriften»). Selskapet har valgt å utarbeide regnskapet etter årsregnskapsforskriften § 1-4, 2. ledd b) hvilket innebærer at regnskapet utarbeides i samsvar med IFRS Accounting Standards® som er godkjent av EU med mindre annet følger av årsregnskapsforskriften.

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 2025 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 Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt 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 førstegangsinnregning 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 kontraktsbetingelsene 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 kategorien amortisert kost 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 tilfredsstiller kriteriene.

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

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-opsjon (FVO) er til stede eller forretningsmodell tilsier at instrumentet styres og følges opp til virkelig verdi.

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

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).

Misligholdsannsynlighet (PD)

Eiendomskreditt har, basert på Dun &

Bradstreet 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 konkurstrisiko 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 Eiendoms kreditt, 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 Bissnode)

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.

Makroscenarioer

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. Makroscenarioene, og vekten av de tre ulike scenariene, 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 anmerkninger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

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

Governance

Eiendoms kreditt 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 makroscenarioer.

Nedskrivningsmodellen er nærmere beskrevet i note 16.

Misligholdte/tapsutsatte engasjement

Samlet engasjement fra en kunde regnes som misligholdt og tas med i Eiendoms kreditt sin oversikt over misligholdte engasjementer når de oppfyller selskapets misligholddefinisjon. Utlån som ikke er misligholdte, men hvor kundens økonomiske situasjon gjør det sannsynlig at Eiendoms kreditt 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 verddivurdering 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 fratrasket nedskrivninger og akkumulerte, ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger, basert på kostpris tillagt oppskrivninger, er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. Dersom driftsmidlenes virkelige verdier er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi.

6. Pensjonsforpliktelser

Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditts 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 Eiendoms kreditt 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 fratrasket 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 bruksrettseiendel 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

beregnete renter. Bruksretteiendelen 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).

Eiendoms kreditt 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 styringåpsmodell. 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

Regnskapsestimater og skjønnsmessige 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 skjønnsmessige vurderinger vil bli omtalt nedenfor.

1. Framtidsrettet makroinformasjon og da særlig utvikling i eiendomsbransjen i ulike scenarier krever bruk av skjønn. Det legges imidlertid til grunn at den skjønnsmessige 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.

2. Det kreves også bruk av skjønn når selskapet skal transformere et makrosyn og markedssyn til utvikling i kundenes konkurssannsynlighet og panteverdier.
3. Identifisering av engasjementer som anses som risikoutsatte engasjementer med påfølgende overstyring av den automatiske modellberegningen.
4. Identifisering av engasjementer hvor selskapets rating fremstår som feil, er også en skønnsmessig vurdering.
5. Individuelle tapsvurderinger gjøres på engasjementer hvor det foreligger objektive indikasjoner på at det er inntruffet en, eller flere hendelser siden førstegangsinnregningen av lånet, og som forventes å innebære økt risiko for tap for selskapet. I disse tilfellene vil det kreves skønnsvurderinger både i når en vurderer hendelsers påvirkning på kundens betjeningsevne og estimering av mulig tapsstørrelse.

For nærmere beskrivelse av tapsmodellen vises det til note 16.

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 markedsaktørenes 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 Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt www.eiendoms kreditt.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. 31.12.2025 er således 17,5%.

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

Pilar 2

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

Pilar 3

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

Ansvarlig kapital

Eiendoms kreditt sin ansvarlige kapital består av aksjekapital, overkurs og tilbakeholdt resultat som utgjør ren kjernekapital, fondsobligasjonslån som teller med som 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 Eiendoms kreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i Eiendoms kreditt skal være lav.

ICAAP-dokumentet i Eiendoms kreditt gir en oversikt over metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentet inneholder også ILAAP, som gir en oversikt over selskapets egen vurdering av likviditets- og finansieringsrisiko. ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret.

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

Administrasjonen rapporterer løpende til styret om risikoutvikling og eventuelle endringer i risikoeksponeringen. Selskapet har på plass en kapitalplan som viser foretakets målsettinger for minimumskapital, hvordan denne ønskes sammensatt av ulike typer ansvarlig kapital og planer for å opprettholde soliditeten over tid.

Organisering og ansvar

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

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

Lederne av de ulike virksomhetsområdene har et særlig ansvar for risikostyringen innenfor sitt ansvarsområde og gjennomføring av egen internkontroll i form av kontrolltiltak og andre 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 ivare tatt 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 Eiendoms kreditt ikke internrevisor. Eiendoms kreditt er videre unntatt kravene til å ha revisjons- eller risikoutvalg på grunn av konsesjon som OMF-foretak.

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

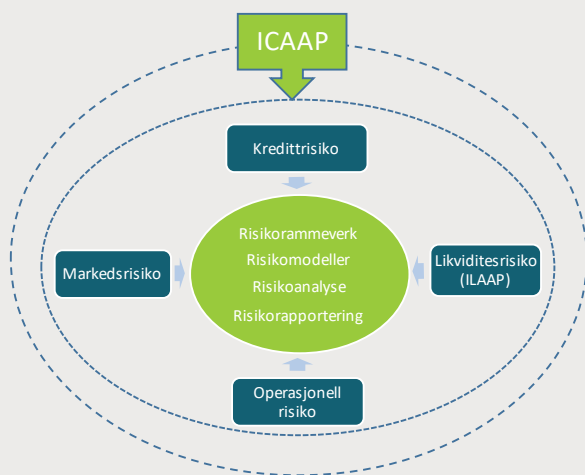
Finanstilsynet om selskapets oppfyllelse av finansforetakslovens krav til OMF-foretak.

