



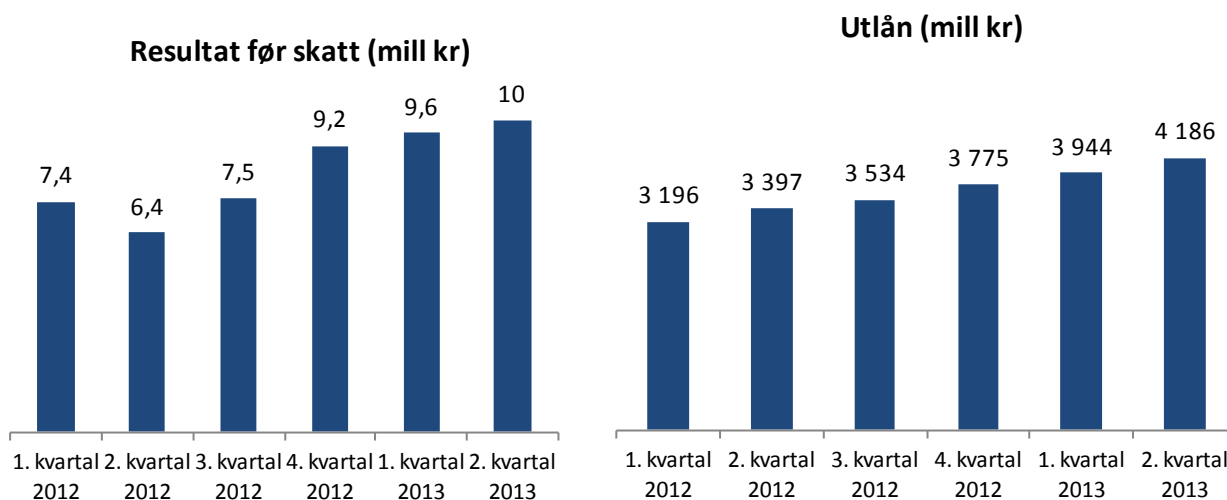
Regnskap 1. halvår 2013



Hovedpunkter 1 halvår 2013

- Resultat før skatt kr 19,7 mill mot kr 13,8 mill i første halvår 2012
- Netto renteinntekter kr 27,7 mill mot kr 18,9 mill i første halvår 2012
- Netto renteinntekter utgjør 1,17% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,94% i første halvår 2012
- Driftskostnader kr 8,9 mill (0,38%) mot kr 7,6 mill (0,36%) i første halvår 2012
- Utlånsvolum kr 4,2 mrd, opp 10,9% i første halvår og 23,7% siste 12 mnd.
- Forvaltningskapital kr 5,1 mrd mot 4,1 mrd per 30.6.2012

- Kapitaldekning 14,15%, ren kjernekapitaldekning 9,97%
- Egenkapitalavkastning før skatt 12,4% (etter skatt 8,9%)



Kort presentasjon av Eiendoms kreditt

Etablert i 1997

Eiendoms kreditt fikk konsesjon som kredittforetak 17.4.1998. Selskapet eies av 85 sparebanker og 2 ansatte.

Formål

Eiendoms kreditts formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom.

Konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

Eiendoms kreditt tok i mai 2009 i bruk konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett. Tilpasningen til reglene om OMF vil for Eiendoms kreditt AS, i motsetning til banker, ikke innebære noen overdragelse av lån til et annet kredittforetak som kan utstede OMF. Det skjer heller ingen organisasjonsmessige endringer i Eiendoms kreditt AS. Eiendoms kreditt har opprettet to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån. Eiendoms kreditt var det første selskap i Norge som emitterte OMF eiendomshypotek.

Styret har med virkning fra 1.5.2013 ansatt Jan Kaare Hellevang som ny administrerende direktør.

Regnskap per 30.6.2013

Resultatregnskap

Resultat av ordinær drift før skatt var i første halvår kr 19 676 202, mot kr 13 806 135 i første halvår 2012.

