



EIENDOMSKREDITT



ÅRSRAPPORT 2018



INNHOLD

<i>Adm. direktør har ordet</i>	3
<i>Finansielle hovedtall</i>	6
<i>Årsberetning</i>	7
<i>Resultatregnskap</i>	14
<i>Balanse</i>	15
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	16
<i>Notehenvisning</i>	17
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	49

Veksten fortsetter og EiendomsKreditt leverer sitt beste resultat på 21 år

Etter at selskapet fikk på plass ny vekstkaptital gjennom nye eiere i 2017 har veksten i utlån til finansiering av næringseiendom vært på over 51%. EiendomsKreditt har lagt bak seg et meget sterkt 2018 og leverer sitt beste resultat gjennom selskapets 21-årige historie på 70,8 millioner kroner før skatt mot 50,9 millioner kroner i 2017.

Selskapet har rendyrket sin strategiske satsning på finansiering av næringseiendom nasjonalt, både sammen med eierbanker og i direkte markedet. I den forbindelse ble den private boligporteføljen solgt i juni 2018 og selskapet er nå helt ute av det private boliglånsmarkedet.

EiendomsKreditt er på en kulturell reise i retning av en enda tydeligere resultat- og prestasjonskultur og det er gjennomført en rekke konkrete tiltak for å sikre ytterligere lønnsom vekst fremover. I tillegg til økt satsing på synlighet i digitale kanaler er det også utviklet et tett samarbeid med flere av våre eierbanker hvor vi finansierer inntil 55% av eiendommens verdi og eierbanken tar det overskytende inntil 70-75%. Sammen gir dette en betydelig løfteevne ut over det selskapet kan ta i egne bøker.

I 2. kvartal 2018 flyttet vi inn i nye fremtidsrettede, åpne og aktivitetsbaserte kontorlokaler sentralt i Bergen som sammen med revidert visjon, nye verdier og nytt kundeløfte utgjør et organisatorisk rammeverk som tydeliggjør ambisjonen og retningen til selskapet.

Kundene er vår eksistensberettigelse. Uten

tilfredse kunder, intet selskap! Det er derfor gledelig å oppleve stor aktivitet innen vår del av eiendomsnæringen og flere og flere aktører velger EiendomsKreditt som sin samarbeidspartner innen finansiering. Denne positive utviklingen har jeg stor tro på at vil fortsette også i 2019, i takt med økt kredittetterspørsel fra næringslivet.

I januar 2019 oppjusterte Standard & Poor's Global Ratings sin rating av EiendomsKreditt sine obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) til høyeste nivå AAA. Dette forventes å påvirke våre innlånskostnader positivt over tid.

Vi styrer mot ytterligere økt lønnsomhet i 2019 og forutsetningene for å levere på denne ambisjonen er tilstede. Vi skal hver dag strekke oss litt lengre og bli litt bedre - til beste for våre medarbeidere, for våre eiere og ikke minst for våre kunder.

Bergen, 7. februar 2019



Jan Kaare Hellevang
Adm. direktør



Kort om EiendomsKreditt

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet har en internasjonal rating og finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 79 aksjonærer hvorav 70 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Visjon og verdier

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

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

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

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

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

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

Selskapets utlånsvirksomhet

EiendomsKreditt tilbyr finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag i hele Norge. Som en konsekvens av endret strategi ble boliglånporteføljen på 518 mill. kroner solgt i juni 2018.

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

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

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

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

Lave vedtektsfestede lånegrenser

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

Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

EiendomsKreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg utsteder EiendomsKreditt ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet. OMF-obligasjonene har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som i hovedsak består av utlån. Til og med andre kvartal 2018 hadde EiendomsKreditt to ulike sikkerhetsmasser, en for eiendomshypotek og en for bolighypotek. I juni 2018 ble



bolighypotekporteføljen solgt og tilhørende obligasjoner med fortrinnsrett ble innfridd.

Eiendomshypotek omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie, utleieboliger hvor inntekt beskattes som kapitalinntekt, samt fellesgjeld til borettslag. Verdien av sikkerhetsmassen skal til enhver tid overstige verdien av krav med fortrinnsrett som kan rettes mot sikkerhetsmassen. Finanstilsynet har utnevnt en uavhengig gransker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Granskeren rapporterer rutinemessig til Finanstilsynet. Særsilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av EiendomsKreditt en særlig god sikkerhet.

Internasjonal rating

S&P Global Ratings offentliggjør rating av EiendomsKreditt AS og av selskapets Obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek). EiendomsKreditt er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; BBB/A-2 (outlook negative). Ratingen tilfredstiller kravene til "investment grade". Den langsiktige ratingen av EiendomsKreditts Obligasjoner med fortrinnsrett ble 2 januar 2019 hevet fra AA+ (outlook negative) til AAA (outlook stable). Ratingen bekrefter meget høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

Administrasjonssamarbeid

I 2004 etablerte EiendomsKreditt, sammen med 49 sparebanker, Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). KfS yter mellomlange og langsiktige lån til sparebanker. Selskapene er samlokalisert i Bergen og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene flere fordeler. Blant annet lavere kostnader, bedre grunnlag for rekruttering, opprettholde god kompetanse og redusert nøkkelmannsrisiko.

Finansielle hovedtall

(i hele mill. kr)

Resultat (mill.kr)	2018	2017	2016
Netto renteinntekter	82,17	66,32	52,37
Øvrige driftsinntekter	9,67	2,71	1,40
Provisjonskostnader	0,04	0,04	0,05
Driftskostnader	20,43	17,49	15,94
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	0,21	0,71	4,43
Resultat før skatt	70,77	50,96	42,22
Skattekostnad	16,75	11,69	10,33
Resultat etter skatt	54,02	39,27	31,89
Regnskapsposter (i % av GFK)	2018	2017	2016
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	5 053	4 731	4 586
Netto renteinntekter	1,63 %	1,40 %	1,14 %
Øvrige driftsinntekter	0,19 %	0,06 %	0,03 %
Driftskostnader	0,40 %	0,37 %	0,35 %
Gevinst/tap(-) på verdipapirer	0,00 %	0,01 %	0,10 %
Resultat før skatt	1,40 %	1,08 %	0,92 %
Skattekostnad	0,33 %	0,25 %	0,23 %
Resultat etter skatt	1,07 %	0,83 %	0,70 %
Andre nøkkeltall (%)	2018	2017	2016
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt	11,18 %	9,08 %	9,67 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt	8,53 %	7,00 %	7,30 %
Vekst i utlån	2,59 %	19,56 %	-5,14 %
Vekst i forvaltningskapital	3,58 %	10,32 %	-1,63 %
Kostnader i % av totale inntekter	22,20 %	25,10 %	27,40 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. verdipapirer	22,25 %	25,36 %	29,67 %
Egenkapital i % av forvaltning	15,07 %	12,83 %	9,76 %
Kapitaldekning	20,45 %	19,90 %	19,60 %
Kjernekapitaldekning	17,78 %	16,81 %	15,80 %
Ren kjernekapitaldekning	16,19 %	14,95 %	13,53 %
Uvektet kjernekapitalandel	15,40 %	13,26 %	11,16 %
LCR (pr årsskifte)	166,1 %	1072,7 %	761,0 %
Andre nøkkeltall (mill.kr)	2018	2017	2016
Brutto utlån	4 415	4 303	3 599
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	4 237	4 218	3 918
Forvaltningskapital	5 263	5 081	4 606
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	4 691	4 042	3 292
Tellende ansvarlig kapital	959	804	645
Ren kjernekapital	759	604	445
Egenkapital	761	607	448

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN I 2018

1.1. Virksomheten

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

1.2. Norsk økonomi

Den moderate oppgangen i norsk økonomi fortsatte i 2018. Veksten forventes å tilta i 2019 blant annet på grunn av høyere olje- og anleggsinvesteringer og høyere reallønnsvekst. Boligmarkedet endte med en liten oppgang i 2018. Det forventes en relativt flat utvikling i boligmarkedet i 2019. Arbeidsledigheten har holdt seg lav på 2,4% (NAV) og det forventes ytterligere nedgang i ledigheten fremover.

Internasjonalt er det ved inngangen til 2019 en økende pessimisme i forhold til de økonomiske utsiktene, blant annet drevet av situasjonen rundt Brexit og oppbygging av handelsbarrierer. Dette er forhold som også vil påvirke norsk økonomi fremover.

For første gang på syv år satte Norges Bank opp renten i september med 0,25%-poeng til 0,75%. Det er signalisert ytterligere to rentehevinger på til sammen 0,5%-poeng i 2019. Finansinstitusjonenes lånekostnader har vært stigende gjennom 2018. Pengemarkedsrenten representert ved 3 mnd. NIBOR steg gjennom året fra 0,80% til 1,27%. Kredittpåslaget over pengemarkedsrenten på finansinstitusjonenes innlån lå ved slutten av året ca. 0,05%-poeng over nivået ved inngangen til året.

Lange renter representert ved fem år swaprente beveget seg mellom 1,51% og 2,06% med en stigende trend i første og tredje kvartal og en fallende trend i andre og fjerde kvartal. Fem år swaprente endte året på 1,73%, opp 0,22%-poeng i 2018.

1.3. Markedet for næringseiendom

Det har i 2018 vært høy aktivitet i markedet for næringseiendom. Spesielt i Oslo og Bergen har markedet vært preget av at det har vært flere kjøpere enn selgere av næringseiendom. Kontorledigheten er på vei ned, noe som presser opp leieprisene i sentrale strøk. Denne leieprisøkningen motvirker effekten av økende renter. Flere aktører forventer derfor fortsatt lave yieldnivåer i 2019.

Stigende markedsrenter i 2018 har også ledet til en moderat økning i utlånsrentene til kunder. På den annen side har konkurransebildet medført at marginene på lån til næringseiendom er blitt noe redusert. Ved inngangen til 2018 var finansinstitusjonene i stor grad godt kapitalisert, noe som har økt villigheten til igjen å finansiere eiendomsprosjekter og marginkravene har således blitt noe redusert. Finansinstitusjonene krever nå betydelig høyere egenkapital i prosjektene enn de gjorde for få år siden. Gjennomsnittlig minimumskrav til egenkapital er nå 38%. Konkurransemessig er dette en positiv utvikling for EiendomsKreditt som har vedtektsfestet en lav belåningsgrad på eiendommer som finansieres.

1.4. Utlån

Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2018. Det har vært høy aktivitet og det er utbetalt 1 400 mill kroner i nye lån. Netto vekst i utlån til næringsformål ble på 21%.

En økende andel av nye utlån til næringsformål gis i samarbeid med eierbanker og tilretteleggere. Lånene er som regel større enn gjennomsnittet av løpende lån i EiendomsKreditt og prises etter 3 mnd. NIBOR med et marginpåslag. NIBOR-lån utgjør nå 63,6% av alle utlån. Også volumet av fastrentelån til næringsformål har økt i 2018 og utgjør nå 11,6%.