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

3.1 Totalrisikomodell

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

Figur - Risiko og kapitalstyring i Eiendoms kreditt



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 Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt sine kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån.

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

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

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for 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 14 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 13.

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 spesifikasjon av misligholdet og fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 16.

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 integrert 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 kredittspreadsrisiko. 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 risikoreduserende tiltak for å minimere denne risikoen. Vurderingen foretas på motpartsrisiko, eiendomsrisiko, kredittspreadsrisiko 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. Rentederivat (renteswap) er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. For en spesifisering av rentederivatene vises til note 23. 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

kredittspreadsendringer.

Justeringsfaktorene er risikospredning og markedslikviditet ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Risikospredning er i hvor stor grad porteføljen er diversifisert i forhold til ulike sektorer, geografiske områder og enkeltutstedere. Markedslikviditet er i hvor stor grad porteføljen er likvid i et stresset marked.

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 risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som

kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet. 3.1.5 Øvrige 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 Eiendoms kreditt sine inntekter, som følge av eksterne forhold. Dette kan være endringer i rammebetingelser gjennom konkurransesituasjonen, endringer i lovgiving, konjunktursvingninger, reguleringer fra offentlige myndigheter eller feilaktige og uheldige forretningsrelaterte beslutninger. Forretningsrisiko er andre forhold enn kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Strategisk risiko inngår i forretningsrisiko.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta konkurransefordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. Eiendoms kreditt 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. Strategi arbeidet er således en rullerende og fleksibel prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål.

Klimarisiko

Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt 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 næringseiendom som tilfredsstiller kravene til utlån jfr. det grønne rammeverket til Eiendoms kreditt.

På innlånssiden vil klimarelatert risiko først og fremst være knyttet til tilgang til og pris på finansiering. Eiendoms kreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og muligheten til å utestede 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. Eiendoms kreditt ønsker å estimere klimautslipp i utlånsporteføljen for å følge opp klimarisiko, både overgangsrisiko og fysisk risiko. Eiendoms kreditt har estimert unngått utslipp for de grønne lånene i utlånsporteføljen siden 2021, og klimagassutslipp for hele låneporteføljen fra 2024.

Eiendoms kreditt har gjennomført Miljøfyrtårn-sertifisering og er fra 2020 godkjent som Miljøfyrtårn. Sertifiseringen ble fornyet i 2023. Det innebærer at Eiendoms kreditt 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.

Eierrisiko

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

Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

Eiendoms kreditt 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. Eiendoms kreditt 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. Eiendoms kreditt har innskuddsordning overfor sine ansatte. I tillegg har Eiendoms kreditt en driftspensjonsavtale for tidligere administrerende direktør for 70% av lønn over 12G. Eiendoms kreditt har en pensjonsrisiko for at ytelsen knyttet til driftspensjonsavtalen vil koste mer enn forventet. Forpliktelsen til Eiendoms kreditt kan øke hvis den aktuarielle-beregningen er høyere enn forventet. Eiendoms kreditt 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.

Eiendoms kreditt 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 ivarettatt 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 Eiendoms kreditt består av følgende elementer:

	31.12.2025	31.12.2024
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	362 931	363 495
<i>Sum egenkapital</i>	944 982	945 546
<i>Fradrag</i>		
Foreslått utbytte	-88 973	-69 023
Pensjonsmidler	-200	-253
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-1 413	-1 081
Sum ren kjernekapital	854 396	875 189
<i>Hybridkapital</i>		
Fondsobligasjonslån	95 000	95 000
Sum kjernekapital	949 396	970 189
<i>Tilleggskapital</i>		
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	125 000
Sum ansvarlig kapital	1 074 396	1 095 189

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

	31.12.2025	31.12.2024
Risikovektet beregningsgrunnlag	4 314 728	5 386 897
Samlet krav til ansvarlig kapital	811 169	1 012 737
Kapitaldekning	24,90 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	22,00 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	19,80 %	16,25 %
Uvektet kjernekapitaldekning	12,14 %	14,20 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav		
<i>Kredittrisiko</i>		
Institusjoner	10 401	8 946
Foretak	-	-
Pantesikrede lån	307 371	392 617
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 235	2 074
Øvrige engasjementer	4 633	3 869
Utsatt skattefordel	995	1 036
Sum minimumskrav kredittrisiko	325 635	408 542
Operasjonell risiko	19 130	22 239
CVA-risiko	413	170
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	345 178	430 952
<i>Bufferkrav</i>		
Bevaringsbuffer (2,5%)	107 868	134 672
Systemrisikobuffer (4,5%)	194 163	242 410
Motsyklisk buffer (2,5%)	107 868	134 672
Sum bufferkrav ren kjernekapital	409 899	511 755
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	31 551	39 392
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	441 451	551 147
Samlet krav til ansvarlig kapital	811 169	1 012 737

Note 5 Netto renteinntekter

(i hele 1 000 kr)

Renteinntekter	2025	2024
Renteinntekter av utlån til kunder	410 874	416 063
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	25 276	25 135
Andre renteinntekter	16 285	15 711
Sum renteinntekter	452 435	456 909
Rentekostnader		
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	9 144	9 323
Rentekostnader obligasjoner	296 729	293 653
Kostnader fondsobligasjoner	201	278
Rentekostnader derivater	-4 471	869
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	173	57
Andre rentekostnader	-21	127
Sum rentekostnader	301 755	304 307
Netto renteinntekter	150 680	152 602