Årsaken til resultatøkningen er høyere rentenetto. I andre kvartal isolert var resultatet kr 10 048 302 mot kr 6 425 986 i samme periode i fjor. Resultatet første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 12,4 % mot 10,2 % i tilsvarende periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjorde kr 27 665 342, mot kr 18 916 715 i første halvår 2012. Det vesentligste skyldes økt rentemargin og lånevolum, mens noe av økningen skyldes høyere aksjekapital til forrentning som følge av aksjeemisjonen i slutten av 2012. Netto renteinntekter utgjør 1,17 % av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 0,94 % i samme periode i 2012.

Det er ikke blitt foretatt opp- eller nedskrivninger på verdipapirer ved utgangen av første halvår. I samme periode i fjor ble det netto tilbakeført tidligere nedskrivninger på verdipapir på kr 1 369 23. I første halvår har man hatt gevinst ved salg av verdipapirer på kr 302 429, mot tilsvarende gevinst på kr 411 767 i samme periode i fjor.

Andre driftsinntekter var i første halvår kr 273 899 (0,01 %) mot kr 453.915 (0,02 %) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 7 820 756 (0,33 %) i første halvår, mot kr 6 650 867 (0,33 %) i tilsvarende periode i fjor. Andre driftskostnader var kr 713 482 (0,03 %) i første halvår, mot kr 603.334 (0,03 %) i første halvår 2012. Samlet kostnadsprosent ble 0,38 % (0,36 %).

Ved utgangen av første halvår 2013 var fire engasjementer, med utestående krav til sammen kr 27 009 538 (0,65 %) misligholdt (over 90 dager). Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første halvår.

Etter at regnskapet er belastet for kr 5 510 748 i skatt er resultatet etter skatt kr 14 165 454 i første halvår mot kr 9 953 672 i tilsvarende periode i fjor.

Utlån og forvaltningskapital

Det er hittil i år utbetalt kr 565 mill. i nedbetalingslån, mot kr 465 mill. i samme periode i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med kr 152 mill. i bolighypoteklån og kr 413 mill. i eiendomshypoteklån. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 26 % (28 %) på fast rente og 74 % (72 %) på flytende rente.

Høyeste belåningsgrad er etter vedtektene 65 % for bolig, 60 % for bolig til næringsmessig utleie og 55 % til nærings eiendom for øvrig.

Nedbetalingslån utgjør kr 4 186 722 361 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	30.6.2013	%	30.6.2012	%	31.12.2012	%
Bolighypotek (lån med pant i boligeiendom)	1 533 879	36,6	1 335 905	39,3	1 381 271	36,6
Eiendomshypotek (lån med pant i næringseiendom)	2 418 882	57,8	1 802 833	53,1	2 155 774	57,1
Andre lån (ikke klassifisert som OMF)	233 961	5,6	258 974	7,6	237 775	6,3
Sum	4 186 722	100,0	3 397 712	100,0	3 774 820	100,0

Det vesentligste av utlånsporteføljen er overført til de to sikkerhetsmassene for OMF. Alle nye lån gis nå enten som bolighypotek eller som eiendomshypotek.

Det har hittil i år vært en økning i nedbetalingslån på kr 412 mill. som tilsvarer 10,9 %. Økningen de siste 12 måneder er på kr 789 mill. som tilsvarer 23,2 %.

Den høye utlånsveksten har sammenheng med økt samarbeid mellom Eiendomskreditt og eierbankene ved finansiering av næringseiendom for bankens kunder. I de fleste tilfeller innebærer samarbeidet at finansieringen deles mellom bankene og Eiendomskreditt, der Eiendomskreditt normalt yter grunnfinansiering med et førsteprioritetslån.

Forvaltningskapitalen har de siste 12 månedene økt fra kr 4.114 mill. til kr 5.091 mill., som tilsvarer en økning på 23,7 %. Siden årsskiftet har forvaltningskapitalen økt med 13,2 %.