1.5. Innlån

Obligasjonsmarkedet har vært velfungerende gjennom hele 2018. Kredittpåslagene for obligasjoner med fortrinnsrett og senior bank- og



finansobligasjoner falt litt i første halvår men steg noe mer i andre halvår. Året sett under ett steg kredittpåslagene med henholdsvis 0,02%-poeng for obligasjoner med fortrinnsrett og 0,11%-poeng for seniorobligasjoner. Økte kredittpåslag og stigende NIBOR/swaprenter økte lånekostnadene for banker og finansinstitusjoner gjennom året.

Totalt har EiendomsKreditt utstedt obligasjoner og sertifikater for kr 1 140 mill. i 2018. Av dette utgjør OMF eiendomshypotekobligasjoner kr 800 mill., senior obligasjonslån kr 300 mill. og fondsobligasjonslån kr 40 mill. Gjennomsnittlig løpetid på utstedelsene i 2018 har vært 5,45 år for OMF og 2,83 år for seniorobligasjoner. Innlånsporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2018 økt med 0,11 år til 2,76 år. Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

2. RESULTAT

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

Tall for 2017 er angitt i parentes. Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Resultat før skatt var kr 70,8 mill. (kr 51,0 mill.) og utgjorde 1,40% (1,08%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatoppgangen er høyere netto renteinntekter og høyere gebyrinntekter. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 11,18% (9,08%) som tilsvarer 10,58%-poeng (8,68%-poeng) over gjennomsnittlig risikofri rente. Årets skattekostnad utgjør kr 16,75 mill. (kr 11,7 mill.).

Resultat etter skatt var kr 54,0 mill. (kr 39,3 mill.). Resultatet etter skatt utgjør 1,07% (0,83%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 8,53% (7,00%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde kr 82,2 mill. (kr 66,3 mill.) som tilsvarer 1,63% (1,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Utbytte av verdipapirer utgjorde kr 0,2 mill. (kr 0,2 mill.). Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 2,3 mill.

(kr 1,9 mill.), mens provisjons- og gebyrkostnader utgjorde kr 0,04 mill. (kr 0,04 mill.).

EiendomsKreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av staten, norske banker og kredittforetak. Salg av obligasjoner ga en nettogevinst på kr 0,2 mill. (kr 0,1 mill.). Det er ikke inntektsført eller kostnadsført verdiendringer i obligasjonsporteføljen (kr 0,6 mill.). Markedsverdien på obligasjonsbeholdningen overstiger den bokførte verdien på porteføljen i slutten av 2018. Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til rentesikring blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene.

Andre driftsinntekter var kr 7,1 mill. (kr 0,6 mill.) i 2018. Av dette utgjør netto gevinst ved salg av boliglånsporteføljen kr 6,52 mill.

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 18,2 mill. (kr 15,9 mill.) i 2018. Av dette utgjør lønn kr 9,1 mill. (kr 7,7 mill.). Totale driftskostnader økte med 16,8% til kr 20,4 mill. (kr 17,5 mill.) i 2017. Kostnadene utgjorde 0,40% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Økte driftskostnader skyldes blant annet økt bemanning, økte avskrivninger og engangskostnader i forbindelse med tilflytting. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 22,2% (25,10%).

2.3. Mislighold og tap

EiendomsKreditt hadde ved utgangen av året tre (to) misligholdte engasjementer pålydende til sammen kr 28,3 mill. (kr 9,3 mill.) Dette tilsvarer 0,64% (0,22%) av brutto utlån. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Det er ikke foretatt endringer i gruppenedskrivninger i 2018. Gruppenedskrivninger utgjør totalt kr 1,7 mill. i balansen. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som meget god. Det vises for øvrig til note 9 om risikoklassifisering av utlån.



3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med 3,58%, tilsvarende kr 182 mill., og utgjorde kr 5 263 mill. ved utgangen av 2018.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd og rentebærende papirer utstedt av staten, banker, kredittforetak og industriselskaper innenfor gitte kredittrammer. Likviditetsplasseringer viser en økning med kr 70 mill. i 2018. Likviditetsporteføljen av obligasjoner hadde per 31.12.2018 en gjennomsnittlig restløpetid på 1,59 år. Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis til en pålydende verdi på kr 5,6 mill.

3.3. Utlån

Utlån til næringsformål økte med kr 720 mill. (21%). Som følge av salget av boliglånsporteføljen på kr 518 mill. økte netto samlede utlån med kr 113 mill. (2,6%) til kr 4 413 mill. (kr 4 300 mill.) i 2018. Samlede utlån fordelte seg med 98,8% på eiendomshypoteklån og 1,2% på andre lån.

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 4 359 mill. Andre næringslån utgjorde kr 54 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 4 413 mill.

2018			
Næringslån (1.000 kr)	Eiendoms- hypotek	Annet	Sum
0 - 5 mill.	325 576	15 691	341 267
5 - 10 mill.	333 417	5 476	338 892
10 - 15 mill.	310 869		310 869
15 - 20 mill.	221 277		221 277
20 - 25 mill.	306 597		306 597
25 - 50 mill.	1 194 252		1 194 252
50 - 100 mill.	1 182 886		1 182 886
over 100 mill.	515 600		515 600
Sum	4 390 474	21 166	4 411 640

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 43% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50%, utgjør 38% av porteføljen. Andelen

av utlånsvolumet som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 3% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer økte med kr 21 mill. i 2018 og utgjorde kr 4 238 mill. per 31.12.2018.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per 31.12)	2018	2017	2016
Senior obligasjonslån	882	781	769
OMF – bolighypotek	0	520	786
OMF – eiendomshypotek	3 376	2 916	2 364
Sum	4 238	4 217	3 919

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 536 149 100 fordelt på 5 361 491 aksjer pålydende kr 100. I oktober 2018 ble det gjennomført en rettet emisjon på 1 074 000 aksjer mot R Transit AS og Meteva AS. I samme periode ble det også gjennomført flere handler i andrehåndsmarkedet. Selskapet har ved utgangen av 2018 totalt 79 aksjonærer hvorav 70 spare- og forretningsbanker og 9 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2018 fremgår av note 3. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene.

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusiv overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 761,47 mill.

Selskapet har utstedt to fondsobligasjonslån på samlet kr 75 mill., samt et tidsbegrenset ansvarlig lån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2018 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 959,20 mill. Dette gir en kapitaldekning på 20,45% (19,90%).

Kjernekapitaldekningen er på 17,78% (16,81%) og ren kjernekapitaldekning er 16,19% (14,95%). Uvektet kjernekapitaldekning var 15,40% (13,26%) ved utgangen av 2018. Eiendomskreditt har et pilar 2-krav på 1,3%.



4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. EiendomsKreditt er eksponert for kreditt risiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For EiendomsKreditt vil kreditt risikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i EiendomsKreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser. Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 9 om risikoklassifisering av utlån. For en grundigere beskrivelse av risikoområdene vises til note 2.

4.1. Kreditt risiko

Forutsetninger for utlån

Lån gis kun i Norge og bevilges ut fra en samlet vurdering av sikkerhet og lånesøkers betjeningsevne.

Kravene til sikkerhet er fastsatt i selskapets vedtekter:

- Ved pant i boligeiendom, eller i rettigheter i slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 65% av en forsvarlig verdivurdering.
- Ved pant i leiegårder og andre boliger for utleie i næring, skal lån være sikret innenfor 60% av en forsvarlig verdivurdering.
- Ved pant i annen fast eiendom, eller rettigheter til slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 55% av en forsvarlig verdivurdering.
- Lån til, eller lån garantert av stat eller kommune kan gis uten pantesikkerhet.

Dersom det foreligger forhold som kan gi grunn til å tro at debitor ikke vil kunne tilbakebetale lånet på normal måte, skal lån ikke ytes – uavhengig av hvilken sikkerhet som kan stilles.

Øvrige kriterier for utlån

For næringseiendommer vil det være et hovedkrav at panteobjektene med stor grad av sikkerhet antas å være omsettelige til priser som gir EiendomsKreditt full

dekning av alle krav, også i et vanskelig eiendomsmarked. Panteobjektene skal dessuten kunne

leies ut til priser som dekker påregnelige utgifter til vedlikehold, drift, avgifter og betjening av EiendomsKreditt sine lån.

Belåningsverdi

Som grunnlag for verdifastsettelse krever EiendomsKreditt at det foreligger en dokumentert omsetningsverdi, en takst eller en tilfredsstillende meglervurdering av ny dato. For borettslag kan også verdiestimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn. (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiestimer på boliger til alle OMF-foretak med boliglån.) Eksterne verdivurderinger blir evaluert av EiendomsKreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdivurderingen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

Kredittgivningen i EiendomsKreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Alle lån til næringsformål, inklusiv leiegårder, samt lån til borettslag (fellesgjeld), behandles av kredittkomiteen som har fullmakt til å bevilge lån inntil kr 75 mill. Lån som er større enn dette, skal behandles i EiendomsKreditt sitt styre.

Lånenes løpetid og rentevilkår

Lån til næringsbygg vil normalt ha en løpetid på maksimalt 25 år. Fellesgjeld i borettslag gis normalt med en løpetid på 5-35 år. Ved særlig lav risiko kan lenger løpetid innvilges. Lån kan gis med inntil 5 års avdragsfrihet, dog vanligvis for ett år om gangen. Utlån kan gis med flytende eller fast rente, og for større næringslån tilbys også 3 måneders NIBOR med et marginpåslag. Rentebindingstiden for lån med fast rente kan være opp til 10 år.

Selv om pantesikkerheten for utlånene forutsettes å gi full sikkerhet for de innvilgede lån, vil EiendomsKreditt sin risiko til en viss grad også være knyttet til den enkelte kundes evne til å betjene sine lån. Denne risikoen søkes redusert gjennom en grundig analyse av debtors betalingssevne og betalingsvilje, samt strenge krav til likviditetsbuffer.



Sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgrader

I forbindelse med at EiendomsKreditt har konsesjon som utstedere av OMF, er det etablert en sikkerhetsmasse for eiendomshypoteklånene. Alle nye lån som innvilges, må tilfredsstillе kriteriene for å kunne inngå i sikkerhetsmassen.

I sikkerhetsmassen legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektес 100% etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringsseiendommer, fritidseiendommer og ordinære næringsseiendommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. Disse vektес 35% etter kapitaldekningsforskriften. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som eiendomshypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 60%. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som bolighypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 75%. Etter EiendomsKreditts vedtekter skal lån til næringsseiendommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55% og lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene, skal ligge innenfor 65%.

Siden tapsrisiko stiger eksponentielt med økende belåningsgrad, og belåningsgradene i EiendomsKreditt ligger betydelig lavere enn OMF-regelverket tillater, anser styret at tapspotensialet i EiendomsKreditt er svært lavt.

