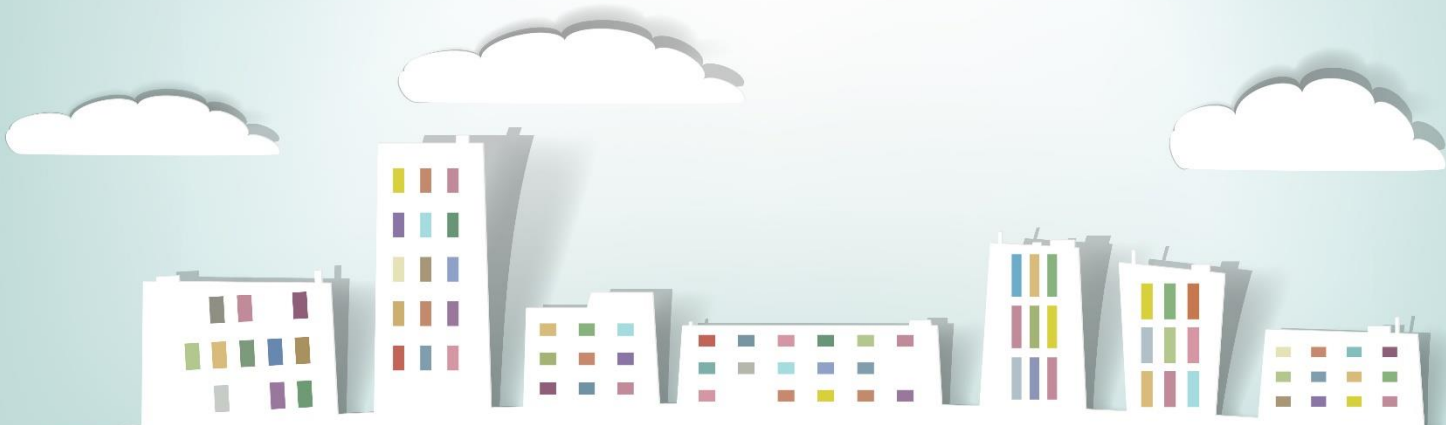




eiendoms**kreditt**  
eies av sparebanker



SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

# Rapport

1. kvartal 2017

(urevidert)

# Hovedtall

Tall i tusen kroner	1. kvartal 2017	1. kvartal 2016	Året 2016
<b>Resultatregnskap</b>			
Resultat før skatt	11 023	9 763	42 217
Resultat etter skatt	9 109	7 327	31 887
Netto renteinntekter i % av GFK	1,26 %	1,08 %	1,14 %
Resultat etter skatt i % av GFK	0,79 %	0,62 %	0,70 %
<b>Hovedtall fra balansen</b>			
Brutto utlån til kunder	3 556 681	3 751 947	3 599 065
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170	-1 170
Egenkapital	566 337	425 528	447 730
Forvaltningskapital	4 599 509	4 716 262	4 605 760
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (GFK)	4 616 114	4 713 237	4 586 025
<b>Andre nøkkeltall</b>			
Kostnader i % av driftsinntekter	30,16 %	32,59 %	29,67 %
Kostnader i % av GFK	0,39 %	0,36 %	0,35 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	8,62 %	9,10 %	9,67 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	7,12 %	6,83 %	7,30 %
Kapitaldekning	23,00 %	18,72 %	19,60 %
Kjernekapitaldekning	19,24 %	14,95 %	15,80 %
Ren kjernekapitaldekning	16,98 %	12,70 %	13,53 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,61 %	10,43 %	11,16 %
<b>Opplysninger om utlånsporteføljen</b>			
<b>Eiendomshypotek</b>			
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Sikkerhetsmasse (mill.kr)	3 170	3 160	3181
Herav utlån (mill.kr)	2 787	2 789	2799
Overdekning i sikringsmasse (%)	34,1 %	36,9 %	34,6 %
Indeksert LTV	39,0 %	37,3 %	40,6 %
OMF obligasjoner (mill.kr)	2 385	2 308	2364
Andel lån med flytende rente	87,5 %	81,6 %	87,2 %
Antall lån	343	370	354
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	8,17	7,59	7,90
<b>Bolighypotek</b>			
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
Sikkerhetsmasse (mill.kr)	828	1 028	865
Herav utlån (mill.kr)	715	898	753
Overdekning i sikringsmasse (%)	21,2 %	8,1 %	10,1 %
Indeksert LTV	36,4 %	39,6 %	36,2 %
OMF obligasjoner (mill.kr)	683	951	786
Andel lån med flytende rente	67,2 %	62,7 %	68,3 %
Antall lån	576	714	609
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	1,24	1,26	1,24

# Kvartalsrapport 31.03.2017

---

## Hovedtrekk

(Tall i parentes er per 31.03.2016)

