



1. kvartal 2020

(Foreløpig resultat, 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

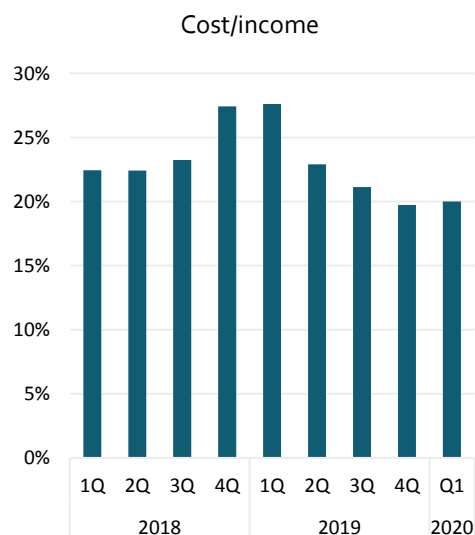
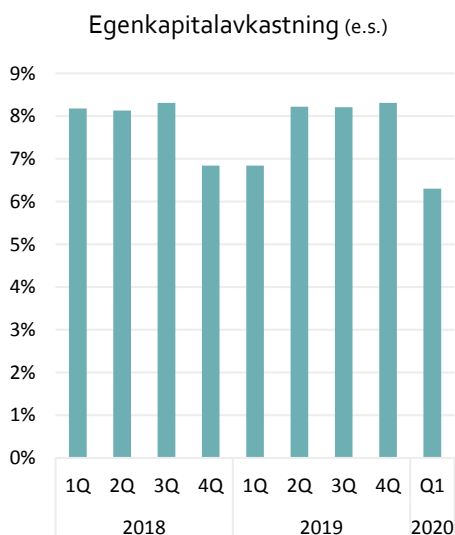
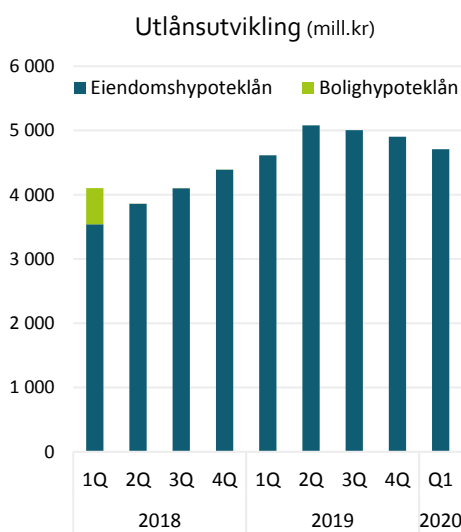
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

1. kvartal 2020

- Egenkapitalavkastning før nedskrivninger og skatt 11,22% (9,12%)
- Egenkapitalavkastning etter nedskrivninger og skatt på 6,30 % (6,84%)
- Resultat etter skatt utgjør 12,5 mill.kr (13,0 mill. kr)
- Netto renteinntekter 26,5 mill.kr (21,5 mill.kr)
- Kostnader i % av driftsinntekter (cost/income) 20,0% (27,6%)
- Øker nedskrivninger på utlån med 5,7 mill. kr
- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag (siste 12 mnd) 2,0% (8,7%)



Hovedtall

	1.kvartal 2020	1.kvartal 2019	Året 2019
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	26,45	21,52	97,37
Andre inntekter	1,24	0,92	4,64
Driftskostnader	5,54	6,19	23,12
Resultat før skatt	16,43	17,36	79,93
Resultat etter skatt	12,46	13,03	59,96
	1.kvartal 2020	1.kvartal 2019	Året 2019
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	5 771	5 467	5 753
Netto renteinntekter	1,83 %	1,57 %	1,69 %
Driftskostnader	0,38 %	0,45 %	0,40 %
Resultat før skatt	1,14 %	1,27 %	1,39 %
Resultat etter skatt	0,86 %	0,95 %	1,04 %
	1.kvartal 2020	1.kvartal 2019	Året 2019
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	4 725	4 634	4 920
Nedskrivninger utlån	-7,4	-1,7	-1,7
Egenkapital	874	761	792
Forvaltningskapital	5 747	5 680	5 776
	1.kvartal 2020	1.kvartal 2019	Året 2019
Andre nøkkeltall (%)			
Kostnader i % av driftsinntekter	20,01 %	27,61 %	22,67 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,16 %	0,04 %	0,03 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	1,19 %	10,57 %	3,58 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	1,98 %	8,69 %	2,59 %
Gj.sn. egenkapitalavkastning før skatt	8,30 %	9,12 %	10,50 %
Gj.sn. egenkapitalavkastning etter skatt	6,30 %	6,84 %	7,87 %
Kapitaldekning	20,20 %	18,14 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	17,67 %	15,77 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	15,94 %	14,35 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	15,01 %	13,78 %	14,92 %
LCR	849 %	109 %	115 %

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 76 aksjonærer hvorav 67 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.