Note 6 Netto provisjonsinntekter

(i hele 1 000 kr)

	2025	2024
Etableringsgebyr	4 396	4 435
Andre gebyrer	2 502	1 465
Provisjonsinntekter	6 898	5 900
Provisjonskostnader	20	20
Netto provisjonsinntekter	6 878	5 880

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

(i hele 1 000 kr)

	2025	2024
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi		
Netto gevinst/tap på derivater	-2 553,73	3 694,58
Netto verdiendring på utlån*	8 347,96	1 248,18
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-2 143,28	782,83
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	2 947,66	2 830,42
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-3 588,16	-3 885,00
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	3 010,45	4 671,01

*Forventede tap på fastrenteutlånene inngår i markedsverdivurderingen på lånene. Pr. 31.12.25 utgjør det 0,62 mill. kr, pr. 31.12.24 utgjorde det 0,76 mill. kr.

Note 8 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

Eiendoms kreditt 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.

	2025	2024
Antall årsverk	11,0	8,6
Godtgjørelse til styret		
Sindre Søndena Andersen	220 500	202 000
Brede Selseng	100 500	91 000
Nina Skage	100 500	91 000
Frode Vasseth	100 500	91 000
Bente Haraldsson Syre (fra des. 2024)	91 250	-
Eirik N. Christensen (til mars 2025)	44 750	59 000
Jørund Rong (til jan. 2025)	26 500	91 000
Odd Nordli (til mars 2024)	-	59 000
Godtgjørelse til ledelsen 1)		
Eirik N. Christensen (ansatt fra 01.04.25)	1 828 426	-
Jens Olav Aksdal (ansatt fra 01.04.25)	1 289 955	-
Hanne Dahl Amundsen (ansatt fra 01.01.25)	820 313	-
Lars W. Lynngård	1 372 494	1 377 596
Odd-André Overøie	1 233 976	1 206 607
Eirik Maurstad (ansatt til 04.11.25)	2 183 533	2 184 370
Ann Cathrin Helle Lambrechts (ansatt til 31.07.24)	-	451 078
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	806 250	737 500
Annen finansiell revisjon	-	-
Sum revisjonstjenester	806 250	737 500

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 avtalt honorar inklusiv merverdiavgift

Spesifikasjon av godtgjørelse til ledende ansatte:

2025 - Ledende ansatte	Lønn og naturallytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik N. Christensen (ansatt fra 01.04.25)	1 694 978	133 448	1 828 426
Jens Olav Aksdal (ansatt fra 01.04.25)	1 156 507	133 448	1 289 955
Hanne Dahl Amundsen (ansatt fra 01.01.25)	663 337	156 976	820 313
Lars W. Lynngård	1 194 713	177 781	1 372 494
Odd-André Overøie	1 137 582	96 394	1 233 976
Eirik Maurstad (ansatt til 04.11.25)	2 018 151	165 382	2 183 533

2024 - Ledende ansatte	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 Lambrechts (ansatt til 31.07.24)	402 432	48 646	451 078
Odd-André Overøie	1 113 539	93 069	1 206 607

Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 369 080 925. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med 686 622 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.

31.12.2025

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	369,08			369,08
Utlån til kunder	5 896,72	763,32		6 660,04
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		647,05		647,05
Finansielle derivater		4,65		4,65
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Investering i datterselskap				-
Investering i tilknyttet selskap			12,09	12,09
Andre eiendeler			17,47	17,47
Sum eiendeler	6 265,80	1 420,02	29,56	7 715,38
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6 400,88	102,51		6 503,39
Finansielle derivater		0,34		0,34
Ansvarlig lånekapital	125,98			125,98
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			45,69	45,69
Sum forpliktelser	6 526,85	102,86	45,69	6 675,40

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
Investering i tilknyttet selskap				-
Andre eiendeler			10,13	10,13
Sum eiendeler	5 707,08	1 088,80	20,84	6 816,72
Forpliktelser				
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
Sum forpliktelser	5 373,67	360,63	41,88	5 776,17

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

31.12.2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			763,32	763,32
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	64,77	582,27		647,05
Finansielle derivater		4,65		4,65
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	64,77	586,93	768,32	1 420,02
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		102,51		102,51
Finansielle derivater		0,34		0,34
Sum forpliktelser	-	102,86	-	102,86

31.12.2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
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
Sum eiendeler	61,83	334,27	692,71	1 088,80
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		351,85		351,85
Finansielle derivater		8,78		8,78
Sum forpliktelser	-	360,63	-	360,63

Note 12 Tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden

Tilknyttede selskaper er virksomheter der Eiendoms kreditt har betydelig innflytelse, men ikke kontroll, normalt indikert ved eierandel på 20%-50%. Investeringer i slike selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Eiendoms kreditt solgte i 2. kvartal 50% av aksjene i datterselskapet VKE AS. Bortfall av kontroll medfører at eiendelen omklassifiseres fra datterselskap til tilknyttet selskap.

For Eiendoms kreditt medførte transaksjonen en nedskrivning på ikke-finansielle eiendeler på 5,36 mill.kr.

Balanseført verdi av investering i VKE AS økte i løpet av året som følge av Eiendoms kreditts andel av resultatet i VKE AS, hovedsakelig knyttet til virkelig verdi av en eiendom i VKE AS. Balanseført verdi pr. 31.12.2025 var 12,09 mill.kr.

Endringen fra 30.09.2025 på 1,49 mill.kr skyldes at ombyggingsprosjekt er iverksatt. Dette gir en gevinst på tilknyttet selskap på 6,73 mill.kr i 2025.

