



EIENDOMSKREDITT



3. kvartal 2020

(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

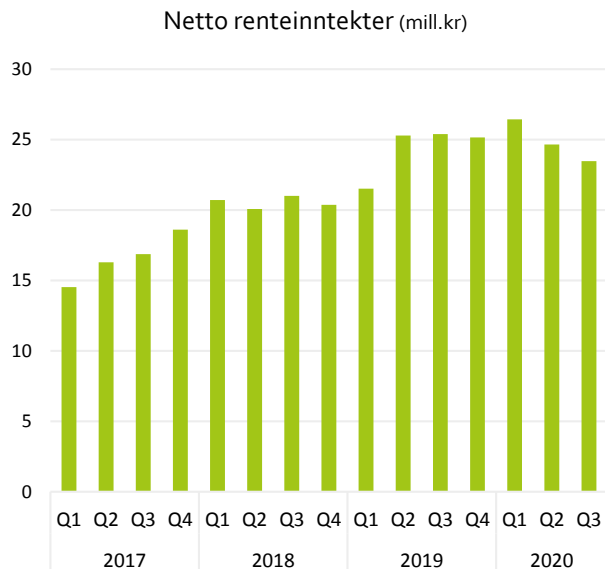
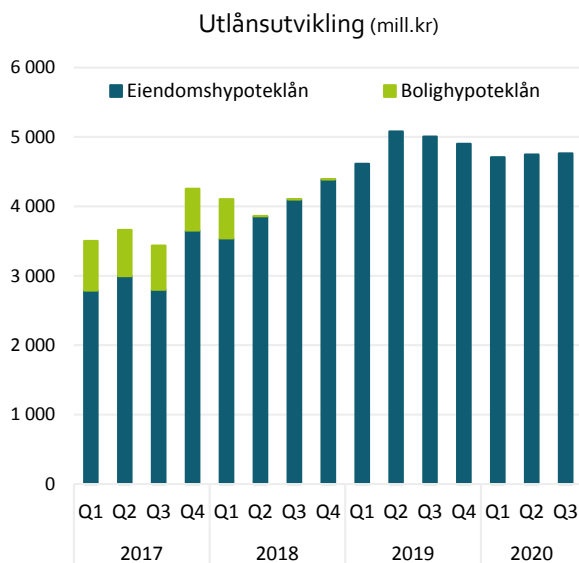
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

3. kvartal 2020

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag på 0,2% i tredje kvartal
- Netto renteinntekter på 23,48 mill.kr mot 25,40 mill.kr i tredje kvartal 2019
- Resultat etter skatt på 14,19 mill.kr mot 15,63 mill.kr i tredje kvartal 2019
- Egenkapitalavkastning etter skatt 7,17 % i kvartalet (annualisert)



Hittil i 2020

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag på -1,2% hittil i år
- Netto renteinntekter på 74,58 mill.kr mot 72,21 mill.kr pr. 30.09.2019
- Resultat etter skatt på 44,04 mill.kr mot 44,15 mill.kr pr. 30.09.2019
- Resultat per aksje 8,21 kr
- Egenkapitalavkastning etter skatt 7,42 % (annualisert)

Hovedtall

	3.kvartal 2020	3.kvartal 2019	Hittil 2020	Hittil 2019	Året 2019
Resultatregnskap (mill.kr)					
Netto renteinntekter	23,48	25,40	74,58	72,21	97,37
Andre inntekter	1,00	1,03	4,77	3,50	4,64
Driftskostnader	5,67	5,58	15,77	17,93	23,12
Resultat før skatt	18,80	20,84	57,87	58,81	79,93
Resultat etter skatt	14,19	15,63	44,04	44,15	59,96
Regnskapsposter (i % av GFK)					
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	5 794	5 870	5 760	5 720	5 753
Netto renteinntekter	1,62 %	1,73 %	1,73 %	1,68 %	1,69 %
Driftskostnader	0,39 %	0,38 %	0,36 %	0,42 %	0,40 %
Resultat før skatt	1,30 %	1,42 %	1,34 %	1,37 %	1,39 %
Resultat etter skatt	0,98 %	1,06 %	1,02 %	1,03 %	1,04 %
Balanse (mill.kr)					
Brutto utlån	4 862	5 025	4 862	5 025	4 920
Nedskrivninger utlån	-7,4	-1,7	-7,4	-1,7	-1,7
Egenkapital	874	761	874	761	792
Forvaltningskapital	5 904	6 005	5 904	6 005	5 776
Andre nøkkeltall (%)					
Kostnader i % av driftsinntekter	23,04 %	21,14 %	20,24 %	23,69 %	22,67 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,15 %	0,03 %	0,15 %	0,03 %	0,03 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	-1,68 %	22,29 %	-1,68 %	22,29 %	9,75 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	-3,24 %	21,81 %	-3,24 %	21,81 %	11,44 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	9,50 %	10,95 %	9,75 %	10,30 %	10,50 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	7,17 %	8,21 %	7,42 %	7,73 %	7,87 %
Kapitaldekning	18,86 %	18,66 %	18,86 %	18,66 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	16,48 %	16,29 %	16,48 %	16,29 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	14,87 %	14,68 %	14,87 %	14,68 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,15 %	14,11 %	14,15 %	14,11 %	14,92 %
LCR	101 %	723 %	101 %	723 %	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 3. kvartal 2020

