



EIENDOMSKREDITT

2. kvartal og 1. halvår 2022

(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

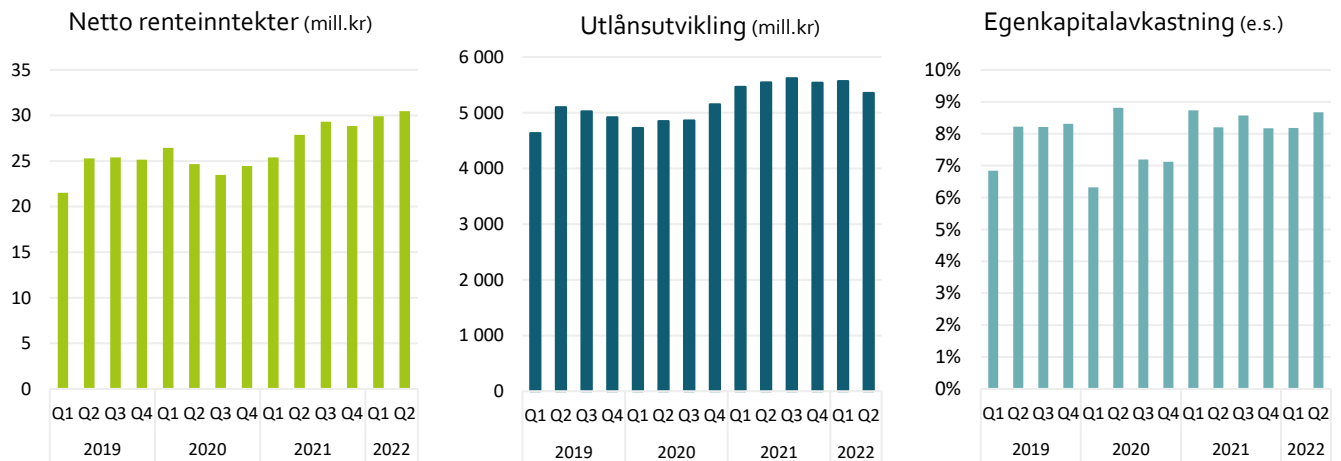
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

# Kundeløfte

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

## 2. kvartal 2022

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag -4,0% (1,4%) i kvartalet.
- Netto renteinntekter utgjør 30,48 mill.kr (27,87 mill.kr).
- Resultat etter skatt på 19,8 mill.kr (17,46 mill. kr).
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 8,67% (8,20%).



## 1. halvår 2022

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag på -3,4% (7,6%)
- Netto renteinntekter på 60,38 mill.kr (53,27 mill.kr)
- Resultat etter skatt på 37,47 mill.kr (36,03 mill.kr)
- Resultat etter skatt per aksje 6,99 kr (6,72 kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 8,43 % (8,46%)

# Hovedtall

|                                                   | 2.kvartal | 2.kvartal | 1. halvår | 1. halvår | Året    |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Resultatregnskap (mill.kr)                        | 2022      | 2021      | 2022      | 2021      | 2021    |
| Netto renteinntekter                              | 30,48     | 27,87     | 60,38     | 53,27     | 111,44  |
| Andre inntekter                                   | 1,51      | 1,55      | 3,06      | 2,90      | 5,56    |
| Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter  | -0,69     | -0,10     | -1,45     | 3,70      | 4,05    |
| Driftskostnader                                   | 5,91      | 6,33      | 12,61     | 12,42     | 26,66   |
| Resultat før skatt                                | 25,39     | 22,99     | 49,38     | 47,46     | 94,39   |
| Resultat etter skatt                              | 19,28     | 17,46     | 37,47     | 36,03     | 71,65   |
| Regnskapsposter (i % av GFK)                      | 2.kvartal | 2.kvartal | 1. halvår | 1. halvår | Året    |
|                                                   | 2022      | 2021      | 2022      | 2021      | 2021    |
| Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK) | 6 409     | 6 175     | 6 426     | 6 129     | 6 220   |
| Netto renteinntekter                              | 1,90 %    | 1,81 %    | 1,88 %    | 1,74 %    | 1,79 %  |
| Driftskostnader                                   | 0,37 %    | 0,41 %    | 0,39 %    | 0,41 %    | 0,43 %  |
| Resultat før skatt                                | 1,58 %    | 1,49 %    | 1,54 %    | 1,55 %    | 1,52 %  |
| Resultat etter skatt                              | 1,20 %    | 1,13 %    | 1,17 %    | 1,18 %    | 1,15 %  |
| Balanse (mill.kr)                                 | 2.kvartal | 2.kvartal | 1. halvår | 1. halvår | Året    |
|                                                   | 2022      | 2021      | 2022      | 2021      | 2021    |
| Brutto utlån                                      | 5 355     | 5 545     | 5 355     | 5 545     | 5 541   |
| Nedskrivninger utlån                              | -3,7      | -6,7      | -3,7      | -6,7      | -3,7    |
| Egenkapital                                       | 928       | 895       | 928       | 895       | 964     |
| Forvaltningskapital                               | 6 324     | 6 145     | 6 324     | 6 145     | 6 454   |
| Andre nøkkeltall (%)                              | 2.kvartal | 2.kvartal | 1. halvår | 1. halvår | Året    |
|                                                   | 2022      | 2021      | 2022      | 2021      | 2021    |
| Kostnader i % av driftsinntekter                  | 18,48 %   | 21,50 %   | 19,88 %   | 20,74 %   | 22,78 % |
| Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)  | 0,07 %    | 0,12 %    | 0,07 %    | 0,12 %    | 0,07 %  |
| Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)       | 2,92 %    | 6,91 %    | 2,92 %    | 6,91 %    | 7,14 %  |
| Vekst i utlån (siste 12 mnd.)                     | -3,43 %   | 14,34 %   | -3,43 %   | 14,34 %   | 7,27 %  |
| Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt   | 11,57 %   | 10,93 %   | 11,25 %   | 11,29 %   | 11,22 % |
| Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt | 8,67 %    | 8,20 %    | 8,43 %    | 8,46 %    | 8,42 %  |
| Kapitaldekning                                    | 21,88 %   | 18,32 %   | 21,88 %   | 18,32 %   | 18,27 % |
| Kjernekapitaldekning                              | 19,28 %   | 16,06 %   | 19,28 %   | 16,06 %   | 16,09 % |
| Ren kjernekapitaldekning                          | 17,51 %   | 14,52 %   | 17,51 %   | 14,52 %   | 14,61 % |
| Uvektet kjernekapitaldekning                      | 14,19 %   | 14,42 %   | 14,19 %   | 14,42 %   | 14,09 % |
| LCR                                               | 631 %     | 3 518 %   | 631 %     | 3 518 %   | 210 %   |

## Selskapet

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

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

## Kvartalsregnskapet

(Tall for 2. kvartal 2021 i parentes)

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

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

### Resultat 2. kvartal

Den positive trenden i netto renteinntekter har fortsatt i andre kvartal, og sammen med fortsatt god utvikling provisjonsinntekter medfører dette at veksten i topplinjen fortsetter. Driftskostnadene er betydelig ned sammenlignet med foregående kvartaler, og 6% lavere enn andre kvartal 2021. Som følge av utviklingen i renter og kredittpåslag er netto verdiendring på finansielle instrumenter også i andre kvartal negativ.

