



EIENDOMSKREDITT



Kvartalsrapport

1. kvartal 2019

(urevidert)

Visjon og verdier

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

OFFENSIV

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

SOLID

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

NÆR

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

FREMTIDSRETTET

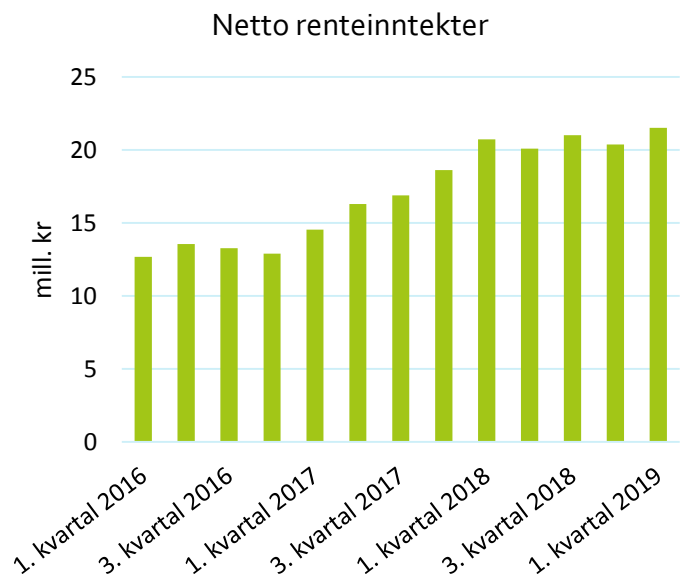
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

1. kvartal 2019

- Vekst i utlån på 5,0% i første kvartal
- Netto renteinntekter på 21,52 mill.kr mot 20,71 mill.kr i første kvartal 2018
- Resultat etter skatt på 13,03 mill.kr mot 12,41 mill.kr i første kvartal 2018
- 2.1.2019 oppgraderte S&P Global Ratings den langsiktige ratingen av EiendomsKreditt sine obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek) til AAA (outlook stable)
- 21 år uten realiserte tap på utlån





Hovedtall

	1. kvartal	1. kvartal	Året
Resultatregnskap (mill.kr)	2019	2018	2018
Netto renteinntekter	21,52	20,71	82,17
Andre inntekter	0,92	0,62	9,83
Driftskostnader	6,19	4,79	20,43
Resultat før skatt	17,36	16,55	70,77
Resultat etter skatt	13,03	12,41	54,02
Regnskapsposter (i % av GFK)	1. kvartal	1. kvartal	Året
	2019	2018	2018
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	5 467	5 111	5 053
Netto renteinntekter	1,57 %	1,62 %	1,63 %
Driftskostnader	0,45 %	0,37 %	0,40 %
Resultat før skatt	1,27 %	1,29 %	1,40 %
Resultat etter skatt	0,95 %	0,97 %	1,07 %
Balanse (mill.kr)	1. kvartal	1. kvartal	Året
	2019	2018	2018
Brutto utlån	4 635	4 265	4 415
Nedskrivninger utlån	-2	-2	-2
Egenkapital	761	607	761
Forvaltningskapital	5 680	5 137	5 263
Andre nøkkeltall (%)	1. kvartal	1. kvartal	Året
	2019	2018	2018
Kostnader i % av driftsinntekter	27,61 %	22,44 %	22,20 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,04 %	0,04 %	0,04 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	10,57 %	11,69 %	3,58 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	8,69 %	19,91 %	2,59 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	9,12 %	10,90 %	11,18 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	6,84 %	8,18 %	8,53 %
Kapitaldekning	18,14 %	19,70 %	20,45 %
Kjernekapitaldekning	15,77 %	16,64 %	17,78 %
Ren kjernekapitaldekning	14,35 %	14,80 %	16,19 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,74 %	13,04 %	15,40 %
LCR	109 %	312 %	166 %



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.

Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge. Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2018.

Resultat 1.kvartal 2019

(Tall i parentes er per 1.kv. 2018)

Resultat

Resultat etter skatt utgjør 13,03 mill.kr (12,41 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 0,95% (0,97%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet viser fortsatt nominell vekst fra tidligere kvartaler men er noe svakere enn forventet som følge av utviklingen i netto renteinntekter. Resultatet i 1. kvartal tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 6,84% (8,18%).

