



OFFENSIV - NÆR - SOLID - FREMTIDSRETTET

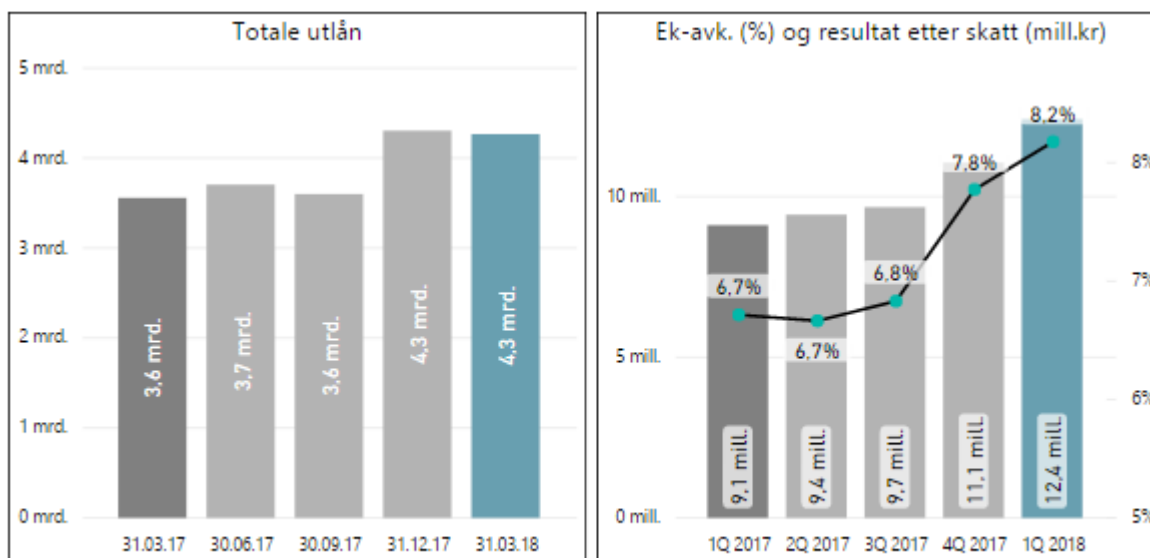
# 1. kvartal 2018

(urevidert)

# Hovedtrekk - 1.kvartal 2018

- Sterkt kvartalsresultat
- God kapitalisering
- Tildelt pilar 2-krav fra Finanstilsynet på 1,3%

Resultat etter skatt	Ek.avk	Ren kjernekapital
<b>12.4 mill.</b>	<b>8.2%</b>	<b>14,8%</b>
Brutto utlån	Årlig utlånsvekst	Utbetalte utlån
<b>4.3 mrd.</b>	<b>19,9%</b>	<b>288.2 mill.</b>



# Hovedtall

	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	Året 2017
<b>Resultatregnskap (mill.kr)</b>			
Netto renteinntekter	20,71	14,53	66,32
Driftskostnader	4,79	4,50	17,49
Resultat før skatt	16,55	11,02	50,96
Resultat etter skatt	12,41	9,11	39,27
	<b>1. kvartal 2018</b>	<b>1. kvartal 2017</b>	<b>Året 2017</b>
<b>Regnskapsposter (i % av GFK)</b>			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	5 111	4 616	4 731
Netto renteinntekter	1,62 %	1,26 %	1,40 %
Driftskostnader	0,37 %	0,39 %	0,37 %
Resultat før skatt	1,29 %	0,96 %	1,08 %
Resultat etter skatt	0,97 %	0,79 %	0,83 %
	<b>1. kvartal 2018</b>	<b>1. kvartal 2017</b>	<b>Året 2017</b>
<b>Balanse (mill.kr)</b>			
Brutto utlån til kunder	4 265	3 557	4 303
Nedskrivninger utlån	-2	-1	-2
Egenkapital	607	566	607
Forvaltningskapital	5 137	4 600	5 081
	<b>1. kvartal 2018</b>	<b>1. kvartal 2017</b>	<b>Året 2017</b>
<b>Andre nøkkeltall (%)</b>			
Kostnader i % av driftsinntekter	22,44 %	30,16 %	25,36 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,04 %	0,03 %	0,06 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	11,69 %	-2,48 %	10,32 %
Vekst i utlån til kunder (siste 12 mnd.)	19,91 %	-5,20 %	19,56 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	10,90 %	8,62 %	9,08 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	8,18 %	7,12 %	7,00 %
Kapitaldekning	19,70 %	23,00 %	19,90 %
Kjernekapitaldekning	16,64 %	19,24 %	16,81 %
Ren kjernekapitaldekning	14,80 %	16,98 %	14,95 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,04 %	13,61 %	13,26 %
LCR	312 %	439 %	1073 %