Regnskapsprinsipper

Fra 01.01.2020 rapporteres regnskapet i henhold til IFRS. Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS34 om delårsrapportering. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippene og endringene som følge av til IFRS vises det til note 1 og note 25 i årsrapporten for 2019.

Resultat 1. kvartal 2020

(Tall i parentes er per 1.kv. 2019)

Resultat 1. kvartal

Resultat før nedskrivninger på utlån og før skatt utgjør 22,14 mill. kr (17,36 mill.kr). Resultat etter nedskrivninger på utlån og skatt utgjør 12,46 mill.kr (13,03 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 0,86% (0,95%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 6,30% (6,84%).

Nettorente og andre inntekter 1. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 26,45 mill.kr (21,52 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,83% (1,57%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,06 mill.kr (0,50 mill.kr). Andre driftsinntekter utgjør 0,10 mill.kr (0,15 mill.kr) og gjelder inntekter fra forretningsførsel for Kredittforeningen for Sparebanker.

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi er 0,04 mill. kr.

Driftskostnader 1.kvartal

Totale driftskostnader var 5,54 mill.kr (6,19 mill.kr) som tilsvarer 0,38% (0,45%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Personalkostnader var totalt 3,20 mill.kr (3,50 mill.kr) som tilsvarer 0,22% (0,26%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Nedskrivninger på utlån

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Selv om vi i dag ikke har objektiv informasjon som tilsier tap på utlån er usikkerheten høy.

Som følge av den gjeldende økonomiske situasjonen og usikkerheten som gjelder om utviklingen framover har EiendomsKreditt økt tapsavsetninger på utlån med 5,7 mill. kr i første kvartal. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,16%. Samlede nedskrivninger utgjør 7,4 mill. kr ved utgangen av første kvartal 2020. Kvalitet i utlånsporteføljen ansees å være god, men usikkerhet knyttet til gjenåpning av samfunnet og re-start av økonomien tilsier en konservativ og forsiktig tilnærming til situasjonen i eiendomsmarkedet framover. For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 3.

Balanse pr. 31.03.2020

(Tall i parentes er per 31.03.2019)

Forvaltningskapitalen er de siste 12 måneder økt med 1,2% til 5 747 mill.kr.

Utlån

I første kvartal er det utbetalt 163 mill.kr (463 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Netto eiendomshypoteklån utgjør 4 738 mill.kr (4 635 mill. kr). Veksten i ordinære utlån har de siste 12 måneder vært 2,2%. Det har i første kvartal har vært en reduksjon på -3,7% og skyldes innfrielse av enkelte store låneengasjementer. Selskapet prioriterer nå økt utlånssamarbeid med banker og utlån av moderat størrelse.

Av eiendomshypoteklånene løper 11% med fastrente. Andre utlån til næringsseiendom utgjør 17 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 45,3% for eiendomshypoteklån og 25,9% for andre utlån.

Mislighold

Fra 1. januar er definisjonen på misligholdte lån endret til at lån som har vært i mislighold ut over 90 dager ikke friskmeldes og slettes fra misligholdslisten før samtlige krav er oppgjort. Tidligere ble lån friskmeldt dersom alle krav eldre enn 90 dager var oppgjort. Per 31.03.2020 er åtte engasjementer pålydende 64,4 mill.kr misligholdt. Mislighold utgjør 1,36% av brutto utlån. Etter den gamle definisjonen utgjør misligholdte lån 27,7 mill. kr (0,59%) sammenlignet med 80,8 mill. kr (1,68%) per 31.12.2019. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav.

Covid -19 – Tiltak og vurderinger

Covid 19 pandemien har fått dramatiske negative konsekvenser for både norsk økonomi og verdensøkonomien. I tillegg er norsk økonomi rammet av et kraftig fall i oljeprisen i første kvartal. Nedstengingen av samfunnet i midten av mars for å begrense smittespredningen er foreløpig estimert til å gi et fall i norsk BNP på ca. 6% i 2020.