Innlån

Eiendomskreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Det utstedes to typer OMF, obligasjoner med fortrinnsrett til en portefølje av boliglån (bolighypotek) og obligasjoner med fortrinnsrett til en portefølje av næringslån (eiendomshypotek).

Selskapet har i første halvår emittert sertifikater for pålydende NOK 125 mill. og obligasjoner for pålydende NOK 1015 mill., hvorav NOK 590 mill. i OMF eiendomshypotek, NOK 200 mill. i OMF bolighypotek og NOK 225 mill i senior obligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 4.552 mill., som er fordelt på 16 obligasjonslån, 2 sertifikatlån og et langsiktig gjeldsbrevlån.

Kapitaldekning

Eiendomskreditt gjennomførte i juni en aksjeemisjon som økte egenkapitalen med kr 37 mill. Det ble videre tatt opp et fondsobligasjonslån på kr 40 mill.

Ved utgangen av første halvår 2013 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 491 290 000 som ga en kapitaldekning på 14,15 % hvorav kjernekapitalen utgjorde 11,12 % og ren kjernekapital utgjorde 9,97 %. Årets resultat er da ikke medregnet.

Risiko

Med konsesjon som kredittforetak er Eiendomskreditt underlagt lover, forskrifter og regelverk som setter avgrensinger for risikoen selskapet kan være eksponert for. Styret og daglig leder er ansvarlige for at det er etablert en forsvarlig risikostyring, og at denne er tilstrekkelig og i samsvar med lover og regler. Eiendomskreditt er utsatt for kredittrisiko, operasjonell risiko, likviditetsrisiko og renterisiko. Kredittrisikoen er den mest omfattende av disse. Kapitaldekningen blir regnet ut med utgangspunkt i målinger av kredittrisiko etter standardmetoden og operasjonell risiko etter basismetoden. Det er utarbeidet rammer for risikoeksponeringen knyttet til de ulike risikotypene. Styret legger vekt på at selskapet skal ha lav risiko.

Fremtidsutsikter

Eiendoms kreditt kan i første halvår vise til den største organiske vekst i selskapets historie. Veksttakten forventes å bli noe redusert i andre halvår. Balansert vekst og økt inntjening vil medvirke til at selskapet oppfyller forventede krav til ansvarlig kapital fremover.

Eiendoms kreditt har en målsetting om på sikt å sikre selskapet en tilfredsstillende offisiell rating. Denne kan senere danne grunnlag for rating av selskapets obligasjoner med fortrinnsrett.

Eiendoms kreditt forventer å kunne levere et godt resultat av ordinær drift også i 2 halvår.

Bergen den 14. august 2013
Eiendoms kreditt AS
Styret

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

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

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

Bergen, 13. august 2013.