Note 13 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

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

Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)

	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	369 081		369 081				
Nedbetalingslån til kunder	6 660 040		9 003	59 002	1 128 865	4 304 601	1 158 569
Øvrige finansplasseringer	652 049		251 437	86 068	168 545	140 998	5 000
Finansielle derivater	4 653		1 731	207	1 535	1 181	-
Andre eiendeler	29 558	14 163	515	1 003	7 516	5 492	869
Sum eiendeler	7 715 381	14 163	631 767	146 279	1 306 461	4 452 272	1 164 438
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	6 503 390		108 668	115 927	1 030 071	4 548 912	699 812
Ansvarlig lånekapital	125 978			978		125 000	
Finansielle derivater	344			149	91	104	-
Annen gjeld	45 686		6 453	217	32 812	4 784	1 420
Sum gjeld	6 675 399		115 121	117 272	1 062 974	4 678 800	701 232
Egenkapital	1 039 982	944 982				95 000	
Sum gjeld og egenkapital	7 715 381	944 982	115 121	117 272	1 062 974	4 773 800	701 232
Netto likviditetseksposering i balansen		-930 820	516 646	29 008	243 487	-321 528	463 206

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

	Sum Balanse	Uten Regulering	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
<u>Eiendeler</u>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	369 081		369 081				
Nedbetalingslån til kunder	6 660 040	19 576	1 173 577	4 575 186	418 320	342 937	130 445
Øvrige finansplasseringer	652 049	9 596	408 716	233 737	-	-	
Finansielle derivater	4 653	1 938	-	245 482	-155 447	-87 319	-
Andre eiendeler	29 558	29 558					
Sum eiendeler	7 715 381	60 668	1 951 373	5 054 405	262 873	255 617	130 445
<u>Gjeld:</u>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	6 503 390	24 685	649 881	5 828 824	-	-	-
Ansvarlig lånekapital	125 978	978		125 000			
Finansielle derivater	344			149	91	104	-
Annen gjeld	45 686	45 686					
Sum gjeld	6 675 399	71 349	649 881	5 953 973	91	104	-
Sum egenkapital	1 039 982	944 982		95 000			
Sum gjeld og egenkapital	7 715 381	1 016 332	649 881	6 048 973	91	104	-
Netto renteesponering i balansen		-955 664	1 301 492	-994 567	262 781	255 513	130 445

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 14 Utlån Segment og geografi

(i hele 1 000 kr)

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

Utlån fordelt etter sektor	2025	%	2024	%
Aksjeselskaper	6 490 740	97,88 %	5 763 727	97,53 %
Ansvarlige selskaper	102 569	1,55 %	100 897	1,71 %
Personlig næringsdrivende	6 588	0,10 %	6 203	0,10 %
Lønnstakere	31 544	0,48 %	34 068	0,58 %
Annet	-	0,00 %	4 950	0,08 %
Sum	6 631 441	100,00 %	5 909 845	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	2025	%	2024	%
Agder	219 944	3,32 %	272 069	4,60 %
Akershus	1 047 538	15,80 %	800 486	13,54 %
Buskerud	380 479	5,74 %	280 293	4,74 %
Finnmark	8 696	0,13 %	9 765	0,17 %
Innlandet	56 096	0,85 %	101 168	1,71 %
Møre og Romsdal	58 203	0,88 %	45 288	0,77 %
Nordland	96 279	1,45 %	100 000	1,69 %
Oslo	1 473 644	22,22 %	1 000 786	16,93 %
Rogaland	420 433	6,34 %	524 454	8,87 %
Telemark	41 051	0,62 %	106 230	1,80 %
Troms	11 600	0,17 %	8 233	0,14 %
Trøndelag	485 837	7,33 %	343 605	5,81 %
Vestfold	543 271	8,19 %	416 518	7,05 %
Vestland	1 129 669	17,04 %	1 295 526	21,92 %
Østfold	658 700	9,93 %	605 423	10,24 %
Sum	6 631 441	100,00 %	5 909 845	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	2025	%	2024	%
Eiendomshypotek	6 631 441	100,00 %	5 909 845	100,00 %
Annet	-	0,00 %	-	0,00 %
Sum	6 631 441	100,00 %	5 909 845	100,00 %

Note 15 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

Alle utlån i utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett. Dersom belåningsgraden på utlån overstiger grensene i OMF-regelverket, blir den overskytende delen tatt ut av sikkerhetsmassen. Alle misligholdte lån tas også ut av sikkerhetsmassen.

	31.12.2025	31.12.2024
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	6 426 426	5 705 000
Fyllingssikkerhet	854 601	637 975
Sum	7 281 027	6 342 974
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	5 355 000	4 717 000
Overpantsettelse	36,0 %	34,5 %
 Gjennomsnittlig lån per kunde	 30 419	 26 383
Antall lån	218	224
Fast rente	11,5 %	11,8 %
Flytende rente	88,5 %	88,2 %
Volumvektet indeksert LTV	47,8 %	48,9 %

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 16 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

Eiendoms kreditt 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 «trinns». Se figur under. Når et lån førstegangsinnges i foretakets balanse vil det inngå i «Trinn 1». Dersom det vurderes at engasjementet har hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnges 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).



ECL skal være et forventningsrett estimat basert på flere utfall/scenarioer. Eiendoms kreditts 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 $EAD \times LGD$) 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 (hhv. 12 måneder og engasjementets forventede gjenværende levetid).

