



Rapport

2. kvartal og 1. halvår 2016
(urevidert)

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

Hovedtall

Tall i tusen kroner	1.halvår 2016	1.halvår 2015	2. kvartal 2016	2. kvartal 2015	Året 2015
---------------------	------------------	------------------	--------------------	--------------------	--------------

Resultatregnskap

Resultat før skatt	21 301	18 276	11 537	8 752	27 913
Resultat etter skatt	16 003	13 386	8 676	6 425	20 208
Netto renteinntekter i % av GFK	1,13 %	1,10 %	1,16 %	1,07 %	1,05 %
Resultat etter skatt i % av GFK	0,69 %	0,55 %	0,75 %	0,53 %	0,42 %

Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	3 636 969	3 749 102	3 636 969	3 749 102	3 794 197
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170	-1 170	-1 170	-1 170
Egenkapital	425 528	404 142	425 528	404 142	425 528
Forvaltningskapital	4 505 187	4 807 576	4 505 187	4 807 576	4 682 210
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	4 653 293	4 841 819	4 653 293	4 841 819	4 790 353

Andre nøkkeltall

Driftskostnader i % av driftsinntekter	30,46 %	33,96 %	28,47 %	35,36 %	37,12 %
Driftskostnader i % av GFK	0,35 %	0,38 %	0,34 %	0,39 %	0,40 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	9,83 %	8,90 %	10,64 %	8,52 %	6,73 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	7,38 %	6,52 %	8,01 %	6,26 %	4,87 %
Kapitaldekning	19,26 %	18,35 %	19,26 %	18,35 %	18,64 %
Kjernekapitaldekning	15,39 %	14,53 %	15,39 %	14,53 %	14,89 %
Ren kjernekapitaldekning	13,07 %	12,25 %	13,07 %	12,25 %	12,64 %
Uvektet kjernekapitaldekning	10,91 %	9,87 %	10,91 %	9,87 %	10,46 %
LCR	3225 %	1063%	3225%	1063%	2723%

12 måneders balanseutvikling

Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd)	-6,29 %	-2,16 %	-6,29 %	-2,16 %	-3,86 %
Vekst i utlån til kunder (siste 12 mnd)	-2,99 %	-7,24 %	-2,99 %	-7,24 %	-5,59 %