Resultat før skatt er i andre kvartal 25,39 mill.kr (22,99 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 19,28 mill.kr (17,46 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,20% (1,13%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en

gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,67% (8,20%).

### Nettorente og andre inntekter 2. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 30,48 mill.kr (27,87 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,90% (1,81%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,51 mill.kr (1,48 mill.kr).

### Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -0,69 mill.kr (-0,10 mill.kr).

### Driftskostnader 2.kvartal

Totale driftskostnader var 5,91 mill.kr (6,33 mill.kr). Dette utgjør 0,37% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 5,38 mill.kr (5,71 mill.kr). Dette tilsvarer 0,34% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Øvrige driftskostnader var på 0,53 mill.kr (0,61 mill.kr) i kvartalet, hvilket tilsvarer 0,03% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 18,48% (21,50%).

## Resultat 1. halvår

Resultat før skatt er 49,38 mill.kr (47,46 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 37,47 mill.kr (36,03 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,18% (1,18%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,43% (8,46%).

### Nettorente og andre inntekter første halvår

Netto renteinntekter utgjør 60,38 mill.kr (53,27 mill.kr). Dette utgjør 1,88% (1,74%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Et høyere rentenivå og en positiv utvikling i utlånsmarginer bidrar til økte netto renteinntekter. På den annen side medfører en noe lavere utlånsportefølje og at stigende renter får tidligere

effekt i innlånsporteføljen enn i utlånsporteføljen en negativ effekt på netto renteinntekter.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 3,02 mill.kr (2,79 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,05 mill.kr (0,13 mill.kr).

### Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -1,45 mill.kr (3,70 mill.kr). Negativ verdiendring på finansielle instrumenter knytter seg til lavere verdi på selskapets beholdning av obligasjoner og obligasjonsfond som følge av høyere kredittpåslag i markedet gjennom første halvår.

### Driftskostnader 1. halvår

Totale driftskostnader utgjør 12,61 mill.kr (12,42 mill.kr). Dette utgjør 0,39% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 11,45 mill.kr (11,21 mill.kr). Dette tilsvarer 0,36% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Avskrivninger og andre driftskostnader utgjør 1,16 mill.kr (1,20 mill.kr), som tilsvarer 0,04% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 19,88% (20,74%).

### Nedskrivninger på utlån

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

Markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom har fungert godt i første halvår. Etter flere år med høy aktivitet og stigende priser, forventer vi nå at høyere renter vil påvirke eiendomsmarkedet negativt.

Klassifisering av kunder viser betryggende utvikling og misligholdte lån er lavt. Selskapets vurdering av markedsutsiktene har likevel medført at vi ved utgangen av andre kvartal har vi valgt å justere forventningene til markedsutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Modellberegningene som også hensyntar utvikling i kundenes kredittscore, har gitt marginalt høyere

modellerte tapsavsetningene ved utgangen av kvartalet. På grunn av underliggende usikkerhet knyttet til mulige følger av Covid-19 har selskapet i 2020 og 2021 foretatt tapsavsetninger utover ordinære modellerte avsetninger. I slutten av februar invaderte Russland Ukraina. Krigen har fått betydelige konsekvenser for kapital- og varemarkedene og usikkerheten er økt.

Selskapet har en uspesifisert avsetning på 2,0 mill.kr for å dekke udefinert risiko som ikke ivaretas av den ordinære modellberegningen. Denne avsetningen inngår i avsetningene under nivå 2 i note 5.

Det er i første halvår ikke realisert tap utlån. Samlede avsetninger utgjør 3,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,07% (0,12%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 5.

### Balanse pr. 30.06.2022

Ved utgangen av andre kvartal utgjør forvaltningskapitalen 6 326 mill.kr som er en reduksjon på 199 mill. kr så langt i 2022. De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 181 mill.kr eller 3%.

### Utlån

EiendomsKreditt opplever god etterspørsel etter lån, og antall lånesøknader har vært høyt. Hittil i år er det utbetalt 795 mill.kr (971 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet opplevd en økning i innfridde lån. Dette har resultert i en netto nedgang i utlånsporteføljen i første halvår. Netto utlånsreduksjon siste 12 mnd.er 216 mill.kr. Siste 12 måneder er ordinære utlån redusert med 4%.

Ved utgangen av andre kvartal utgjør ordinære utlån 5 355 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 42,6% for eiendomshypoteklån.

### Mislighold

Per 30.06.2022 er fem (tre) engasjementer pålydende 38,2 mill.kr (106,8 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 0,70% (1,92%) av



brutto utlån. Restanser (utestående krav) er på et lavt nivå.

### Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 947 mill.kr, hvorav verdipapirporteføljen utgjør 422 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

### Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har i første halvår emittert 350 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 5 190 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 585 mill.kr. I tillegg er det utestående 125 mill.kr i ansvarlig lån og 85 mill.kr i fondsobligasjonslån.

Med virkning fra 8. juli 2022 ble finansforetaksloven endret som følge av at Norge slutter seg til EU's harmoniserte regelverk for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Regelverket gjennomfører direktiv (EU) 2019/2162 (covered-bonds direktivet) samt endringer i CRR artikkel 129. Endringen innebærer blant annet at det åpnes opp for å utstede to klasser av OMF – OMF Premium og OMF Standard, hvor sistnevnte har et noe mindre strengt regelverk. EiendomsKreditt fikk tillatelse til å utstede OMF Premium den 27. juli 2022.

EiendomsKreditt vil benytte felles sikkerhetsmasse for eksisterende obligasjoner og OMF Premium. Dette vil sørge for at eiere av obligasjoner med fortrinnsrett utstedt før 8. juli 2022 ikke får dårligere vilkår enn de ville hatt dersom slike obligasjoner hadde vært sikret av en separat sikkerhetsmasse etter 8. juli 2022.

I praksis vil EiendomsKreditt fremover kunne utvide eksisterende OMF obligasjonslån som har kortere løpetid enn 5 år fra 8. juli 2022. Dette vil kun bli gjort i begrenset omfang. I hovedsak vil nyemisjoner fremover skje i nye ISIN som OMF Premium

### Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av andre kvartal en ren kjernekapital på 843 mill.kr (ekskl. årets resultat) og en egenkapital på 963 mill.kr (inkl. årets resultat og annen egenkapital). Ansvarlig kapital utgjør 1 088 mill.kr.

Kapitaldekningen er på 21,88%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 19,28%, ren kjernekapitaldekning er på 17,51% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,19%. EiendomsKreditt har per 30.06.2022 et minstekrav til ren kjernekapital på 12,80% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Finansdepartementet innførte den såkalte "bankpakken" fra 1. juni 2022. Pakken inneholder en rekke endringer i EUs soliditets- og likviditetskrav (CRR2/CRD V) og EUs krisehåndteringsregelverk (BRRD).

For EiendomsKreditt som benytter standardmetoden for beregning av kapitaldekning er en viktig endring at økt SMB rabatt (lavere kapitalkrav/risikovekter for engasjementer med små og mellomstore bedrifter) vil gi en positiv effekt for kapitaldekningen. Fra 31.12.2022 øker derimot kapitalkravet med 1,5%-poeng gjennom økt systemrisikobuffer. Nettoeffekten av SMB rabatten og økt systemrisikobuffer vil alt annet like bedre kapitaldekningen for EiendomsKreditt.