Misligholds sannsynlighet (PD)

Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt også utviklet PD-kurver som benyttes til å beregne periodedelte PDer for eksponeringens gjenværende levetid. PD-kurvene benyttes både i vurderingen av om et engasjement har hatt en signifikant økning i kredittrisiko og ved beregning av LT ECL for engasjement i trinn 2.

Tap gitt mislighold (Loss Given Default - LGD)

LGD skal i utgangspunktet representere det foretaket forventer å tape gitt at et engasjement går i mislighold. I beregningen bør det derfor tas hensyn til sannsynligheten for at et misligholdt engasjement blir friskmeldt (tilfriskningsrate) og forventet tap dersom engasjementet ikke blir friskmeldt (tap gitt konkurs). Ettersom våre PD-kurver er avledet av en konkurstrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har Eiendoms kreditt 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 pantsikret med maksimal belåningsgrad på 60% ved innvilgelse av lån blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

Eksponering på misligholdtidspunktet (Exposure at Default – EAD)

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

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

5. Governance

Eiendoms kreditt 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 makroscenarier.

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.24	3,604	3,003	1,939	8,545	4 759,35	250,65	204,85	5 214,84
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-2,301	2,610	-	0,310	-330,883	330,883	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,019	-	0,086	0,067	-8,295	-	8,295	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-2,576	2,987	-	-	-160,802	160,802	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	0,014	-0,441	-0,427	-	86,901	-86,901	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	0,002	-	-0,076	-	4,714	-	-4,714	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,029	-0,123	-	-0,094	212,456	-212,456	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,592	-	-	0,592	2 319,063	5,225	-	2 324,29
Avgang engasjementer	-0,333	-	-1,548	-1,881	-1 629,693	-	-72,763	-1 702,46
Endringer for engasjementer som ikke har migrert	-0,499	0,137	0,670	0,309	34,110	3,693	-4,714	33,09
Økte tapsavsetninger utover ordinære	-	-0,338	-	-	-	-	-	-
Tapsavsetninger 31.12.25	1,075	2,727	3,617	7,420	5 360,82	304,09	204,85	5 869,76
Påløpte renter og gebyrer	-	-	-	-	22,39	3,46	8,52	34,38
Tapsavsetninger	-	-	-	-	-1,08	-2,73	-3,62	-7,42
Utlån til kunder til amortisert kost 31.12.25	-	-	-	-	5 382,14	304,83	209,76	5 896,72

Tap på utlån	2025	2024
Periodens endring i trinn 1	-2,53	2,63
Periodens endring i trinn 2	-0,28	2,66
Periodens endring i trinn 3	1,68	-0,26
Konstaterte tap	1,27	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	0,14	5,03

Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2025	31.12.2024
Brutto utlån	6 660	5 925
Misligholdte lån:		
Misligholdte lån eiendomshypotek	204,85	204,85
Misligholdte andre lån	-	-
Påløpte renter og gebyrer	8,52	7,02
Sum	213,38	211,87
Misligholdte lån i %	3,20 %	3,58 %

Misligholdte lån fordelt på fylke:

Fylke	2025	2024
Agder	-	-
Akershus	-	7,79
Buskerud	-	-
Finnmark	-	5,11
Innlandet	-	-
Møre og Romsdal	-	3,71
Nordland	-	-
Oslo	157,87	3,94
Rogaland	-	26,58
Telemark	-	-
Troms	-	-
Trøndelag	-	-
Vestfold	-	80,95
Vestland	2,16	46,53
Østfold	53,34	37,25
Sum	213,38	211,87

Note 17 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	2025	Fast eiendom	Maskiner og inventar	2024	Fast eiendom
		Immaterielle eiendeler			Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskostnad per 1.1.	573	683	-	428	683	18 835
Anskaffet i perioden	1 114	372	-	145	-	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	15 154
Nedskrivninger i perioden	-	-	-	-	-	-
Tidligere års nedskrivninger	-	-	-	-	-	3 250
Ordinære avskrivninger i perioden	138	61	-	91	139	-
Akkumulerte avskrivninger	401	683	-	310	543	431
Bokført verdi 31.12.	1 148	311	-	172	1	-
Avskrivningssats	15-30%	30 %	0-4%	15-30%	30 %	0-4%

Anskaffelsene i 2025 var hovedsakelig knyttet til flytting til nye kontorlokaler.

Fast eiendom var i 2024 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 ble i 2024 overført til et eget datterselskap VKE AS (som i 2025 ble tilknyttet selskap, se note 12). Eiendommen ble i 2024 nedskrevet med 1,54 mill. kr. Nedskrivningen er ført under "gevinst/tap(-) ikke finansielle eiendeler" i resultatet.