EiendomsKreditt har kunder som er rammet, enten direkte ved at de selv er tvunget til å stenge ned eller redusere virksomheten, eller indirekte ved at leietakere har måtte redusere aktiviteten helt eller delvis. Myndighetenes tiltak for å kompensere deler av bedriftenes kostnader er viktig, men bedriftenes likviditetssituasjon vil likevel bli negativt påvirket.

I likhet med det vi har sett i tidligere nedgangsperioder er det grunn til å forvente at dårligere makroutsikter for norsk økonomi, en svakere leietakersituasjon og verdifall på finansielle eiendeler kan lede til redusert likviditet i eiendomsmarkedet og verdifall på bolig- og næringsseiendom.

For å kartlegge situasjonen og for å vurdere tiltak for å bistå kunder har EiendomsKreditt henvendt seg til alle kunder og forespurrt en tilbakemelding på

situasjonen. I tillegg følges enkeltkunder opp spesielt. Vi har mottatt henvendelser fra ca. 15% av alle kunder vedrørende søknad om tiltak som kan avhjelpe likviditetssituasjonen. I hovedsak dreier dette seg om søknad om avdragsfrihet i en periode og ofte begrunnet med å være «føre var».

Så langt tyder tilbakemeldingene på at de aller fleste kunder klarer seg bra, men det vil naturlig være store forskjeller mellom bransjer. I henhold til offentliggjort statistikk blant annet over permitterte i ulike bransjer, synes noen av de mest utsatte bransjer i dagens situasjon å være knyttet til hotell/overnatting/turisme, arrangement/kongress, restaurant og detaljhandel (utenom mat). Nærmere beskrivelse av utlånsporteføljen finnes på selskapets hjemmeside.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen utgjør 579 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i ansvarlige lån og egenkapitalbevis utstedt av banker og kredittforetak. Verdipapirporteføljen er første kvartal nedskrevet med 1,2 mill. kr. 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 år emittert 200 mill.kr i OMF obligasjoner og 200 mill.kr i seniorobligasjoner. Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4 602 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av første kvartal en egenkapital på 873 mill.kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 997 mill.kr. Periodens resultat er inngår ikke i tallene ovenfor. Selskapet har en kapitaldekning på 20,20% hvorav kjernekapitaldekning utgjør 17,67%. Ren kjernekapitaldekning er på 15,94% og uvektet kjernekapitaldekning er på 15,01%. EiendomsKreditt har et minstekrav til ren kjernekapital på 12,30% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Styret har fastsatt et mål for ren kjernekapitaldekning på 14,5%. I

beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad

Per 31.03.2020 har EiendomsKreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 849%. Myndighetskravet er 100%.

Rating

EiendomsKreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB-/A-3** (outlook stable) fra S&P Global Ratings. Ratingen ble endret 31.03.2020 fra BBB/A-2 (outlook negative). Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". S&P Global Ratings har også gitt EiendomsKreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating AAA (outlook stable).

Fremtidsutsikter

De realøkonomiske konsekvensene av Covid-19 pandemien vil bli store og virkningene ser ut til å bli verre enn det vi så under Finanskrisen 2007-2009. Situasjonen har ført til store fall i aksjeverdier og betydelig økte kredittpåslag i kapitalmarkedet.

Stor usikkerhet er knyttet til hvor raskt økonomien henter seg inn igjen, noe som avhenger av at pandemien holdes under kontroll samtidig som samfunnet åpner opp igjen. Dette vil ta tid og vi forventer at økonomien har fått noen langsiktige tilbakeslag blant annet i form av høyere arbeidsledighet og redusert internasjonal handel. I tillegg er Norge spesielt rammet gjennom et kraftig fall i oljeprisen i første kvartal som blant annet vil ha konsekvenser for aktiviteten i olje og gass industrien og for leverandørindustrien.

En tredje faktor av betydning for fremtidig vekst er myndighetenes treffsikkerhet og styrke i motkonjunkturpolitikken.

Markedet for næringseiendom har vært sterkt over en lengre periode. I tidligere nedgangskonjunkturer har vi sett at eiendomsmarkedet har falt betydelig. Til tross for myndighetenes lånegarantiordning og kontantstøtte til bedrifter som er rammet av nedstengning og inntektsbortfall vil vi trolig se en økning i antall konkurser og redusert etterspørsel etter lokaler. Vi forventer derfor en nedgang i eiendomsprisene i 2020-2021. Lave renter kan i noen grad understøtte markedet men økt risiko og høyere kredittpåslag vil på den annen side kunne motvirke dette.