Norges Bank har besluttet å øke motsyklisk kapitalbuffer med 0,5%-poeng i desember 2022 og ytterligere 0,5%-poeng i mars 2023.

### Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 30.06.2022 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 631% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 127%.

### Rating

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

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

## Fremtidsutsikter

Ved inngangen til året var forventningene om et økonomisk oppsving i 2022 høye. Krigen i Ukraina har påvirket bildet på flere områder. Særlig viktig er energisituasjonen og stigende energipriser.

Inflasjonsveksten i kjølvannet av pandemien de siste to årene var forventet å være forbigående, men høy inflasjon synes nå å kunne bli mer langvarig. Sentralbankene signaliserer derfor nå en raskere oppgang i rentene og til et høyere nivå enn tidligere antatt. Som en konsekvens har vi sett en betydelig oppgang i korte og lange renter i første halvår.

Etter flere år med høy aktivitet i eiendomsmarkedet og stigende priser, forventer vi nå at høyere renter også vil lede til økte avkastningskrav (yield) og lavere markedsverdier på eiendom. I en fase der vesentlige rammevilkår endres vil en trolig se mer avventende eiendomsaktører i transaksjonsmarkedet. Når kjøper og selgers forventninger er blitt avstemt tror vi på god aktivitet fremover.

Stigende kredittpåslag i obligasjonsmarkedet har kun i beskjeden grad slått ut i økte utlåsmarginer. Vi tror at marginøkning på utlån blir begrenset fremover. Dette kan skyldes en lavere forventet utlånsvekst hos bankene og at konkurransen om de gode eiendomskundene er sterk.

EiendomsKreditt planlegger for en moderat utlånsvekst for året under ett. Det forventes at den gode resultatutviklingen fortsetter.

Bergen, 11. august 2022  
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)  
Styrets leder

Odd Nordli (s.)  
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)  
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)  
Styremedlem

Nina Skage (s.)  
Styremedlem

Jørund Rong (s.)  
Styremedlem

Sindre Søndena Andersen (s.)  
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)  
Administrerende direktør



## Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-6

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

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning 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, 11. august 2022

I styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs (s.)  
Styrets leder

Odd Nordli (s.)  
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus (s.)  
Styremedlem

Frode Vasseth (s.)  
Styremedlem

Nina Skage (s.)  
Styremedlem

Jørund Rong (s.)  
Styremedlem

Sindre Søndena Andersen (s.)  
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)  
Administrerende direktør

# Resultatregnskap

| Tall i mill.kr                                     | Note | 2. kvartal<br>2022 | 2. kvartal<br>2021 | 1. halvår<br>2022 | 1. halvår<br>2021 | Året<br>2021   |
|----------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Renteinntekter målt til effektiv rentes metode     | 4    | 51,459             | 35,061             | 96,628            | 69,450            | 148,598        |
| Renteinntekter målt til virkelig verdi             | 4    | 5,312              | 7,735              | 11,297            | 14,334            | 25,859         |
| Rentekostnader                                     | 4    | 26,294             | 14,925             | 47,543            | 30,509            | 63,014         |
| <b>Netto renteinntekter</b>                        |      | <b>30,477</b>      | <b>27,870</b>      | <b>60,382</b>     | <b>53,275</b>     | <b>111,442</b> |
| Provisjonsinntekter                                |      | 1,513              | 1,487              | 3,024             | 2,790             | 5,276          |
| Provisjonskostnader                                |      | 0,005              | 0,006              | 0,012             | 0,013             | 0,026          |
| Utbytte                                            |      | -                  | -                  | -                 | -                 | -              |
| Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter   | 9    | -0,689             | -0,100             | -1,449            | 3,700             | 4,051          |
| Andre driftsinntekter                              |      | -                  | 0,067              | 0,048             | 0,127             | 0,307          |
| <b>Sum andre inntekter</b>                         |      | <b>0,819</b>       | <b>1,449</b>       | <b>1,611</b>      | <b>6,604</b>      | <b>9,608</b>   |
| Personalkostnader                                  |      | 3,361              | 3,387              | 6,860             | 7,004             | 14,149         |
| Andre driftskostnader                              |      | 2,165              | 2,475              | 4,970             | 4,516             | 10,743         |
| Avskrivninger                                      |      | 0,385              | 0,464              | 0,783             | 0,895             | 1,764          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                         |      | <b>5,910</b>       | <b>6,326</b>       | <b>12,613</b>     | <b>12,416</b>     | <b>26,657</b>  |
| <b>Resultat av drift før nedskrivning og skatt</b> |      | <b>25,386</b>      | <b>22,993</b>      | <b>49,380</b>     | <b>47,462</b>     | <b>94,394</b>  |
| Nedskrivninger og tap på utlån                     | 5    | -                  | -                  | -                 | -                 | -              |
| Nedskrivning - overtatte eiendeler                 |      | -                  | -                  | -                 | -                 | -              |
| <b>Resultat før skatt</b>                          |      | <b>25,386</b>      | <b>22,993</b>      | <b>49,380</b>     | <b>47,462</b>     | <b>94,394</b>  |
| Skattekostnad                                      |      | 6,104              | 5,536              | 11,909            | 11,436            | 22,745         |
| <b>Resultat etter skatt</b>                        |      | <b>19,282</b>      | <b>17,457</b>      | <b>37,471</b>     | <b>36,027</b>     | <b>71,649</b>  |
| Poster bokført over utvidet resultat               |      | -                  | -                  | -                 | -                 | -              |
| <b>Totalresultat for perioden</b>                  |      | <b>19,282</b>      | <b>17,457</b>      | <b>37,471</b>     | <b>36,027</b>     | <b>71,649</b>  |

# Balanse

| EIENDELER                                                     | Note    | 30.06.2022       | 30.06.2021       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------|------------------|
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner               |         | 520,036          | 140,915          | 337,071          |
| Utlån til kunder til amortisert kost                          | 3,5,7   | 4 837,657        | 4 972,505        | 4 892,580        |
| Utlån til kunder til virkelig verdi                           | 3,5,7,8 | 500,726          | 579,359          | 651,754          |
| Sertifikater og obligasjoner                                  | 7,8     | 366,080          | 353,994          | 476,641          |
| Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning | 7,8     | 61,285           | 62,176           | 61,351           |
| Finansielle derivater                                         | 7,8,11  | 24,691           | 21,416           | 23,234           |
| Utsatt skattefordel                                           |         | 4,110            | 4,560            | 3,858            |
| Immaterielle eiendeler                                        |         | 0,453            | 0,733            | 0,603            |
| Varige driftsmidler                                           |         | 3,137            | 3,201            | 3,228            |
| Bruksrett leieavtaler                                         |         | 3,683            | 1,543            | 1,029            |
| Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter                    |         | 2,401            | 4,315            | 2,827            |
| <b>Sum eiendeler</b>                                          |         | <b>6 324,259</b> | <b>6 144,719</b> | <b>6 454,176</b> |
|                                                               |         |                  |                  |                  |
| GJELD OG EGENKAPITAL                                          | Note    | 30.06.2022       | 30.06.2021       | 31.12.2021       |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer                  | 10      | 5 189,263        | 5 049,709        | 5 315,206        |
| Finansielle derivater                                         | 7,8,11  | 13,768           | 6,441            | 3,586            |
| Annen gjeld                                                   |         | 29,057           | 28,952           | 42,094           |
| Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter         |         | -0,055           | 3,391            | 3,580            |
| Leieforpliktelser                                             |         | 3,698            | 1,575            | 1,057            |
| Ansvarlig lånekapital                                         | 10      | 125,147          | 125,093          | 125,126          |
| <b>Sum gjeld</b>                                              |         | <b>5 360,877</b> | <b>5 215,162</b> | <b>5 490,650</b> |
|                                                               |         |                  |                  |                  |
| Aksjekapital                                                  | 13      | 536,149          | 536,149          | 536,149          |
| Overkursfond                                                  |         | 45,902           | 45,902           | 45,902           |
| Fondsobligasjonslån                                           | 10      | 85,000           | 85,000           | 85,000           |
| Annen egenkapital                                             |         | 260,822          | 228,213          | 296,474          |
| Årets resultat                                                |         | 35,509           | 34,293           | -                |
| <b>Sum egenkapital</b>                                        |         | <b>963,382</b>   | <b>929,557</b>   | <b>963,525</b>   |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>                               |         | <b>6 324,259</b> | <b>6 144,719</b> | <b>6 454,176</b> |



# Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

|                                   | Aksjekapital   | Fonds-<br>obligasjoner | Overkursfond  | Annen<br>egenkapital | Total          |
|-----------------------------------|----------------|------------------------|---------------|----------------------|----------------|
| <b>Egenkapital pr. 01.01.2022</b> | <b>536 149</b> | <b>85 000</b>          | <b>45 902</b> | <b>296 474</b>       | <b>963 525</b> |
| Utbetalt renter på hybridkapital  |                |                        |               | -1 962               | -1 962         |
| Utbetalt utbytte                  |                |                        |               | -35 653              | -35 653        |
| Årets resultat                    |                |                        |               | 37 471               | 37 471         |
| <b>Egenkapital pr. 30.06.2022</b> | <b>536 149</b> | <b>85 000</b>          | <b>45 902</b> | <b>296 331</b>       | <b>963 382</b> |

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

## Note 2 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

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

### Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet kreditttap på en måte som gjenspeiler et objektivt sannsynlighetsveid beløp som fastsettes ved å vurdere en rekke mulige utfall, tidsverdien av penger og rimelige og dokumenterbare opplysninger knyttet til fortid, nåtid og fremtidige økonomiske forhold.

Metoden for måling av forventet kreditttap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning ettersom dette vil være avgjørende for hvorvidt nedskrivningene baseres på 12 måneders forventet tap eller forventet tap over levetiden.

Dette innebærer at beregningene vil være basert på skjønn blant annet knyttet til hvordan en definerer hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon.

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

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav på 55 % for næringsbygg og 60 % på næringsbygg som benyttes til boligutleie.

### Virkelig verdi for finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, fastsettes ved å bruke ulike verdsettelsesteknikker. I disse vurderingene baserer selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antagelser om hvordan markedet vil prise instrumentet, for eksempel basert på prising av tilsvarende instrumenter.

I verdsettelsene kreves det utstrakt bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av kredittrisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter framgår av note 8.

## Fastrenteutlån:

I henhold til IFRS skal verdsettelsen være basert på en vurdering av hva en ekstern investor ville lagt til grunn ved investering i tilsvarende utlån. Det eksisterer ikke et velfungerende marked for kjøp og salg av fastrentelån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikojustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørenes preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swaprente tillagt et marginkrav.

Ved estimering av marginkravet tas det hensyn til observerbare markedsrenter på tilsvarende utlån. Marginkravet til markedsaktørene er ikke direkte observerbart og må estimeres basert på differansen mellom de observerbare markedsrentene og swaprenten over en tidsperiode. Ettersom marginkravet ikke er direkte observerbart er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.

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

EiendomsKreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. Mesteparten av utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett. For mer informasjon om sikkerhetsmassen note 12.

| Utlån fordelt etter fylke | 30.06.2022      | %               | 30.06.2021      | %               | 31.12.2021      | %               |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Agder                     | 217,43          | 4,06 %          | 149,61          | 2,70 %          | 222,37          | 4,01 %          |
| Innlandet                 | 138,51          | 2,59 %          | 102,72          | 1,85 %          | 100,25          | 1,81 %          |
| Møre og Romsdal           | 41,74           | 0,78 %          | 43,21           | 0,78 %          | 42,48           | 0,77 %          |
| Nordland                  | 12,35           | 0,23 %          | 12,18           | 0,22 %          | 12,52           | 0,23 %          |
| Oslo                      | 1 242,30        | 23,20 %         | 1 261,72        | 22,75 %         | 1 289,69        | 23,28 %         |
| Rogaland                  | 728,71          | 13,61 %         | 721,84          | 13,02 %         | 584,85          | 10,56 %         |
| Troms og Finnmark         | 71,74           | 1,34 %          | 13,94           | 0,25 %          | 22,45           | 0,41 %          |
| Trøndelag                 | 283,33          | 5,29 %          | 124,89          | 2,25 %          | 285,46          | 5,15 %          |
| Vestfold og Telemark      | 507,46          | 9,48 %          | 576,38          | 10,39 %         | 602,88          | 10,88 %         |
| Vestland                  | 1 050,60        | 19,62 %         | 974,77          | 17,58 %         | 931,87          | 16,82 %         |
| Viken                     | 1 061,23        | 19,82 %         | 1 564,13        | 28,21 %         | 1 445,97        | 26,10 %         |
| <b>Sum</b>                | <b>5 355,41</b> | <b>100,00 %</b> | <b>5 545,40</b> | <b>100,00 %</b> | <b>5 540,77</b> | <b>100,00 %</b> |

| Utlån fordelt på portefølje | 30.06.2022      | %               | 30.06.2021      | %               | 31.12.2021      | %               |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Eiendomshypotek             | 5 352,94        | 99,95 %         | 5 541,84        | 99,94 %         | 5 538,00        | 99,95 %         |
| Annet                       | 2,46            | 0,05 %          | 3,56            | 0,06 %          | 2,77            | 0,05 %          |
| <b>Sum</b>                  | <b>5 355,41</b> | <b>100,00 %</b> | <b>5 545,40</b> | <b>100,00 %</b> | <b>5 540,77</b> | <b>100,00 %</b> |

## Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

|                                          | 2. kvartal<br>2022 | 2. kvartal<br>2021 | 1. halvår<br>2022 | 1. halvår<br>2021 | Året 2021      |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>Renteinntekter</b>                    |                    |                    |                   |                   |                |
| Renteinntekter av utlån til kunder       | 53 776             | 41 744             | 102 896           | 81 618            | 169 890        |
| Renteinntekter obligasjonsplasseringer   | 1 953              | 897                | 3 392             | 1 809             | 3 600          |
| Andre renteinntekter                     | 1 042              | 155                | 1 637             | 356               | 967            |
| <b>Sum renteinntekter</b>                | <b>56 771</b>      | <b>42 796</b>      | <b>107 925</b>    | <b>83 784</b>     | <b>174 457</b> |
| <b>Rentekostnader</b>                    |                    |                    |                   |                   |                |
| Rentekostnader av ansvarlig lånekapital  | 1 049              | 730                | 1 917             | 1 450             | 2 925          |
| Rentekostnader obligasjoner              | 26 424             | 14 608             | 47 852            | 29 572            | 60 279         |
| Kostnader fondsobligasjoner              | 31                 | 31                 | 63                | 61                | 123            |
| Rentekostnader derivater                 | -1 243             | -456               | -2 327            | -601              | -360           |
| Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16) | 32                 | 13                 | 39                | 27                | 47             |
| Andre rentekostnader                     | -                  | -                  | -                 | -                 | -              |
| <b>Sum rentekostnader</b>                | <b>26 294</b>      | <b>14 925</b>      | <b>47 543</b>     | <b>30 509</b>     | <b>63 014</b>  |
| <b>Netto renteinntekter</b>              | <b>30 477</b>      | <b>27 870</b>      | <b>60 382</b>     | <b>53 275</b>     | <b>111 442</b> |