Verdifall på sikkerhetsstillelser

EiendomsKreditt yter kun grunnfinansiering innenfor lave belåningsgrenser. Kraftig prisfall i eiendomsmarkedet vil likevel kunne utgjøre en forretningsmessig risiko for selskapet

4.2. Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko i EiendomsKreditt skal ikke overstige nivået beregnet under pilar 1 ved bruk av basismetoden.

4.3. Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av

endringer i markedsvariabler og/ eller markedsbetingelser. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadsrisiko. EiendomsKreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer.

EiendomsKreditt har ingen handelsportefølje i finansielle instrumenter. Obligasjoner og sertifikater holdes enten som likviditetsreserver eller som sikringsinstrumenter. Likviditetsreservene er definert som «bankportefølje» og bokføres etter porteføljeprinsippet til laveste verdi av bokført verdi eller markedsverdi.

Renterisiko er risiko som oppstår ved at det er avvik i rentereguleringstidspunktene mellom innlån og utlån. EiendomsKreditt tilstreber å minimere renterisikoen ved å tilpasse rentereguleringstidspunktene for innlån og utlån best mulig, og ved bruk av rentesikringsinstrumenter.

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

4.4. Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke skal kunne overholde alle sine betalingsforpliktelser til rett tid uten at det oppstår betydelige kostnader knyttet til refinansiering eller til realisering av likviditetsreserver eller andre eiendeler. Selskapets likviditetsrisiko er sterkt knyttet til selskapets kredittisiko 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 risikoreduserende 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 31.12.2018 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 787 mill. som tilsvarer 19% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 166,1% (1072,7%). Det offisielle kravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 102,6 (105). Det er ikke fastsatt noe myndighetskrav for NSFR.

5. PERSONALE OG ARBEIDSMILJØ

Ved utgangen av året var det tolv fast ansatte i EiendomsKreditt. Dette fordeler seg på syv kvinner og fem menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 50 år.

EiendomsKreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i EiendomsKreditt har seks medarbeidere deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet årsverk i EiendomsKreditt i 2018 utgjorde 8,6.

Sykefraværet for 2018 var 5,7% (1,3%) av arbeidstiden. Det egenmeldte fraværet har vært lavt og legemeldt fravær skyldes ikke arbeidsrelatert sykdom. Det er ikke registrert skader som skyldes arbeidsulykker eller arbeidsbelastning i løpet av året. Selskapet har verneombud. Selskapet har en fleksibel helseforsikringsordning for ansatte.

EiendomsKreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak.

Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 21 i regnskapet.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med diskrimineringslovens formål ved å fremme likestilling, herunder gi like muligheter og rettigheter, samt hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk eller religion.

Selskapet legger vekt på likestilling mellom kjønn ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer. Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Ledergruppen bestod av tre menn og en kvinne. Styret består av en kvinne og fire menn.

6. SAMFUNNSANSVAR

Regnskapsloven krever at selskapet skal redegjøre for hvordan det forholder seg til sitt samfunnsansvar med hensyn til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold, samt miljø og korrupsjonsbekjempelse.

Som et frittstående og landsdekkende kredittforetak har selskapet en viktig samfunnsmessig betydning og et betydelig samfunnsansvar. Selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar med hensyn til grunnleggende menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø og korrupsjonsbekjempelse på en god måte gjennom forretningsstrategier, håndbøker og interne rutiner og retningslinjer.

I den daglige driften er samfunnsansvar integrert i selskapets personalhåndbok, HMS-håndbok, kreditt håndbok, finansk håndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv. EiendomsKreditt arbeider for å fremme samfunnsansvaret innenfor virksomheten, blant annet gjennom opplæring og bevisstgjøring på områder som er risikoutsatt for kriminell aktivitet.

Selskapets virksomhet antas å medføre lave miljøbelastninger. Selskapet legger vekt på å redusere klima- og miljøpåvirkninger på områder der dette er mulig.

7. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt AS utgjør kr 54,02 mill. Det foreslås avsatt et utbytte til aksjonærene som utgjør 49,6% av overskuddet i 2018, tilsvarende totalt kr 26,81 mill. (kr 5,00 per aksje). Resterende av overskuddet på kr 27,21 mill. foreslås tilført annen egenkapital. Den opptjente egenkapitalen utgjør etter



dette kr 179,42 mill. og samlet egenkapital utgjør kr 761,47 mill. per 31.12.2018.

8. FREMTIDSUTSIKTER

Styret i EiendomsKreditt vurderer at fortsatt lønnsom vekst og større utlånsvolumer er viktig for å fremstå som en enda mer solid og attraktiv samarbeidspartner for eierbankene og kundene. EiendomsKreditt har i 2017 og 2018 hatt en vekst på henholdsvis på 30% og 21% i utlån til næringsformål. Veksten kommer gjennom

samarbeid med eierbanker, tilretteleggere og gjennom egen distribusjon i markedet.

Som følge av stabile utsikter for norsk økonomi opplever vi at kredittetterspørselen fra næringslivet er god inn i 2019. Samarbeid med andre aktører for å tilby attraktive finansieringsløsninger for kunder har vist en solid utvikling og EiendomsKreditt forventer fortsatt lønnsom utlånsvækst i 2019. Veksten skal realiseres innenfor dagens vedtektsfestede kredittpolicy.

Bergen, 7. februar 2019
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør



Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2018	2017
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		3 165	3 732
Renter av utlån til og fordringer på kunder		159 240	141 213
Renter og lignende inntekter av verdipapirer		8 030	8 215
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>170 434</i>	<i>153 160</i>
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		80 996	79 739
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		7 267	7 106
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>88 263</i>	<i>86 845</i>
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter		82 172	66 315
Utbytte egenkapitalbevis		150	150
Netto verdiendring obligasjonsfond		120	
Andre gebyrer og provisjonsinntekter		2 280	1 929
Andre gebyrer og provisjonskostnader		39	44
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter		207	707
Andre inntekter	7	7 116	632
<i>Sum andre driftsinntekter</i>		<i>9 835</i>	<i>3 374</i>
Sum inntekter		92 007	69 689
Lønn m.v.	21	9 093	7 749
Pensjonskostnader	22	865	286
Sosiale kostnader		2 379	2 031
Administrasjonskostnader		5 841	5 797
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>18 178</i>	<i>15 863</i>
Avskrivninger av varige driftsmidler	20	532	327
Andre driftskostnader		1 718	1 303
Sum driftskostnader		20 428	17 492
Nedskrivning - ikke finansielle eiendeler		805	
Tap på utlån	11	-	1 239
Resultat før skatt		70 774	50 958
Skatt på ordinært resultat	17	16 751	11 685
Resultat etter skatt		54 022	39 273
Avsatt til utbytte		26 807	19 508
Overført til annen egenkapital	5	27 215	19 765



Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2018	31.12.2017
Kontanter og fordringer på sentralbanken		5	5
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid på kredittinstitusjoner	19	238 796	233 445
Utlån til kunder	7-11	4 412 904	4 300 587
Overtatt eiendeler	23	2 100	-
Sertifikater, obligasjoner utstedt av andre	13	549 192	515 084
Obligasjonsfond	13	30 120	-
Aksjer andeler og grunnfondsbevis	13	5 617	5 617
Utsatt skattefordel	17	1 946	2 017
Varige driftsmidler	20	5 280	4 025
Andre eiendeler		186	145
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter	22	17 201	20 368
Sum eiendeler		5 263 348	5 081 291

GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.12.2018	31.12.2017
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	12	4 236 912	4 217 646
Annen gjeld		45 131	34 473
Underfinansiering av pensjonsforpliktelser	22	2 220	2 355
Påløpte kostnader		17 614	19 695
Ansvarlig lånekapital	4	125 000	125 000
Fondsobligasjonslån	4	75 000	75 000
Sum gjeld		4 501 878	4 474 169
 Aksjekapital	3	536 149	428 749
Overkursfond	5	45 902	26 169
Annen egenkapital	5	179 419	152 204
Sum egenkapital		761 470	607 122
Sum gjeld og egenkapital		5 263 348	5 081 291
Utenom balansen			
Rentebytteavtaler	15	630 525	688 225

Bergen, 7. februar 2019
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør



Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	11 742	13 034
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-88 868	-88 056
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	167 896	145 178
Innbetalinger av utbytte	150	150
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-10 696	-11 749
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-13 868	-9 305
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-12 791	-9 105
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	53 564	40 148
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	258 625	164 678
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 490 370	-1 740 272
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 378 053	1 035 578
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-323 114	-218 635
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-1 788	-101
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-178 594	-758 752
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 099 473	1 609 072
Innbetaling av aksjekapital, inkl overkurs	130 792	144 643
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 080 375	-1 311 153
Utbetaling av utbytte	-19 508	-9 627
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	130 381	432 936
Netto kontantstrøm for perioden	5 351	-285 668
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	233 445	519 113
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	238 796	233 445



Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	18
Note 2 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	20
Note 3 Aksjekapital	26
Note 4 Ansvarlig kapital	26
Note 5 Endringer i egenkapital	27
Note 6 Kapitaldekning	27
Note 7 Utlån	29
Note 8 Utlån og sikkerhetsmasse	30
Note 9 Risikoklassifisering	31
Note 10 Mislighold	32
Note 11 Nedskrivning på utlån	32
Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån	33
Note 13 Verdipapir	34
Note 14 Finansiell risiko	35
Note 15 Rentederivatavtaler	37
Note 16 Kurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger	37
Note 17 Skatt	38
Note 18 Nærstående parter	39
Note 19 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	40
Note 20 Varige driftsmidler	40
Note 21 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	41
Note 22 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	42
Note 23 Overtatte eiendeler	44
Note 24 Vesentlige leieavtaler	44



Note 1 Regnskapsprinsipper

1. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet for EiendomsKreditt er avlagt i samsvar med kravene i regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak og god regnskapsskikk. Regnskapet er basert på historisk kost med unntak av finansielle eiendeler, herunder kjøpte verdipapirer som ikke er benyttet til sikringsforretninger, som blir vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Lån, fordringer og andre finansielle forpliktelser er vurdert til amortisert kost. Årsregnskapet presenteres i norske kroner.

2. Endringer i regnskapsprinsipper

Årsregnskapet følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2017.

3. Finansielle eiendeler og gjeld

Utlån

Utlån er ved førstegangs måling vurdert til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes utlån til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på utlånet. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for enkelte utlån eller grupper av utlån, er lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

Verdipapirer

Ved kjøp og salg av verdipapirer og finansielle avtaler, benyttes oppgjørsmåned som bokføringsdato.