## Selskapet

Eiendomskreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak. Selskapet har hovedkontor i Bergen og flyttet i mai 2018 inn i nye moderne lokaler i Solheimsviken.

Selskapets formål er å tilby mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Gjennom en rettet emisjon i januar 2017 ble R Transit AS og Meteva AS selskapets to største aksjonærer og har i dag en eierandel på 24,99 % hver. I tillegg er 76 sparebanker aksjonærer, hvorav Sparebanken Sogn og Fjordane er størst med 8,14%. Eiendomskreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

## Forretningsidé

Eiendomskreditt er et frittstående kredittforetak som tilbyr lån til næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Våre utlån finansieres hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Eiendomskreditt har to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån.

Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlånsvilkår, lite mislighold og svært lave tap, tar Eiendomskreditt sikte på å være blant de aller rimeligste over tid av landsdekkende og større regionale långivere.

## Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge. Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2017.

## Resultat 1.kvartal 2018

(Tall i parentes er per 1.kv. 2017)

### Resultat 1.kv.

Resultat etter skatt er utgjør 12,41 mill.kr (9,11 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 0,97% (0,79%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,18% (7,12%). Hovedårsaken til

resultatfremgangen er økte netto renteinntekter som følge av utlånsvekst og dreining mot næringslån.

### Nettorente og andre inntekter 1.kv.

Netto renteinntekter er 20,71 mill.kr (14,53 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,62% (1,26%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer er på 0,49 mill.kr (0,15 mill.kr). Økningen skyldes økte provisjonsinntekter som følge av vekst i utbetalte næringslån. Andre driftsinntekter utgjør 0,14 mill.kr (0,20 mill.kr) og gjelder inntekter fra forretningsførsel for Kredittforeningen for Sparebanker.

Netto bidraget fra finansielle instrumenter utgjør en kostnad på 0,01 mill.kr (inntekt 0,63 mill.kr) for kvartalet. Verdipapirporteføljen er noe redusert i kvartalet. Porteføljen består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet, herunder obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i seniorobligasjoner og ansvarlige lån utstedt av banker. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

### Driftskostnader 1.kv.

Totale driftskostnader er 4,79 mill.kr (4,50 mill.kr) ved utgangen av 1.kvartal. Dette utgjør 0,37% (0,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 4,38 mill.kr (4,07 mill.kr) i 1.kvartal. Dette tilsvarer 0,34% (0,35%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Andre driftskostnader er 0,33 mill.kr (0,34 mill.kr) ved utgangen av 1.kvartal, som tilsvarer 0,03% (0,03%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

## Balanse pr. 31.03.2018

(Tall i parentes er per 31.03.2017)

Forvaltningskapitalen har siden årsskiftet gått opp fra 5 081 mill.kr til 5 137 mill.kr, en økning på 1,10%.

### Utlån

Hittil i år er det utbetalt 288 mill.kr (124 mill.kr) i nedbetalingslån. Siden årsskiftet har det vært en

nedgang i utlån på 0,9%. Samlet har det de siste 12 måneder vært en økning i nedbetalingslån på 708 mill.kr. som tilsvarer en vekst på 19,9%. Selskapets strategi er å vokse innenfor kjerneområdene som er lån til næringseiendom og borettslag. Veksten i dette segmentet har de siste 12 måneder vært 30,2%. I første kvartal har det vært uendret utlånsvolum. Lån til bolig har de siste 12 måneder blitt redusert med 20,9%. I første kvartal har det vært en nedgang på 6,4%. Nedgangen i boliglån har sammenheng med at Eiendomskreditt ikke lenger tar inn nye boliglånskunder.