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

|                                                      | Nedskrivninger |              |              |                       | Utlån           |               |              |                 |
|------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|
|                                                      | Nivå 1         | Nivå 2       | Nivå 3       | Totale nedskrivninger | Nivå 1          | Nivå 2        | Nivå 3       | Totale utlån    |
| <b>Tapsavsetninger 31.03.22</b>                      | <b>0,686</b>   | <b>2,899</b> | <b>0,130</b> | <b>3,716</b>          | <b>4 696,12</b> | <b>264,49</b> | <b>19,51</b> | <b>4 980,00</b> |
| Fra Nivå 1 til Nivå 2                                | -0,026         | 0,189        |              | 0,163                 | -113,95         | 113,95        |              | -               |
| Fra Nivå 1 til Nivå 3                                |                |              |              | -                     | -3,25           |               | 3,25         | -               |
| Fra Nivå 2 til Nivå 3                                |                |              |              | -                     |                 | -14,35        | 14,35        | -               |
| Fra Nivå 3 til Nivå 2                                |                |              |              | -                     |                 |               |              | -               |
| Fra Nivå 2 til Nivå 1                                |                | -0,001       |              | -0,001                | 89,07           | -89,07        |              | -               |
| Tilgang nye engasjementer                            | 0,076          |              |              | 0,076                 | 298,51          |               |              | 298,51          |
| Avgang engasjementer                                 | -0,048         |              |              | -0,048                | -442,74         | -1,46         | -0,10        | -444,30         |
| Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert   | -0,314         | 0,167        | -0,022       | -0,169                |                 |               |              |                 |
| Økte tapsavsetninger utover ordinære                 |                | -0,021       |              | -0,021                |                 |               |              |                 |
| <b>Tapsavsetninger 30.06.22</b>                      | <b>0,374</b>   | <b>3,233</b> | <b>0,108</b> | <b>3,716</b>          | <b>4 523,76</b> | <b>273,56</b> | <b>37,01</b> | <b>4 834,33</b> |
| Påløpte renter og gebyrer                            |                |              |              |                       | 6,26            | 0,14          | 0,65         | 7,05            |
| Tapsavsetninger                                      |                |              |              |                       | -0,37           | -3,23         | -0,11        | -3,72           |
| <b>Utlån til kunder til amortisert kost 30.06.22</b> |                |              |              |                       | <b>4 529,65</b> | <b>270,46</b> | <b>37,55</b> | <b>4 837,66</b> |

|                                                      | Nedskrivninger |              |              |                       | Utlån           |               |              |                 |
|------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|
|                                                      | Nivå 1         | Nivå 2       | Nivå 3       | Totale nedskrivninger | Nivå 1          | Nivå 2        | Nivå 3       | Totale utlån    |
| <b>Tapsavsetninger 31.12.21</b>                      | <b>0,590</b>   | <b>2,995</b> | <b>0,130</b> | <b>3,716</b>          | <b>4 595,59</b> | <b>275,67</b> | <b>18,91</b> | <b>4 890,17</b> |
| Fra Nivå 1 til Nivå 2                                | -0,026         | 0,190        |              | 0,163                 | -224,18         | 224,18        |              | -               |
| Fra Nivå 1 til Nivå 3                                |                |              |              | -                     | -3,93           |               | 3,93         | -               |
| Fra Nivå 2 til Nivå 3                                |                |              |              | -                     |                 | -14,35        | 14,35        | -               |
| Fra Nivå 3 til Nivå 2                                |                |              |              | -                     |                 |               |              | -               |
| Fra Nivå 2 til Nivå 1                                | 0,069          | -0,459       |              | -0,391                | 197,09          | -197,09       |              | -               |
| Tilgang nye engasjementer                            | 0,104          |              |              | 0,104                 | 773,91          |               |              | 773,91          |
| Avgang engasjementer                                 | -0,110         |              |              | -0,110                | -814,72         | -14,85        | -0,18        | -829,75         |
| Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert   | -0,252         | 0,117        | -0,022       | -0,158                |                 |               |              | -               |
| Økte tapsavsetninger utover ordinære                 |                | 0,392        |              | 0,392                 |                 |               |              |                 |
| <b>Tapsavsetninger 30.06.22</b>                      | <b>0,374</b>   | <b>3,233</b> | <b>0,108</b> | <b>3,716</b>          | <b>4 523,76</b> | <b>273,56</b> | <b>37,01</b> | <b>4 834,33</b> |
| Påløpte renter og gebyrer                            |                |              |              |                       | 6,26            | 0,14          | 0,65         | 7,05            |
| Tapsavsetninger                                      |                |              |              |                       | -0,37           | -3,23         | -0,11        | -3,72           |
| <b>Utlån til kunder til amortisert kost 30.06.22</b> |                |              |              |                       | <b>4 529,65</b> | <b>270,46</b> | <b>37,55</b> | <b>4 837,66</b> |

I forbindelse med overgang til IFRS 01.01.2020 ble det utviklet en ny modell for beregning av tapsavsetninger på lån til amortisert kost (modellen). Modellen er beskrevet under note 11 i årsregnskapet for 2020. I 2021 ledet makroøkonomiske utsikter sammen med statistikk og observerte transaksjoner frem til at vårt "basecase" i modellen ble endret i konservativ retning. "Basecase" var et forventet fall i eiendomsverdiene (panteverdiene) i porteføljen på 0%. Gjennom sannsynlighetsvekting av flere scenarier for verdiutvikling i eiendomsmarkedet var det aggregerte resultatet i modellen et forventet fall i eiendomsverdiene i porteføljen på 2,0% for næringseiendom og 1,5% på boligeiendom.

Ved utgangen av andre kvartal 2022 har selskapet besluttet å endre scenarier for markedsutviklingen i eiendomsmarkedet. Årsaken til dette er forverrede makroutsikter og utsikter til høyere renter. "Basecase" for næringseiendom, er at eiendomsverdier vil ha en prisnedgang på -15% med 12 mnd. horisont. Gjennom sannsynlighetsvekting av flere scenarier for verdiutvikling i eiendomsmarkedet er det aggregerte resultatet i modellen et forventet fall i eiendomsverdiene i porteføljen på -13,75% for næringseiendom og 1,25% på boligeiendom.