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 21,52 mill.kr (20,71 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,57% (1,62%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Utlånsveksten materialiserte seg mot slutten av perioden og har derfor gitt begrenset bidrag til renteinntektene. Netto renteinntekter er videre negativt påvirket av at markedstilpassing av at rentene på utlån har ligget noe etter tilsvarende på innlån, samt av periodiseringseffekter av

rentekostnader knyttet til tilbakekjøp av egne obligasjoner.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer er på 0,50 mill.kr (0,49 mill.kr). Økningen skyldes økte provisjonsinntekter som følge av vekst i utbetalte næringslån. Andre driftsinntekter utgjør 0,15 mill.kr (0,14 mill.kr) og gjelder inntekter fra forretningsførsel for Kredittforeningen for Sparebanker.

Nettobidraget fra finansielle instrumenter utgjør en inntekt på 0,20 mill.kr for kvartalet. Verdipapirporteføljen er noe redusert i kvartalet. Porteføljen består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet, herunder obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i seniorobligasjoner og ansvarlige lån utstedt av banker. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

Driftskostnader

Totale driftskostnader utgjør 6,19 mill.kr (4,79 mill.kr) i 1.kvartal. Dette utgjør 0,45% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 5,36 mill.kr (4,38 mill.kr) i 1.kvartal. Dette tilsvarer 0,39% (0,34%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Andre driftskostnader utgjør 0,42 mill.kr (0,33 mill.kr) ved utgangen av 1.kvartal, som tilsvarer 0,03% (0,03%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Balanse pr. 31.03.2019

(Tall i parentes er per 31.03.2018)

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder økt med 10,57% til 5 680 mill.kr.

Utlån

Hittil i år er det utbetalt 463 mill.kr (288 mill.kr) i nedbetalingslån. Utlånsveksten har de siste 12 måneder vært 8,69%. Nedbetalingslån til kunder utgjør 4 635 mill.kr (4 265 mill.kr).

Ved utgangen av mars har EiendomsKreditt netto eiendomshypoteklån på tilsammen 4 555 mill.kr. Av



eiendomshypoteklånene løper 11,0% med fast rente. Andre utlån utgjør til sammen 21 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi (LTV) er 43% for eiendomshypoteklån.

Mislighold og tap

Per 31.03.2019 er fem engasjement pålydende 56,98 mill.kr misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 1,23% av brutto utlån. Mislighold viser en økning siden årsskiftet på 28,68 mill.kr. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån.

Det er tilbakeført 0,74 mill.kr på tidligere spesifiserte tapsavsetninger. EiendomsKreditt har dermed fortsatt ikke realisert tap på utlån siden etablering i 1997.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen utgjør 505,04 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i ansvarlige lån og egenkapitalbevis utstedt av banker og kredittforetak. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har i første kvartal emittert 656 mill.kr i OMF og 50 mill.kr i seniorobligasjoner. Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4 864 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av mars en egenkapital eksklusiv periodens resultat på 761 mill.kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 959 mill.kr. Selskapet har en kapitaldekning på 18,14% hvorav kjernekapitalen utgjør 15,77%. Ren kjernekapitaldekning er på 14,35% og uvektet kjernekapitaldekning er på 13,74%. EiendomsKreditt har et minstekrav til ren kjernekapital på 13,30%

inkludert pilar 2-tillegg på 1,30%. Styret har fastsatt et mål for ren kjernekapitaldekning på 14,00%. I beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden. Periodens resultat er ikke hensyntatt i tallene ovenfor.

Likviditetsdekningsgrad

Per 31.03.2019 har EiendomsKreditt en likviditetsdekningsgrad (LCR) på 109%. Myndighetskravet er 100%.

Rating

EiendomsKreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra S&P Global Ratings. Ratingen tilfredsstiller kravene til investment grade. S&P Global Ratings har også gitt EiendomsKreditt sine obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek) langsiktig rating AAA (outlook stable). Ratingen ble sist oppdatert 02.01.2019.