(Tall i parentes er pr. 3.kvartal 2019)

Resultat 3. kvartal

Resultat etter skatt utgjør 14,19 mill.kr (15,63 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 0,98% (1,06%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,17% (8,21%).



Nettorente og andre inntekter 3. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 23,48 mill.kr (25,40 mill.kr). Annualisert utgjør netto renteinntekter 1,62% (1,73%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lavere netto renteinntekter kan i hovedsak tilskrives lavere rentenivå i perioden.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,09 mill.kr (0,76 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,06 mill.kr (0,14 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -0,15 mill.kr (0,13 mill.kr).

Driftskostnader 3.kvartal

Totale driftskostnader var 5,67 mill.kr (5,59 mill.kr) i 3. kvartal. Dette utgjør 0,39% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 5,06 mill.kr (4,97 mill.kr) i 3.kvartal. Dette tilsvarer 0,35% (0,34%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Andre driftskostnader var på 0,61 mill.kr (0,62 mill.kr) i kvartalet, hvilket tilsvarer 0,04% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 23,04% (21,14%).

Resultat pr. 30.09.2020

(Tall i parentes er pr. 30.09.2019)

Resultat 30.09.2020

Resultat etter skatt utgjør 44,04 mill.kr (44,15 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,02% (1,03%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 7,42% (7,73%).

Nettorente og andre inntekter pr. 30.09.2020

Netto renteinntekter er 74,58 mill.kr (72,21 mill.kr). Dette utgjør 1,73% (1,68%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 3,07 mill.kr (2,38 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,27 mill.kr (0,60 mill.kr).

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,44 mill.kr.

Driftskostnader pr. 30.09.2020

Totale driftskostnader utgjør 15,77 mill.kr (17,93 mill.kr) ved utgangen av 3.kvartal. Dette utgjør 0,36% (0,42%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 13,94 mill.kr (15,85 mill.kr). Dette tilsvarer 0,32% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Andre driftskostnader utgjør 1,83 mill.kr (2,08 mill.kr) ved utgangen av 3.kvartal, som tilsvarer 0,04% (0,05%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 20,24% (23,69%).

Nedskrivninger på utlån

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet.

Vi opplever nå at markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom fungerer bra. Boligmarkedet er spesielt sterkt men også antallet transaksjoner innenfor næringseiendom er høyt og til opprettholdte prisnivåer. Dette har ledet til noe lavere modellerte forventede tap i porteføljen.

I tredje kvartal er det realisert tap på 0,7 mill.kr. På grunn av fortsatt usikkerhet knyttet til følger av Covid-19 har selskapet valgt å opprettholde en gruppeavsetning på 2 mill.kr. Individuelle avsetninger og gruppeavsetninger på utlån utgjør samlet 6,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,11%.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 4.

Balanse pr. 30.09.2020

(Tall i parentes er pr. 30.09.2019)

Forvaltningskapitalen er 5 904 mill.kr (6 005 mill.kr).

Utlån

Hittil i år er det utbetalt 846 mill.kr (1 691 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Utlån utgjør 4 862 mill.kr. Det er i tredje kvartal en vekst i utlån på 12 mill.kr (0,2 %). Hittil i år er det en reduksjon i utlån på 58 mill.kr (-1,2%).

