



1. kvartal 2021

(Foreløpig resultat, urevidert)

Visjon og verdier

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

OFFENSIV

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

SOLID

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

NÆR

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

FREMTIDSRETTET

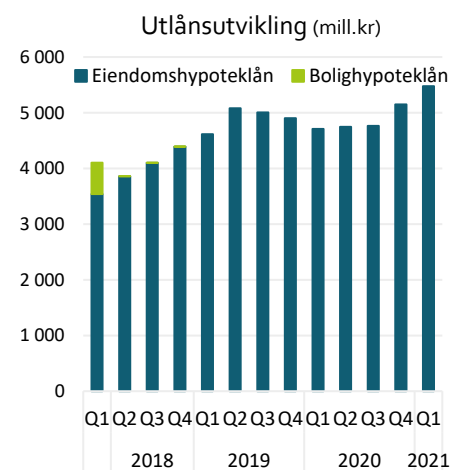
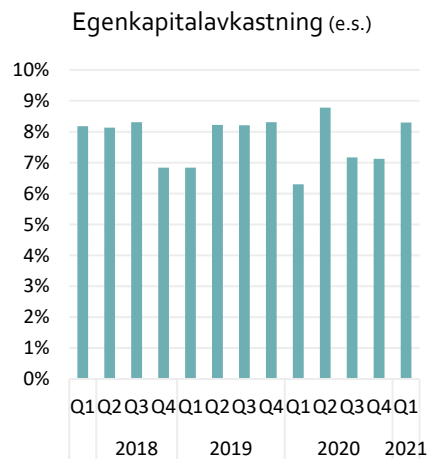
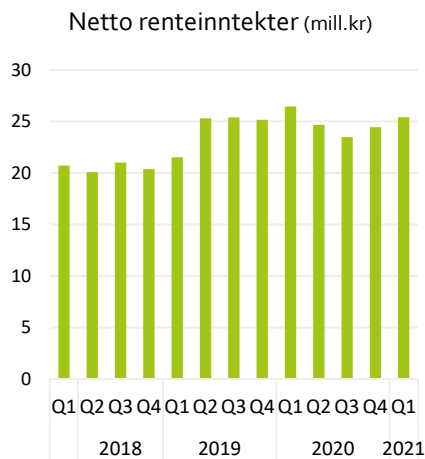
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

1. kvartal 2021

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag 6,1% (-4,0%) i kvartalet.
- Resultat etter skatt utgjør 18,6 mill.kr (12,5 mill. kr).
- Netto renteinntekter 25,4 mill.kr (26,5 mill.kr).
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 8,30% (6,3%).



Hovedtall

	1.kvartal 2021	1.kvartal 2020	Året 2020
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	25,40	26,45	99,02
Andre inntekter	5,15	1,24	5,91
Driftskostnader	6,09	5,54	22,90
Resultat før skatt	24,47	16,43	76,32
Resultat etter skatt	18,57	12,46	58,08
	1.kvartal 2021	1.kvartal 2020	Året 2020
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 087	5 771	5 832
Netto renteinntekter	1,67 %	1,83 %	1,70 %
Driftskostnader	0,40 %	0,38 %	0,39 %
Resultat før skatt	1,61 %	1,14 %	1,31 %
Resultat etter skatt	1,22 %	0,86 %	1,00 %
	1.kvartal 2021	1.kvartal 2020	Året 2020
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 467	4 725	5 153
Nedskrivninger utlån	-6,7	-7,4	-6,7
Egenkapital	895	874	929
Forvaltningskapital	6 145	5 747	6 024
	1.kvartal 2021	1.kvartal 2020	Året 2020
Andre nøkkeltall (%)			
Kostnader i % av driftsinntekter	22,76 %	20,04 %	22,07 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,12 %	0,16 %	0,13 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	6,91 %	1,19 %	4,29 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	15,68 %	1,98 %	4,72 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	10,93 %	8,30 %	9,67 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	8,30 %	6,30 %	7,36 %
Kapitaldekning	18,26 %	20,20 %	19,44 %
Kjernekapitaldekning	16,01 %	17,67 %	17,12 %
Ren kjernekapitaldekning	14,49 %	15,94 %	15,54 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,36 %	15,01 %	15,09 %
LCR	602 %	849 %	204 %

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med en eierandel på 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med en eierandel på 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Kvartalsregnskapet

Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS og IAS34 om delårsrapportering. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippene vises det til note 1 i årsrapporten for 2020.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et korrekt bilde av EiendomsKreditts drift og økonomiske stilling ved kvartalsskiftet. Tall i parentes nedenfor referer til samme periode forrige år for sammenligning.