Selskapet har en uspesifisert avsetning på 2,0 mill.kr for å dekke udefinert risiko som ikke ivaretas av den ordinære modellberegningen. Avsetningen inngår under nivå 2 i tabellen for tapsavsetninger. For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdieregningene, se note 9. Per 30.06.22 utgjør disse 0,19 MNOK.

| <b>Tap på utlån</b>         | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Periodens endring i trinn 1 | -0,216      | -0,443      |
| Periodens endring i trinn 2 | 0,238       | 1,013       |
| Periodens endring i trinn 3 | -0,022      | -3,512      |
| Konstaterte tap             | -           | 2,942       |
| <b>Sum tap på utlån</b>     | <b>-</b>    | <b>-</b>    |

#### Misligholdte lån (Trinn 3)

|                                  | <b>30.06.2022</b> | <b>30.06.2021</b> | <b>31.12.2021</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Brutto utlån</b>              | <b>5355</b>       | <b>5545</b>       | <b>5541</b>       |
| <b>Misligholdte lån:</b>         |                   |                   |                   |
| Misligholdte lån eiendomshypotek | 37,01             | 103,50            | 18,91             |
| Misligholdte andre lån           | -                 | -                 | -                 |
| Påløpte renter og gebyrer        | 0,65              | 3,30              | 0,39              |
| <b>Sum</b>                       | <b>37,66</b>      | <b>106,80</b>     | <b>19,30</b>      |
| <b>Misligholdte lån i %</b>      | <b>0,70 %</b>     | <b>1,93 %</b>     | <b>0,35 %</b>     |

## Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

|                                                                    | 30.06.2022      | 30.06.2021      | 31.12.2021      |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aksjekapital (innbetalt)                                           | 536,15          | 536,15          | 536,15          |
| Overkursfond                                                       | 45,90           | 45,90           | 45,90           |
| Annen egenkapital                                                  | 260,82          | 228,21          | 260,82          |
| <b>Sum egenkapital</b>                                             | <b>842,87</b>   | <b>810,26</b>   | <b>842,87</b>   |
| <i>Frdrag</i>                                                      |                 |                 |                 |
| Pensjonsmidler                                                     | -0,35           | -0,29           | -0,35           |
| Forsvarlig verdsetting (AVA)                                       | -0,95           | -1,01           | -1,20           |
| Utsatt skattefordel*                                               |                 | -4,56           | -3,86           |
| <b>Sum ren kjernekapital</b>                                       | <b>841,58</b>   | <b>804,40</b>   | <b>837,47</b>   |
| <i>Hybridkapital</i>                                               |                 |                 |                 |
| Fondsobligasjonslån                                                | 85,00           | 85,00           | 85,00           |
| <b>Sum kjernekapital</b>                                           | <b>926,58</b>   | <b>889,40</b>   | <b>922,47</b>   |
| <i>Tilleggskapital</i>                                             |                 |                 |                 |
| Ansvarlig lånekapital                                              | 125,00          | 125,00          | 125,00          |
| Sum tilleggskapital                                                | 125,00          | 125,00          | 125,00          |
| <b>Sum ansvarlig kapital</b>                                       | <b>1 051,58</b> | <b>1 014,40</b> | <b>1 047,47</b> |
| <br>                                                               |                 |                 |                 |
| Risikovektet volum                                                 | 4 604,00        | 5 340,11        | 5 527,40        |
| <b>Samlet krav til ansvarlig kapital</b>                           | <b>783,46</b>   | <b>875,00</b>   | <b>905,79</b>   |
| <b>Kapitaldekning</b>                                              | <b>21,88 %</b>  | <b>18,32 %</b>  | <b>18,27 %</b>  |
| <b>Kjernekapitaldekning</b>                                        | <b>19,28 %</b>  | <b>16,06 %</b>  | <b>16,09 %</b>  |
| <b>Ren kjernekapitaldekning</b>                                    | <b>17,51 %</b>  | <b>14,53 %</b>  | <b>14,61 %</b>  |
| <b>Uvektet kjernekapitaldekning</b>                                | <b>14,19 %</b>  | <b>14,42 %</b>  | <b>14,09 %</b>  |
| <br>                                                               |                 |                 |                 |
| <b>Spesifikasjon av samlet kapitalkrav</b>                         |                 |                 |                 |
| <b>Kredittrisiko</b>                                               |                 |                 |                 |
| Institusjoner                                                      | 9,69            | 4,10            | 8,35            |
| Foretak                                                            | -               | -               | -               |
| Pantesikrede lån                                                   | 352,90          | 418,19          | 428,72          |
| Obligasjoner med fortrinnsrett                                     | 2,81            | 2,76            | 2,65            |
| Øvrige engasjementer                                               | 1,80            | 1,62            | 2,17            |
| Utsatt skattefordel                                                | 0,82            |                 |                 |
| <b>Sum minimumskrav kredittrisiko</b>                              | <b>368,02</b>   | <b>426,68</b>   | <b>441,89</b>   |
| Operasjonell risiko                                                | 16,04           | 14,89           | 16,04           |
| CVA-risiko                                                         | 0,46            | 1,48            | 0,69            |
| <b>Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)</b>                         | <b>384,52</b>   | <b>443,04</b>   | <b>458,63</b>   |
| <b>Bufferkrav</b>                                                  |                 |                 |                 |
| Bevaringsbuffer (2,5%)                                             | 120,16          | 138,45          | 143,32          |
| Systemrisikobuffer (3,0%)                                          | 144,20          | 166,14          | 171,99          |
| Motsyklisk buffer (1,5% fra 30.06.22)                              | 72,10           | 55,38           | 57,33           |
| <b>Sum bufferkrav ren kjernekapital</b>                            | <b>336,46</b>   | <b>359,97</b>   | <b>372,63</b>   |
| <b>Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)</b> | <b>62,48</b>    | <b>71,99</b>    | <b>74,53</b>    |
| <b>Samlet bufferkrav i ren kjernekapital</b>                       | <b>398,94</b>   | <b>431,96</b>   | <b>447,16</b>   |
| <br>                                                               |                 |                 |                 |
| <b>Samlet krav til ansvarlig kapital</b>                           | <b>783,46</b>   | <b>875,00</b>   | <b>905,79</b>   |

\* Fra 31.03.22 inngår utsatt skattefordel i beregningsgrunnlaget for kredittrisiko med risikovekt på 250%. Tidligere ble det gjort frdrag i ren kjernekapital for utsatt skattefordel.

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

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

30.06.2022

| Eiendeler                                       | Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost | Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet | Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser | Sum             |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | 520,04                                             |                                                                   |                                             | 520,04          |
| Utlån til kunder                                | 4 837,66                                           | 500,73                                                            |                                             | 5 338,38        |
| Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond   |                                                    | 422,36                                                            |                                             | 422,36          |
| Finansielle derivater                           |                                                    | 24,69                                                             |                                             | 24,69           |
| Aksjer og egenkapitalbevis                      |                                                    | 5,00                                                              |                                             | 5,00            |
| Andre eiendeler                                 |                                                    |                                                                   | 13,57                                       | 13,57           |
| <b>Sum eiendeler</b>                            | <b>5 357,69</b>                                    | <b>952,78</b>                                                     | <b>13,57</b>                                | <b>6 324,04</b> |
| <b>Forpliktelser</b>                            |                                                    |                                                                   |                                             |                 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer    | 4 725,85                                           | 463,41                                                            |                                             | 5 189,26        |
| Finansielle derivater                           |                                                    | 13,77                                                             |                                             | 13,77           |
| Ansvarlig lånekapital                           | 125,15                                             |                                                                   |                                             | 125,15          |
| Annen gjeld og forpliktelser                    |                                                    |                                                                   | 30,81                                       | 30,81           |
| <b>Sum forpliktelser</b>                        | <b>4 851,00</b>                                    | <b>477,18</b>                                                     | <b>30,81</b>                                | <b>5 358,98</b> |