Fremtidsutsikter

Styret i EiendomsKreditt vurderer at lønnsom vekst og større utlånsvolumer er viktig for å fremstå som en solid og attraktiv samarbeidspartner for eierbankene og kundene. Det forventes at veksten fortsetter i andre kvartal.

Som følge av Norges Banks renteøkning i mars og generelt stigende pengemarkedsrenter har selskapet renteregulert porteføljen av utlån med flytende rente. Dette vil sammen med en høyere utlånsportefølje bidra positivt til inntjeningen i andre kvartal.

Selv om selskapet har en klar vekstambisjon vil en ved finansiering av næringseiendom og borettslag videreføre samme kredittprofil som tidligere. Gjennomsnittlig belåningsgrad (LTV) i utlånsporteføljen er på lave 43,0% og mislighold og restanser er lavt.

Bergen, 11. april 2019

EiendomsKreditt AS

Styret



Resultatregnskap

(mill.kr)

	Note	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	Året 2018
Renteinntekter		46,785	41,800	170,434
Rentekostnader		25,268	21,086	88,263
Netto renteinntekter		21,516	20,714	82,172
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning		0,067	-0,012	0,270
Provisjonsinntekter		0,514	0,499	2,280
Provisjonskostnader		-0,009	-0,010	-0,039
Netto tap/gevinst på verdipapirer		0,204	-	0,207
Andre driftsinntekter		0,147	0,141	0,600
Andre inntekter		-	-	6,515
Sum andre inntekter		0,923	0,618	9,835
Sum inntekter		22,439	21,332	92,007
Lønn og generelle administrasjonskostnader		5,358	4,381	18,178
Avskrivninger på varige driftsmidler		0,420	0,073	0,532
Andre driftskostnader		0,417	0,332	1,718
Sum driftskostnader		6,195	4,786	20,428
Resultat før tap		16,244	16,545	71,578
Tap på utlån		-0,739	-	-
Nedskrivning - ikke finansielle eiendeler		-0,376	-	0,805
Resultat før skatt		17,359	16,545	70,774
Skatt		4,333	4,133	16,751
Resultat etter skatt		13,026	12,413	54,022



Balanse

(mill.kr)

EIENDELER	Note	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		506,67	336,12	238,80
Nedbetalingslån til kunder		4 635,38	4 264,84	4 414,57
Nedskrivning på grupper av utlån		-1,67	-1,67	-1,67
Nedskrivning på individuelle utlån		-	-	-
Netto utlån til og fordringer på kunder	2,3	4 633,71	4 263,17	4 412,90
Overtatte eiendeler		1,95	2,89	2,10
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		444,27	474,84	549,19
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		60,77	35,58	35,74
Utsatt skattefordel		2,05	1,97	1,95
Immatrielle eiendeler		1,35	0,65	1,32
Varige driftsmidler		3,60	3,48	3,96
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		25,63	18,44	17,39
Sum eiendeler		5 680,00	5 137,16	5 263,35
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4	4 669,11	4 262,99	4 236,91
Annen gjeld		16,27	32,94	45,13
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		20,12	21,69	19,83
Ansvarlig lånekapital		125,00	125,00	125,00
Fondsobligasjonslån		75,00	75,00	75,00
Sum gjeld		4 905,50	4 517,62	4 501,88
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital		536,15	428,75	536,15
Overkursfond		45,90	26,17	45,90
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		179,42	152,20	179,42
Årets resultat		13,03	12,41	-
Sum egenkapital		774,50	619,54	761,47
Sum gjeld og egenkapital		5 680,00	5 137,16	5 263,35



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2018.