I styret for Eiendoms kreditt AS

Nils Martin Axe
Styrets leder

Arvid Andenæs
Styrets nestleder

Svein Ivar Førland
Styremedlem

Dag Olav Løseth
Styremedlem

Gunnar Skeie
Styremedlem

Jan Kaare Hellevang
Adm.direktør

Resultatregnskap	1. halvår 2013	2. kvartal 2013	1. halvår 2012	2. kvartal 2012	2012
Tall i 1.000 kr					
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>					
Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	3 092	1 904	3 512	1 691	7 051
Renter på utlån til og fordringer på kunder	87 370	45 040	76 276	38 096	155 817
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	7 513	3 748	9 606	4 454	18 257
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>97 975</i>	<i>50 692</i>	<i>89 394</i>	<i>44 241</i>	<i>181 124</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>					
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	1 412	699	1 948	908	3 546
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	66 293	34 117	65 640	32 185	130 557
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	2 605	1 423	2 890	1 386	5 484
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>70 310</i>	<i>36 240</i>	<i>70 478</i>	<i>34 480</i>	<i>139 588</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>	<i>27 665</i>	<i>14 452</i>	<i>18 917</i>	<i>9 761</i>	<i>41 536</i>
<i>Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>	<i>125</i>	<i>125</i>	<i>77</i>	<i>77</i>	<i>78</i>
<i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>	<i>279</i>	<i>164</i>	<i>295</i>	<i>179</i>	<i>579</i>
<i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>	<i>75</i>	<i>38</i>	<i>79</i>	<i>39</i>	<i>160</i>
<i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>	<i>302</i>	<i>5</i>	<i>1 781</i>	<i>-397</i>	<i>3 416</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	<i>274</i>	<i>78</i>	<i>454</i>	<i>259</i>	<i>942</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>					
Lønn m.v.	3 663	1 835	3 235	1 318	6 892
Pensjonskostnader	1 293	692	1 279	649	2 479
Sosiale kostnader	867	466	861	370	1 542
Administrasjonskostnader	1 997	1 256	1 277	639	3 239
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>7 821</i>	<i>4 248</i>	<i>6 651</i>	<i>2 976</i>	<i>14 153</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	<i>360</i>	<i>180</i>	<i>384</i>	<i>204</i>	<i>665</i>
<i>Andre driftskostnader</i>	<i>713</i>	<i>310</i>	<i>603</i>	<i>235</i>	<i>1 071</i>
Tap på utlån	-	-	-	-	-
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>	<i>19 676</i>	<i>10 048</i>	<i>13 806</i>	<i>6 426</i>	<i>30 503</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	<i>5 511</i>	<i>2 814</i>	<i>3 852</i>	<i>1 780</i>	<i>8 525</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>	<i>14 165</i>	<i>7 235</i>	<i>9 954</i>	<i>4 646</i>	<i>21 978</i>

Balanse	30-jun-13	30-jun-12	31-des-12
Eiendeler			
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>	338 373	159 371	174 187
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	4 185 552	3 396 542	3 773 649
<i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer</i>	539 417	530 127	521 607
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>	5 167	5 167	5 167
<i>Utsatt skattefordel</i>	991	578	847
<i>Varige driftsmidler</i>	4 194	4 370	4 375
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>	17 450	18 274	18 522
Sum eiendeler	5 091 143	4 114 428	4 498 355
Gjeld og egenkapital			
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4 552 391	3 704 526	4 036 637
<i>Annen gjeld</i>	10 444	2 648	22 849
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>	20 227	22 343	21 987
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	105 000	105 000	105 000
<i>Fondsobligasjonslån</i>	40 000		
Sum gjeld	4 728 062	3 834 518	4 186 473
<u>Egenkapital</u>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	307 270	240 500	272 000
Overkursfond	7 901	4 877	6 137
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	33 745	24 579	33 745
Årets resultat	14 165	9 954	-
Sum egenkapital	363 081	279 910	311 882
Sum gjeld og egenkapital	5 091 143	4 114 428	4 498 355

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for første halvår 2013 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2012.

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

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

I sikkerhetsmassen for bolighypotek legges alle boliglån som etter kapitaldekningsforskriften vekter 35 %. Dvs. boliglån til eget bruk, utleieboliger som ikke ansees som forretningsmessig virksomhet og som samtidig i hovedsak kan betjenes av debitor uten å vektlegge leieinntekten, fellesgjeld til borettslag, lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen bebos av aksjonærene, samt fritidseiendommer til eget bruk.

Etter loven skal disse lånene ligge innenfor 75 % av markedsverdi bortsett fra fritidseiendommer som må ligge innenfor 60 %. Eiendomskreditt har imidlertid vesentlig strengere regler. Etter vedtektene må boligeiendommer ligge innenfor 65 % av markedsverdi mens fritidseiendommer må ligge innefor 55 %.