EiendomsKreditt forbereder seg på at noen kunder vil kunne få problemer og at mislighold vil kunne øke. Selv om selskapet hittil aldri har realisert tap på utlån er dagens situasjon alvorlig og usikkerhet til fremtiden er stor. Selv om vi i dag ikke har objektiv informasjon som tilsier tap på utlån er usikkerheten svært høy og det må forventes at det kan bli foretatt ytterligere tapsavsetninger fremover.

EiendomsKreditt er godt kapitalisert, har en god likviditetssituasjon og en god pantesikret utlånsportefølje med gjennomsnittlig belåning på 45% av pantenes markedsverdi. Selskapet vil være i stand til å motstå en nedgangskonjunktur og til å kunne øke utlånene til gode prosjekter fremover.

EiendomsKreditt kan i første kvartal vise til god underliggende drift. Vi forventer at inntjeningen opprettholdes i de kommende kvartaler. Risikoen som følger av nedgangskonjunkturen er likevel økt betydelig noe som kan påvirke resultatet for resten av 2020.

Bergen, 27. april 2020

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

Eirik Maurstad (s.)

Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	Året 2019
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	3,6	51,656	46,785	213,170
Renteinntekter målt til virkelig verdi	3,6	5,512	-	-
Rentekostnader		30,720	25,268	115,802
Netto renteinntekter		26,447	21,516	97,368
Provisjonsinntekter		1,075	0,514	3,170
Provisjonskostnader		0,010	0,009	0,031
Utbytte		0,040	0,038	0,163
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	8	0,036	0,234	0,778
Andre driftsinntekter		0,096	0,147	0,557
Sum andre inntekter		1,237	0,923	4,638
Personalkostnader		3,197	3,497	13,219
Andre driftskostnader		1,900	2,278	8,851
Avskrivninger		0,445	0,420	1,051
Sum driftskostnader		5,541	6,195	23,120
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		22,143	16,244	78,886
Nedskrivninger og tap på utlån	4	5,711	-0,739	-0,739
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-0,376	-0,301
Resultat før skatt		16,433	17,359	79,926
Skattekostnad		3,973	4,333	19,962
Resultat etter skatt		12,460	13,026	59,965

Balanse

Tall i mill.kr

EIENDELER	Note	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		366,042	506,667	222,134
Utlån til kunder til amortisert kost	3,4,6	4 191,765	4 633,712	4 971,429
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,4,6	550,967	-	-
Overtatte eiendeler		-	1,954	-
Sertifikater og obligasjoner		525,524	444,269	482,882
Aksjer, fondsandeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		61,474	60,767	61,340
Finansielle derivater		34,331	-	-
Utsatt skattefordel		1,972	2,050	3,010
Immaterielle eiendeler		0,859	1,354	1,000
Varige driftsmidler		3,483	3,603	3,498
Bruksrett leieavtaler		2,830	-	-
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		8,079	25,626	30,635
Sum eiendeler		5 747,324	5 680,000	5 775,927
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9	4 651,340	4 669,111	4 681,669
Finansielle derivater		16,921	-	-
Annen gjeld		63,681	16,269	66,987
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		1,403	20,124	25,593
Leieforpliktelser		2,839	-	-
Ansvarlig lånekapital	9	125,173	125,000	125,000
Fondsobligasjonslån		-	75,000	85,000
Sum gjeld		4 861,356	4 905,504	4 984,249
Aksjekapital		536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån		85,000	-	-
Annen egenkapital		206,963	179,419	209,627
Årets resultat		11,954	13,026	-
Sum egenkapital	2	885,967	774,496	791,678
Sum gjeld og egenkapital		5 747,324	5 680,000	5 775,927

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU, herunder IAS 34 – delårsrapportering. EiendomsKreditt har valgt å benytte muligheten gitt av 'Årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsselskaper' til å ikke utarbeide kontantstrøversikt i delårsregnskapene.

Overgangen til IFRS ble gjort 01.01.2020. En beskrivelse av regnskapsprinsippene som er lagt til grunn, og konsekvensene av overgangen til IFRS, fremkommer av årsregnskapet for 2019 [her](#).