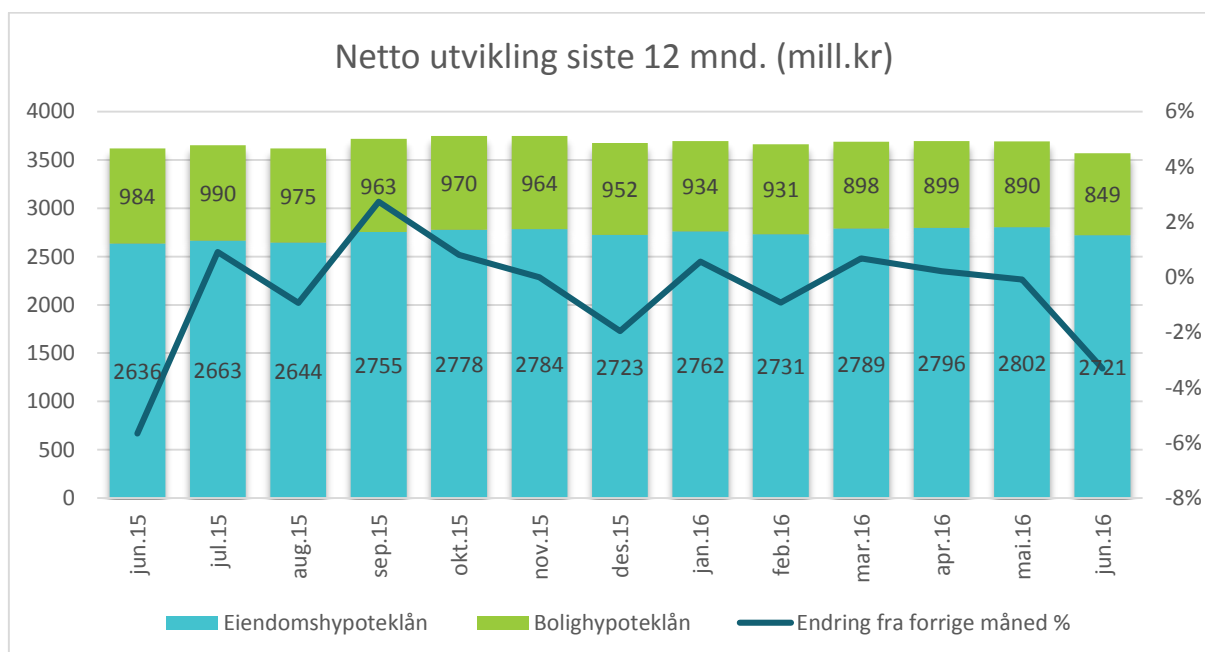
Opplysninger om utlånsporteføljen

Bolighypotek

	30.06.2016	30.06.2015
Sikkerhetsmasse (mill.kr)	937	1123
Herav netto utlån (mill.kr)	849	984
Overdekning i sikringsmasse (mill.kr)	143	148
Overdekning i sikringsmasse (%)	18,00 %	15,10 %
Indeksert LTV	36,70 %	39,10 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill.kr)	795	975
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill.kr)	88	138
Andel lån med flytende rente	70,06 %	61,60 %
Antall lån	679	791
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	1,25	1,24

Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill.kr)	3 027	3037
Herav netto utlån (mill.kr)	2 721	2637
Overdekning i sikringsmasse (mill.kr)	765	688
Overdekning i sikringsmasse (%)	33,80 %	29,30 %
Indeksert LTV	36,70 %	38,40 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill.kr)	2 262	2346
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill.kr)	305	400
Andel lån med flytende rente	85,57 %	80,50 %
Antall lån	363	360
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	7,53	7,34



Kvartals- og halvårsrapport 30.06.2016

Hovedtrekk

(Tall i parentes er per 30.06.2015)

- Resultat etter skatt 16,00 mill. kr (13,39 mill. kr).
- Netto renteinntekter 26,22 mill. kr (26,55 mill.kr).
- Driftskostnader 0,35% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
- Utlån er det siste 12 måneder redusert med 2,99% (-7,24%), hvorav brutto boliglån falt med 13,81% og brutto næringslån økte med 3,48% siste 12 måneder.
- Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt 7,38% (6,52%).
- Ren kjernekapitaldekning 13,07% (12,25%), kapitaldekning 19,26% (18,35%) og uvektet kjernekapitaldekning 10,91 % (9,87%).

Selskapet

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak som eies av 84 sparebanker fra hele landet fordelt på alle samarbeidsgrupperinger. Selskapets formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Forretningsidé

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

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

Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge.

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2015.

Resultat

Resultat etter skatt var ved utgangen av første halvår 16,00 mill. kr mot 13,39 mill. kr i samme periode i fjor. Resultatforbedringen sammenlignet med samme periode i fjor skyldes positiv marginutvikling, reduksjon i totale driftskostnader med 11 % som tilsvarer 1,01 mill.kr, samt 2,47 mill.kr i reversering av tidligere nedskrivning på obligasjonsporteføljen. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av første halvår 0,69% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,55% i fjor.

Resultatet ved utgangen av første halvår tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt på 9,83% mot 8,90% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 7,38% mot 6,52% i fjor.

Netto renteinntekter

Netto renteinntekter har steget tre kvartaler på rad etter et fall i tredje kvartal 2015.

I andre kvartal påvirkes netto renteinntekter positivt av økte utlånsmarginer på lån til bolig- og næringsformål. Et generelt fallende rentenivå påvirker derimot resultatet negativt.

Netto renteinntekter var 26,22 mill. kr ved utgangen av første halvår mot 26,55 mill. kr i tilsvarende periode i fjor. Lavere nettorenteinntekter sammenlignet med 1 halvår 2015 skyldes i hovedsak en kombinasjon av et lavere rentenivå og en lavere utlånsportefølje.