Lån til leiegårder og andre utleieboliger som skal vektet 100 % etter kapitaldekningsreglene fulgte tidligere vedtektenes lånegrense for boliglån. Disse lånene kan imidlertid ikke inngå i bolighypotek men må legges i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek. Her er lovens krav at lånet skal ligge innenfor 60 % av en forsvarlig markedsverdi. Eiendomskreditt har tilpasset seg til OMF-kravet og dette innebærer altså en innstramning i forhold til tidligere vedtekter.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektet 100 % etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringseiendommer og ordinære næringseiendommer. Lån som inngår i eiendomshypotek skal etter loven ligge innenfor 60 % av markedsverdi. Ser man bort fra leiegårder og andre utleieboliger som vil inngå i denne sikkerhetsmassen, har Eiendomskreditt strengere vedtekter med en øvre lånegrense på 54 % av markedsverdi. Boligrelaterte eiendommer som inngår i sikkerhetsmassen vil som det fremgår over ligge innenfor 60 %. Boligrelaterte eiendommer vil utgjøre ca 1/3-del av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

Note 3 – Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
Sertifikatlån						
1065636.6	3,00% Eiendomskreditt	10.08.12 – 09.08.13	FF	3,00 %		150 000 000
1067191.0	2,42% Eiendomskreditt	11.02.13 – 11.02.14	FF	2,42 %		125 000 000
Seniorobligasjoner:						
1048953.7	5,95% Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	FF	5,95 %		100 000 000
1062798.7	FRN 3mnd. nibor+100bp	28.10.11 - 28.10.13	FF RR	2,78 %	29.07.2013	150 000 000
1066492.3	FRN 3mnd. nibor+85bp	04.12.12 - 04.12.14	FF RR	2,60 %	04.09.2013	200 000 000
1067929.3	FRN 3mnd. nibor+85bp	08.05.13 – 08.05.15	FF RR	2,60 %	08.08.2013	150 000 000
Bolighypotek						
1051543.0	FRN 3mnd. nibor+70bp	28.05.09 - 15.09.14	FF RR	2,47 %	16.09.2013	580 000 000
1056515.3	FRN 3mnd. nibor+50bp	15.02.10 - 15.02.16	FF RR	2,29 %	15.08.2013	450 000 000
1062431.5	FRN 3mnd. nibor+66bp	06.09.11 - 06.10.16	FF RR	2,32 %	08.07.2013	400 000 000
1062431.5	FRN 3mnd. nibor+66bp	24.04.13 – 15.09.17	FF RR	2,43 %	16.09.2013	150 000 000
Eiendomshypotek						
1059243.9	FRN 3mnd. nibor+85bp	15.12.10 - 15.06.15(16)	FF RR	2,62 %	16.09.2013	400 000 000
1060035.6	FRN 3mnd. nibor+73bp	25.02.11 - 25.08.14(15)	FF RR	2,48 %	26.08.2013	325 000 000
1063531.1	FRN 3mnd. nibor+95bp	20.01.12 - 20.01.15(16)	FF RR	2,65 %	22.07.2013	175 000 000
1064205.1	FRN 3mnd. nibor+130bp	02.04.12 - 15.06.17(18)	FF RR	3,07 %	16.09.2013	400 000 000
1066258.8	FRN 3mnd. nibor+92bp	02.10.12 – 02.05.16(17)	FF RR	2,71 %	02.08.2013	300 000 000
1066309.9	FRN 3mnd. nibor+125bp	15.11.12 - 15.05.18(19)	FF RR	3,04 %	15.08.2013	400 000 000
1067564.8	FRN 3mnd. nibor+112bp	19.04.13 – 17.06.19(20)	FF RR	2,89 %	16.09.2013	300 000 000
1068377.4	4,13% Eiendomskreditt	20.06.13 – 20.06.23(24)	FF	4,13 %		120 000 000
Sum						4 875 000 000

