



EIENDOMSKREDITT

1. kvartal 2023

(Urevidert)

Visjon og verdier

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

OFFENSIV

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

SOLID

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

NÆR

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

FREMTIDSRETTET

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

Kundeløfte

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

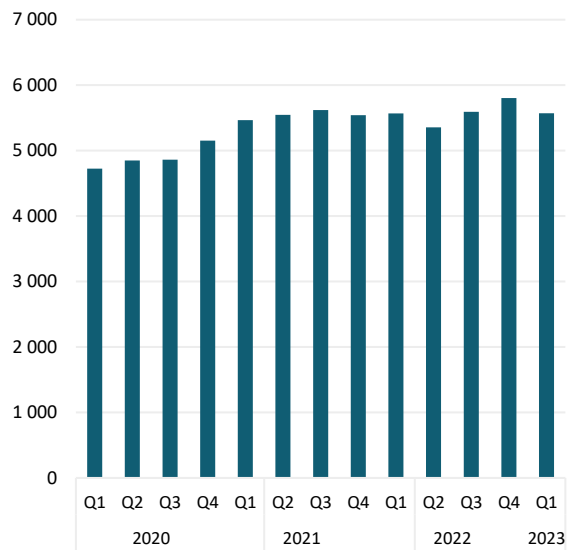
1. kvartal 2023

- Netto renteinntekter utgjør 34,91 mill.kr (29,90 mill.kr).
- Resultat etter skatt på 22,92 mill.kr (18,19 mill. kr).
- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag -4,0% (0,5%) i kvartalet
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 9,93% (8,18%).

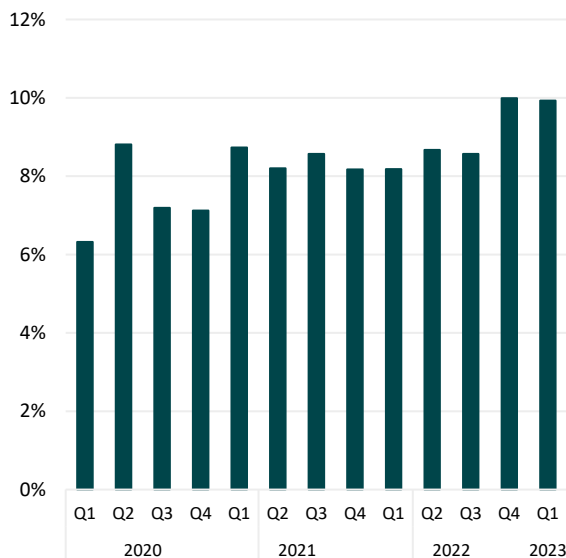
Netto renteinntekter (mill.kr)



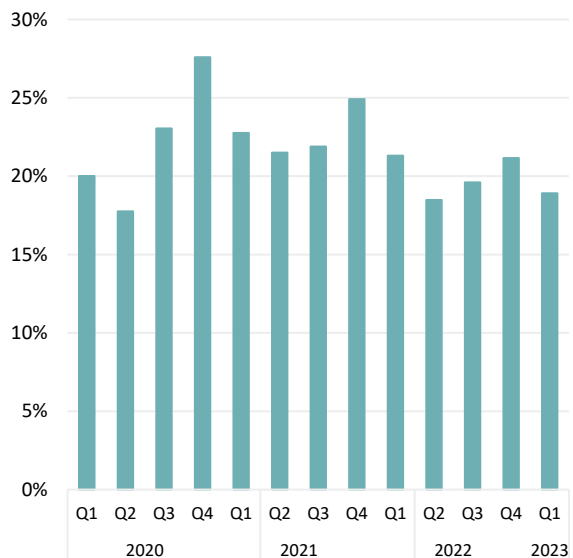
Utlånsutvikling (mill.kr)



Egenkapitalavkastning (e.s.)