Netto renteinntekter utgjør 1,13% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,10% i samme periode i 2015.

Driftskostnader

Samlede driftskostnader var kr 8,23 mill. kr (0,35%) ved utgangen av første halvår, mot 9,24 mill. kr (0,38%) i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 7,37 mill. kr (0,32%) i første halvår 2016 mot 8,45 mill. kr (0,35%) i tilsvarende periode i fjor og er redusert med 13 %.

Andre driftskostnader var 0,67 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår, mot 0,64 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår 2015.

Balanse

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4 808 mill. kr til 4 505 mill. kr, en reduksjon på 6,29%.

Utlån

Det er i første halvår utbetalt 197 mill. kr i nedbetalingslån, mot 327 mill. kr i første halvår 2015. Utbetalte lån fordeler seg med 170 mill. kr i eiendomshypoteklån og 27 mill. kr i bolighypoteklån.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på 112 mill. kr. som tilsvarer 2,99% mot en reduksjon på 7,2% i samme periode i fjor.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 23% på fastrente og 77% på flytende rente. Fordelingen var henholdsvis 24% og 76% ved utgangen av første halvår 2015.

Det vesentligste av utlånsporteføljen inngår i de to sikkerhetsmassene for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Alle nye lån gis enten som bolighypoteklån eller som eiendomshypoteklån.

Ved utgangen av første halvår 2016 hadde Eiendomskreditt netto bolighypoteklån på til sammen 849 mill. kr og eiendomshypotekporteføljen (næringslån netto) utgjorde 2721 mill. kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi var 36,7% for bolighypotek og 36,7% for eiendomshypotek.

Mislighold

Per 30.06.2016 var to engasjementer pålydende 7,18 mill. kr misligholdt (over 90 dager). Dette er en reduksjon på 67,60 mill. kr siden første halvår 2015. Mislighold utgjorde 0,20% av brutto utlån i første halvår 2016.

De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav.

Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første halvår.

Innlån

Eiendomskreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Det utstedes to typer OMF-obligasjoner bolighypotekobligasjoner og eiendomshypotekobligasjoner.

Bolighypotekobligasjoner har fortrinnsrett til en portefølje av boliglån (bolighypoteklån). Eiendomshypotekobligasjoner har fortrinnsrett til en portefølje av næringslån (eiendomshypoteklån).

Selskapet har hittil i år emittert 50 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 200 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 81 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjorde netto 3 846 mill. kr, som er fordelt på 15 obligasjonslån.

Egenkapital og kapitaldekning

Eiendomskreditt hadde ved utgangen av første halvår en egenkapital eksklusiv periodens resultat på 425,5 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 622,6 mill. kr.

Selskapets kapitaldekning var 19,26%. Kjernekapitaldekningen var 15,39%, hvorav ren kjernekapitaldekning var 13,07%. Uvektet kjernekapitaldekning var 10,91%. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendomskreditt standardmetoden. Periodens resultat er ikke hensyntatt i tallene ovenfor.

Likviditetsdekningsgrad (LCR)

Per 30.06.2016 hadde Eiendomskreditt en Liquidity Coverage Ratio (LCR) på 3225%. Myndighetskravet er 70%.

Rating

Eiendomskreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra Standard & Poor's Ratings Services. Ratingen tilfredsstiller kravene til investment grade. Standard & Poor's Ratings Services har også gitt Eiendomskreditts

"Obligasjoner med fortrinnsrett"
(eiendomshypotek) langsiktig rating **AA+** (outlook negative).

Fremtidsutsikter

Etterspørselen etter lån til næringseiendom har vært god i første halvår. Dette har blant annet sammenheng med at flere tilbydere av næringslån har valgt å redusere eksponeringen mot sektoren. Utviklingen har medført at marginene på lån til næringseiendom har økt. Vi forventer fortsatt god etterspørsel i andre halvår. For å kunne møte den økende etterspørselen og sikre videre vekst har selskapet behov for tilførsel av ny egenkapital.