Resultat 1. kvartal

Aktiviteten har vært høy i første kvartal og EiendomsKreditt opplever god etterspørsel etter lån. Dette gjenspeiles i utlånsvekst og en god resultatutvikling.

Resultat før skatt er 24,47 mill.kr (16,43 mill.kr). Resultatet er positivt påvirket av netto positive verdiendringer på finansielle instrumenter med 3,80 mill.kr. Ved sammenligning av resultatet mot samme periode i fjor må det tas hensyn til den økte tapsavsetningen på 5,7 mill.kr knyttet til den usikkerheten som rådet i mars/april 2020 om konsekvensene av koronakrisen. Resultat etter skatt utgjør 18,65 mill.kr (12,46 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,23% (0,86%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en

gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,30% (6,30%).

Nettorente og andre inntekter 1. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 25,40 mill.kr (26,45 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,67% (1,83%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Rentekuttene i første halvår 2020 medførte et betydelig press på renteinntektene. De to siste kvartaler viser likevel en positiv utvikling i netto renteinntekter både nominelt og i prosent av forvaltningskapitalen.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,30 mill.kr (1,07 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 3,80 mill.kr (-0,03 mill.kr).

Driftskostnader 1. kvartal

Totale driftskostnader var 6,09 mill.kr (5,54 mill.kr). Dette utgjør 0,40% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 5,50 mill.kr (4,94 mill.kr). Dette tilsvarer 0,36% (0,34%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Personalkostnader har økt som følge av at utlånsavdelingen er styrket med to nye medarbeidere i fjerde kvartal 2020. Øvrige driftskostnader var på 0,59 mill.kr (0,60 mill.kr) i kvartalet, hvilket tilsvarer 0,04% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 22,8% (20,0%).

Nedskrivninger på utlån

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

Vi opplever at markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom fungerer bra. Boligmarkedet er spesielt sterkt. Antallet transaksjoner innenfor næringseiendom er høyt og til opprettholdte prisnivåer. I første kvartal er det ikke realisert tap utlån. Det er ikke gjort endring i forutsetningene i modellen for beregning av forventede tap i

porteføljen. Modellberegningene har medført en økning i tapsavsetninger med 0,46 mill. kr.

På grunn av usikkerhet knyttet til følger av Covid-19 økte selskapet i 2020 tapsavsetningene utover ordinære modellerte avsetninger. Per 31.12.2020 utgjorde denne avsetningen 1,94 mill.kr. Per 31.03.2021 er denne ekstra avsetningen redusert med 0,46 mill.kr. Avsetningen utgjør dermed 1,48 mill.kr og inngår i avsetningene under nivå 2 i tapsnoten. Samlede avsetninger utgjør 6,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,12%.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 5.

Balanse pr. 31.03.2021

Forvaltningskapitalen økte i første kvartal med 398 mill.kr. De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 6,93% til 6 145 mill.kr.

Utlån

I første kvartaler er det utbetalt 525 mill.kr (163 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringsseiendom og borettslag. Veksten i ordinære utlån har de siste 12 måneder vært 15,6%.

Ved utgangen av første kvartal har EiendomsKreditt netto eiendomshypoteklån på tilsammen 5 462 mill.kr. Av eiendomshypoteklånene løper 13,0 % med fast rente. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 46,2% for eiendomshypoteklån.

Covid -19 – Tiltak og vurderinger

Covid-19 pandemien har gitt store negative konsekvenser for norsk økonomi og for næringslivet. Myndighetenes tiltak for å kompensere deler av bedriftenes kostnader har vært viktig og har hjulpet mange bedrifter med likviditet i en vanskelig periode.