Note 2 – Endring i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Hybridkapital	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital per 01.01.2020 (omarbeidet)	536,15	45,90	85,00	206,96	874,01
Utbetalt renter/omkostninger på hybridkapital				-0,51	-0,51
Årets resultat				12,46	12,46
Egenkapital per 31.03.2020	536,15	45,90	85,00	218,91	885,96

Note 3 – Utlån – Segment og geografi

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

Fylke	Eiendomshypotek	Andre	Sum
Agder	154,4	0,5	154,9
Innlandet	148,9	10,6	159,6
Møre og Romsdal	45,0	-	45,0
Nordland	12,6	-	12,6
Oslo	1 205,6	-	1 205,6
Rogaland	509,9	-	509,9
Troms og Finnmark	101,6	1,5	103,1
Trøndelag	424,0	-	424,0
Vestfold og Telemark	338,6	-	338,6
Vestland	613,2	2,2	615,4
Viken	1 154,5	2,3	1 156,8
Sum	4 708,3	17,1	4 725,4

Note 4 – Tap og nedskrivninger på utlån

Individuelle	Nedskrivninger				Utlån			
	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totale nedskrivninger	Trinn 1	Trinn 2	Trinn 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 01.01.2020	0,840	0,524	-	1,364	4 118,037	344,645	76,812	4 539,494
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,024	0,736	-	0,712	-103,530	103,530	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,025	-0,068	-	-0,043	44,215	-44,215	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,145	0,155	-	0,300	117,535	30,000	-	147,535
Avgang engasjementer	-0,046	-	-	-0,046	-284,219	-	-12,898	-297,117
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	1,286	1,348	-	2,634	-	-	-	-
Tapsavsetninger 31.03.2020	2,225	2,695	-	4,920	3 892,038	433,960	63,914	4 389,912
Gruppe								
Tapsavsetninger 01.01.2020				0,333				
Økte gruppeavsetninger				2,127				
Tapsavsetninger 31.03.2020				2,460				
Totalt								
Tapsavsetninger 31.03.2020				7,380				

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 er beskrevet under note 25 i årsregnskapet for 2019. Som følge av den økonomiske usikkerheten knyttet til utbruddet av Covid-19 er det foretatt flere endringer i forutsetningene til modellen. Dette har gitt utslag i vesentlig høyere tapsavsetninger i forhold til 31.12.2019. Av endringene som er lagt inn i modellen er det forventningene til prisutvikling på næringseiendom i base case-scenariot som er av størst betydning. I tillegg har man tillagt worst case-scenariot betydelig høyere vekt.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Misligholdte lån eiendomshypotek	51,89	56,33	67,42
Misligholdte andre lån	12,55	0,66	13,37
Sum	64,44	56,99	80,79

Note 5 – Kapitaldekning (mill.kr)

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	206,96	179,42	209,63
<i>Sum egenkapital</i>	<i>789,01</i>	<i>761,47</i>	<i>791,68</i>
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,30	-0,31	-0,30
Utsatt skattefordel	-1,97	-2,05	-3,01
Sum ren kjernekapital	786,75	759,11	788,37
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	75,00	85,00
Sum kjernekapital	871,75	834,11	873,37
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	83,80	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	83,80	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	955,55	959,11	998,37
Risikovektet volum	4 934,84	5 287,17	5 084,45
Samlet krav til ansvarlig kapital	779,62	888,26	879,62
Kapitaldekning	19,37 %	18,14 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	17,67 %	15,78 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	15,94 %	14,36 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	15,01 %	13,55 %	14,92 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	9,74	11,95	7,33
Foretak	0,00	0,00	0,00
Pantesikrede lån	363,80	393,66	379,49
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,70	2,72	2,80
Øvrige engasjementer	2,42	2,58	2,78
Sum minimumskrav kredittrisiko	378,66	410,91	392,40
Operasjonell risiko	13,19	10,99	13,19
CVA-risiko	2,90	1,08	1,17
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	394,75	422,98	406,76
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	123,36	132,18	127,11
Systemrisikobuffer (3,0%)	148,03	158,62	152,54
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)	49,34	105,75	127,11
Sum bufferkrav ren kjernekapital	320,73	396,54	406,76
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	64,15	68,73	66,10
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	384,88	465,28	472,86
Samlet krav til ansvarlig kapital	779,62	888,26	879,62

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

Note 6 – Klassifisering av finansielle instrumenter (mill.kr)