Cost/income



Hovedtall

	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	34,91	29,90	125,27
Andre inntekter	1,18	1,55	5,69
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,25	-0,76	-0,46
Driftskostnader	6,82	6,70	26,39
Resultat før skatt	30,11	23,99	104,05
Resultat etter skatt	22,92	18,19	78,91
	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 623	6 448	6 469
Netto renteinntekter	2,11 %	1,86 %	1,94 %
Driftskostnader	0,41 %	0,42 %	0,41 %
Resultat før skatt	1,82 %	1,49 %	1,61 %
Resultat etter skatt	1,38 %	1,13 %	1,22 %
	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 572	5 569	5 803
Nedskrivninger utlån	-1,9	-3,7	-3,8
Egenkapital inkl. årets resultat	1 024	945	1 002
Forvaltningskapital	6 567	6 451	6 644
	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Andre nøkkeltall (%)			
Kostnader i % av driftsinntekter	18,91 %	21,31 %	20,15 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,07 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	1,80 %	4,98 %	2,94 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	0,04 %	1,88 %	4,56 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	13,26 %	10,94 %	11,84 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	9,93 %	8,18 %	8,85 %
Kapitaldekning	21,77 %	18,21 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	19,23 %	16,04 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	17,50 %	14,57 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,24 %	14,11 %	14,07 %
LCR	773 %	245 %	1303 %
NSFR	122 %	107 %	116 %

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr. 01.01 fratrukket fondsobligasjon og avsatt/utbetalt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.

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 1. kvartal 2022 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 1. kvartal

Resultatet i første kvartal påvirkes fortsatt positivt av et stigende rentenivå. Sammen med noe økte utlånsmarginer gir dette en god vekst i netto renteinntekter i kvartalet. På den annen side er andre inntekter noe lavere enn i samme periode i fjor. Dette har sammenheng med noe lavere utlånsaktivitet som følge av færre omsetninger i eiendomsmarkedet.

Driftskostnadene er stabile og kun marginalt høyere enn i samme periode i 2022. Netto verdiendring på finansielle instrumenter gir i første kvartal et mindre positivt bidrag til resultatet.

Redusert mislighold og en noe lavere utlånsportefølje har medført lavere modellerte

tapsavsetninger sammenlignet med fjerde kvartal 2022.

Resultat før skatt er i første kvartal 30,11 mill.kr (23,99 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 22,92 mill.kr (18,47 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,38% (1,13%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 9,93% (8,18%).

Nettorente og andre inntekter 1. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 34,91 mill.kr (29,90 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 2,11% (1,86%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,18 mill.kr (1,51 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 0,25 mill.kr (-0,76 mill.kr).

Driftskostnader 1. kvartal

Totale driftskostnader var 6,82 mill.kr (6,70 mill.kr). Dette utgjør 0,41% (0,42%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 18,9% (21,3%).

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 brukte boliger er godt opprettholdt. Etter et fall i prisene frem mot årsskiftet 2022/2023 har prisveksten igjen tiltatt i første kvartal. Markedene for næringseiendom er derimot preget av lav omsetning og usikkerhet om prisnivået. Prisutviklingen i 2022 viste kun en liten nedgang i prisene. Forventninger til fortsatt høy inflasjon og høyere renter tilsier at prisene trolig må komme noe ned før omsetningen igjen vil ta seg opp.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 valgte selskapet å justere forventningene til markedsutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Denne forventningen er videreført i første kvartal.

Modellberegningene, som også hensyntar utvikling i kundenes kredittscore, har gitt noe lavere modellerte tapsavsetningene ved utgangen av kvartalet. Dette primært som følge av redusert mislighold (Trinn 3) og en litt mindre utlånsportefølje.

Samlede tapsavsetninger er redusert med 1,8 mill.kr og utgjør 1,93 mill.kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,03% (0,07%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

EiendomsKreditt har i første kvartal overtatt et panteobjekt som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen er av forsiktighetshensyn nedskrevet med 1,25 mill.kr i første kvartal.

Balanse pr. 31.03.2023

Ved utgangen av første kvartal utgjør forvaltningskapitalen 6 567 mill.kr (6.451 mill.kr). Dette er en reduksjon på 77 mill. kr i første kvartal. De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 116 mill.kr eller 1,8%.