Så langt ser det ut til at de aller fleste av våre kunder klarer seg bra. EiendomsKreditt har gjennom avdragsfrihet og betalingsutsettelse søkt å finne løsninger for enkelte kunder som i koronasituasjonen opplever likviditetsutfordringer. Det er kun et fåtall

kunder med slike ordninger og antallet er betydelig redusert de siste 12 mnd.

Mislighold

Per 31.03.2021 er fire engasjementer pålydende 110,1 mill.kr misligholdt (over 90 dager). Dette er en reduksjon fra fjerde kvartal 2020 på 2,1 mill.kr. Mislighold utgjør 2,01% av brutto utlån.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen utgjør 431 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har i 2021 emittert 375 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 5 106 mill.kr. I tillegg er det utestående 125 mill.kr i ansvarlig lån og 85 mill.kr i fondsobligasjonslån.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av fjerde kvartal en egenkapital, ekskl. fondsobligasjonslån men inklusiv årets overskudd, på 828 mill.kr. Samlet ansvarlig kapital utgjør 1 038 mill.kr.

Kapitaldekningen er på 18,26% hvorav kjernekapitaldekning utgjør 16,01%, ren kjernekapitaldekning er på 14,49% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,36%. EiendomsKreditt har et minstekrav til ren kjernekapital på 12,30% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30% men eksklusiv kapitalkravsmargin. Styret har fastsatt et mål for ren kjernekapitaldekning på minimum 13,75%. I beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad

Per 31.03.2020 har EiendomsKreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 602,5%. Net Stable Funding Ratio (NSFR) er 102 %.

Rating

EiendomsKreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB-/A-3** (outlook stable) fra S&P Global Ratings. Ratingen ble bekreftet 12.10.2020. Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade".

S&P Global Ratings har også gitt EiendomsKreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating **AAA** (outlook stable). Ratingen ble bekreftet 03.07.2020.

Fremtidsutsikter

Markedet for bolig- og næringseiendom har holdt seg sterkt gjennom krisen. Leiepriser og etterspørselen etter næringslokaler er generelt noe fallende, men lave renter har så langt understøttet markedet og prisene på eiendom. Bildet har holdt seg gjennom første kvartal, men markedet er fragmentert med store forskjeller basert på type eiendom, geografi, og leietakersituasjon.

Ved utløpet av første kvartal dominerer Covid-19 pandemien fortsatt nyhetsbildet. Tiltakene rammer deler av økonomien og arbeidsstyrken hardt. Men lave renter har også gitt mange av de som ikke er direkte rammet en bedret økonomi. Sparingen er høy ettersom det er mindre å bruke penger på.

Usikkerheten om når samfunnet kan gjenåpnes består som følge av vaksinesituasjonen. Når risikogruppene er ferdig vaksinert utover våren og risikoen for å overbelaste helsevesenet er blitt lavere vil samfunnet raskt kunne åpne opp igjen. Det forventes et realøkonomisk oppsving utover i 2021 når det utsatte forbruket skal realiseres. Dette tilsier at samfunnet relativt raskt vil komme tilbake til normalen når pandemien er under kontroll.

Myndighetene har vedtatt at støtteordningene til bedriftene skal videreføres ut i tredje kvartal 2021. Ved bruk av støtteordninger og permitteringer av ansatte har også de fleste av de hardest rammede bedrifter klart seg gjennom 12 mnd. med ulik grad av nedstengning. Det forventes likevel at antallet konkurser vil kunne øke fremover dersom restriksjonene ikke fjernes tilstrekkelig og den offentlige støtten skaleres ned. EiendomsKreditt er

forberedt på at enkeltkunder vil kunne få problemer, men det er i dag ikke tegn på en generell forverring av kredittkvaliteten i utlånsporteføljen.

I 2020 ble EiendomsKreditt sertifisert som Miljøfyrtårn. Dette betyr at strenge sosiale, miljømessige og etiske mål er integrert i hele virksomheten. Selskapet vil fremover sikre at vi ivaretar bærekrafthensyn i vår utlåns- og investeringsvirksomhet blant annet gjennom policy, retningslinjer og prinsipper.