Note 2 - Utlån - sikkerhetsmasse for OMF og belåningsgrad

Detaljert statistikk om sikkerhetsmassen blir publisert på nettsiden

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

Note 3 - Misligholdte lån (mill.kr)

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Misligholdte lån eiendomshypotek	56,33	127,04	28,28
Misligholdte andre lån	0,66	2,62	-
Sum	56,99	129,66	28,28



Note 4 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (mill.kr)

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Obligasjonsgjeld	4 714	4 263	4 238
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	50	-	-
Netto gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 664	4 263	4 238

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010675648	EIKRN08	OMF*	142,00	19.04.2013	17.06.2019	3M Nibor + 1,12%	142,01
NO0010683774	EIKRN09	OMF*	120,00	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	119,82
NO0010702806	EIKRN10	OMF*	377,00	24.01.2014	24.01.2020	3M Nibor + 0,85%	377,62
NO0010730849	EIKRN11	OMF*	500,00	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	497,82
NO0010756489	EIKRN12	OMF*	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	356,18
NO0010775430	EIKRN13	OMF*	450,00	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	451,03
NO0010780943	EIKR27	Senior	250,00	16.12.2016	16.09.2019	3M Nibor + 0,89%	200,13
NO0010789894	EIKR28	Senior	275,00	27.03.2017	27.03.2020	3M Nibor + 0,74%	275,16
NO0010795388	EIKRN14	OMF*	350,00	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	349,87
NO0010807837	EIKRN15	OMF*	400,00	09.10.2017	09.10.2020	3M Nibor + 0,39%	399,85
NO0010814866	EIKR29	Senior	175,00	26.01.2018	26.01.2021	3M Nibor + 0,64%	175,15
NO0010816200	EIKRN16	OMF*	500,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,69
NO0010834120	EIKR31	Senior	175,00	11.10.2018	11.10.2021	3M Nibor + 0,60%	174,92
NO0010839665	EIKRN17	OMF*	400,00	17.12.2018	15.03.2023	3M Nibor + 0,50%	400,16
NO0010841190	EIKRN18	OMF*	250,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	249,71
Sum			4 714,00				4 669,11
Hvorav egenbeholdning							50,00

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010714249	-	Fonds.	35,00	27.06.2014	27.06.2019	3M Nibor + 3,30%	35,00
NO0010822513	EIKR30	Fonds.	40,00	14.05.2018	14.05.2023	3M Nibor + 3,55%	40,00
NO0010722754	EIKR24	Ansv.	125,00	05.11.2014	05.11.2024	3M Nibor + 1,85%	125,00
Sum			200,00				200,00

Forklaringer:

- OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett
 Senior : Usikrede lån
 Call : Låntager har rett til å innfri lånet på angitt tidspunkt
 * : Lån med Utvidet forfallsdato (1 år)



Note 5 - Kapitaldekning (mill.kr)

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	428,75	536,15
Overkursfond	45,90	26,17	45,90
Annen egenkapital	179,42	152,20	179,42
<i>Sum egenkapital</i>	<i>761,47</i>	<i>607,12</i>	<i>761,47</i>
<i>Frdrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,31	-0,55	-0,33
Utsatt skattefordel	-2,05	-1,97	-1,95
Sum ren kjernekapital	759,11	604,59	759,20
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75,00	75,00	75,00
Sum kjernekapital	834,11	679,59	834,20
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	959,11	804,59	959,20
Risikovektet volum	5 287,18	4 084,58	4 690,75
Samlet krav til ansvarlig kapital	888,48	686,22	788,02
Kapitaldekning	18,14 %	19,70 %	20,45 %
Kjernekapitaldekning	15,77 %	16,64 %	17,78 %
Ren kjernekapitaldekning	14,35 %	14,80 %	16,19 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,74 %	13,04 %	15,40 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	11,95	9,38	7,84
Foretak	0,00	0,40	0,40
Pantesikrede lån	393,76	302,73	350,57
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,73	2,81	2,93
Øvrige engasjementer	2,58	1,99	1,96
Sum minimumskrav kredittrisiko	411,02	317,31	363,69
Operasjonell risiko	10,99	8,76	10,99
CVA-risiko	1,08	0,70	0,56
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	423,09	326,77	375,25
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	132,21	102,12	117,26
Systemrisikobuffer (3,0%)	158,66	122,54	140,72
Motsyklisk buffer (2,0% fra 31.12.17)	105,77	81,69	93,81
Sum bufferkrav ren kjernekapital	396,64	306,35	351,79
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	68,75	53,10	60,98
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	465,39	359,45	412,77
Samlet krav til ansvarlig kapital	888,48	686,22	788,02

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

www.eiendoms kreditt.no