Verdipapirplasseringer

Alle sertifikat- og obligasjonsplasseringer er enten klassifisert som omløbspapirer eller som sikringsportefølje som inngår i styringen av renterisikoen i balansen. Porteføljen av omløbspapirer er vurdert samlet til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er satt til omsetningsverdi på børs og der det ikke foreligger børskurser er verdien satt i samarbeid med megler. Ved salg av omløbspapirer vurderes regnskapsmessig gevinst/tap i forhold til anskaffelseskost. Verdien av sikringsporteføljen er i

balansen oppført til anskaffelseskost korrigert for periodisert kursdifferanse. Gevinst og tap ved realisasjon av sikringsporteføljen blir balanseført og periodisert som en korleksjon til løpende rentekostnader over gjenværende løpetid for det sikrede objektet.

Innlån

Obligasjons- og sertifikat innlån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet korrigert for over- og underkurs. Obligasjons- og sertifikat innlån oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Tilbakekjøpte egne ikke-amortiserte obligasjoner og sertifikater er fratrasket obligasjonsgjelden med pålydende verdi.

4. Ikke-finansielle eiendeler og gjeld

Bygg og Varige driftsmidler

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

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

5. Pensjonsforpliktelser

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



6. Egenkapital

Egenkapitalen består av selskapets aksjekapital, overkursfond og opptjent egenkapital i form av tilbakeholdt overskudd.

7. Inntektsføring

Renter, provisjoner og gebyrer tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Forskuddsbetalte kostnader, forskuddsbetalte inntekter og opptjente ikke innbetalte inntekter periodiseres og føres som fordring i balansen. Påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i balansen.

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

Overkurs/underkurs

Overkurs og underkurs ved utbetaling av utlån til kunder balanseføres. Overkurs kostnadsføres og underkurs inntektsføres planmessig lineært som en justering av de løpende renteinntektene frem til forfall på lånet eller første rentereguleringstidspunkt. Ved innfrielse av lån fra kunder til over- eller underkurs før lånets forfall eller rentereguleringstidspunkt, blir over- eller underkursen balanseført. Overkursen inntektsføres og underkursen kostnadsføres planmessig lineært som en justering av de løpende rente-inntektene, frem til lånets opprinnelige forfall eller første rentereguleringstidspunkt.

Overkurs eller underkurs ved emisjon av sertifikater og obligasjoner balanseføres og blir resultatført planmessig lineært som en justering av løpende rentekostnader i perioden, frem til sertifikatets/obligasjonens forfall, eventuelt frem til første rentereguleringstidspunkt. Ved tilbakekjøp av egne sertifikat- og obligasjonslån blir overkurs kostnadsført og underkurs inntektsført på kjøpstidspunktet i samsvar med NRS 18.

Inntektsføring av etableringsgebyrer

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.

8. Sikring og sikringsbokføring

Sikringsbokføring er benyttet for å oppnå selskapet sin målsetting om at regnskapet skal reflektere de

underliggende økonomiske realiteter av alle transaksjoner. Sikringsbokføring innebærer at verdiendringer på sikringsobjekt og sikringstransaksjon blir bokført i samme periode. Sikringsforretninger har til hensikt å nøytralisere eksisterende renterisiko. Renterisikoen styres slik at det er størst mulig samsvar mellom rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld. Renteposisjonene er knyttet til innlån, utlån, obligasjoner utstedt av andre samt renteinstrumenter. Postene skal samlet gi en renteposisjon innenfor de rammer som til enhver tid er gitt av styret. For at en avtale skal kunne klassifiseres som en sikringsforretning, kreves det en nær sammenheng mellom prisutviklingen for sikringsforretningen og verdiutviklingen for den posten som sikres. Rentebytteavtaler (renteswapper) som er benyttet for å sikre balanseposter eller andre finansielle instrumenter, er vurdert i sammenheng med den sikrede posten. Inntekter og utgifter fra disse forretningene resultatføres i samsvar med de postene de sikrer. Gevinst/tap ved salg/innløsning av enkeltposter periodiseres i forhold til den aktuelle sikringsperiode.

9. Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattepliktige inntekt, mens endringen i utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom det regnskapsmessige resultat og den skattepliktige inntekt. Den utsatte skatteforpliktelsen er vist som egen post under avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser. Utsatt skattefordel vises som egen post under immaterielle eiendeler.

10. Kontantstrømpoppstilling

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

11. Ekstraordinære poster

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

Note 2 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring

Innhold

1. Innledning
2. Kapitaldekning
3. Styring og kontroll av risiko
 - 3.1 Totalrisikomodell

1. Innledning

Denne noten gir en beskrivelse av risiko- og kapitalstyring i EiendomsKreditt og skal dekke krav til offentliggjøring av finansiell informasjon slik dette fremkommer av kapitalkravsforskriften. Oppdatert informasjon om kapitalkrav og ansvarlig kapital oppdateres minst kvartalsvis og offentliggjøres i kvartalsrapporten på hjemmesiden til EiendomsKreditt www.eiendomsKreditt.no.

2. Kapitaldekning

Kapitaldekningsregelverket bygger på en standard for kapitaldekningsberegninger hvor formålet er å styrke stabiliteten i det finansielle systemet gjennom mer risikosensitivt kapitalkrav, bedre risikostyring og kontroll, tettere tilsyn samt mer informasjon til markedet. Kapitaldekningsregelverkets bestemmelser fremgår av finansforetaksloven §§ 14-1 til 14-6 samt kapitalkravsforskriften, beregningsforskriften og CRR/CRD IV-forskriften.

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

Pilar 1

Pilar 1 omhandler minstekravet til ansvarlig kapital for 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 3 %. Motsyklisk kapitalbuffer er med virkning fra 31. desember 2017 2,0 %, men økes til 2,5 % fra 31.

desember 2019. Samlet bufferkrav for EiendomsKreditt blir 8,0 % fra 31. desember 2019. Summen av minstekrav og bufferkrav blir således 16,0 %.

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

Pilar 2

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

Pilar 3

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

Ansvarlig kapital

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

Oversikt over ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning fremgår av note 3 – 6 i det etterfølgende.

3. Styring og kontroll av risiko

Risiko- og kapitalstyring

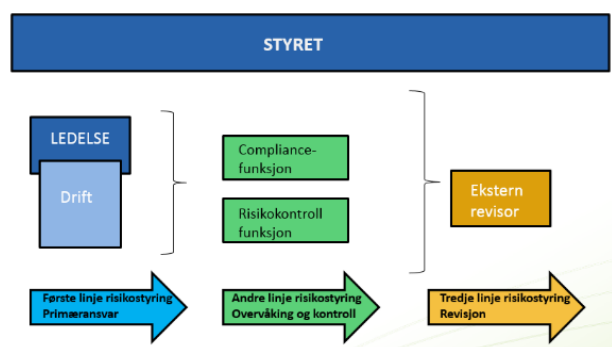
God risiko- og kapitalstyring er et viktig strategisk virkemiddel i EiendomsKreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i EiendomsKreditt skal være lav. ICAAP-dokumentet i EiendomsKreditt gir en oversikt over metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentet inneholder også ILAAP, som gir en oversikt over selskapets egen vurdering av likviditets- og finansieringsrisiko. ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret.

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

Administrasjonen rapporterer løpende til styret om risikoutvikling og eventuelle endringer i risikoeksponeringen.

Selskapet har på plass en kapitalplan som viser foretakets målsettinger for minimumskapital, hvordan denne ønskes sammensatt av ulike typer ansvarlig kapital og planer for å opprettholde soliditeten over tid.

Organisering og ansvar



Styring og kontroll av risiko i EiendomsKreditt er organisert etter en modell med tre forsvarslinjer. Det primære ansvaret for risikostyring ligger i den operative førstelinjen ved at alle ansatte har ansvar

for å utføre sitt arbeid i samsvar med de fullmakter, instruksjer og retningslinjer som gjelder for den enkelte.

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

Administrerende direktør skal sørge for at krav til risikostyring og internkontroll etterleves i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning herunder løpende følge opp endringer i selskapets risikoer og påse at disse er forsvarlig ivaretatt i samsvar med styrets retningslinjer.

Andrelinjeansvaret for risikostyring er lagt til en uavhengig risikokontrollfunksjon (CRO) som har ansvar for å overvåke, vurdere, gi råd og rapportere om risikosituasjonen. CRO rapporterer jevnlig til styret og varsler styret i tilfeller der identifiserte risikoer påvirker eller kan påvirke selskapet. I den daglige driften rapporterer CRO til administrerende direktør.

Styret hører også til andre forsvarslinje og skal blant annet overvåke systemene for internkontroll og risikostyring. På grunn av selskapets størrelse har EiendomsKreditt ikke internrevisor. EiendomsKreditt er videre unntatt kravene til å ha revisjons- eller risikoutvalg på grunn av konsesjon som OMF-foretak.

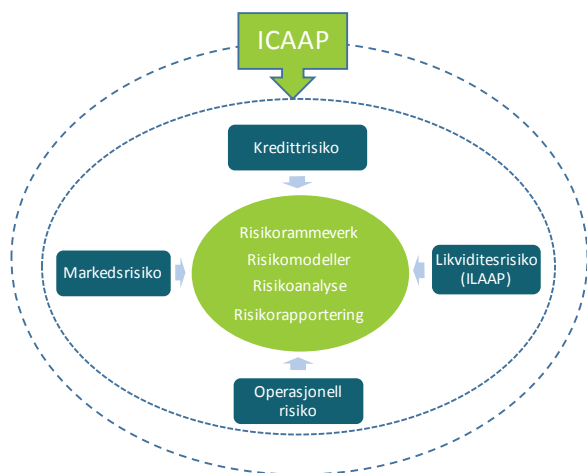
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Ekstern revisor har også rolle som uavhengig gransker som jevnlig avgir rapport til Finanstilsynet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

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

3.1 Totalrisikomodell

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

Figur - Risiko og kapitalstyring i EiendomsKreditt



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

I pilar 2 og under arbeid med ICAAP blir det i tillegg avsatt kapital for konsentrasjonsrisiko mot næring og enkeltkunde. Og det blir avsatt kapital for markedsrisiko (kredittspreadrisiko og eiendomsrisiko). Det bli videre gjort en grundig vurdering av likviditetsrisiko (ILAAP) i ICAAP. Øvrige relevante risikoområder som blir vurdert for EiendomsKreditt er, regulatorisk risiko, forretningsrisiko, strategisk risiko, eierrisiko, systemrisiko, pensjonsrisiko og risiko for uforutsigelig gjeldsoppbygging.

3.1.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for tap dersom EiendomsKreditt sine kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån.