31.12.2021

| Eiendeler                                       | Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost | Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet | Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser | Sum             |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | 337,07                                             |                                                                   |                                             | 337,07          |
| Utlån til kunder                                | 4 892,58                                           | 651,75                                                            |                                             | 5 544,33        |
| Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond   |                                                    | 532,99                                                            |                                             | 532,99          |
| Finansielle derivater                           |                                                    | 23,23                                                             |                                             | 23,23           |
| Aksjer og egenkapitalbevis                      |                                                    | 5,00                                                              |                                             | 5,00            |
| Andre eiendeler                                 |                                                    |                                                                   | 11,55                                       | 11,55           |
| <b>Sum eiendeler</b>                            | <b>5 229,65</b>                                    | <b>1 212,98</b>                                                   | <b>11,55</b>                                | <b>6 454,18</b> |
| <b>Forpliktelser</b>                            |                                                    |                                                                   |                                             |                 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer    | 4 819,14                                           | 496,07                                                            |                                             | 5 315,21        |
| Finansielle derivater                           |                                                    | 3,59                                                              |                                             | 3,59            |
| Ansvarlig lånekapital                           | 125,13                                             |                                                                   |                                             | 125,13          |
| Annen gjeld og forpliktelser                    |                                                    |                                                                   | 46,73                                       | 46,73           |
| <b>Sum forpliktelser</b>                        | <b>4 944,26</b>                                    | <b>499,66</b>                                                     | <b>46,73</b>                                | <b>5 490,65</b> |



30.06.2021

| Eiendeler                                       | Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost | Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser | Sum             |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | 140,91                                             |                                                          |                                             | 140,91          |
| Utlån til kunder                                | 4 972,51                                           | 579,36                                                   |                                             | 5 551,86        |
| Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond   |                                                    | 410,58                                                   |                                             | 410,58          |
| Finansielle derivater                           |                                                    | 21,42                                                    |                                             | 21,42           |
| Aksjer og egenkapitalbevis                      |                                                    | 5,59                                                     |                                             | 5,59            |
| Andre eiendeler                                 |                                                    |                                                          | 14,35                                       | 14,35           |
| <b>Sum eiendeler</b>                            | <b>5 113,42</b>                                    | <b>1 016,95</b>                                          | <b>14,35</b>                                | <b>6 144,72</b> |
| <b>Forpliktelser</b>                            |                                                    |                                                          |                                             |                 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer    | 4 552,26                                           | 497,45                                                   |                                             | 5 049,71        |
| Finansielle derivater                           |                                                    | 6,44                                                     |                                             | 6,44            |
| Ansvarlig lånekapital                           | 125,09                                             |                                                          |                                             | 125,09          |
| Annen gjeld og forpliktelser                    |                                                    |                                                          | 33,92                                       | 33,92           |
| <b>Sum forpliktelser</b>                        | <b>4 677,35</b>                                    | <b>503,89</b>                                            | <b>33,92</b>                                | <b>5 215,16</b> |

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

### Nivå 1: Verdssettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder

Markedspris på balansedagen er benyttet. Priser fremkommer som eksternt observerbare priser, kurser eller renter fra en børs, forhandler, megler eller lignende, og prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner på armlengdes avstand. I kategorien inngår blant annet børsnoterte aksjer og obligasjonsfond.

### Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

Verdssettes ved bruk av informasjon som ikke er noterte priser, men hvor priser er direkte eller indirekte observerbare for eiendelene eller forpliktelsene, og som også inkluderer noterte priser i ikke aktive markeder. Verdien er basert på nylige observerbare markedsdata i form av en transaksjon i instrumentet mellom informerte, villige og uavhengige parter. I kategorien inngår blant annet obligasjoner og rentederivater.

### Nivå 3: Verdsettelse på annen måte enn basert på observerbare markedsdata

Hvis fastsettelse av verdi ikke er tilgjengelig ved bruk av nivå 1 eller 2 benyttes verdsettelsesmetoder som baserer seg på ikke-observerbar informasjon. Instrumenter i denne kategori verdssettes etter metoder som er basert på estimerte kontantstrømmer, vurdering av eiendeler og gjeld i selskaper, og modeller hvor vesentlige parametere ikke er basert på observerbare markedsdata eller eventuelle bransjestandarder. I kategorien inngår blant annet næringslån med fastrente og unoterte egenkapitalbevis.

| 30.06.2022                                    | Nivå 1       | Nivå 2        | Nivå 3        | Sum           |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Finansielle eiendeler</b>                  |              |               |               |               |
| Utlån til kunder                              |              |               | 500,73        | 500,73        |
| Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond | 56,29        | 366,08        |               | 422,36        |
| Finansielle derivater                         |              | 24,69         |               | 24,69         |
| Aksjer og egenkapitalbevis                    | -            |               | 5,00          | 5,00          |
| <b>Sum eiendeler</b>                          | <b>56,29</b> | <b>390,77</b> | <b>505,73</b> | <b>952,78</b> |
| <b>Finansielle forpliktelser</b>              |              |               |               |               |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer  |              | 463,41        |               | 463,41        |
| Finansielle derivater                         |              | 13,77         |               | 13,77         |
| <b>Sum forpliktelser</b>                      | <b>-</b>     | <b>477,18</b> | <b>-</b>      | <b>477,18</b> |

| 31.12.2021                                    | Nivå 1       | Nivå 2        | Nivå 3        | Sum             |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Finansielle eiendeler</b>                  |              |               |               |                 |
| Utlån til kunder                              |              |               | 651,75        | 651,75          |
| Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond | 56,35        | 476,64        |               | 532,99          |
| Finansielle derivater                         |              | 23,23         |               | 23,23           |
| Aksjer og egenkapitalbevis                    | -            |               | 5,00          | 5,00            |
| <b>Sum eiendeler</b>                          | <b>56,35</b> | <b>499,87</b> | <b>656,75</b> | <b>1 212,98</b> |
| <b>Finansielle forpliktelser</b>              |              |               |               |                 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer  |              | 496,07        |               | 496,07          |
| Finansielle derivater                         |              | 3,59          |               | 3,59            |
| <b>Sum forpliktelser</b>                      | <b>-</b>     | <b>499,66</b> | <b>-</b>      | <b>499,66</b>   |



| 30.06.2021                                    | Nivå 1       | Nivå 2        | Nivå 3        | Sum             |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Finansielle eiendeler</b>                  |              |               |               |                 |
| Utlån til kunder                              |              |               | 579,36        | 579,36          |
| Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond | 56,59        | 353,99        |               | 410,58          |
| Finansielle derivater                         |              | 21,42         |               | 21,42           |
| Aksjer og egenkapitalbevis                    | 0,59         |               | 5,00          | 5,59            |
| <b>Sum eiendeler</b>                          | <b>57,18</b> | <b>375,41</b> | <b>584,36</b> | <b>1 016,95</b> |
| <b>Finansielle forpliktelser</b>              |              |               |               |                 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer  |              | 497,45        |               | 497,45          |
| Finansielle derivater                         |              | 6,44          |               | 6,44            |
| <b>Sum forpliktelser</b>                      | <b>-</b>     | <b>503,89</b> | <b>-</b>      | <b>503,89</b>   |