Selskapet har i første kvartal laget et rammeverk for grønne obligasjoner. Rammeverket er vurdert av Sustainalytics som har utarbeidet en "Second Party Opinion". Sustainalytics er av den oppfatning at EiendomsKreditt sitt "Green Bond Framework" er troverdig og virkningsfullt og oppfyller de fire kjernekomponentene som følger av "Green Bond Principles 2018".

Per 31.03.2021 utgjør porteføljen av utlån som oppfyller kriteriene for å kunne finansieres med grønne obligasjoner ca. 425 mill.kr, 8% av totale utlån. Selskapet har målsetting om å øke andelen fremover. EiendomsKreditt forventer å kunne utstede grønne obligasjoner i 2021 dersom markedsforholdene ligger til rette for det.

Et sterkt eiendomsmarked reflekteres i stor vekst i antall lånesøknader fra eiendomsaktørene. Etter en god utlånsvekst i første kvartal planlegger EiendomsKreditt for en mer moderat utlånsutvikling resten av året. Vi forventer at netto renteinntekter vil opprettholdes på om lag samme nivå resten av året noe som vil tilsi en fortsatt god resultatutvikling.

Bergen, 21. april 2021

Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	Året 2020
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4,7	34,391	51,655	160,978
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4,7	6,597	5,512	24,081
Rentekostnader	4	15,583	30,720	86,034
Netto renteinntekter		25,405	26,447	99,025
Provisjonsinntekter		1,303	1,075	4,497
Provisjonskostnader		0,008	0,010	0,034
Utbytte		-	0,040	0,040
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	3,801	0,036	1,163
Andre driftsinntekter		0,059	0,096	0,239
Sum andre inntekter		5,155	1,237	5,905
Personalkostnader		3,617	3,197	12,639
Andre driftskostnader		2,041	1,900	8,452
Avskrivninger		0,432	0,445	1,808
Sum driftskostnader		6,090	5,541	22,899
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		24,470	22,143	82,031
Nedskrivninger og tap på utlån	5	-	5,71	5,71
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-	-
Resultat før skatt		24,470	16,433	76,320
Skattekostnad		5,900	3,973	18,236
Resultat etter skatt		18,569	12,460	58,084

Balanse

Tall i mill.kr

EIENDELER	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		190,720	366,042	363,160
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	4 758,785	4 191,764	4 498,319
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7	722,058	550,967	670,342
Sertifikater og obligasjoner		376,034	525,524	376,129
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		62,181	61,474	61,962
Finansielle derivater		23,170	34,331	35,886
Utsatt skattefordel		3,493	1,972	4,925
Immaterielle eiendeler		0,656	0,859	0,443
Varige driftsmidler		3,254	3,483	3,306
Bruksrett leieavtaler		1,801	2,830	2,058
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		2,469	8,079	7,448
Sum eiendeler		6 144,622	5 747,324	6 023,979
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 063,167	4 651,340	4 907,055
Finansielle derivater		8,823	16,921	14,472
Annen gjeld		29,990	63,681	44,602
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		2,744	1,403	1,946
Leieforpliktelser		1,832	2,839	2,086
Ansvarlig lånekapital	10,14	125,110	125,173	125,108
Sum gjeld		5 231,667	4 861,356	5 095,269
Aksjekapital		536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån	10	85,000	85,000	85,000
Annen egenkapital		228,213	206,963	261,659
Årets resultat		17,691	11,954	-
Sum egenkapital		912,955	885,967	928,710
Sum gjeld og egenkapital		6 144,622	5 747,324	6 023,979



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.2021	536 149	85 000	45 902	261 658	928 709
Utbetalt renter på hybridkapital				-879	-879
Utbetalt utbytte				-28 952	-28 952
Korreksjon implementering av IFRS				-4 494	-4 494
Årets resultat				18 569	18 569
Egenkapital pr. 31.03.21	536 149	85 000	45 902	245 903	912 954

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU, herunder IAS 34 – delårsrapportering. Finansielle eiendeler og forpliktelser er i regnskapet enten målt til amortisert kost, til virkelig verdi over resultatet eller til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. En beskrivelse av regnskapsprinsippene som er lagt til grunn fremkommer av note 1 i årsregnskapet for 2020.