Ved utgangen av september har EiendomsKreditt eiendomshypoteklån på tilsammen 4 858 mill.kr. Av eiendomshypoteklånene løper 12,7% (8,5%) med fast rente. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 44,9%.

Nærmere beskrivelse av utlånsporteføljen finnes i note 3 og på selskapets hjemmeside.

Covid -19 – Tiltak og vurderinger

Covid-19 pandemien har gitt store negative konsekvenser for norsk økonomi og for næringslivet. 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 måttet redusere aktiviteten helt eller delvis. Myndighetenes tiltak for å kompensere deler av bedriftenes kostnader har vært viktig og har hjulpet mange bedrifter med likviditet i en vanskelig periode.

Så langt ser det ut til at de aller fleste kunder klarer seg bra. Det er likevel store forskjeller mellom bransjer og enkeltelskaper. EiendomsKreditt har søkt å finne løsninger for kunder med som i koronasituasjonen opplever likviditetsutfordringer gjennom avdragsfrihet og betalingsutsettelse. Vi opplever at antallet kunder med slike ordninger er betydelig redusert gjennom året.

Mislighold

Antall misligholdte eller forventet misligholdte engasjementer ble redusert fra seks til fire i tredje kvartal. Per 30.09.2020 utgjør misligholdte utlån 114,41 mill.kr. Dette er en reduksjon fra andre kvartal på 5,0 mill.kr. Mislighold utgjør 2,35% av brutto

utlån. Det har vært en nedgang i restanser fra andre til tredje kvartal.

Finansielle eiendeler

Verdipapirporteføljen klassifisert som omløpsmidler utgjør 549 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet, herunder obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg plasseres en mindre andel av likviditeten i seniorobligasjoner, ansvarlige lån og egenkapitalbevis utstedt av banker, kredittforetak og norske kommuner.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har hittil i år emittert 750 mill.kr i OMF og 200 mill.kr i seniorobligasjoner. Ordinær- og ansvarlig gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4961 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av september en ren egenkapital på 789 mill.kr (ekskl. periodens resultat). Samlet tellende ansvarlig kapital utgjør 993 mill.kr. Selskapet har en kapitaldekning på 18,86% hvorav kjernekapitalen utgjør 16,48%. Ren kjernekapitaldekning er på 14,87% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,15%. 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 14,0%. I beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad

Per 30.09.2020 har EiendomsKreditt en liquidity coverage ratio (LCR) på 101%. 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 ble bekreftet 12.10.2020. Ratingen tilfredsstillte kravene til "investment grade". I sin begrunnelse for nedgraderingen påpeker ratingbyrået at covid-19 og oljeprisfallet i første kvartal vil ha betydelige langsiktige effekter på norsk økonomi og at markedet for næringseiendom i denne situasjonen vil være spesielt utsatt.

S&P Global Ratings har også gitt EiendomsKreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating **AAA** (outlook stable). Ratingen ble bekreftet 03.07.2020.

Framtidsutsikter

De realøkonomiske konsekvensene av Covid-19 pandemien er betydelig. Likevel ser vi at økonomien har gjeninnhentet mye av fallet fra første og andre kvartal. Dette tyder på at samfunnet relativt raskt vil komme tilbake til normalen når pandemien er under kontroll.

De siste tallene for sentimentet i industrien viser en bedring og detaljhandelen er stigende. Arbeidsledigheten er fallende men er fortsatt 1,2%-poeng høyere enn i februar 2020.

Leiepriser og etterspørselen etter næringslokaler er noe fallende, men lave renter har så langt understøttet markedet og prisene på næringseiendom. Bildet er likevel fragmentert med store forskjeller basert på type eiendom, geografi, og leietakersituasjon.

Myndighetenes støtteordninger til bedrifter som er rammet av nedstengning og inntektsbortfall blir i stor grad videreført gjennom fjerde kvartal. Vi forventer likevel å se en økning i antall konkurser fremover. EiendomsKreditt er forberedt på at enkeltkunder vil kunne få problemer og at mislighold vil kunne øke.

EiendomsKreditt har siden mai opplevd økt etterspørsel etter lån og er optimistisk i forhold til låneetterspørselen i fjerde kvartal. Selskapet er godt kapitalisert, har en god likviditetssituasjon og en god

pantesikret utlånsportefølje med gjennomsnittlig belåning på 44,9% av pantenes markedsverdi. Selskapet vil kunne øke utlånene til gode prosjekter fremover.