- Resultat etter skatt 9,11 mill. kr (7,33 mill. kr).
- Netto renteinntekter 14,53 mill. kr (12,67 mill.kr).
- Driftskostnader 0,39 % (0,36 %) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.
- Utlån er de siste 12 måneder redusert med 5,20 % (4,18 %) hvorav brutto næringslån falt med 0,20 % og brutto boliglån falt med 20,40% siste 12 måneder.
- Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt 7,12% (6,83 %).
- Ren kjernekapitaldekning 16,98 % (12,70 %), kapitaldekning 23,00 % (18,72 %) og uvektet kjernekapitaldekning 13,61 % (10,43 %)

## Selskapet

Eiendoms kreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak. Selskapet har hovedkontor i Bergen. Gjennom en rettet emisjon i januar 2017 ble R Transit AS og Meteva AS selskapets to største aksjonærer med 22,66 % hver. I tillegg er 79 sparebanker aksjonærer, hvorav Sparebanken Sogn og Fjordane er størst med 8,52%. Selskapets formål er å tilby mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

## Forretningside

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

Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlånsvilkår, lite mislighold og svært lave tap, tar Eiendoms kreditt 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 2016.

## Resultat

Resultat etter skatt er ved utgangen av første kvartal 9,11 mill. kr (7,33 mill. kr). Hovedårsaken til resultatoppgangen er økte utlånsmarginer. Skattekostnaden i første kvartal er redusert som følge av at emisjonskostnader knyttet til kapitalutvidelsen i januar er ført direkte mot egenkapitalen. Resultat etter skatt utgjør ved utgangen av første kvartal 0,79 % (0,62%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet ved utgangen av første kvartal tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,12 % (6,83%).

## Netto renteinntekter

Netto renteinntekter er 14,53 mill. kr (12,67 mill. kr) ved utgangen av første kvartal. Netto renteinntekter utgjør 1,26 % (1,08%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Netto renteinntekter påvirkes i første kvartal 2017 positivt av økte utlånsmarginer og høyere egenkapital.

## Driftskostnader

Totale driftskostnader er kr 4,50 mill. kr (4,26 mill. kr) ved utgangen av første kvartal. Dette utgjør ved

utgangen av første kvartal 0,39% (0,36%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 4,07 mill. kr (3,81 mill.kr) i årets første kvartal. Dette tilsvarer 0,35% (0,32%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Andre driftskostnader er 0,34 mill. kr (0,35 mill.kr) ved utgangen av første kvartal, som tilsvarer 0,03% (0,03%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

## Balanse

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4 716 mill. kr til 4 600 mill. kr, en reduksjon på 2,48 %.

## Utlån

Hittil i år er det utbetalt 124 mill. kr (129 mill.kr) i nedbetalingslån. Utbetalte lån fordeler seg med 119 mill. kr i eiendomshypoteklån og 5 mill. kr i bolighypoteklån. Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på 195 mill. kr. som tilsvarer 5,20%. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 16 % på fastrente og 84 % på flytende rente.

Det vesentligste av utlånsporteføljen inngår i de to sikkerhetsmassene for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Alle nye lån gis enten som eiendomshypoteklån eller som bolighypoteklån. Som en følge av satsning på kjerneområdene lån til næringsseiendom og fellesgjeld til borettslag har selskapet sluttet å markedsføre boliglån til nye kunder. Eksisterende boligportefølje blir videreført.

Ved utgangen av første kvartal har Eiendoms kreditt netto eiendomshypoteklån (næringslån) på tilsammen 2 787 mill. kr. Av eiendomshypoteklånene løper 12,5 % gitt med fast rente. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 36,4 % for bolighypotek og 39,0 % for eiendomshypotek. Bolighypoteklån utgjør til sammen 715 mill. kr. Boliglån med fastrente utgjør 32,8 % av bolighypotekporteføljen per første kvartal 2017.

## Mislighold

Per 31.03.2017 er 2 engasjementer pålydende 12,22 mill. kr misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 0,34 % av brutto utlån. Mislighold viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 13,21 mill. kr. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån.

## Innlån

Eiendoms kreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Det utstedes to typer OMF-obligasjoner, eiendomshypotekobligasjoner som har fortrinnsrett til en portefølje av næringslån og bolighypotekobligasjoner som har fortrinnsrett til en portefølje av boliglån.

Selskapet har hittil i år emittert 40 mill. kr i bolighypotekobligasjoner og 150 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 3 789 mill. kr.

## Egenkapital og kapitaldekning

Eiendoms kreditt har ved utgangen av første kvartal en egenkapital eksklusiv periodens resultat på 566 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 764 mill. kr. Selskapet har en kapitaldekning på 23,00 % hvorav kjernekapitalen utgjorde 19,24 %. Ren kjernekapitaldekning er på 16,98 % og uvektet kjernekapitaldekning på 13,61 %. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendoms kreditt standardmetoden. Periodens resultat er ikke hensyntatt i tallene ovenfor.