Utlån

Markedet for næringseiendom er for tiden avventende og det er relativt få transaksjoner. EiendomsKreditt har i første kvartal opplevd noe lavere etterspørsel etter lån. Hittil i år er det utbetalt 320 mill.kr (480 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet i første kvartal fått innfridd lån med 551 mill.kr. Dette har resultert i en netto reduksjon i utlånsporteføljen i første kvartal på 231 mill.kr. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsvekst på 2 mill.kr. som tilsvarer en vekst på 0,04%.

Ved utgangen av første kvartal utgjør ordinære utlån 5 572 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 46,2% for eiendomshypoteklån.

Mislighold

Per 31.03.2023 er fire (tre) engasjementer pålydende totalt 25,0 mill.kr (20,3 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 0,44% (0,36%) av brutto

utlån. Restanser (utestående krav) er på et normalt nivå.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 951 mill.kr (854 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 442 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 kvartal emittert 250 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett og 100 mill.kr i senior obligasjoner. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 5 371 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 820 mill.kr. I tillegg er det utestående 125 mill.kr i ansvarlig lån og 85 mill.kr i fondsobligasjonslån.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av første kvartal en ren kjernekapital på 939 mill.kr og en egenkapital på 1 024 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 149 mill.kr. (Tallene er inkl. periodens resultat og avsatt utbytte).

Kapitaldekningen er på 21,77%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 19,23%, ren kjernekapitaldekning er på 17,50% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,24%. I beregningen av kapitaldekningen inngår ikke periodens resultat og avsatt utbytte i kapitalen. EiendomsKreditt har per 31.03.2023 et minstekrav til ren kjernekapital på 13,80% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Norges Bank økte motsyklisk kapitalbuffer med 0,5%-poeng, til 2,5%-poeng i mars 2023. Finansdepartementet har besluttet å øke systemrisikobufferen med 1,5%-poeng fra 31.12.2023 for finansinstitusjoner som benytter standardmetoden. Ved utgangen av 2023 vil minstekrav til ren kjernekapital være 15,30% inklusiv pilar 2-tillegg.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 31.03.2023 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 773% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 122%.

Rating

EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 31. mars 2023 hadde EiendomsKreditt følgende kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global	BBB-	Stable
	NCR	BBB	Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global	AAA	
	NCR	AAA	

Fremtidsutsikter

Utsiktene for eiendomsmarkedet er fortsatt preget av usikkerhet. Den svake kronekursen bidrar til at forventningene til en fortsatt høy inflasjon består. Markedet forventer nå at Norges Bank vil heve rentene videre opp mot 4%. Rentebildet bidrar til å svekke utsiktene i næringseiendomsmarkedet.

Avkastningskravet i næringseiendom stiger, og vi ser at eiendomsaktørene øker nedskrivning av eiendomsverdiene. Leiemarkedet i de store byene er fortsatt sterkt, noe som hittil har dempet fallet i eiendomsverdiene. Fremover er det derimot grunn til å forvente en videre nedgang i verdiene. Det er fortsatt lav aktivitet i transaksjonsmarkedet, blant annet som følge av høyere finansieringskostnader. Dette reflekteres i det store gapet mellom forventningene til kjøpere og selgere i markedet.

Det økte rentenivået svekker kundenes rentebetjeningsevne. Så langt ser vi få tegn til svekket betjeningsevne blant våre kunder. Det må likevel forventes at fortsatt stigende renter fremover vil medføre at noen kunder vil kunne få problemer.

Til tross for usikkerheten i eiendomsmarkedet forventer vi noe høyere utlånsaktivitet i andre kvartal. Vi forventer færre innfrielser og noe bedre tilgang på lånesaker med god kvalitet. Økt utlånsaktivitet, vekst i netto renteinntekter og god kostnadskontroll, tilsier en stabil resultatutvikling fremover.

Bergen, 4. Mai 2023

Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)

Styrets leder

Odd Nordli (s.)

Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)

Styremedlem

Nina Skage (s.)

Styremedlem

Jørund Rong (s.)

Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)

Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)

Administrerende direktør



Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	82,187	45,363	231,515
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	4,505	5,791	20,283
Rentekostnader	4	51,786	21,249	126,523
Netto renteinntekter		34,907	29,905	125,275
Provisjonsinntekter		1,186	1,511	5,713
Provisjonskostnader		0,005	0,007	0,021
Utbytte		-	-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	0,247	-0,761	-0,462
Andre driftsinntekter		-	0,048	-
Sum andre inntekter		1,428	0,792	5,230
Personalkostnader		3,163	3,499	13,892
Andre driftskostnader		3,299	2,805	10,987
Avskrivninger		0,362	0,398	1,516
Sum driftskostnader		6,825	6,702	26,394
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		29,510	23,994	104,111
Nedskrivninger og tap på utlån	5	-1,849	-	0,062
Nedskrivning - overtatte eiendeler		1,250	-	-
Resultat før skatt		30,109	23,994	104,049
Skattekostnad		7,191	5,805	25,138
Resultat etter skatt		22,918	18,190	78,911
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-
Totalresultat for perioden		22,918	18,190	78,911

Balanse

EIENDELER	Note	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		508,851	463,233	327,902
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	5 113,928	4 983,043	5 345,164
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	451,840	575,493	451,806
Overtatte eiendeler		13,940	-	-
Sertifikater og obligasjoner	7,8	386,945	335,216	416,980
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	61,960	61,316	61,744
Finansielle derivater	7,8,11	16,441	21,459	27,511
Utsatt skattefordel		3,636	3,892	4,172
Immaterielle eiendeler		0,294	0,522	0,345
Varige driftsmidler		2,990	3,168	3,038
Bruksrett leieavtaler		2,894	0,772	3,157
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		3,261	2,550	2,255
Sum eiendeler		6 566,981	6 450,665	6 644,075
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 371,235	5 336,281	5 454,907
Finansielle derivater	7,8,11	12,175	9,095	12,812
Annen gjeld		30,561	30,724	44,756
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		0,931	3,499	0,705
Leieforpliktelser		2,940	0,796	3,194
Ansvarlig lånekapital	10	125,253	125,158	125,211
Sum gjeld		5 543,095	5 505,553	5 641,586
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		335,438	242,808	335,438
Årets resultat		21,397	35,252	-
Sum egenkapital		1 023,886	945,112	1 002,489
Sum gjeld og egenkapital		6 566,981	6 450,665	6 644,075



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.2023	536 149	85 000	45 902	335 438	1 002 489
Utbetalt renter på hybridkapital				-1 521	-1 521
Utbetalt utbytte*				-	-
Årets resultat				22 918	22 918
Egenkapital pr. 31.03.2023	536 149	85 000	45 902	356 835	1 023 886

*Utbytte inngår i egenkapitalen frem til det er utbetalt, avsatt utbytte for året 2022 er 55 237 468 kr. Avsatt utbytte inngår ikke i beregningen av kapitaldekningen.

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 framkommer 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	31.03.2023	%	31.03.2022	%	31.12.2022	%
Agder	261,05	4,69 %	219,20	3,94 %	285,86	4,93 %
Innlandet	101,30	1,82 %	93,53	1,68 %	101,30	1,75 %
Møre og Romsdal	22,91	0,41 %	42,11	0,76 %	37,63	0,65 %
Nordland	112,11	2,01 %	12,44	0,22 %	112,19	1,93 %
Oslo	1093,17	19,62 %	1 238,58	22,24 %	1 268,63	21,86 %
Rogaland	745,38	13,38 %	732,06	13,14 %	731,07	12,60 %
Troms og Finnmark	71,94	1,29 %	65,46	1,18 %	72,22	1,24 %
Trøndelag	297,27	5,34 %	284,36	5,11 %	301,29	5,19 %
Vestfold og Telemark	625,40	11,22 %	571,86	10,27 %	629,11	10,84 %
Vestland	910,28	16,34 %	965,11	17,33 %	967,65	16,68 %
Viken	1330,71	23,88 %	1 344,57	24,14 %	1 295,87	22,33 %
Sum	5 571,51	100,00 %	5 569,27	100,00 %	5 802,81	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	31.03.2023	%	31.03.2022	%	31.12.2022	%
Eiendomshypotek	5570,15	99,98 %	5 566,65	99,95 %	5 801,40	99,98 %
Annet	1,36	0,02 %	2,62	0,05 %	1,41	0,02 %
Sum	5 571,51	100,00 %	5 569,27	100,00 %	5 802,81	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Renteinntekter			
Renteinntekter av utlån til kunder	80 285	49 120	236 574
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	3 782	1 439	9 224
Andre renteinntekter	2 625	595	6 000
Sum renteinntekter	86 693	51 154	251 798
Rentekostnader			
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	1 616	868	4 552
Rentekostnader obligasjoner	50 981	21 427	125 968
Kostnader fondsobligasjoner	32	31	126
Rentekostnader derivater	-868	-1 084	-4 219
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	26	7	96
Andre rentekostnader	-	-	-
Sum rentekostnader	51 786	21 249	126 523
Netto renteinntekter	34 907	29 905	125 275