EiendomsKreditt har valgt å benytte muligheten gitt av 'Årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsselskaper' til å ikke utarbeide kontantstrøversikt i delårsregnskapene.

Note 2 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

Selskapets regnskapsavleggelse vil i noe grad være basert på estimater og skjønnsmessige vurderinger. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende, og er basert på historiske erfaringer og forutsetninger om fremtidige hendelser som anses sannsynlige på balansetidspunktet. Det er knyttet usikkerhet til de forutsetninger og forventninger som ligger til grunn for anvendte estimater og skjønnsmessige vurderinger. De regnskapsmessige estimatene vil derfor sjeldent være fullt ut i samsvar med endelig utfall, og representerer en risiko for fremtidige vesentlige endringer i balanseført verdi på finansielle instrumenter.

Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet kreditttap 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 kreditttap 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 være basert på skjønn blant annet knyttet til hvordan en definerer hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon.

Modellen for beregning av forventet tap er beskrevet i note 11 i årsrapport 2020.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav 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 utstrakt bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av kredittrisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter framgår av note 8.

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 swaprente 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 swaprenten over en tidsperiode. Da marginkravet ikke er direkte observerbart er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.

Note 3 – Utlån – Segment og geografi (mill. kr)

EiendomsKreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. Mesteparten av utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett. For mer informasjon om sikkerhetsmassen se: <http://www.eiendomsKreditt.no/investor/cover-pool/>

Utlån fordelt etter fylke	31.03.2021	%	31.03.2020	%
Agder	149,30	2,73 %	154,88	3,28 %
Innlandet	240,29	4,40 %	159,57	3,38 %
Møre og Romsdal	43,58	0,80 %	44,96	0,95 %
Nordland	12,23	0,22 %	12,55	0,27 %
Oslo	1220,82	22,33 %	1 205,57	25,51 %
Rogaland	561,60	10,27 %	509,93	10,79 %
Troms og Finnmark	14,13	0,26 %	103,06	2,18 %
Trøndelag	224,14	4,10 %	423,95	8,97 %
Vestfold og Telemark	566,77	10,37 %	338,62	7,17 %
Vestland	988,37	18,08 %	615,45	13,02 %
Viken	1445,28	26,44 %	1 156,84	24,48 %
Sum	5466,51	100,00 %	4 725,39	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	31.03.2021	%	31.03.2020	%
Eiendomshypotek	5462,84	99,93 %	4708,31	99,64 %
Annet	3,67	0,07 %	17,09	0,36 %
Sum	5466,51	100,00 %	4725,39	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

Renteinntekter	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Renteinntekter av utlån til kunder	39 875	53 465	175 855
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	912	2 688	7 528
Andre renteinntekter	201	1 015	1 676
Sum renteinntekter	40 988	57 167	185 059
Rentekostnader			
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	792	1 258	3 697
Rentekostnader obligasjoner	14 800	29 568	83 405
Kostnader fondsobligasjoner	122	122	122
Rentekostnader derivater	-145	-249	-1 295
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	14	21	75
Andre rentekostnader	-	-	32
Sum rentekostnader	15 583	30 720	86 034
Netto renteinntekter	25 405	26 447	99 025

Note 5 – Tap og nedskrivninger på utlån (mill. kr)

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.2020	1,033	1,982	3,642	6,657	4 302,430	100,570	106,520	4 509,52
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-	-	-	-	-5,925	5,925	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,353	-	-	0,353	462,315	-	-	462,315
Avgang engasjementer	-0,047	-	-	-0,047	-217,214	-	-	-217,214
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	-0,043	0,021	0,176	0,154				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære	-	-0,460	-	-0,460				
Tapsavsetninger 31.03.2021	1,295	1,543	3,818	6,657	4 541,606	106,495	106,520	4 754,621