## Likviditetsdekningsgrad

Per 31.03.2017 har Eiendoms kreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 439 %. Myndighetskravet er 80 %.

## 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 27.04.2017, der S&P Global Ratings opprettholdt ratingen av selskapet hensyntatt selskapets endrede eierstruktur og vekstplaner.

## Fremtidsutsikter

Eiendomskreditt opplever god etterspørsel etter lån til næringseiendom. For å kunne møte denne økende etterspørselen og sikre mulighetene for lønnsom vekst i årene fremover har selskapet hatt behov for tilførsel av ny egenkapital. Det ble derfor i første kvartal 2017 gjennomført en rettet kapitalutvidelse på 122 mill.kr.

Selskapet har iverksatt en rekke markedstiltak som forventes å lede til en markert vekst innenfor kjerneområdene, som er lån til næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet har mål om å ytterligere styrke utlåns samarbeidet med aksjonærbankene. Vekstambisjonene innebærer ingen endringer i selskapets vedtektsfestede kredittpolicy.

**Bergen, 9. mai 2017**  
**Eiendomskreditt AS**  
**Styret**

# Resultatregnskap

Tall i tusen kroner	1. kvartal 2017	1. kvartal 2016	Året 2016
Renteinntekter	37 776	39 062	151 693
Rentekostnader	23 242	26 389	99 326
<b>Netto renteinntekter</b>	<b>14 534</b>	<b>12 673</b>	<b>52 367</b>
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	25	25	125
Provisjonsinntekter	164	228	657
Provisjonskostnader	12	17	52
<b>Netto provisjonsinntekter</b>	<b>152</b>	<b>211</b>	<b>605</b>
Netto tap/gevinst på verdipapirer	608	943	4 435
Andre driftsinntekter	203	176	621
Lønn og generelle administrasjonskostnader	4 073	3 815	14 299
Avskrivninger på varige driftsmidler	90	94	380
Andre driftskostnader	335	354	1 258
<b>Resultat av ordinær drift før skatt</b>	<b>11 023</b>	<b>9 763</b>	<b>42 217</b>
Skatt på ordinært resultat	1 914	2 437	10 330
<b>Resultat av ordinær drift etter skatt</b>	<b>9 109</b>	<b>7 327</b>	<b>31 887</b>

# Balanse

Tall i tusen kroner	Note	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		443 380	431 819	519 113
<i>Nedbetalingslån til kunder</i>		3 556 681	3 751 947	3 599 065
<i>Nedskrivning på grupper av utlån</i>		-1 170	-1 170	-1 170
<b>Netto utlån til og fordringer på kunder</b>	2,3	<b>3 555 511</b>	<b>3 750 777</b>	<b>3 597 895</b>
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		574 900	505 895	461 827
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		5 617	5 617	5 617
Utsatt skattefordel		801	2 452	893
Varige driftsmidler		4 160	4 535	4 250
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		15 140	15 169	16 166
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 599 509</b>	<b>4 716 262</b>	<b>4 605 760</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4	3 788 787	4 055 868	3 918 093
Annen gjeld		16 521	6 295	19 724
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		18 754	21 244	20 214
Ansvarlig lånekapital		125 000	125 000	125 000
Fondsobligasjonslån		75 000	75 000	75 000
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 024 062</b>	<b>4 283 407</b>	<b>4 158 030</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Aksjekapital		409 639	307 270	307 270
Overkursfond		24 339	7 901	7 901
<b>Opptjent egenkapital</b>				
Annen egenkapital		132 359	110 357	132 559
Årets resultat		9 109	7 327	-
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>575 447</b>	<b>432 854</b>	<b>447 730</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>4 599 509</b>	<b>4 716 262</b>	<b>4 605 760</b>

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2016.

### 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.

Detaljert statistikk om de to sikkerhetsmassene blir publisert på nettsiden

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

### Note 3 - Misligholdte lån (1.000 kr)

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Misligholdte lån bolighypotek	-	-	-
Misligholdte lån eiendomshypotek	12 220	14 967	7 260
Misligholdte andre lån	-	3 860	18 168
<b>Sum</b>	<b>12 220</b>	<b>18 827</b>	<b>25 428</b>



## Note 4 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Obligasjonsgjeld	4 311 000	4 331 500	4 121 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	521 000	277 000	202 000
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>	<b>3 790 000</b>	<b>4 054 500</b>	<b>3 919 000</b>