Note 18 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0012992108	FRN EIRK39 PRO	25.08.23 - 25.08.26	Senior	5,59 %	25.02.2026	300 000 000
NO0013360602	FRN EIKR43 PRO	09.10.24 - 09.04.27	Senior	4,89 %	09.01.2026	250 000 000
NO0013503136	FRN EIKR Sert.	06.03.25 - 06.03.26	Senior	4,62 %	06.03.2026	100 000 000
NO0013575811	FRN EIKR44 PRO	30.05.25 - 30.11.27	Senior	5,03 %	27.02.2026	175 000 000
NO0013683094	FRN EIKR45 PRO	10.10.25 - 10.04.28	Senior	4,88 %	12.01.2026	300 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN12 PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF	2,80 %	26.01.2026	100 000 000
NO0010873557	FRN EIKRN20 PRO	24.01.20 - 15.06.26	OMF	4,61 %	16.03.2026	350 000 000
NO0010939853	FRN EIKRN22 PRO	5.02.21 - 15.06.27	OMF	4,50 %	16.03.2026	575 000 000
NO0011151094	FRN EIKRN23 PRO ESG	6.11.21 - 16.11.26	OMF	4,52 %	16.02.2026	380 000 000
NO0012478348	FRN EIKRN24 PRO	21.03.22 - 15.09.2	OMF	4,76 %	16.03.2026	250 000 000
NO0012693680	FRN EIKRN25 PRO	07.09.22 - 07.09.2	OMF	4,94 %	09.03.2026	675 000 000
NO0013025825	FRN EIKRN26 PRO	27.09.23 - 15.03.27	OMF	4,89 %	16.03.2026	350 000 000
NO0013072082	FRN EIKRN27 PRO ESG	20.11.23 - 15.03.28	OMF	4,95 %	16.03.2026	300 000 000
NO0013185843	FRN EIKRN28 PRO	20.03.24 - 14.09.29	OMF	4,86 %	16.03.2026	675 000 000
NO0013462655	FRN EIKRN29 PRO	23.01.25 - 15.03.30	OMF	4,77 %	16.03.2026	700 000 000
NO0013610824	FRN EIKRN30 PRO	14.07.25 - 15.03.29	OMF	4,63 %	16.03.2026	300 000 000
NO0013682427	FRN EIKRN31 PRO	07.10.25 - 16.06.31	OMF	4,69 %	16.03.2026	700 000 000
Sum						6 480 000 000
Egenbeholdning						0
Påløpte ikke forfalte renter						24 685 108
Over- og underkurser						-1 295 365
Sum ifølge regnskap						6 503 389 743
NO0012885393	FRN EIKR38 PRO	11.04.23 - 11.07.28	T1	8,99 %	12.01.2026	40 000 000
NO0013175943	FRN EIKR41 PRO	07.03.24 - 06.09.29	T1	8,20 %	09.03.2026	55 000 000
NO0013315937	FRN EIKR42 PRO	20.08.24 - 20.11.29	T2	6,87 %	20.02.2026	125 000 000
Sum						220 000 000
Påløpte ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital						978 021
Sum ifølge regnskap						220 978 021

Forklaringer:

FRN : Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån

Note 19 Skatt

(i hele 1000 kr)

	2025	2024
Resultat før skattekostnad	126 880	128 624
+/- endring i midlertidige forskjeller	-806	-1 234
- Renter på fondsobligasjoner (permanente forskjeller)	-8 567	-9 049
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-138	-243
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	562	692
+/- Andre permanente forskjeller	-1 377	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
Skattepliktig inntekt	116 554	118 791
Inntektsskatt 25%	29 139	29 698
Betalbar skatt	29 139	29 698
+/- for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	-	13
+/- endring i utsatt skatt	201	308
+/- Korrigering forskjell i midlertidige forskjeller regnskap og ligningspapir		
Årets skattekostnad	29 340	30 019
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	126 880	128 624
Beregnet skatt 25%	31 720	32 156
Bokført skatt	29 340	30 019
Differanse	2 380	2 137
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	140	173
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-34	-61
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	-	13
Renter på fondsobligasjoner	-2 142	-2 262
Andre permanente forskjeller	-344	-
Differanse	-2 380	-2 137

Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2025	2024	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Kurs rentederivater	2 371	30	-2 341
Gevinst salg av driftsmidler	723	933	210
Kurs fastrente	20	-8 328	-8 348
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Obligasjonsgjeld	-4 629	3 458	8 087
Utlån	-12 995	-12 698	297
Verdipapirgjeld	-3 619	-2 356	1 262
Forskuddsbetalt pensjonspremie	-1 220	-1 294	-74
Varige driftsmidler	-191	-412	-221
Balanseførte leieavtaler	-368	-47	321
Generelle avsetninger kortsiktig gjeld	-	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-19 907	-20 713	-806
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-4 977	-5 178	-201
Bokført utsatt skattefordel	4 977	5 178	
Effektiv skattesats	23,1 %	23,3 %	

Note 20 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 Damsgårdsveien 50	Lønnetreet Eiendom AS	01.01.2031	1 337 188,00

	2025	2024
Bruksrettigheter leieavtaler	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	1 052 382	2 104 765
Tilgang	6 067 158	-
Avgang	-	-
Nedskrivninger	-	-
Årets avskrivninger	-1 603 942	-1 052 383
Balanseført verdi av bruksrettigheter 31.12	5 515 598	1 052 382
Økonomisk levetid	6	3
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær
Diskonteringsrente	5,0 %	3,2 %
Leieforpliktelser	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	1 098 921	2 163 369
Tilgang	6 067 158	-
Avgang	-	-
Justeringer	-	-
Leiebetalinger	-1 110 077	-1 007 909
Rentekostnad	-172 604	-56 539
Balanseført verdi av leieforpliktelser 31.12	5 883 399	1 098 921
Udiskonterte leieforpliktelser og forfall for betalinger		
Mindre enn 1 år	1 062 738	1 098 921
1-3 år	2 290 659	-
3-5 år	2 530 001	-
Over 5 år	-	-

Note 21 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 Eiendoms kreditt 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 2025	UB 2025	Årets kostnad
NO0013315937	T2	20.11.2029	125 000 000	125 000 000	9 144 500
NO0012885393	T1*	11.07.2028	40 000 000	40 000 000	103 509
NO0013175943	T1*	06.09.2029	55 000 000	55 000 000	97 466
Sum					9 345 474

*Fondsobligasjonene blir regnskapsmessig behandlet som egenkapital. Rentekostnader på fondsobligasjonene føres over egenkapitalen, mens skattefradraget blir presentert som en del av skattekostnaden. Det er i 2025 utbetalt 8,57 mill. kr i renter på fondsobligasjonene (9,05 mill. kr i 2024).