Kredittrisiko er den mest betydningsfulle risikoen. De viktigste 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 personmarked:

I kredittvurderingen legges det vekt på både betalingsvilje(atferd), betjeningsevne og sikkerheter. Betjeningsevnen skal vurderes ut fra en normal inntektssituasjon for kunden og krav til at kunden skal kunne klare både antatt mulige renteøkninger og andre uforutsette utgifter.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for bedriftsmarked:

I kredittvurderingen skal det legges vekt på både betalingsvilje, betjeningsevne, sikkerhet og tillit til ledelsen. Det skal utvises særlig varsomhet og normalt gis avslag ved kompliserte selskapsmodeller, konjunkturutsatte bransjer, spesialiserte bygg, dårlig teknisk standard, dårlig tilgang på nye leietakere, svak likviditet i eiendomsmarkedet og sårbarhet overfor andre enkeltfaktorer på inntekts- eller kostnadssiden. Alle kredittbeslutninger fattes av kredittkomite eller av styret etter forslag fra kredittkomite.

Samlet engasjementsbeløp:

Samlet engasjementsbeløp fordelt pr geografisk område fremgår av note 7 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 14.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1.

Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifikasjon av misligholdet fremgår av note 10. Fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 11.

Bruk av ratingbyråer:

Selskapet benytter rating fra ratingbyråer der det foreligger ved fastsettelse av vektingen av engasjementene i forbindelse med beregningen av kapitalkravet.

Bruk av sikkerheter:

Utlån i selskapet er generelt gitt med pant i fast eiendom. I tillegg er fortsatt noen lån gitt med bankgaranti. Utlån til banker er gitt mot gjeldsbrev uten ytterligere sikkerhet. Disse lånene inngår ikke i sikkerhetsmassene for bolighypotek og eiendomshypotek.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Konsentrasjonsrisiko er definert som faren for tap som følge av at store deler av den utlånte kapitalen er knyttet opp mot enkelt kunder, mot ensidig næringsmessige områder eller avgrensede geografiske områder.

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Denne risikoen er særlig relatert til næringslån i EiendomsKreditt. Konsentrasjonsrisikoen er særlig vurdert opp mot store engasjement. Lav låneutmåling (LTV) reduserer betydningen av konsentrasjonsrisiko. For å begrense risikoen ytterligere, legger selskapet stor vekt på sentral beliggenhet, om eiendommen er stor i forhold til det lokale marked og at eiendommen ikke er spesialisert men har generell anvendelsesmulighet.

3.1.2 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Selskapets operasjonelle risiko beregnes kvantitativt i kapitaldekningen i pilar 1 etter basismetoden, som er nærmere beskrevet i kapitalkravsforskriften. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar 2 for operasjonell risiko.

Styring av operasjonell risiko skjer gjennom kontroller integrert i den løpende drift, opplæring, informasjon, beslutningsgrunnlag, lederovervåking og rapportering. Ledere avgir også årlig en bekreftelse på at internkontroll er gjennomført til administrerende direktør som avgir en samlet rapport til styret. Prosessenes gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for EiendomsKreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig er godkjenning, fullmakter, verifikasjoner, avstemming, gjennomgang av driftsresultater, budsjettavvik, sikring av aktiva, arbeidsdeling og tilgangskontroller.

3.1.3 Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og markedsbetingelser. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. EiendomsKreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer, men har kjøpt egenkapitalbevis, se note 13. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. For EiendomsKreditt er markedsrisiko særlig knyttet til de finansinstrumenter finansavdelingen kan benytte i sin virksomhet. Selskapet er bevisst denne risikoen og har på plass flere risikoreduserende tiltak for å minimere denne risikoen. Vurderingen foretas på motpartsrisiko, eiendomsrisiko, kredittspreadrisiko og renterisiko.



Motpartsrisiko

EiendomsKreditt er eksponert for motpartsrisiko ved at selskapet anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger herunder rentederivatavtaler. Rentederivater (renteswap) er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. For en spesifisering av rentederivatene vises til note 15. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Motpartrisikoen anses som lav.

Eiendomsrisiko

Eiendomsrisiko er kun knyttet til selskapets direkte eierskap i en hytte på Filefjell som benyttes av de ansatte. Eiendomsrisiko anses som lav.

Kredittspreadrisiko

Kredittspreadrisiko 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 kredittspreadendringer. Justeringsfaktorene er risikospredning og markedslikviditet ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Risikospredning er i hvor stor grad porteføljen er diversifisert i forhold til ulike sektorer, geografiske områder og enkeltutstedere. Markedslikviditet er i hvor stor grad porteføljen er likvid i et stresset marked. Sammensetningen av verdipapirporteføljen fremgår av note 13.

Renterisiko

I beregning av kapitalbehov knyttet til renterisiko er det tatt utgangspunkt i maksimal ramme for renterisiko gitt av styret. Beregning av faktisk eksponering av total renterisiko tar hensyn til både eiendels- og gjeldssiden av balansen og et parallellskift i rentekurven på 2 prosentpoeng ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Ved å legge til grunn markedsverdi/påløpende av aktiva (fordelt

på næringslån flytende/fast, boliglån flytende/fast, likviditetsporteføljen og innskudd) og passiva (fordelt på bolighypotek, næringshypotek, senior obligasjoner og ansvarlige lån) x rentedurasjon per klasse x verdiendring ved 2%-poeng parallell skift i rentekurven gir det et samlet tapspotensiale for renterisiko. Eksponering mot renterisiko er vist i note 14 i årsrapporten.

3.1.4 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko kan deles i to elementer; refinansieringsrisiko og prisisiko. 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. Prisisiko er risiko for ikke å være i stand til å refinansiere forpliktelser uten en betydelig merkostnad på ny finansiering, eller et prisfall på eiendeler som må refinansieres. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

3.1.5 Øvrige risiko

Regulatorisk risiko er risiko som følge av endring i rammevilkår satt av myndighetene. Slike endringer i rammevilkår kan ha en vesentlig betydning for virksomheten. Man har i liten grad mulighet for å påvirke denne type endringer, men må tilpasse virksomheten til de endringer i regelverket som myndighetene vedtar.

Forretningsrisiko og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko for en uventet betydelig reduksjon av EiendomsKreditt sine inntekter, som følge av eksterne forhold. Dette kan være endringer i rammebetingelser gjennom konkurransesituasjonen, endringer i lovgiving, konjunktursvingninger, reguleringer fra offentlige myndigheter eller

feilaktige og uheldige forretningsrelaterte beslutninger. Forretningsrisiko er andre forhold enn kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Strategisk risiko inngår i forretningsrisiko.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta konkurransefordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. EiendomsKreditt har en løpende forretningsstrategiprosess som involverer styret, ledelsen og nøkkelpersoner i arbeidet. Forretningsrisiko følges opp gjennom løpende rapportering, resultatoppfølging, budsjettoppfølging og utarbeidelse av løpende prognoser. Strategiarbeidet er således en rullerende og fleksibel prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål.

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

Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

EiendomsKreditt skal identifisere og kontrollere uforsvarlig gjeldsoppbygging. Ved vurdering av høy andel fremmedfinansiering og overdreven gjeldsoppbygging benytter selskapet uvektet kjernekapitalandel (leverage ratio) som en indikator, i tråd med Finanstilsynets anbefalinger. EiendomsKreditt har en leverage ratio som ligger vesentlig over Finanstilsynets anbefalte minimumsnivå på henholdsvis 3% og 5% for kredittforetak og banker, se note 6. Det settes

følgelig ikke av kapital for risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging i pilar 2.

Pensjonsrisiko

Risikoen for at pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsesordninger kan øke. EiendomsKreditt har innskuddsordning overfor sine ansatte. I tillegg har EiendomsKreditt en driftspensjonsavtale for tidligere administrerende direktør for 70% av lønn over 12G. EiendomsKreditt har en pensjonsrisiko for at ytelsen knyttet til driftspensjonsavtalen vil koste mer enn forventet. Forpliktelsen til EiendomsKreditt kan øke hvis den actuarielle-erfaringen er verre enn forventet. EiendomsKreditt anser pensjonsrisikoen knyttet til driftspensjonsavtalen som lav i forhold til antall og størrelse. Det er ikke satt av noe kapitalbehov for pensjonsrisiko under pilar 2.

Systemrisiko

Systemrisiko er en form for negativ ekstern virkning som oppstår når en aktør påtar seg en risiko som forårsaker risiko for andre i det finansielle system. Det er også risiko for at en eller flere negative hendelser kan forårsake kollaps i det finansielle system og gi store ringvirkninger i markedet.

EiendomsKreditt kan best beskytte seg mot systemrisiko gjennom forsvarlig kredittrisiko- og likviditetsrisikopolicy. Selskapet har konkludert med at nivået på systemrisikoen ikke vurderes å være høyere enn det som er ivaretatt gjennom kalibreringen av kredittmodellene, den motsykliske kapitalbufferen og systemrisikobufferen. Det er ikke satt av ytterligere kapital for systemrisiko i pilar 2.

Note 3 Aksjekapital

(i hele kr)

Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 24.794 aksjer av tidligere adm. direktør Svein Erik Buck og 1.008 aksjer av finansdirektør Lars W. Lynngård. Hver aksje har en stemme i generalforsamling.

De 20 største aksjonærene per 31.12.2018 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	30,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
R Transit AS	30,00 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Sparebanken Sogn og Fjordane	6,51 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Voss Sparebank	3,64 %	Sparebank 1 Søre Sunnmøre	0,82 %
Luster Sparebank	1,85 %	Helgeland Sparebank	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes & Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank AS	1,53 %	Indre Sogn Sparebank	0,78 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Nordic Private Equity AS	0,77 %
Sandnes Sparebank	1,42 %	Sparebank 1 Østlandet	0,61 %
Søgne og Greipstad Sparebank	1,12 %	Vik Sparebank	0,54 %

Note 4 Ansvarlig kapital

(i hele kr)

Fondsobligasjonskapital (T1)

Selskapet har ikke tatt opp nye fondsobligasjonslån i 2018, men har refinansiert et på kr 40 000 000.

Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 75 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendomskreditt regulatorisk call, rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital (T2)

Selskapet har ikke tatt opp nye ansvarlige lån i 2018. Selskapet har i 2018 et ansvarlig lån på kr 125 000 000,-. Det ansvarlige lånet løper til den 5.11.2024 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 5.11.2019 og deretter ved hver termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

ISIN	Type	Call	IB 2018	UB 2018	Årets kostnad
NO0010722754	T1	05.11.2019	125 000 000	125 000 000	3 722 994
NO0010684285	T2	27.06.2018	40 000 000	-	965 587
NO0010714249	T2	27.06.2019	35 000 000	35 000 000	1 582 532
NO0010822513	T2	14.05.2023	40 000 000	40 000 000	1 252 877
Sum					7 523 990

Note 5 Endringer i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Balanse	Endringer i 2018		Balanse
	31.12.2017			31.12.2018
<i>Innskutt egenkapital</i>		Emisjon oktober	Emisjonskostnader	
Aksjekapital	428 749	107 400		536 149
Overkursfond	26 169	23 392	3 659	45 902
Sum innskutt egenkapital	454 918			582 051
<i>Opptjent egenkapital</i>		Årets resultat		
Annen egenkapital	152 204		27 215	179 419
Sum egenkapital	607 122			761 470

Note 6 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

	2018	2017
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	428 749
Overkursfond	45 902	26 169
Annen egenkapital	179 419	152 204
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Pensjonsmidler	-326	-773
Utsatt skattefordel	-1 946	-2 017
Sum ren kjernekapital	759 198	604 333
Hybridkapital	75 000	75 000
Sum kjernekapital	834 198	679 333
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	959 198	804 333
Risikovektet beregningsgrunnlag	4 690 750	4 041 871
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	727 066	626 490
Kapitaldekning	20,45 %	19,90 %
Kjernekapitaldekning	17,78 %	16,81 %
Ren kjernekapitaldekning	16,19 %	14,95 %
Uvektet kjernekapitaldekning	15,40 %	13,26 %

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav

Standardmetoden	2018			2017		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav
Motpart/risikovekt						
<u>Multilaterale utviklingsbanker</u>						
0 %	-	-	-	40 010	-	-
<u>Obligasjonsfond</u>						
0 %	30 120	-	-	-	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	366 168	36 617	2 929	350 861	35 086	2 807
<u>Institusjoner</u>						
20 %	404 761	80 952	6 476	306 835	61 367	4 909
50 %	10 000	5 000	400	45 149	22 575	1 806
100 %	9 602	9 602	768	9 583	9 583	767
<i>Poster utenom balanse</i>	-	2 477	198	-	3 172	254
<u>Foretak</u>						
100 %	5 000	5 000	400	4 999	4 999	400
<u>Pant eiendom</u>						
35 %	258 040	90 314	7 225	865 013	302 755	24 220
100 %	4 152 937	4 152 937	332 235	3 432 282	3 432 282	274 583
<i>Poster utenom balanse</i>	-	138 854	11 108	-	25 707	2 057
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	331	-	-	778	-	-
100 %	24 442	24 442	1 955	23 765	23 765	1 901
Sum	5 261 401	4 546 195	363 696	5 079 275	3 921 290	313 703
CVA risiko		7 066	565		11 129	890
Kapitalkrav for operasjonell risiko		137 489	10 999		109 452	8 756
Sum	5 261 401	4 690 750	375 260	5 079 275	4 041 871	323 350
<i>Bufferkrav</i>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			117 269			101 047
Motsyklisk buffer (2% fra 31.12.17)			93 815			80 837
Systemrisikobuffer (3%)			140 722			121 256
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			351 806			303 140
Minimumskrav til ansvarlig kapital			727 066			626 490

Note 7 Utlån

(i hele 1 000 kr)

Utlån fordelt etter sektor	2018	%	2017	%
Aksjeselskaper	4 085 224	92,57 %	3 316 909	77,14 %
Ansvarlige selskaper	227 359	5,15 %	214 997	5,00 %
Personlig næringsdrivende	14 695	0,33 %	36 316	0,84 %
Lønnstakere	75 197	1,70 %	693 101	16,12 %
Annet	10 874	0,25 %	38 348	0,89 %
Sum	4 413 349	100,00 %	4 299 671	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	2018	%	2017	%
Akershus	472 864	10,71 %	625 945	14,56 %
Aust-Agder	29 262	0,66 %	40 050	0,93 %
Buskerud	83 219	1,89 %	148 474	3,45 %
Finnmark	16 079	0,36 %	18 369	0,43 %
Hedmark	127 996	2,90 %	98 059	2,28 %
Hordaland	609 273	13,81 %	744 101	17,31 %
Møre og Romsdal	50 716	1,15 %	56 846	1,32 %
Nordland	90 193	2,04 %	95 400	2,22 %
Oppland	26 120	0,59 %	40 008	0,93 %
Oslo	1 371 280	31,07 %	1 040 472	24,20 %
Rogaland	434 468	9,84 %	436 393	10,15 %
Sogn og Fjordane	323 492	7,33 %	341 502	7,94 %
Telemark	-	0,00 %	1 197	0,03 %
Troms	3 697	0,08 %	11 019	0,26 %
Trøndelag	196 426	4,45 %	189 202	4,40 %
Vest-Agder	137 195	3,11 %	149 616	3,48 %
Vestfold	177 238	4,02 %	100 506	2,34 %
Østfold	263 832	5,98 %	162 511	3,78 %
Sum	4 413 349	100,00 %	4 299 671	100,00 %

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

EiendomsKreditt konvertere utlånsporteføljen sin til en sikkerhetsmasse som gir grunnlag for å utstede obligasjoner med porteføljepant (obligasjoner med fortrinnsrett – OMF). Ved utgangen av 2018 sto det igjen omlag 1,2 % av porteføljen som ikke var overført til sikkerhetsmassen eiendomshypotek.

Utlån fordelt på portefølje	2018	%	2017	%
Bolighypotek	-	0,00 %	604 024	14,05 %
Eiendomshypotek	4 359 401	98,78 %	3 665 694	85,26 %
Annet	53 948	1,22 %	29 953	0,70 %
Sum	4 413 349	100,00 %	4 299 671	100,00 %

Den 20.06.2018 solgte EiendomsKreditt den gjenværende boliglånsporteføljen til Sparebanken Sogn og Fjordane. Porteføljen utgjorde på realisasjonstidspunktet ca. 535 millioner kroner. Nettoprovenyet, pålydende 6,51 millioner kroner, er i resultatregnskapet ført mot *Andre inntekter*.

Av utlånsporteføljen i EiendomsKreditt løper kr 510 mill. med fast rente. Disse lånene kan representere en mer eller en mindre verdi i forhold til bokført verdi ved utgangen av året. Verdien er avhengig av renten

lånene løper med og renten på tidspunkt for regnskapsavleggelse. Lånene med fast rente er sikret med tilsvarende rentebytteavtaler, slik at en over- eller underverdi på utlånssiden vil ha en motsvarende post på innlånssiden. Ved utgangen av 2018 var det en merverdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Utlån 31.12	2018	2017
Bokført verdi av utlånsporteføljen	4 413 349	4 299 671
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	4 415 250	4 304 385
Merverdi i utlånsporteføljen	1 901	4 714

Note 8 Utlån og sikkerhetsmasse

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2018	31.12.2017
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	4 359 401	3 650 887
Fyllingssikkerhet	228 453	201 676
Sum	4 587 854	3 852 563
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	3 376 000	2 916 000
Overpantsettelse	35,9 %	32,1 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	14 027	11 384
Antall lån	313	322
Fast rente	11,6 %	7,1 %
Flytende rente	88,4 %	92,9 %
Volumvektet indeksert LTV	42,7 %	41,0 %
Bolighypotek		
Utlån til kunder bolighypotek	-	604 024
Fyllingssikkerhet	-	41 014
Sum	-	645 038
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	-	520 000
Overpantsettelse	-	24,0 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	-	1 264
Antall lån	-	478
Fast rente	-	29,4 %
Flytende rente	-	70,6 %
Volumvektet indeksert LTV	-	35,5 %

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

Note 9 Risikoklassifisering

(i mill. kr)

Samtlige lån i EiendomsKreditt er sikret med pant i fast eiendom eller selvskyldnergaranti fra bank. Ved bevilgning kan maksimalt lån til næringsformål være inntil 55%, lån til leiegårder og andre boliger for utleie i næring inntil 60% og til boligformål inntil 65% av markedsverdi.

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

Soliditet sin rating er bl.a. basert på regnkapsdata fra Brønnøysundregistrene. Det innebærer at kun regnskapspliktige selskaper rates. Personlige selskaper, ANS'er, organisasjoner og en del borettslag i vår portefølje vil ikke være ratet av Soliditet. Vår klassifisering er da basert på vår egen rating og underliggende sikkerhet.

Personkundeengasjementene ble solgt i 2018. Før salget ble personkundeengasjementene hvor lånet var pantesikret innenfor 60% av markedsverdi vurdert å være i risikoklasse A. Over 60% gir risikoklasse B. Alle pantesikkerhetene ble verdivurdert 2 ganger i året ved «vask» hos Eiendomsverdi og bruk av deres database. Lån som var misligholdt ble klassifisert som B.

Ved utgangen av 2018 var 95,5 % av totale utlån klassifisert i risikoklasse A. 3,1 % er i risikoklasse B og de resterende 1,3 % er i risikoklasse C.

	2018			2017		
	Antall	Beløp	%	Antall	Beløp	%
Boliglån/bolighypoteklån	1	2	0,0	478	604	14,0
- herav klassifisert som A	1	2	100,0	465	575	95,1
- herav klassifisert som B	-	-	-	13	29	4,9
Næringsdrivende/eiendomshypotek	322	4 412	100,0	333	3 696	86,0
- herav klassifisert som A	305	4 215	95,5	316	3 457	93,5
- herav klassifisert som B	11	139	3,1	12	175	4,7
- Herav klassifisert som C	6	58	1,3	4	60	1,6
- Herav klassifisert som D	-	-	-	1	3	0,1
Samlet utlån	323	4 413	100,0	811	4 300	100,0
Lån klassifisert som A-engasjement	306	4 217	95,5	781	4 032	93,8
Lån klassifisert som B-engasjement	11	139	3,1	25	205	4,8
Lån klassifisert som C-engasjement	6	58	1,3	4	60	1,4
Lån klassifisert som D-engasjement	-	-	-	1	3	0,1

Selskapet vektlegger risiko ved prising av sine engasjementer. Det er således en sammenheng mellom risikoklassifisering og prising på lån. De lån som har lavest rentemargin har også tilsvarende lav risiko. Selv om porteføljen er av god kvalitet og selskapet ikke tidligere har hatt tapserfaring, er det foretatt en nedskrivning på grupper av lån.

Note 10 Mislighold

(i hele 1 000 kr)

Eiendomskreditt vurderer et engasjement som misligholdt dersom forfalte terminer ikke er betalt innen 90 dager etter forfall. Hele engasjementet kunden har, anses da som misligholdt.

Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

De misligholdte engasjementene fordeler seg slik på geografisk område:

Fylke	2018	2017
Buskerud	18 697	-
Hordaland	500	-
Møre og Romsdal	-	3 425
Trøndelag	3 423	-
Østfold	5 660	5 856
Sum	28 279	9 281

Note 11 Nedskrivning på utlån

(i hele 1 000 kr)

Tap på utlån	2018	2017
Periodens endring i individuelle nedskrivninger	-	739
Periodens endring i gruppe nedskrivninger	-	500
Sum endringer i nedskrivninger	-	1 239
Sum tap på utlån	-	1 239

Utvikling i nedskrivninger	2018	2017
Individuelle nedskrivninger 01.01	739	-
Periodens nye individuelle nedskrivninger	-	739
Reduksjon i individuelle nedskrivninger	-	-
Tilbakeføring ved konstatering	-739	-
Individuelle nedskrivninger 31.12.	-	739
Guppenedskrivninger 01.01.	1 670	1 170
Ny nedskrivning på grupper av utlån	-	500
Gruppenedskrivning 31.12.	1 670	1 670

Gruppering av debitor		
Næringsdrivende	1 660	1 560
- Lån med pant i boligeiendom	172	124
- Lån med pant i næringseiendom	1 488	1 436
Lønnstakere	10	110
Sum	1 670	1 670

Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Eiendomskreditt har ikke beholdning av egne obligasjoner per 31.12.2018 mot en egenbeholdning på 202 mill.kr i 2017.

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid ↓	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0010755226	FRN EIKR26 PRO	18.01.16 - 18.01.19	Senior	2,45 %	18.01.2019	37 000 000
NO0010780943	FRN EIKR27 PRO	16.12.16 - 16.09.19	Senior	2,18 %	18.03.2019	250 000 000
NO0010789894	FRN EIKR28 PRO	27.03.17 - 27.03.20	Senior	2,02 %	27.03.2019	275 000 000
NO0010814866	FRN EIKR29 PRO	26.01.18 - 26.01.21	Senior	1,76 %	28.01.2019	175 000 000
NO0010834120	FRN EIKR31 PRO	11.10.18 - 11.10.21	Senior	1,66 %	11.01.2019	125 000 000
NO0010675648	FRN EIKRN08 PRO	19.04.13 - 17.06.19	OMF *	2,41 %	15.03.2019	312 000 000
NO0010702806	FRN EIKRN10 PRO	24.01.14 - 24.01.20	OMF *	1,94 %	24.01.2019	400 000 000
NO0010807837	FRN EIKRN15 PRO	09.10.17 - 09.10.20	OMF *	1,44 %	09.01.2019	400 000 000
NO0010730849	FRN EIKRN11 PRO	16.02.15 - 15.06.21	OMF *	1,71 %	15.03.2019	444 000 000
NO0010775430	FRN EIKRN13 PRO	27.09.16 - 15.06.22	OMF *	2,08 %	15.03.2019	450 000 000
NO0010839665	FRN EIKRN17 PRO	17.12.18 - 15.03.23	OMF *	1,79 %	15.03.2019	300 000 000
NO0010795388	FRN EIKRN14 PRO	29.05.17 - 15.06.23	OMF *	1,92 %	15.03.2019	350 000 000
NO0010683774	4,13 % EIKRN09 PRO	20.06.13 - 20.06.23	OMF *	4,13 %		120 000 000
NO0010816200	FRN EIKRN16 PRO	16.02.18 - 17.06.24	OMF *	1,86 %	15.03.2019	500 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN12 PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF *	2,80 %		100 000 000
Sum						4 238 000 000
Egenbeholdning						0
Over- og underkurser ved emisjon						1 087 547
Sum i følge regnskap						4 239 087 547
NO0010714249	FRN Fondsobl.lån.	27.04.14 - 27.06.19	T1	4,58 %	27.03.2019	35 000 000
NO0010722754	FRN EIKR24 PRO	05.11.14 - 05.11.19	T2	3,02 %	05.02.2019	125 000 000
NO0010822513	FRN EIKR30 PRO	14.05.18 - 14.05.23	T1	4,76 %	14.02.2019	40 000 000

Forklaringer:

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

Note 13 Verdipapir

(i hele 1 000 kr)

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

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

	2018	2017
Bokført verdi 1.1.	515 084	461 827
Tilgang i løpet av året	323 114	218 635
Avgang i løpet av året	-258 103	-165 097
Av og nedskrivninger - tilbakeførte nedskrivninger	-782	-281
Bokført verdi 31.12.	579 313	515 084
Markedsverdi 31.12.	581 753	519 193

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

Risikovekt	Debitorgruppe	Bokført verdi 2018	Bokført verdi 2017
0 %	Statsobligasjoner ol	30 120	40 010
10 %	Bank- og finansobligasjoner (OMF)	416 169	350 861
20 %	Bank- og finansobligasjoner	114 038	70 098
50 %	Bank- og finansobligasjoner	10 000	45 149
100 %	Industriobligasjoner	5 000	4 999
100 %	Ansvarlig kapital i bank	3 986	3 966
Totalt		579 313	515 084
Markedsverdi 31.12.		581 753	519 193

EiendomsKreditt eier 5 000 egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker (org.nr 986 918 930) og 5 000 egenkapitalbevis i Høland og Setskog Sparebank (org.nr 937 885 822). Egenkapitalbevisene som ikke er børsnotert er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv over- og underkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2018 er kr 5.616.567, mens ligningsverdien utgjør kr 6.386.315.

Note 14 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

Eiendomskreditts eiendeler består i vesentlig grad av langsiktige utlån. Disse er hovedsakelig finansiert med sertifikatinnlån og langsiktige obligasjonsinnlån. Selskapet tilstreber likest mulig tidspunkter for renteregulering av eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved 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	238 801	5	238 796				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 414 573		1 225	46 680	263 536	1 963 581	2 139 551
Øvrige finansplasseringer	579 313		31 120	119 038	106 043	323 112	-
Andre eiendeler	30 662		2 993	10 093	8 149	179	9 248
Sum eiendeler	5 263 348	5	274 134	175 811	377 728	2 286 872	2 148 799
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer og påløpte renter	4 248 217		43 619	2 057	564 946	3 037 924	599 671
Ansvarlig lånekapital	125 000				125 000		
Hybridkapital	75 000				35 000	40 000	
Annen gjeld	53 661		1 902	27 841	18 739	2 898	2 281
Sum gjeld	4 501 878		45 521	29 898	743 685	3 080 822	601 952
Egenkapital	761 470	761 470					
Sum gjeld og egenkapital	5 263 348	761 470	45 521	29 898	743 685	3 080 822	601 952
Avvik		-761 465	228 613	145 913	-365 957	-793 950	1 546 847

Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)

	Sum Balanse	Uten Regulering	Inntil 1 mnd.	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
Eiendeler:							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	238 801	5	238 796				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	4 414 573		1 303 384	2 601 418	132 458	303 531	73 782
Øvrige finansplasseringer	579 312		113 233	395 817	50 001	20 261	-
Andre eiendeler	30 662	30 662					
Sum eiendeler	5 263 348	30 667	1 655 413	2 997 235	182 459	323 792	73 782
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer og påløpte renter	4 248 217		1 144 398	2 881 374	2 634	119 811	100 000
Ansvarlig lånekapital	125 000			125 000			
Hybridkapital	75 000			75 000			
Annen gjeld	53 661	53 661					
Sum gjeld	4 501 878	53 661	1 144 398	3 081 374	2 634	119 811	100 000
Sum egenkapital	761 470	761 470					
Sum gjeld og egenkapital	5 263 348	815 131	1 144 398	3 081 374	2 634	119 811	100 000
Avvik før poster utenom balansen		-784 464	511 015	-84 139	179 825	203 981	-26 218
Poster utenom balansen			-100 000	330 525	-97 800	-209 125	76 400
		-784 464	411 015	246 386	82 025	-5 144	50 182

Rente- og valutasikring

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

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

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

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1 prosentpoeng generell endring i markedsrentene på kr 0,4 mill.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 15 Rentederivatavtaler

(i mill. kr)

EiendomsKreditt har ingen valutarisiko.

EiendomsKreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark-to-market vurdering av kontraktene viser 7 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 8,0 mill. og 13 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 3,4 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2018

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

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2019)	98	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2020)	56	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2021)	10	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	193	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	24	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	-	100
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	50	-
Totalt		431	200

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

Note 16 Kurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger

(i hele 1 000 kr)

Netto over- og underkurs ved innlån	2018	2017
Balanseført 1.1.	-646	907
Tilført i perioden	1 304	-2 964
Kostnadsført/inntektsført i perioden	429	1 411
Balanseført 31.12.	1 087	-646
Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger		
Balanseført 1.1.	-4 907	-1 537
Tilført i perioden	-140	-5 364
Inntektsført i perioden	2 055	1 994
Balanseført 31.12.	-2 992	-4 907

Netto over- og underkurser ved innlån er ført i regnskapet som en korreksjonspost til obligasjons- og sertifikatgjeld. Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger er ført under eiendeler som forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader og under gjeld som mottatte, ikke opptjente inntekter.

Note 17 Skatt

(i hele 1000 kr)

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

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

Alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat deles i:

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

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	70 774	50 958
pluss/minus endring i midlertidige forskjeller	-283	4 495
minus ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-135	-144
pluss ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	25	24
pluss/minus permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-160
pluss/minus permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-3 659	-4 097
pluss/minus permanente forskjeller	-3 769	-4 377
Skattepliktig inntekt	66 721	51 077
Innteksskatt 25%	16 680	12 769
Sum betalbar skatt	16 680	12 769
pluss/minus endring i utsatt skatt	71	-1 124
minus skatt på estimatavik pensjon ført mot egenkapital	-	40
Årets skattekostnad	16 751	11 685
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	70 774	50 958
Beregnet skatt 25%	17 693	12 740
Bokført skatt	16 751	11 685
Differanse	942	1 054
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	6	6
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-34	-36
Skatteeffekt påløpte kostnader emisjon som går mot egenkapitalen	-915	-1 024
Differanse	-942	-1 054

Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2018	2017	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Verdipapirgjeld	2 013	2 070	57
Innskuddsfond/premiefond innskuddspensjon	326	773	447
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Verdipapir	-1 681	-2 777	-1 096
Varie driftsmidler	267	-93	-360
Utlån	-2 229	-495	1 734
Sikringsforretninger	-4 261	-5 191	-930
Pensjonsforpliktelser	-2 220	-2 355	-135
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-7 785	-8 068	-283
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-1 946	-2 017	-71
Effektiv skattesats	23,7 %	22,9 %	

Note 18 Nærstående parter

(i hele 1 000 kr)

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

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

EiendomsKreditt har tatt initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker sammen med 49 sparebanker. EiendomsKreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid.

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

	2018	2017
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	138	222
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	125	125
Gevinst/(-tap) ved salg av verdipapirer	-	-
Andre driftsinntekter	580	612
<i>Sum inntekter</i>	<i>843</i>	<i>959</i>
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	44 029	-
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 167	5 167
Andre eiendeler	169	144
<i>Sum eiendeler</i>	<i>49 365</i>	<i>5 311</i>

Sparebanker som er aksjonærer

Ved utgangen av 2018 er det 69 sparebanker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.

Note 19 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 238 795 926. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 544 754.