31.03.2020

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	366,04			366,04
Utlån til kunder	4 191,76	550,97		4 742,73
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		581,41		581,41
Finansielle derivater		34,33		34,33
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			17,22	17,22
Sum eiendeler	4 557,81	1 172,30	17,22	5 747,32
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 140,30	511,04		4 651,34
Finansielle derivater		16,92		16,92
Ansvarlig lånekapital	125,17			125,17
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			67,92	67,92
Sum forpliktelser	4 265,47	527,96	67,92	4 861,36

31.12.2019

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	222,13			222,13
Utlån til kunder	4 971,43			4 971,43
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	482,88	55,72		538,61
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis	5,62			5,62
Andre eiendeler			38,14	38,14
Sum eiendeler	5 682,06	55,72	38,14	5 775,93
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 681,67			4 681,67
Finansielle derivater				-
Ansvarlig lånekapital	125,00			125,00
Hybridkapital	85,00			85,00
Annen gjeld og forpliktelser			92,58	92,58
Sum forpliktelser	4 891,67	-	92,58	4 984,25

31.03.2019

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	506,67			506,67
Utlån til kunder	4 633,71			4 633,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	444,27	55,15		499,42
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis	5,62			5,62
Andre eiendeler			34,59	34,59
Sum eiendeler	5 590,26	55,15	34,59	5 680,00
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 669,11			4 669,11
Finansielle derivater				-
Ansvarlig lånekapital	125,00			125,00
Hybridkapital	75,00			75,00
Annen gjeld og forpliktelser	36,39			36,39
Sum forpliktelser	4 905,50	-	-	4 905,50

Note 7 – 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: Verdssettelse 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: Verdssettelse 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.



31.03.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			550,97	550,97
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,88	525,52		581,41
Finansielle derivater		34,33		34,33
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,47	559,85	555,97	1 172,30
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		511,04		511,04
Finansielle derivater		16,92		16,92
Sum forpliktelser	-	527,96	-	527,96
31.12.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder				-
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,72			55,72
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis				-
Sum eiendeler	55,72	-	-	55,72
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer				-
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	-	-	-
31.03.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder				-
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,15			55,15
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis				-
Sum eiendeler	55,15	-	-	55,15
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer				-
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

Note 8 – Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter (mill.kr)

Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til <u>virkelig verdi</u>	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	Året 2019
Netto gevinst/tap på derivater	8,66	-	-
Netto verdiendring på utlån	12,03	-	-
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-1,11	-	-
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,16	0,03	0,60
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-19,71	-	-
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til <u>amortisert kost</u>			
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-	0,20	0,18
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	0,04	0,23	0,78

Note 9 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Obligasjonsgjeld	4 645	4 714	4 676
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	43	50	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 602	4 664	4 676

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010814866	EIKR29	Senior	175,0	26.01.2018	26.01.2021	3M Nibor + 0,64%	167,1
NO0010834120	EIKR31	Senior	250,0	11.10.2018	11.10.2021	3M Nibor + 0,60%	250,1
NO0010873078	EIKR34	Senior	200,0	16.01.2020	16.01.2023	3M Nibor + 0,52%	199,9
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,0	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	130,7
NO0010730849	EIKRN11	OMF	500,0	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	498,8
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,0	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	374,7
NO0010775430	EIKRN13	OMF	450,0	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	450,7
NO0010795388	EIKRN14	OMF	350,0	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	349,9
NO0010807837	EIKRN15	OMF	400,0	09.10.2017	09.10.2020	3M Nibor + 0,39%	364,9
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,0	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,7
NO0010839665	EIKRN17	OMF	400,0	17.12.2018	15.03.2023	3M Nibor + 0,50%	400,1
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,0	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	551,1
NO0010864390	EIKRN19	OMF	200,0	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	199,8
NO0010873557	EIKRN20	OMF	200,0	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	199,8
Sum			4 645,0				4 637,5
Egenbeholdning			-43,0				-43,0
ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010822513	EIKR30*	Fonds.	40,0	14.05.2018	14.05.2023	3M Nibor + 3,55%	40,0
NO0010850712	EIKR32*	Fonds.	45,0	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	45,0
NO0010863723	EIKR33	Ansv.	125,0	17.09.2019	17.09.2024	3M Nibor + 1,85%	125,0
Sum			210,0				210,0

* Klassifisert som egenkapital fra 01.01.2020

www.eiendoms kreditt.no