Note 22 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 31.12.2025 fremgår av tabellen under.

R Transit AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,53 %
Meteva AS	20,00 %	Flekkefjord Sparebank	1,48 %
KLK Kreditt AS	10,00 %	Profond AS	1,48 %
Sparebank 1 Sogn og Fjordane	9,55 %	Orkla Sparebank	1,24 %
Voss Sparebank	3,64 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Haugesund Sparebank	2,04 %	Sparebank 1 Østlandet	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Skudenes & Aakra Sparebank	0,79 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Web Utvikling AS	0,63 %
Rogaland Sparebank	1,71 %	Lillesands Sparebank	0,50 %
Pareto Bank	1,53 %	Nidaros Sparebank	0,42 %

Note 23 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 selskapets 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 0,34 mill. og 8 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 2,72 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2025.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	402,98	100,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	341,18	-
Totalt		744,16	100,00

Note 24 Nærstående parter

(i hele 1 000 kr)

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

Kredittforeningen for Sparebanker (KFS)

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

Mellomværende med KFS framkommer under følgende poster i regnskapet for Eiendoms kreditt:

	2025	2024
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	-	-
Utbytte av egenkapitalbevis kapital	120	250
Gevinst/tap(-) på rentebærende verdipapirer	-	-
Andre driftsinntekter	-	-
<i>Sum inntekter</i>	<i>120</i>	<i>250</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	-	-
Aksjer, andeler og egenkapitalbevis	5 000	5 000
Andre eiendeler	-	-
<i>Sum eiendeler</i>	<i>5 000</i>	<i>5 000</i>

Banker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2025 er det 46 banker som står som aksjonærer i Eiendoms kreditt.

VKE AS

Eiendoms kreditt overtok i 2023 en eiendom som følge av konkurs hos debitor. I 2024 ble eiendommen overført til VKE AS, et heleid datterselskap av Eiendoms kreditt. Overføringen skjedde i november 2024, og verdien ble fastsatt basert på en ekstern verdivurdering datert 07.10.2024. 30. april 2025 solgte Eiendoms kreditt 50% av aksjene i VKE AS til eiendomsaktøren Ziko Gruppen AS og omklassifiserte selskapet fra datterselskap til tilknyttet selskap (se note 12).

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

Mellomværende med VKE AS framkommer under følgende poster i regnskapet for Eiendoms kreditt:

	2025	2024
<i>Resultatregnskapet</i>		
Gevinst/tap (-) på tilknyttet selskap	6 732	-
Gevinst/tap (-) ikke finansielle eiendeler	-5 355	-1 540
<i>Sum gevinst/tap (-)</i>	<i>1 377</i>	<i>-1 540</i>
<i>Balanse</i>		
Investering i VKE AS	12 087	10 710
Fordring på VKE AS	1 748	171
Fordring på VKE II AS	328	313
<i>Sum eiendeler</i>	<i>14 163</i>	<i>11 194</i>

Note 25 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

Eiendoms kreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i 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 2025 kom på kr 1 416 466.

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 53 395 i 2025. Pr 31.12.2025 er det totalt kr 199 797 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 2025.

Pensjonskostnader	2025	2024
Årets pensjonsopptjening, service kost	-	-
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	61 885	54 657
Pensjonskostnad (brutto)	61 885	54 657
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	61 885	54 657
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon	-	-
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	61 885	54 657
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler	2025	2024
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-1 419 708	-1 547 122
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-1 419 708	-1 547 122
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2025	2024
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	253 192	284 636
Tilført fondet gjennom året	-	-
Belastet fondet gjennom året	-53 395	-31 443
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	199 797	253 192

Note 26 Hendelser etter balansedagen

13. januar 2026 signerte R Transit AS og Meteva AS avtale om at R Transit AS kjøper samtlige av Meteva AS' 1.072.296 aksjer i Eiendoms kreditt AS. Etter gjennomføring av transaksjonen vil R Transit AS eie totalt inntil 2.680.740 aksjer i Eiendoms kreditt AS, tilsvarende inntil 49,99 prosent av aksjene.

R Transit AS har på forhånd mottatt nødvendig myndighetsgodkjenning for gjennomføring av transaksjonen.

I henhold til aksjonæravtalen i Eiendoms kreditt AS skal øvrige aksjonærer i forbindelse med transaksjonen tilbys å kjøpe aksjer på likelydende vilkår. Gjennomføring av transaksjonen og endelig eierandel vil dermed skje når frist for slikt tilbud har utløpt og forventes å finne sted medio februar 2026.

Erklæring i samsvar med verdipapirhandellogen § 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 2026

Styret for Eiendoms kreditt 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

Eirik N. Christensen (s.)

Administrerende direktør



Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, endring i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forskriften om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak §1-4, andre ledd b.