I forbindelse med overgang til IFRS 01.01.2020 ble det utviklet en ny modell for beregning av tapsavsetninger på lån til amortisert kost. Modellen er beskrevet under note 25 i årsregnskapet for 2019. Som følge av den økonomiske usikkerheten knyttet til utbruddet av Covid-19 ble det i første kvartal foretatt endringer i modellens forutsetninger knyttet til økt sannsynlighet for et betydelig verdifall i eiendomsmarkedet. Av endringene som er lagt inn i modellen er det forventningene til prisutvikling på næringseiendom i base case-scenariet som er av størst betydning. I tillegg har man også tillagt worst case-scenariet betydelig høyere vekt. I andre og tredje kvartal er disse forutsetningene noe moderert men med fortsatt relativt høy sannsynlighet for et betydelig verdifall. Endringen i modellen har gitt et moderat lavere forventet tap i porteføljen i andre og tredje kvartal sammenlignet med første kvartal. På grunn av fortsatt stor usikkerhet har man valgt å motvirke lavere modellavsetninger med økte tapsavsetninger utover ordinære under nivå 2 for å opprettholde nivået på tapsavsetningene fra første kvartal.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	106,5	49,8	106,5
Misligholdte andre lån	-	12,1	-
Påløpte renter og gebyrer	3,7	2,5	5,7
Sum	110,2	64,4	112,2

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	228,21	206,96	261,66
Sum egenkapital	810,26	789,01	843,71
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,29	-0,30	-0,29
Regulatoriske filtre	-1,18	-	-1,12
Utsatt skattefordel	-3,49	-1,97	-4,93
Sum ren kjernekapital	805,30	786,75	837,37
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	890,30	871,75	922,37
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 015,30	996,75	1 047,37
Risikovektet volum	5 559,53	4 934,84	5 387,41
Samlet krav til ansvarlig kapital	878,40	779,63	851,21
Kapitaldekning	18,26 %	19,37 %	19,44 %
Kjernekapitaldekning	16,01 %	17,67 %	17,12 %
Ren kjernekapitaldekning	14,49 %	15,94 %	15,54 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,36 %	15,01 %	15,09 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	4,25	9,74	7,15
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	419,85	363,80	401,20
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,81	2,70	2,81
Øvrige engasjementer	1,65	2,42	2,49
Sum minimumskrav kredittrisiko	428,55	378,66	413,65
Operasjonell risiko	14,89	13,19	14,89
CVA-risiko	1,32	2,90	2,45
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	444,76	394,75	430,99
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	138,99	123,36	134,69
Systemrisikobuffer (3,0%)	166,78	148,03	161,62
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)	55,59	49,34	53,87
Sum bufferkrav ren kjernekapital	361,37	320,73	350,18
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	72,27	64,15	70,04
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	433,64	384,88	420,22
Samlet krav til ansvarlig kapital	878,40	779,63	851,21

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

Note 7 – Klassifisering av finansielle instrumenter (mill. kr)

31.03.2021

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	190,72			190,72
Utlån til kunder	4 758,79	722,06		5 480,84
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		432,63		432,63
Finansielle derivater		23,17		23,17
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			11,67	11,67
Sum eiendeler	4 949,51	1 183,44	11,67	6 144,62
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 562,11	501,06		5 063,17
Finansielle derivater		8,82		8,82
Ansvarlig lånekapital	125,11			125,11
Annen gjeld og forpliktelser			34,57	34,57
Sum forpliktelser	4 687,22	509,88	34,57	5 231,67

31.12.2020

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	363,16			363,16
Utlån til kunder	4 498,32	670,34		5 168,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		432,50		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			18,18	18,18
Sum eiendeler	4 861,48	1 144,32	18,18	6 023,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 388,49	518,56		4 907,05
Finansielle derivater		14,47		14,47
Ansvarlig lånekapital	125,11			125,11
Annen gjeld og forpliktelser			48,63	48,63
Sum forpliktelser	4 513,60	533,03	48,63	5 095,27



31.03.2020

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	366,04			366,04
Utlån til kunder	4 191,76	550,97		4 742,73
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		581,41		581,41
Finansielle derivater		34,33		34,33
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			17,22	17,22
Sum eiendeler	4 557,81	1 172,30	17,22	5 747,32
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 140,30	511,04		4 651,34
Finansielle derivater		16,92		16,92
Ansvarlig lånekapital	125,17			125,17
Annen gjeld og forpliktelser			67,92	67,92
Sum forpliktelser	4 265,47	527,96	67,92	4 861,36

Note 8 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter (mill.kr)

Nivå 1: Verdssettes 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

Verdssettes 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 verdssettes 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.