I september ble EiendomsKreditt sertifisert som Miljøfyrtårn. Dette betyr at strenge sosiale, miljømessige og etiske mål integreres i hele virksomheten. Vi vil fremover sikre at vi ivaretar bærekrafthensyn i vår utlåns- og

investeringsvirksomhet blant annet gjennom policy, retningslinjer og prinsipper.

Selskapet kan vise til god underliggende drift men fallet i rentenivået påvirker inntjeningen negativt. Som følger av konsekvensene av Covid-19 pandemien er risikoen høyere enn ved inngangen til året, noe som fortsatt kan påvirke resultatet for resten av 2020.

Bergen, 10. november 2020

Styret i 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	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Hittil 2020	Hittil 2019	Året 2019
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	3,6	31,902	55,421	128,918	155,801	213,170
Renteinntekter målt til virkelig verdi	3,6	6,011	-	16,897	-	-
Rentekostnader		14,437	30,026	71,238	83,593	115,802
Netto renteinntekter		23,476	25,395	74,577	72,208	97,368
Provisjonsinntekter		1,094	0,767	3,092	2,408	3,170
Provisjonskostnader		0,005	0,007	0,022	0,024	0,031
Utbytte		-	-	0,040	0,163	0,163
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	8	-0,146	0,126	1,435	0,515	0,778
Andre driftsinntekter		0,054	0,142	0,226	0,436	0,557
Sum andre inntekter		0,998	1,027	4,772	3,497	4,638
Personalkostnader		3,058	3,214	8,870	10,238	13,219
Andre driftskostnader		2,139	2,155	5,535	6,839	8,851
Avskrivninger		0,476	0,216	1,363	0,855	1,051
Sum driftskostnader		5,673	5,585	15,767	17,931	23,120
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		18,801	20,838	63,582	57,774	78,886
Nedskrivninger og tap på utlån	4	-	-	5,711	-0,739	-0,739
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-	-	-0,301	-0,301
Resultat før skatt		18,801	20,838	57,871	58,814	79,926
Skattekostnad		4,610	5,209	13,835	14,667	19,962
Resultat etter skatt		14,191	15,628	44,037	44,147	59,965

Balanse

Tall i mill.kr

EIENDELER	Note	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		403,293	445,691	222,134
Utlån til kunder til amortisert kost	3,4,6	4 234,232	5 026,648	4 971,429
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,4,6	646,862	-	-
Sertifikater og obligasjoner		498,207	436,100	482,882
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning		61,890	61,076	61,340
Finansielle derivater		39,719	-	-
Utsatt skattefordel		5,544	2,503	3,010
Immaterielle eiendeler		0,577	1,152	1,000
Varige driftsmidler		3,361	3,541	3,498
Bruksrett leieavtaler		2,315	-	-
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		8,238	28,266	30,635
Sum eiendeler		5 904,237	6 004,978	5 775,927
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9	4 794,375	4 903,029	4 681,669
Finansielle derivater		19,299	-	-
Annen gjeld		46,773	21,369	66,987
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		0,837	23,763	25,593
Leieforpliktelser		2,339	-	-
Ansvarlig lånekapital	9	125,095	166,200	125,000
Fondsobligasjonslån		-	85,000	85,000
Sum gjeld		4 988,718	5 199,361	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		41,506	44,147	-
Sum egenkapital	2	915,519	805,617	791,678
Sum gjeld og egenkapital		5 904,237	6 004,978	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 kontantstrømoversikt 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	Total
Egenkapital per 01.01.2020 (omarbeidet)	536,15	45,90	85,00	206,96	874,01
Utbetalt renter/omkostninger på hybridkapital				-2,53	-2,53
Årets resultat				44,04	44,04
Egenkapital per 30.09.2020	536,15	45,90	85,00	248,47	915,52

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	150,3	0,4	150,7
Innlandet	148,7		148,7
Møre og Romsdal	45,7		45,7
Nordland	12,3		12,3
Oslo	935,5		935,5
Rogaland	485,7		485,7
Troms og Finnmark	101,0	1,4	102,5
Trøndelag	363,1		363,1
Vestfold og Telemark	471,7		471,7
Vestland	799,1		799,1
Viken	1 344,7	2,1	1 346,8
Sum	4 857,7	4,0	4 861,7