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 uavhengighetsstandarter) 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 8 år fra valget på generalforsamlingen den 8. 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 2025. 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 16 IFRS 9 – beregning av nedskrivning, og styrets årsberetning punkt 2.3 Nedskrivninger på utlån

Beskrivelse av forholdet	Vår revisjonsmessige tilnærming
Forventet kredittap på utlån og garantier som ikke er kredittforringet utgjør MNOK 3,8 for selskapet per 31.12.2025. Forventet kredittap på utlån og garantier som er kredittforringet utgjør MNOK 3,6 for selskapet per 31.12.2025. 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 kredittrisiko (trinn 1), og forventet kredittap over hele lånets løpetid for lån som har vesentlig økning i kredittrisiko (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; • sannsynlighet for mislighold (PD) • tap ved mislighold (LGD) • eksponering ved mislighold (EAD) • definisjon av vesentlig økning i kredittrisiko • vekting av ulike framtidssrettede makroøkonomiske scenarioer Eiendomskreditt 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). For utlån og garantier hvor det er vesentlig økning i kredittrisiko og hvor det foreligger kredittforringet finansiell eiendel (steg 3) foretar selskapet en individuell vurdering av forventet kredittap over hele engasjementets løpetid. Fastsettelse av forventet kredittap innebærer stor grad av skjønn fra ledelsens side. Sentrale momenter i ledelsens vurderinger er: • identifisering av kredittforringende engasjementer,	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. Vi har også dannet oss en forståelse av hvordan ledelsen har vurdert og håndtert den økte estimeringsusikkerheten som følger av geopolitisk uro. Vi har blant annet; • vurdert om selskapets validering av ECL modell er utført på en faglig forsvarlig måte, • vurdert og testet om selskapets dokumentasjon av modell for beregning av forventede tap er i overensstemmelse med IFRS9, • vurdert vekting av ulike scenarioer og sensitiviteten ved ulike vektinger, • etterkontrollert ECL-modellens matematiske nøyaktighet. • testet fullstendighet og nøyaktighet av datagrunnlaget i ECL-modellen, samt vurdert de vesentlige parameterne i ECL-modellen, herunder at; • 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. • 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. • EAD- modell er matematisk nøyaktig og fastsatt iht. IFRS 9. For å utfordre ledelsens skjønnsmessige vurderinger lagt til grunn i beregningene av forventet kredittap for trinn 1 og 2, har vi blant annet; • vurdert og testet ledelsens kontroll med modellens beregninger. Vi har dannet oss en forståelse av hvordan selskapet identifiserer og følger opp engasjementer som er kredittforringet (trinn 3).

• forutsetninger for fastsettelsen av forventede kontantstrømmer, inkludert verdsettelse av sikkerhet. 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.	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. 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 kilde data for å undersøke om vi identifiserer andre selskaper som er utsatt for konkursbehandling enn det selskapet selv identifiserer. Vi har vurdert om noteopplysninger knyttet til IFRS 9 og ECL er tilstrekkelig etter kravene i IFRS 7.
--	---

2. IT-systemer og applikasjonskontroller

<i>Beskrivelse av forholdet</i>	<i>Vår revisjonsmessige tilnærming</i>
Eiendomskreditt er avhengig av at IT-infrastrukturen i selskapet fungerer som tilsiktet. 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. Videre understøtter IT-systemene regulatorisk etterlevelse av rapportering til myndigheter, noe som er sentralt for Eiendomskreditt som konsesjonspliktig virksomhet. Kjernesystemet beregner blant annet rente på innlån og utlån (såkalte applikasjonskontroller) og selskapets interne kontrollsystemer bygger på systemgenererte rapporter. På bakgrunn av IT-systemenes betydning for selskapets virksomhet har vi identifisert	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. 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 Eiendomskreditt sine generelle IT kontroller, samt evaluering av resultatet av utførte kontroller. Gjennom utførte tester har vi kontrollert at følgende etablerte kontroller vurderes å fungere effektivt; • Etablerte kontroller for backup av data • Etablerte kontroller for tilstrekkelig tilgangsstyring

dette området som et sentralt forhold ved vår revisjon.	• Etablerte kontroller for håndtering av systemendringer • Etablerte kontroller for passordbeskyttelse Vi har gjennomført etterkontroll for hvordan kjernesystemet beregner renter, avdrag og gjenværende hovedstol.
--	--

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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 modifiserer 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, 10. februar 2026

KPMG AS

Bjart Roger Vie
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."

Bjart Roger Vie

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2583649

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-10 21:10:10 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 signatørenes 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
Bente Haraldson Syre	Adm. banksjef, Haugesund Sparebank
Frode Vasseth	Økonomi og finansdirektør, Sparebank1 Sogn og Fjordane

Revisor

KPMG AS v/statsautorisert revisor Bjart Roger Vie
Kanalveien 11, 5068 Bergen

Ledelsen



Eirik N. Christensen (1978)

Administrerende direktør

Ansatt i 2025. Doktorgrad i samfunnsøkonomi fra Universitetet i Bergen. Har tidligere jobbet som analytiker og leder for Risikostyring i Sparebanken Vest, som CRO og COO i Sbanken ASA og som CFO i Sportsklubben Brann.



Jens Olav Aksdal (1978)

Økonomidirektør

Ansatt i 2025. Har mastergrad i samfunnsøkonomi fra Universitetet i Bergen. Han har tidligere jobbet som controllersjef i Tryg Forsikring, økonomisjef i Sparebanken Vest og CFO i Sport Outlet.



Lars W. Lynngård (1960)

Finansdirektør

Ansatt i 1998. 39 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 forsikringsselskaper.



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 konsulent, og i Eiendoms kreditt som senior kundeansvarlig frem til han ble Salgs- og markedsansvarlig i november 2022.

**Klar, ferdig,
finansiert!**



EIENDOMSKREDITT

[Eiendoms kreditt.no](https://eiendoms kreditt.no)