Note 20 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

Varige driftsmidler	2018			2017		
	Maskiner og inventar	Immatrielle eiendeler	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Immatrielle eiendeler	Fast eiendom
Anskaffelseskostnad per 1.1.	1 425	4 435	3 387	1 425	4 334	3 387
Anskaffet i perioden	478	1 310	-	-	101	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	91	441	-	61	266	-
Akkumulerte avskrivninger	1 425	4 331	-	1 334	3 890	-
Bokført verdi 31.12.	478	1 415	3 387	92	545	3 387
Avskrivningssats	15 - 25%	20 - 30%	0 %	15 - 25%	20 - 30%	0 %

Note 21 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

EiendomsKreditt har ingen fast bonusordning, overskuddsdeling eller aksjebaserte godtgjørelser. Det foreligger heller ikke avtaler om særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold eller endring i verv. Godtgjørelsene til styret og øvrige tillitsmenn utgjør kun honorarer. Andre godtgjørelser er ikke avtalt. Godtgjørelser til de ansatte er basert på fast lønn. I 2018 er det avsatt samlet kr 275 000 i en engangsbonus til alle ansatte.

	2018	2017
Antall årsverk	8,6	8,3
Lån til ansatte 1)	-	10 906 502
Lån til ledelsen		
Lars W Lynngård	-	2 548 988
Periodens rentesubsidier av lån til ansatte	4 731	13 195
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	8 321 075	8 433 521
Godtgjørelse til styret		
Arvid Andenæs	150 000	79 200
Nils Martin Axe	37 500	78 100
Odd Nordli	75 000	73 100
Frode Vasseth	75 000	78 100
Nina Skage	75 000	70 800
Egon Moen	9 000	10 200
Jørund Haga Indrehus	37 500	
Frank Johannesen		32 200
Lisbeth Flångeng		77 900
Godtgjørelse til ledelsen 2)		
Jan Kaare Hellevang	1 993 002	1 831 811
Lars W Lynngård	1 103 363	1 170 907
Geir Rasmussen	1 315 382	1 306 208
Brith Line Øverland	559 526	570 346
Eirik Maurstad (ansatt fra 10.09.18)	455 651	
Godtgjørelse til revisor 3)		
Revisjon av årsregnskap	252 648	300 000
Annen finansiell revisjon	124 467	328 273
Sum revisjonstjenester	377 115	628 273

1) Inkluderer lån til ledelsen

2) 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.

3) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

Note 22 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

Eiendomskreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i Storebrand Livsforsikring. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Selskapet har en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 6 % innskudd av lønn mellom 0-12 G og 11 % av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til forsikringsselskapet Storebrand. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2018 kom på kr 810 795.

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. Innskuddsfondet er belastet kr 368 810 og premiefondet kr 78 019 til innskuddsordningen. Pr 31.12.2018 gjenstår det totalt kr 325 697 på premiefondet, dette er ført under forskuddsbetalinger i balansen.

Driftspensjon

Det er også etablert livsvarig driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn utover 12 G. Årets pensjonskostnad for ytelsesordningen gir uttrykk for nåverdien av den del av pensjonsytelsene som opptjenes i løpet av året. Nåverdien av årets pensjonsopptjening er benevnt service kost i tabellen nedenfor. I følge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår, det er ikke ført noe estimatavvik i 2018.

Aktuarielle forutsetninger

Beregningene er basert på standardiserte forutsetninger om døds- og uføreutviklingen, utarbeidet av henholdsvis Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) og Storebrand Livsforsikring. Beregningen er basert på dødelighetstabell K2013BE og uføretariff KU.

Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2018	2017
Avkastning på pensjonsmidler	2,40 %	2,40 %
Diskonteringsrente	2,40 %	2,40 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
Årlig G-regulering	2,25 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	19,10 %	19,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uføretariff	KU	KU



Pensjonskostnader	2018	2017
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	54 243	60 131
Pensjonskostnad (brutto)	54 243	60 131
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	54 243	60 131
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		-564 874
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	54 243	-504 743
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2018	2017
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-2 219 698	-2 354 753
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-2 219 698	-2 354 753
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2018	2017
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	772 526	1 563 497
Tilført fondet gjennom året		
Belastet fondet gjennom året	-446 829	-790 971
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	325 697	772 526

Note 23 Overtatte eiendeler

(i hele 1 000 kr)

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

	2018	2017
Overtatte eiendeler 01.01	-	-
Tilførsel	2 905	-
Avgang	-	-
Nedskrivning	-805	-
Overtatte eiendeler 31.12	2 100	-

Note 24 Vesentlige leieavtaler

(i hele 1 000 kr)

Kontrakt	Motpart	Varighet	Årlig leie (eks mva)
Kontorlokaler Solheimsgaten 11	GC Rieber Eiendom	31.12.2022	805 500



Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

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

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

Bergen, 7. februar 2019
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør



Til generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendoms kreditt AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 54 022 tusen. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 07.02.2019
KPMG AS



Arfinn Fardal
Statsautorisert revisor

Styrende organer og organisasjon

STYRET

Arvid Andenæs (leder)

Odd Nordli (nestleder)

Jørund H. Indrehus

Nina Skage

Frode Vasseth

Siviløkonom

Adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Direktør Atlantis Vest

Direktør Fundraising, NHH

Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane

Varamedlemmer

Egon Moen

Rune Iversen

Adm. banksjef, Indre Sogn Sparebank

Banksjef, Marker Sparebank

REVISOR

KPMG AS v/statsautorisert revisor Anfinn Fardal

Kanalveien 11, 5068 Bergen

LEDELSEN



Jan Kaare Hellevang (1964) *Administrerende direktør*

Ansatt i 2013. 27 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stillinger som senior markedssjef i Vesta Forsikring AS (Tryg), adm. direktør i Vesta Finans AS / Skandiabanken Bilfinans AS, salgssjef i skandiabanken.no, salgsdirektør næringsliv i Gjensidige Forsikring ASA og adm. direktør i Gjensidige Bank ASA. Utdannet Bachelor of Management og Executive Master of Management fra Handelshøyskolen BI Oslo.



Brith Line Øverland (1966) *Leder forretningsstøtte og kontroll*

Ansatt i 2017. Har tidligere hatt stillinger som kontraktansvarlig og fag- og personalleder i avdelingen for prosjekt- og driftskontrakter i Statoil ASA og Hydro ASA og advokatfullmektig i Interpro AS. Utdannet cand. jur fra Universitetet i Oslo.



Lars W. Lynngård (1960) *Finansdirektør*

Ansatt i 1998. 31 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stilling som finanssjef i Vestenfjelske Bykreditt AS og avdelingsdirektør i Norgeskreditt AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Geir Rasmussen (1952) *Direktør Storkunder og Partnere*

Ansatt i 2009. 28 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stillinger som bl.a. banksjef i DNB, adm. direktør i Real Forvaltning AS, regionbanksjef i Sparebanken Vest, direktør i Vestenfjelske Bykreditt AS/Norgeskreditt AS og adm. direktør i Delfi Data AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.

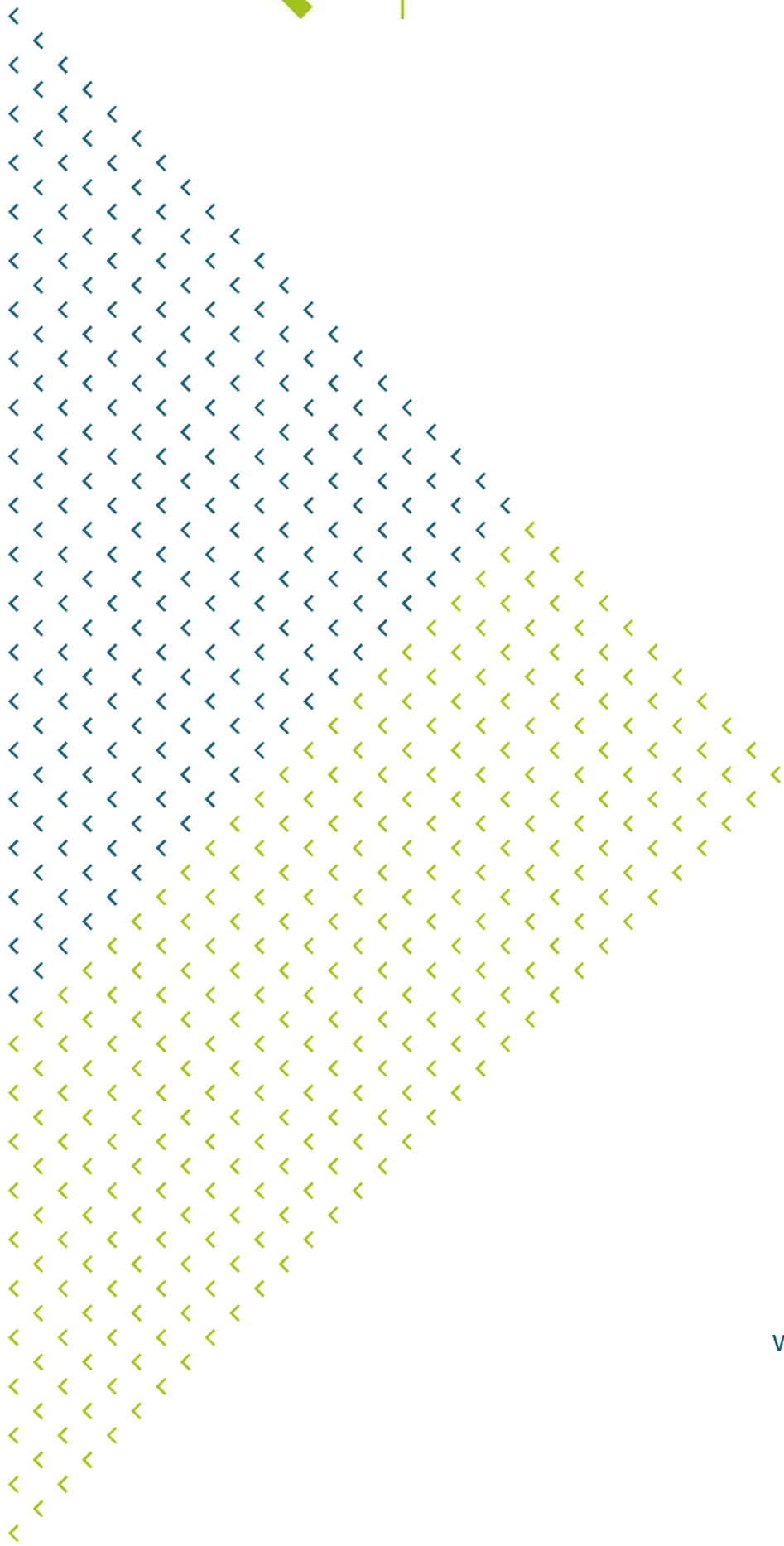


Eirik Maurstad (1969) *Utlånsdirektør*

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



EIENDOMSKREDITT



www.eiendomskreditt.no