Note 4 – Utlån og sikkerhetsmasse

(Tall i 1.000 kr)	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Bolighypotek			
Brutto utlån til kunder bolighypotek	1 533 879	1 335 905	1 381 271
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 486	1 316	1 364
Antall lån	1 032	1 015	1 013
Fast rente	28,7 %	24,2 %	28,3 %
Flytende rente	71,3 %	75,8 %	71,7 %
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	37,4 %	37,2 %	37,5 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>			
Boliglån	1 533 879	1 335 905	1 381 271
Fyllingssikkerhet	184 965	275 878	217 866
Sum	1 719 939	1 611 783	1 599 137
Obligasjoner i omløp	1 540 000	1 438 500	1 345 000
Overpantsettelse	11,7 %	12,0 %	19 %
Eiendomshypotek			
Brutto utlån til kunder eiendomshypotek	2 418 882	1 802 833	2 155 774
Gjennomsnittlig lån per kunde	8 608	7 575	8 074
Antall lån	281	238	267
Fast rente	23,5 %	27,8 %	25,4 %
Flytende rente	76,5 %	72,2 %	74,6 %
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	41,4 %	41,7 %	42,3 %
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>			
Eiendomshypoteklån	2 403 941	1 764 347	2 149 335
Fyllingssikkerhet	156 472	2 309	5 244
Sum	2 560 413	1 766 656	2 154 580
Obligasjoner i omløp	2 189 000	905 000	1 687 000
Overpantsettelse	17,0 %	63,0 %	27,7 %

Note 5 – Utlån geografisk fordeling

Bolighypotek

Tabellen nedenfor viser bolighypoteklånene fordelt på fylke for det vesentligste av porteføljen.

Fylke	30.06.2013		31.12.2012	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Oslo	427 803	27,9	374 168	27,1
Akershus	360 528	23,5	339 814	24,6
Hordaland	287 320	18,7	292 338	21,2
Rogaland	170 417	11,1	97 487	7,1
Buskerud	52 463	3,4	46 872	3,4
Vestfold	39 599	2,6	39 618	2,9
Østfold	35 956	2,3	30 997	2,2
Vest-Agder	28 259	1,8	27 755	2,0
Øvrige fylker	131 536	8,6	132 222	9,6
Sum	1 533 879	100,0	1 381 271	100,0 %

Eiendomshypotek

Tabellen nedenfor viser eiendomshypoteklånene fordelt på fylke for det vesentligste av porteføljen

Fylke	30.06.2013		31.12.2012	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Hordaland	442 887	18,3	495 394	23,00
Rogaland	434 181	17,9	302 936	14,10
Oslo	422 245	17,5	414 391	19,20
Akershus	393 139	16,3	394 571	18,30
Sogn og fjordane	337 404	13,9	200 646	9,3
Buskerud	120 953	5,0	85 927	4,00
Østfold	102 033	4,2	107 326	5,00
Øvrige fylker	166 041	6,9	154 583	7,20
Sum	2 418 882	100,00	2 155 774	100,00

Note 6 – Mislighold og tap på utlån

Misligholdte lån (1.000 kr)	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Misligholdte lån bolighypotek	-	-	1 000
Misligholdte lån eiendomshypotek	15 261	38 486	-
Misligholdte andre lån	11 749	12 077	15 970
Sum	27 010	50 563	16 970

Selskapet har ikke hatt tap på utlån. Det er heller ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første halvår 2013.

Note 7 – Kapitaldekning

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden
Operasjonell risiko: Basismetoden

Kapitaldekning (beløp i 1 000 kr)	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
<i>Kjernekapital</i>			
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	240 500	272 000
Overkursfond	7 901	4 877	6 137
Annen egenkapital	33 745	24 579	33 745
Fradrag i ansvarlig kapital	-2 626	-2 689	-3 642
Annen kjernekapital (fondsobligasjonslån)	40 000		
Sum kjernekapital	386 290	267 267	308 240
<i>Tilleggs kapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	105 000	105 000	105 000
Tellende ansvarlig kapital	491 290	372 267	413 240
Beregningsgrunnlag for kredittrisiko	3 397 223	2 635 488	3 059 281
Kredittrisiko	271 778	210 839	244 742
Operasjonell risiko	6 146	6 061	6 146
Fradrag	-94	-94	-94
Kapitalkrav	277 830	216 807	250 795
Overskudd av ansvarlig kapital	213 460	155 460	162 445
Kapitaldekning	14,15 %	13,74 %	13,18 %
Kjernekapitaldekning	11,12 %	9,86 %	9,83 %