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

|                                                                             | 2. kvartal<br>2022 | 2. kvartal<br>2021 | 1. halvår<br>2022 | 1. halvår<br>2021 | Året<br>2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi</b> |                    |                    |                   |                   |              |
| Netto gevinst/tap på derivater                                              | -1,11              | 0,72               | -1,92             | 0,21              | -1,61        |
| Netto verdiendring på utlån                                                 | -6,61              | -2,82              | -21,34            | -9,69             | -14,85       |
| Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer                              | -2,06              | -0,32              | -3,34             | -0,68             | -2,05        |
| Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler                                 | -0,03              | -0,01              | -0,07             | 0,21              | 0,09         |
| Netto gevinst/tap på finansiell gjeld                                       | 9,12               | 2,33               | 25,22             | 13,65             | 22,47        |
| <b>Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter</b>                    | <b>-0,69</b>       | <b>-0,10</b>       | <b>-1,45</b>      | <b>3,70</b>       | <b>4,05</b>  |

## Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

|                                                         | 30.06.2022   | 30.06.2021   | 31.12.2021   |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligasjonsgjeld                                        | 5 210        | 5 020        | 5 285        |
| Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner           | 20           | -            | -            |
| <b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b> | <b>5 190</b> | <b>5 020</b> | <b>5 285</b> |

| ISIN-nummer                                       | Ticker  | Type   | Pålydende | Opptak     | Forfall    | Rente             | Bokført  |
|---------------------------------------------------|---------|--------|-----------|------------|------------|-------------------|----------|
| NO0010873078                                      | EIKR34  | Senior | 200,00    | 16.01.2020 | 16.01.2023 | 3M Nibor + 0,52%  | 199,99   |
| NO0010905102                                      | EIKR35  | Senior | 275,00    | 16.11.2020 | 16.11.2023 | 3M Nibor + 0,66%  | 275,35   |
| NO0011068140                                      | EIKR36  | Senior | 150,00    | 10.08.2021 | 10.10.2024 | 3M Nibor + 0,49%  | 149,97   |
| NO0010683774                                      | EIKRN09 | OMF    | 120,00    | 20.06.2013 | 20.06.2023 | Fastrente 4,13%   | 121,19   |
| NO0010756489                                      | EIKRN12 | OMF    | 350,00    | 26.01.2016 | 26.01.2026 | Fastrente 2,80%   | 337,93   |
| NO0010795388                                      | EIKRN14 | OMF    | 350,00    | 29.05.2017 | 15.06.2023 | 3M Nibor + 0,63%  | 349,97   |
| NO0010816200                                      | EIKRN16 | OMF    | 500,00    | 16.02.2018 | 17.06.2024 | 3M Nibor + 0,57%  | 499,88   |
| NO0010839665                                      | EIKRN17 | OMF    | 390,00    | 17.12.2018 | 15.03.2023 | 3M Nibor + 0,50%  | 390,03   |
| NO0010841190                                      | EIKRN18 | OMF    | 550,00    | 15.01.2019 | 17.03.2025 | 3M Nibor + 0,61%  | 550,60   |
| NO0010864390                                      | EIKRN19 | OMF    | 300,00    | 24.09.2019 | 15.03.2024 | 3M Nibor + 0,36%  | 300,01   |
| NO0010873557                                      | EIKRN20 | OMF    | 650,00    | 24.01.2020 | 15.06.2026 | 3M Nibor + 0,46%  | 648,47   |
| NO0010895154                                      | EIKRN21 | OMF    | 350,00    | 08.10.2020 | 08.10.2025 | 3M Nibor + 0,42%  | 350,58   |
| NO0010939853                                      | EIKRN22 | OMF    | 375,00    | 25.02.2021 | 15.06.2027 | 3M Nibor + 0,345% | 374,73   |
| NO0011151094                                      | EIKRN23 | OMF    | 400,00    | 16.11.2021 | 16.11.2026 | 3M Nibor + 0,29%  | 399,70   |
| NO0012478348                                      | EIKRN24 | OMF    | 250,00    | 21.03.2022 | 15.09.2027 | 3M Nibor + 0,42%  | 249,81   |
| Sum                                               |         |        | 5 210,00  |            |            |                   | 5 198,19 |
| Egenbeholdning                                    |         |        |           |            |            |                   | 20,00    |
| Påløpte ikke forfalte renter                      |         |        |           |            |            |                   | 11,07    |
| Sum ifølge regnskap                               |         |        |           |            |            |                   | 5 189,26 |
| ISIN-nummer                                       | Ticker  | Type   | Pålydende | Opptak     | Forfall    | Rente             | Bokført  |
| NO0010822513                                      | EIKR30* | Fonds. | 40,00     | 14.05.2018 | 14.05.2023 | 3M Nibor + 3,55%  | 40,00    |
| NO0010850712                                      | EIKR32* | Fonds. | 45,00     | 03.05.2019 | 03.05.2024 | 3M Nibor + 3,70%  | 45,00    |
| NO0010863723                                      | EIKR33  | Ansv.  | 125,00    | 17.09.2019 | 17.09.2024 | 3M Nibor + 1,85%  | 125,00   |
| Sum                                               |         |        | 210,00    |            |            |                   | 210,00   |
| Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital |         |        |           |            |            |                   | 0,15     |
| Påløpt ikke forfalt utbytte fondsobligasjoner     |         |        |           |            |            |                   | 0,60     |
| Sum ifølge regnskap                               |         |        |           |            |            |                   | 210,75   |

\* Klassifisert som egenkapital fra 01.01.2020



## Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

|                   |              | Kjøpt         | Solgt         |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|
| Rentebytteavtaler | (utløp 2023) | 203,00        | 100,00        |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2024) | 20,80         | -             |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2025) | 187,05        | -             |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2026) | 78,00         | 350,00        |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2027) | -             | -             |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2028) | -             | -             |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2029) | -             | -             |
| Rentebytteavtaler | (utløp 2030) | 29,00         | -             |
| <b>Totalt</b>     |              | <b>517,85</b> | <b>450,00</b> |

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

|                                        | 30.06.2022      | 30.06.2021      | 31.12.2021      |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Eiendomshypotek</b>                 |                 |                 |                 |
| Utlån til kunder eiendomshypotek       | 5 282           | 5 436           | 5 478,20        |
| Fyllingssikkerhet                      | 494             | 256             | 430,44          |
| <b>Sum</b>                             | <b>5 776,50</b> | <b>5 692,74</b> | <b>5 908,64</b> |
| Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett | 4 585,00        | 4 395,00        | 4 660,00        |
| Overpantsettelse                       | 26,0 %          | 29,5 %          | 26,8 %          |
| <br>Gjennomsnittlig lån per kunde      | <br>22,03       | <br>20,99       | <br>21,80       |
| Antall lån                             | 243             | 264             | 254             |
| Andel fast rente                       | 9,7 %           | 10,2 %          | 11,7 %          |
| Andel flytende rente                   | 90,3 %          | 89,8 %          | 88,3 %          |
| Volumvektet indeksert LTV              | 42,6 %          | 44,9 %          | 47,2 %          |

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

## Note 13 – Aksjekapital

Ved utgangen av 2. kvartal består aksjekapitalen av 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 1.008 aksjer av økonomi- og finansdirektør Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 30.06.2022 fremgår av tabellen under.

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

## Note 14 – Ansvarlig kapital

### Fondsobligasjonskapital

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

### Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

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



[www.eiendoms kreditt.no](http://www.eiendoms kreditt.no)