Ved utgangen av mars har Eiendomskreditt netto eiendomshypoteklån på tilsammen 3 541 mill.kr. Av eiendomshypoteklånene løper 7% med fast rente. Bolighypoteklån utgjør til sammen 565 mill.kr. Boliglån med fastrente utgjør 30% av bolighypotekporteføljen. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 40,8% for eiendomshypotek og 35,6% for bolighypotek.

### Mislighold

Per 31.03.2018 er fire engasjementer pålydende 129,66 mill.kr misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 3,04% av brutto utlån. Mislighold viser en økning i forhold til årsskiftet på 120,38 mill.kr. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Etter kvartalskiftet er misligholdet betydelig redusert og består per 30.04.2018 av to engasjementer og totalt 38,82 mill.kr. (0,91%).

Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån.

### Innlån

Eiendomskreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har hittil i år emittert 100 mill.kr i seniorobligasjoner. Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4263 mill.kr.

### Egenkapital og kapitaldekning

Eiendomskreditt fikk den 16. februar 2018 tildelt pilar 2-krav på 1,3% fra Finanstilsynet. Kravet er særlig knyttet til konsentrasjonsrisiko innen kreditt samt markedsrisiko. Pilar 2-kravet trer i kraft 31. mars 2018. Eiendomskreditt har ved utgangen av mars en egenkapital eksklusiv periodens resultat på 607 mill.kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 805 mill.kr. Selskapet har en kapitaldekning på 19,70% hvorav kjernekapitalen utgjør 16,64%. Ren kjernekapitaldekning er på 14,80% og uvektet kjernekapitaldekning på 13,04%. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendomskreditt standardmetoden. Periodens resultat er ikke hensyntatt i tallene ovenfor.

### Likviditetsdekningsgrad

Per 31.03.2018 har Eiendomskreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 312%. Myndighetskravet er 100%.

### Rating

Eiendomskreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra S&P Global Ratings. Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". S&P Global Ratings har også gitt Eiendomskreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating AA+ (outlook negative). Ratingen ble sist oppdatert 26.03.2018, der S&P Global Ratings bekreftet ratingen av selskapet hensyntatt selskapets endrede eierstruktur og vekstplaner.

### Fremtidsutsikter

Styret i Eiendomskreditt vurderer at vekst og større utlånsvolumer er avgjørende for å kunne oppnå en god lønnsomhet og for å fremstå som en solid og tilstrekkelig stor samarbeidspartner for eierbankene og våre direkte kunder.

Selv om selskapet har en klar vekstambisjon vil en videreføre samme kredittprofil som i dag.

Eiendomskreditt opplever en tiltagende konkurranse innenfor selskapets markedsområder. Dette kan i en periode føre til press på utlånsmarginer.

Vi ser at kredittetterspørselen fra næringslivet tiltar i takt med det økonomiske oppsvinget i norsk og internasjonal økonomi. Dette gir et godt fundament for at selskapet vil kunne oppnå vekst også i 2018.

Ved utgangen av første kvartal 2017 gjorde Eiendoms kreditt en strategisk beslutning om ikke å tilby boliglån til nye kunder. Dette ble gjort basert på at selskapet ønsket å spesialisere virksomheten mot finansiering av fellesgjeld i borettslag og næringseiendom. De siste 12 måneder er boliglånsporteføljen redusert med 21%. Per 31.3.2018 utgjør boliglånsporteføljen ca. 13% av samlede utlån i selskapet.

For å spisse virksomheten ytterligere mot satsingsområdene er selskapet nå i samtaler med en annen finansinstitusjon om salg av den resterende del av boliglånsporteføljen. Et eventuelt salg vil trolig bli gjennomført i løpet av andre kvartal 2018.