I mai meldte Eiendomskreditt til Oslo Børs at selskapet hadde fremforhandlet en avtale med en investor vedrørende kjøp av aksjer i Eiendomskreditt gjennom en rettet kapitalutvidelse. Avtalen ville i første omgang tilføre selskapet ca. 122 mill. kr. i ny egenkapital. Generalforsamlingen besluttet enstemmig å utsette en kapitalutvidelse da aksjonærene hadde behov for mer tid til å vurdere dette. Styret arbeider videre med saken og vil informere markedet når nødvendige avklaringer foreligger.

Kostnadene er redusert så langt i år og selskapet vil fortsatt ha fokus på kostnadseffektivitet og solid underliggende drift. Nivået på mislighold og restanser er lavt og selskapet har så langt ingen indikasjoner på svekket soliditet i porteføljen.

Forventet økte netto renteinntekter og god kostnadskontroll tilsier en fortsatt positiv resultatutvikling. Eiendomskreditt vil fortsette å styrke kapitalnivået for å oppfylle alle kapitalkrav med god margin.

Bergen, 10. august 2016
Eiendomskreditt AS
Styret

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

Vi erklærer herved at halvårsregnskapet, 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.

Halvårsberetningen 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. august 2016.

I styret for Eiendoms kreditt AS

Lisbeth Flågeng
Styrets leder

Nils Martin Axe
Styrets nestleder

Frank Johannesen
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Odd Nordli
Styremedlem

Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør

Resultat

Tall i tusen kroner	1.halvår 2016	1.halvår 2015	2.kvartal 2016	2.kvartal 2015	Året 2015
Renteinntekter	77 846	89 482	38 784	43 601	169 536
Rentekostnader	51 631	62 928	25 242	30 698	119 004
Netto renteinntekter	26 215	26 554	13 542	12 903	50 532
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	125	178	100	125	178
Provisjonsinntekter	420	220	193	104	420
Provisjonskostnader	31	75	14	37	94
Netto tap/gevinst på verdipapirer	2 513	302	1 570	198	-4 576
Andre driftsinntekter	289	341	113	138	632
Lønn og generelle administrasjonskostnader	7 369	8 449	3 554	4 315	17 648
Avskrivninger på varige driftsmidler	189	154	94	61	315
Andre driftskostnader	673	641	319	304	1 216
Resultat av ordinær drift før skatt	21 301	18 276	11 537	8 752	27 913
Skatt på ordinært resultat	5 298	4 890	2 861	2 327	7 705
Resultat av ordinær drift etter skatt	16 003	13 386	8 676	6 425	20 208

Balanse

Tall i tusen kroner

Note 30.06.2016 30.06.2015 31.12.2015

EIENDELER

<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		385 430	524 289	347 321
<i>Nedbetalingslån til kunder</i>		3 636 969	3 749 102	3 794 197
<i>Nedskrivning på grupper av utlån</i>		-1 170	-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2,3	3 635 799	3 747 932	3 793 027
<i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning</i>		460 351	515 400	516 200
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 617	5 617
<i>Utsatt skattefordel</i>		1 977	2 558	2 634
<i>Varige driftsmidler</i>		4 441	3 925	4 573
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		11 572	7 856	12 838
Sum eiendeler		4 505 187	4 807 576	4 682 210

GJELD OG EGENKAPITAL

<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4	3 845 579	4 170 594	4 027 413
<i>Annen gjeld</i>		3 996	4 738	9 512
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		14 081	14 715	19 758
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125 000	125 000	125 000
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	75 000	75 000
Sum gjeld		4 063 656	4 390 048	4 256 682
<i>Innskutt egenkapital</i>				
<i>Aksjekapital</i>		307 270	307 270	307 270
<i>Overkursfond</i>		7 901	7 901	7 901
<i>Opptjent egenkapital</i>				
<i>Annen egenkapital</i>		110 357	88 971	110 357
<i>Årets resultat</i>		16 003	13 386	-
Sum egenkapital	5	441 531	417 528	425 528
Sum gjeld og egenkapital		4 505 187	4 807 576	4 682 210

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP).

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2015.