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

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.22	0,677	1,373	1,728	3,778	4 994,37	287,11	52,06	5 333,55
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,000	0,050	-	0,050	-75,511	75,511	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	10,208	-10,208	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,004	-	-	0,004	19,687	-19,687	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,007	-	-	0,007	319,711	-	-	319,71
Avgang engasjementer	-0,008	-1,040	-1,623	-2,671	-448,879	-83,192	-17,869	-549,94
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,081	0,841	0,001	0,761				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære								
Tapsavsetninger 31.03.23	0,600	1,223	0,106	1,929	4 809,38	269,95	23,98	5 103,32
Påløpte renter og gebyrer					8,21	3,53	0,79	12,53
Tapsavsetninger					-0,60	-1,22	-0,11	-1,93
Utlån til kunder til amortisert kost 31.03.23					4 816,99	272,26	24,67	5 113,92

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.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 besluttet selskapet 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 -20% 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 -18,50% for næringseiendom og -5,75% på boligeiendom.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdideregningene, se note 9. Per 31.03.2023 utgjør disse 0,177 MNOK.



Tap på utlån	31.03.2023	31.12.2022
Periodens endring i trinn 1	-0,077	0,087
Periodens endring i trinn 2	-0,149	-1,622
Periodens endring i trinn 3	-1,622	1,598
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	-1,848	0,063

Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Brutto utlån	5 572	5 569	5 797
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	23,98	19,51	52,06
Misligholdte andre lån	-	-	-
Påløpte renter og gebyrer	0,79	0,39	1,71
Sum	24,77	19,90	53,77
Misligholdte lån i %	0,44 %	0,36 %	0,93 %

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	280,20	260,82	280,20
<i>Sum egenkapital</i>	<i>862,25</i>	<i>842,87</i>	<i>862,25</i>
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,35	-0,35	-0,35
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-0,92	-1,00	-0,95
Sum ren kjernekapital	860,98	841,53	860,95
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	945,98	926,53	945,95
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 070,98	1 051,53	1 070,95
Risikovektet volum	4 919,18	5 774,70	5 082,66
Samlet krav til ansvarlig kapital	851,02	912,40	803,06
Kapitaldekning	21,77 %	18,21 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	19,23 %	16,04 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	17,50 %	14,57 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,24 %	14,11 %	14,07 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	8,96	8,19	6,90
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	360,19	431,72	375,67
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,97	2,64	2,81
Øvrige engasjementer	3,06	1,70	2,74
Utsatt skattefordel	0,73	0,78	0,83
Sum minimumskrav kredittrisiko	375,90	445,03	388,95
Operasjonell risiko	17,33	16,04	17,33
CVA-risiko	0,31	0,91	0,34
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	393,53	461,98	406,61
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	122,98	144,37	127,07
Systemrisikobuffer (3,0%)	147,58	173,24	152,48
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)	122,98	57,75	50,83
Sum bufferkrav ren kjernekapital	393,53	375,36	330,37
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	63,95	75,07	66,07
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	457,48	450,43	396,45
Samlet krav til ansvarlig kapital	851,02	912,40	803,06

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

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

31.03.2023

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	508,85			508,85
Utlån til kunder	5 113,93	451,84		5 565,77
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		443,91		443,91
Finansielle derivater		16,44		16,44
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			27,02	27,02
Sum eiendeler	5 622,78	917,19	27,02	6 566,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 988,20	383,04		5 371,23
Finansielle derivater		12,18		12,18
Ansvarlig lånekapital	125,25			125,25
Annen gjeld og forpliktelser			34,43	34,43
Sum forpliktelser	5 113,45	395,21	34,43	5 543,10