**Bergen, 7. mai 2018**  
**Eiendoms kreditt AS**  
**Styret**

# Resultatregnskap

Tall i mill.kr	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	Året 2017
Renteinntekter	41,80	37,78	153,16
Rentekostnader	21,09	23,24	86,84
<b>Netto renteinntekter</b>	<b>20,71</b>	<b>14,53</b>	<b>66,32</b>
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	-0,01	0,03	0,15
Provisjonsinntekter	0,50	0,16	1,93
Provisjonskostnader	0,01	0,01	0,04
Netto tap/gevinst på verdipapirer	-	0,61	0,71
Andre driftsinntekter	0,14	0,20	0,63
Lønn og generelle administrasjonskostnader	4,38	4,07	15,86
Avskrivninger på varige driftsmidler	0,07	0,09	0,33
Andre driftskostnader	0,33	0,34	1,30
Tap på utlån	-	-	1,24
<b>Resultat av ordinær drift før skatt</b>	<b>16,55</b>	<b>11,02</b>	<b>50,96</b>
Skatt på ordinært resultat	4,13	1,91	11,69
<b>Resultat av ordinær drift etter skatt</b>	<b>12,41</b>	<b>9,11</b>	<b>39,27</b>

# Balanse

Tall i mill.kr	Note	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>				
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		336,12	443,38	233,45
Nedbetalingslån til kunder		4 264,84	3 556,68	4 303,00
Nedskrivning på grupper av utlån		-1,67	-1,17	-1,67
Nedskrivning på individuelle utlån		-	-	-0,74
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2,3	4 263,17	3 555,51	4 300,59
Overtatte eiendeler		2,89	-	-
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		474,84	574,90	515,08
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		35,58	5,62	5,62
<i>Utsatt skattefordel</i>		1,97	0,80	2,02
<i>Varige driftsmidler</i>		4,13	4,16	4,02
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		18,44	15,14	20,51
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 137,16</b>	<b>4 599,51</b>	<b>5 081,29</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4	4 262,99	3 788,79	4 217,65
<i>Annen gjeld</i>		32,94	16,52	34,47
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		21,69	18,75	22,05
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125,00	125,00	125,00
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75,00	75,00	75,00
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 517,62</b>	<b>4 024,06</b>	<b>4 474,17</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Aksjekapital		428,75	409,64	428,75
Overkursfond		26,17	24,34	26,17
<b>Opptjent egenkapital</b>				
Annen egenkapital		152,20	132,36	152,20
Årets resultat		12,41	9,11	-
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>619,54</b>	<b>575,45</b>	<b>607,12</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>5 137,16</b>	<b>4 599,51</b>	<b>5 081,29</b>



### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2017.

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

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

Detaljert statistikk om de to sikkerhetsmassene blir publisert på nettsiden

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

### Note 3 - Misligholdte lån (mill.kr)

	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>
Misligholdte lån bolighypotek	2,62	-	-
Misligholdte lån eiendomshypotek	127,04	12,22	9,28
<b>Sum</b>	<b>129,66</b>	<b>12,22</b>	<b>9,28</b>

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

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Obligasjonsgjeld	4 263	4 311	4 217
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	521	-
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>	<b>4 263</b>	<b>3 790</b>	<b>4 217</b>

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Rente	Margin/fastrente*	Brutto utestående
1048953.7	5,95 % Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	Fastrente	5,95%*	45
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*	OMF	3 mnd. NIBOR	1,25 %	78
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*	OMF	3 mnd. NIBOR	1,12 %	425
1068377.4	4,13% OMF Eiendomshyp.	20.06.13 - 20.06.23*	OMF	Fastrente	4,13%*	120
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*	OMF	3 mnd. NIBOR	0,85 %	400
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*	OMF	3 mnd. NIBOR	0,42 %	444
1075522.6	FRN Eiendomskreditt	18.01.16 - 18.01.19	Senior	3 mnd. NIBOR	1,37 %	211
1075648.9	2,80% OMF Eiendomsh.	26.01.16 - 26.01.26*	OMF	Fastrente	2,8%*	100
1077429.2	FRN OMF Bolighypotek	14.09.16 - 12.04.19*	OMF	3 mnd. NIBOR	0,44 %	215
1077543.0	FRN OMF Eiendomshyp.	27.09.16 - 15.06.22*	OMF	3 mnd. NIBOR	0,79 %	450
1078094.3	FRN Eiendomskreditt	16.12.16 -16.09.19	Senior	3 mnd. NIBOR	0,89 %	250
1078989.4	FRN Eiendomskreditt	27.03.17 -27.03.20	Senior	3 mnd. NIBOR	0,74 %	275
1079538.8	FRN OMF Eiendomshyp.	29.05.17-15.06.23	OMF	3 mnd. NIBOR	0,63 %	350
1080263.0	FRN OMF Bolighypotek	21.08.17 - 16.09.19	OMF	3 mnd. NIBOR	0,27 %	150
1080783.7	FRN OMF Eiendomshyp.	09.10.17-09.10.20	OMF	3 mnd. NIBOR	0,39 %	400
1081486.6	FRN Eiendomskreditt	26.01.18-26.01.21	Senior	3 mnd. NIBOR	0,64 %	100
1081620.0	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.18-17.06.24	OMF	3 mnd. NIBOR	0,57 %	250
Sum						4 263
Egenbeholdning						-
Over- og underkurser ved emisjon						-0
Sum ifølge regnskap						4 263