Note 2 - Utlån - sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgradene i disse

I forbindelse med at Eiendoms kreditt har tilpasset seg regelverket for utstedere av OMF, er det etablert to ulike sikkerhetsmasser; en for bolighypotek og en for eiendomshypotek.

Detaljert statistikk om de to sikkerhetsmassene blir publisert på nettsiden:

<http://www.eiendoms kreditt.no/investor/cover-pool/>.

Note 3 - Misligholdte lån (1.000 kr)

	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2015
Misligholdte lån bolighypotek	-	423	-
Misligholdte lån eiendomshypotek	7 179	6 199	36 686
Misligholdte andre lån	-	68 155	35 302
Sum	7 179	74 777	71 988

Note 4 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2015
Obligasjonsgjeld	4 212 500	4 320 000	4 081 500
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	365 000	154 000	56 000
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3 847 500	4 166 000	4 025 500

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
1048953.7	5,95 % Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		45 000 000
1062431.5	FRN OMF Bolighypotek	06.09.11 - 09.10.16	OMF	1,68 %	06.07.2016	352 500 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.6.17*)	OMF	2,29 %	13.09.2016	408 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*)	OMF	2,26 %	11.08.2016	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*)	OMF	2,11 %	13.09.2016	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*)	OMF	1,65 %	13.09.2016	400 000 000
1068377.4	4,13% OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23*)	OMF	4,13 %		120 000 000
1069194.2	FRN Eiendomskreditt	16.10.13 - 14.10.16	Senior	2,01 %	18.07.2016	231 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*)	OMF	1,81 %	21.07.2016	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendomskreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	1,64 %	22.09.2016	250 000 000
1072529.4	FRN Eiendomskreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	1,62 %	01.09.2016	300 000 000
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*)	OMF	1,41 %	13.09.2016	450 000 000
1073089.8	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*)	OMF	1,23 %	11.08.2016	250 000 000
1075522.6	FRN Eiendomskreditt	18.01.16 - 18.01.19	Senior	2,38 %	18.07.2016	81 000 000
1075648.9	2,80% OMF Eiendomshyp.	26.01.16 - 26.01.26*)	OMF	2,80 %		100 000 000
Sum						4 212 500 000
Egenbeholdning						-365 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						1 920 853
Sum ifølge regnskap						3 845 579 147
1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,29 %	23.09.2016	40 000 000
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,34 %	23.09.2016	35 000 000
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	2,81 %	03.08.2016	125 000 000

FRN : (Floating Rate Note) Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån

Call : Låntager har rett til å innfri lånet på angitt tidspunkt

*) : Lån med Utvidet forfallsdato (1 år)

Note 5 - Kapitaldekning (1.000kr)

	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2015
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901	7 901
Annen egenkapital	110 357	88 971	110 358
Egenkapital	425 528	404 142	425 529
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>			
Pensjonsmidler	-961	-	-1 355
Utsatt skattefordel	-1 977	-2 558	-2 634
Sum ren kjernekapital	422 591	401 584	421 540
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75 000	75 000	75 000
Sum kjernekapital	497 591	476 584	496 540
Tilleggskapital			
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	622 591	601 584	621 540
Minimumskrav ansvarlig kapital			
Kredittrisiko			
Institusjoner	10 161	13 589	10 370
Foretak	400	400	400
Pantesikrede lån	232 853	234 969	241 527
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 557	2 437	2 650
Øvrige engasjementer	1 204	1 288	1 285
Sum minimumskrav kredittrisiko	247 175	252 683	256 232
Operasjonell risiko	8 557	8 527	8 557
CVA-risiko	2 935	1 222	2 113
Fradrag for gruppenedskrivning	-94	-94	-94
Minimumskrav ansvarlig kapital	258 573	262 338	266 808
Kapitaldekning	19,26 %	18,35 %	18,64 %
Kjernekapitaldekning	15,39 %	14,53 %	14,89 %
Ren kjernekapitaldekning	13,07 %	12,25 %	12,64 %
Uvektet kjernekapitaldekning	10,91 %	9,87 %	10,46 %

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