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
1048953.7	5,95 % Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	Senior	5,95 %		45 000 000
1064205.1	FRN OMF Eiendomshyp.	02.04.12 - 15.06.17*	OMF	2,22 %	15.06.2017	180 000 000
1066309.9	FRN OMF Eiendomshyp.	15.11.12 - 15.05.18*	OMF	2,27 %	15.05.2017	400 000 000
1067564.8	FRN OMF Eiendomshyp.	19.04.13 - 17.06.19*	OMF	2,04 %	15.06.2017	425 000 000
1067585.3	FRN OMF Bolighypotek	24.04.13 - 15.09.16*	OMF	1,58 %	15.06.2017	361 000 000
1068377.4	4,13% OMF Eiendomshy.	20.06.13 - 20.06.23*	OMF	4,13 %		120 000 000
1070280.6	FRN OMF Eiendomshyp.	24.01.14 - 24.01.20*	OMF	1,88 %	24.04.2017	400 000 000
1071425.6	FRN Eiendomskreditt	26.06.14 - 26.06.17	Senior	1,56 %	27.06.2017	200 000 000
1072529.4	FRN Eiendomskreditt	04.12.14 - 04.12.17	Senior	1,65 %	06.06.2017	300 000 000
1073084.9	FRN OMF Eiendomshyp.	16.02.15 - 15.06.21*	OMF	1,34 %	15.06.2017	450 000 000
1073089.8	FRN OMF Bolighypotek	16.02.15 - 15.02.18*	OMF	1,24 %	15.05.2017	250 000 000
1075522.6	FRN Eiendomskreditt	18.01.16 - 18.01.19	Senior	2,46 %	18.04.2017	230 000 000
1075648.9	2,80% OMF Eiendomsh.	26.01.16 - 26.01.26*	OMF	2,80 %		100 000 000
1077429.2	FRN OMF Bolighypotek	14.09.16 - 12.04.19*	OMF	1,54 %	12.04.2017	240 000 000
1077543.0	FRN OMF Eiendomshyp.	27.09.16 - 15.06.22*	OMF	1,71 %	15.06.2017	310 000 000
1078094.3	FRN Eiendomskreditt	16.12.16 - 16.09.19	Senior	1,80 %	16.06.2017	150 000 000
1078989.4	FRN Eiendomskreditt	27.03.17 - 27.03.20	Senior	1,70 %	27.06.2017	150 000 000
Sum						4 311 000 000
Egenbeholdning						-521 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						-1 212 973
Sum ifølge regnskap						3 788 787 027

1068428.5	FRN Fondsobl.lån.	27.06.13 - 27.06.18	Call	5,21 %	27.06.2017	40 000 000
1071424.9	FRN Fondsobl.lån.	27.06.14 - 27.06.19	Call	4,26 %	27.06.2017	35 000 000
1072275.4	FRN Ansvarlig. obl.lån.	05.11.14 - 05.11.24	Call	2,85 %	06.05.2017	125 000 000

### 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 (1.000kr)

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Aksjekapital (innbetalt)	409 639	307 270	307 270
Overkursfond	24 339	7 901	7 901
Annen egenkapital	132 359	110 357	132 560
<b>Egenkapital</b>	<b>566 337</b>	<b>425 528</b>	<b>447 731</b>
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>			
Pensjonsmidler	-1 313	-1 196	-1 563
Utsatt skattefordel	-801	-2 452	-893
Sum ren kjernekapital	564 223	421 880	445 274
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75 000	75 000	75 000
Sum kjernekapital	639 223	496 880	520 274
<b>Tilleggskapital</b>			
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	764 223	621 880	645 274
<b>Minimumskrav ansvarlig kapital</b>			
<b>Kredittrisiko</b>			
Institusjoner	12 387	11 067	11 995
Foretak	400	400	400
Pantesikrede lån	238 922	238 090	237 220
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 932	2 892	2 565
Øvrige engasjementer	1 439	1 481	1 508
Sum minimumskrav kredittrisiko	256 080	253 930	253 688
Operasjonell risiko	8 338	8 557	8 338
CVA-risiko	1 418	3 318	1 329
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	265 836	265 805	263 355
<b>Bufferkrav</b>			
Bevaringsbuffer (2,5%)	83 074	83 064	82 298
Systemrisikobuffer (3,0%)	99 689	99 677	98 758
Motsyklisk buffer (2,0% fra 31.12.17)	49 844	33 226	49 379
<b>Sum bufferkrav ren kjenekapital</b>	<b>232 607</b>	<b>215 967</b>	<b>230 436</b>
<b>Kapitaldekning</b>	<b>23,00 %</b>	<b>18,72 %</b>	<b>19,60 %</b>
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>19,24 %</b>	<b>14,95 %</b>	<b>15,80 %</b>
<b>Ren kjernekapitaldekning</b>	<b>16,98 %</b>	<b>12,70 %</b>	<b>13,53 %</b>
<b>Uvektet kjenekapitaldekning</b>	<b>13,61 %</b>	<b>10,43 %</b>	<b>11,16 %</b>

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