1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Fonds.	3 mnd. NIBOR	4,25 %	40
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Fonds.	3 mnd. NIBOR	3,30 %	35
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Ansv.	3 mnd. NIBOR	1,85 %	125

### Forklaringer:

FRN : (Floating Rate Note) Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån

Call : Låntager har rett til å innfri lånet på angitt tidspunkt

\* : Lån med Utvidet forfallsdato (1 år)

## Note 5 - Kapitaldekning (mill.kr)

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Aksjekapital (innbetalt)	428,75	409,64	428,75
Overkursfond	26,17	24,34	26,17
Annen egenkapital	152,20	132,36	152,20
<i>Sum egenkapital</i>	607,12	566,34	607,12
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,55	-1,31	-0,77
Utsatt skattefordel	-1,97	-0,80	-2,02
<b>Sum ren kjernekapital</b>	<b>604,59</b>	<b>564,22</b>	<b>604,33</b>
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75,00	75,00	75,00
<b>Sum kjernekapital</b>	<b>679,59</b>	<b>639,22</b>	<b>679,33</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>804,59</b>	<b>764,22</b>	<b>804,33</b>
<b>Risikovektet volum</b>	<b>4 084,58</b>	<b>3 322,92</b>	<b>4 041,87</b>
<b>Samlet krav til ansvarlig kapital</b>	<b>686,21</b>	<b>498,44</b>	<b>626,49</b>
<b>Kapitaldekning</b>	<b>19,70 %</b>	<b>23,00 %</b>	<b>19,90 %</b>
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>16,64 %</b>	<b>19,24 %</b>	<b>16,81 %</b>
<b>Ren kjernekapitaldekning</b>	<b>14,80 %</b>	<b>16,98 %</b>	<b>14,95 %</b>
<b>Uvektet kjernekapitaldekning</b>	<b>13,04 %</b>	<b>13,61 %</b>	<b>13,26 %</b>
<b>Spesifikasjon av samlet kapitalkrav</b>			
<b>Kredittrisiko</b>			
Institusjoner	9,38	12,39	7,74
Foretak	0,40	0,40	0,40
Pantesikrede lån	302,73	238,92	300,86
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,81	2,93	2,81
Øvrige engasjementer	1,99	1,44	1,90
Sum minimumskrav kredittrisiko	317,31	256,08	313,70
Operasjonell risiko	8,76	8,34	8,76
CVA-risiko	0,70	1,42	0,89
<b>Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)</b>	<b>326,77</b>	<b>265,84</b>	<b>323,35</b>
<b>Bufferkrav</b>			
Bevaringsbuffer (2,5%)	102,11	83,07	101,05
Systemrisikobuffer (3,0%)	122,54	99,69	121,26
Motsyklisk buffer (2,0% fra 31.12.17)	81,69	49,84	80,84
<b>Sum bufferkrav ren kjernekapital</b>	<b>306,34</b>	<b>232,61</b>	<b>303,14</b>
<b>Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.2018)</b>	<b>53,10</b>		
<b>Samlet bufferkrav i ren kjernekapital</b>	<b>359,44</b>	<b>232,61</b>	<b>303,14</b>
<b>Samlet krav til ansvarlig kapital</b>	<b>686,21</b>	<b>498,44</b>	<b>626,49</b>

Eiendomsrett benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