31.03.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			722,06	722,06
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,59	376,03		432,63
Finansielle derivater		23,17		23,17
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	57,18	399,20	727,06	1 183,44
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		501,06		501,06
Finansielle derivater		8,82		8,82
Sum forpliktelser	-	509,88	-	509,88
31.12.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			670,34	670,34
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,37	376,13		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,96	412,01	675,34	1 144,32
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		518,56		518,56
Finansielle derivater		14,47		14,47
Sum forpliktelser	-	533,03	-	533,03



31.03.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			550,97	550,97
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,88	525,52		581,41
Finansielle derivater		34,33		34,33
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,47	559,85	555,97	1 172,30
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		511,04		511,04
Finansielle derivater		16,92		16,92
Sum forpliktelser	-	527,96	-	527,96

Note 9 – Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter (mill.kr)

	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	Året 2020
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi			
Netto gevinst/tap på derivater	-0,50	8,66	5,61
Netto verdiendring på utlån	-6,87	12,03	16,75
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,36	-1,11	-0,76
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,22	0,16	0,65
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	11,32	-19,71	-21,08
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	3,80	0,04	1,16

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Obligasjonsgjeld	5 030	4 645	4 857
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	43	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 030	4 602	4 857

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010834120	EIKR31	Senior	250,00	11.10.2018	11.10.2021	3M Nibor + 0,60%	250,05
NO0010873078	EIKR34	Senior	200,00	16.01.2020	16.01.2023	3M Nibor + 0,52%	199,96
NO0010905102	EIKR35	Senior	175,00	16.11.2020	16.11.2023	3M Nibor + 0,66%	174,95
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,00	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	128,02
NO0010730849	EIKRN11	OMF	160,00	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	159,93
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	367,47
NO0010775430	EIKRN13	OMF	450,00	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	450,39
NO0010795388	EIKRN14	OMF	350,00	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	349,93
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,81
NO0010839665	EIKRN17	OMF	400,00	17.12.2018	15.03.2023	3M Nibor + 0,50%	400,08
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,88
NO0010864390	EIKRN19	OMF	300,00	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	300,02
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	647,99
NO0010895154	EIKRN21	OMF	200,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	199,91
NO0010939853	EIKRN22	OMF	375,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,42%	374,66
Sum			5 030,00				5 054,03
Egenbeholdning			-				-
Påløpt ikke forfalte renter			-				9,14
Sum ifølge regnskap			-				5 063,17

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010822513	EIKR30*	Fonds.	40,00	14.05.2018	14.05.2023	3M Nibor + 3,55%	40,00
NO0010850712	EIKR32*	Fonds.	45,00	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	45,00
NO0010863723	EIKR33	Ansv.	125,00	17.09.2019	17.09.2024	3M Nibor + 1,85%	125,00
Sum			210,00				210,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							0,11
Påløpt ikke forfalt utbytte fondsobligasjoner							0,68
Sum ifølge regnskap							210,79

* Klassifisert som egenkapital fra 01.01.2020

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	10	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	163	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	246	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	22	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	189	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	-	350
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	50	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	29	-
Totalt		708	450

Note 12 – Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett (mill. kr)

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 354,32	4 656,45	5 040,20
Fyllingssikkerhet	275,45	503,15	460,32
Sum	5 629,77	5 159,60	5 500,52
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 405,00	4 020,00	4 232,00
Overpantsettelse	27,8 %	28,3 %	30,0 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	21,09	17,12	19,88
Antall lån	259	275	259
Fast rente	13,0 %	11,5 %	12,5 %
Flytende rente	87,0 %	88,5 %	87,5 %
Volumvektet indeksert LTV	46,2 %	45,3 %	46,2 %

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

Note 13 – 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 økonomi- og finansdirektør Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 31.03.2021 fremgår av tabellen under.

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

Note 14 – Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital

Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 85 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har EiendomsKreditt – regulatorisk call - rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

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



www.eiendoms kreditt.no