31.12.2022

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	327,90			327,90
Utlån til kunder	5 345,16	451,81		5 796,97
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		473,72		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			12,97	12,97
Sum eiendeler	5 673,07	958,04	12,97	6 644,08
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 983,70	471,21		5 454,91
Finansielle derivater		12,81		12,81
Ansvarlig lånekapital	125,21			125,21
Annen gjeld og forpliktelser			48,66	48,66
Sum forpliktelser	5 108,91	484,02	48,66	5 641,59



31.03.2022

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	463,23			463,23
Utlån til kunder	4 983,04	575,49		5 558,54
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		391,53		391,53
Finansielle derivater		21,46		21,46
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			10,90	10,90
Sum eiendeler	5 446,28	993,48	10,90	6 450,66
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 862,47	473,81		5 336,28
Finansielle derivater		9,09		9,09
Ansvarlig lånekapital	125,16			125,16
Annen gjeld og forpliktelser			35,02	35,02
Sum forpliktelser	4 987,63	482,90	35,02	5 505,55

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

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

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

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

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

31.03.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,84	451,84
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,96	386,95		443,91
Finansielle derivater		16,44		16,44
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,96	403,39	456,84	917,19
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		383,04		383,04
Finansielle derivater		12,18		12,18
Sum forpliktelser	-	395,21	-	395,21

31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,81	451,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,74	416,98		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,74	444,49	456,81	958,04
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		471,21		471,21
Finansielle derivater		12,81		12,81
Sum forpliktelser	-	484,02	-	484,02



31.03.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			575,49	575,49
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,32	335,22		391,53
Finansielle derivater		21,46		21,46
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,32	356,6 8	580,49	993,48
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		473,81		473,81
Finansielle derivater		9,09		9,09
Sum forpliktelser	-	482,90	-	482,90

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

	1. kvartal 2023	1. kvartal 2022	Året 2022
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi			
Netto gevinst/tap på derivater	-1,01	-0,80	-3,77
Netto verdiendring på utlån	1,07	-14,74	-18,42
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,36	-1,29	-3,52
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,22	-0,04	0,39
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	0,33	16,10	24,86
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	0,25	-0,76	-0,46

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Obligasjonsgjeld	5 370	5 327	5 445
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 370	5 327	5 445

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010905102	EIKR35	Senior	275,00	16.11.2020	16.11.2023	3M Nibor + 0,66%	275,16
NO0011068140	EIKR36	Senior	150,00	10.08.2021	10.10.2024	3M Nibor + 0,49%	149,98
NO0012857855	EIKR37	Senior	100,00	08.03.2023	08.12.2025	3M Nibor + 1,15%	99,96
NO0010683774	EIKRN09	OMF	41,00	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	41,02
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	338,98
NO0010795388	EIKRN14	OMF	204,00	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	204,00
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,93
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,43
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%	648,76
NO0010895154	EIKRN21	OMF	400,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	400,26
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	571,15
NO0011151094	EIKRN23	OMF	450,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	449,07
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,84
NO0012693680	EIKRN25	OMF	575,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	574,89
Sum			5 370,00				5 353,43
Egenbeholdning							-
Påløpte ikke forfalte renter							17,81
Sum ifølge regnskap							5 371,23
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							0,25
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							0,82
Sum ifølge regnskap							211,08

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	153,00	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	20,20	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	185,85	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,00	350,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	28,37	-
Totalt		465,42	350,00

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

	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 546,17	5 512,22	5 717,06
Fyllingssikkerhet	571,84	454,32	400,97
Sum	6 118,01	5 966,54	6 118,04
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 845,00	4 702,00	4 955,00
Overpantsettelse	26,3 %	26,9 %	23,5 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	25,67	22,45	24,58
Antall lån	217	248	236
Andel fast rente	8,4 %	10,6 %	8,1 %
Andel flytende rente	91,6 %	89,4 %	91,9 %
Volumvektet indeksert LTV	46,2 %	45,6 %	44,7 %

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 31.03.2023 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