Note 4 – Tap og nedskrivninger på utlån

<u>3. Kvartal 2020</u>	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Individuelle								
Tapsavsetninger 30.06.2020	1,926	0,972	0,198	3,096	4 176,774	241,671	119,433	4 537,879
Fra Nivå 1 til Nivå 2				-	-3,286	3,286		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3				-				-
Fra Nivå 2 til Nivå 3				-				-
Fra Nivå 3 til Nivå 2				-		5,023	-5,023	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,030	-0,447		-0,417	98,671	-98,671		-
Tilgang nye engasjementer	0,138			0,138	395,788			395,788
Avgang engasjementer	-0,229			-0,229	-361,913	-6,102		-368,015
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	-1,097	-0,261	3,493	2,135				
Tapsavsetninger 30.09.2020	0,768	0,264	3,691	4,723	4 306,034	145,207	114,410	4 565,652
Gruppe								
Tapsavsetninger 30.06.20				4,284				
Reduserte gruppeavsetninger				-1,627				
Konstatert tap				-0,699				
Tapsavsetninger 30.09.2020				1,958				
Totalt								
Tapsavsetninger 30.09.2020				6,681				

<u>Hittil i 2020</u>	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Individuelle								
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	-0,028	0,738		0,709	-156,078	156,078		-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,017		0,198	0,182	-21,575		21,575	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3				-		-91,400	91,400	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2				-		46,396	-46,396	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,157	-1,977		-1,820	239,136	-239,136		-
Tilgang nye engasjementer	0,986	0,155		1,141	810,139	30,000		840,139
Avgang engasjementer	-0,286			-0,286	-683,624	-101,377	-28,981	-813,981
Endret tapsavsetning for engasjement som ikke har migrert	-0,884	0,824	3,493	3,433				-
Tapsavsetninger 30.09.2020	0,768	0,264	3,691	4,723	4 306,035	145,207	114,410	4 565,652
Gruppe								
Tapsavsetninger 01.01.2020				0,333				
Økte gruppeavsetninger				2,324				
Konstatert tap				-0,699				
Tapsavsetninger 30.09.2020				1,958				
Totalt								
Tapsavsetninger 30.09.2020				6,681				

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 ble det i første kvartal foretatt endringer i modellens forutsetninger knyttet til økt sannsynlighet for et betydelig verdifall i eiendomsmarkedet. Av endringene som er lagt inn i modellen er det forventningene til prisutvikling på næringseiendom i base case-scenariet som er av størst betydning. I tillegg har man også tillagt worst case-scenariet betydelig høyere vekt. I andre og tredje kvartal er disse forutsetningene noe moderert men med fortsatt relativt høy sannsynlighet for et betydelig verdifall. Endringen i modellen har gitt et moderat lavere forventet tap i porteføljen i andre og tredje kvartal sammenlignet med første kvartal. På grunn av fortsatt stor usikkerhet har man valgt å motvirke lavere modellavsetninger med økte gruppeavsetningene for å opprettholde nivået på tapsavsetningene fra første kvartal.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Misligholdte lån eiendomshypotek	114,41	45,90	67,42
Misligholdte andre lån	-	2,47	13,37
Sum	114,41	48,37	80,79

Note 5 – Kapitaldekning (mill.kr)

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	206,96	193,68	209,63
Sum egenkapital	789,01	775,73	791,68
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,29	-0,27	-0,30
Utsatt skattefordel	-5,54	-2,50	-3,01
Sum ren kjernekapital	783,18	772,95	788,37
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	868,18	857,95	873,37
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	993,18	982,95	998,37
Risikovektet volum	4 843,79	5 057,34	5 084,45
Samlet krav til ansvarlig kapital	832,22	884,82	879,62
Kapitaldekning	18,86 %	18,66 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	16,48 %	16,29 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	14,87 %	14,68 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,15 %	14,11 %	14,92 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	10,39	9,50	7,33
Foretak	0,00	0,00	0,00
Pantesikrede lån	389,85	394,19	379,49
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,81	2,81	2,80
Øvrige engasjementer	2,35	2,61	2,78
Sum minimumskrav kredittrisiko	405,40	409,11	392,40
Operasjonell risiko	13,19	10,99	13,19
CVA-risiko	2,79	1,24	1,17
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	421,38	421,34	406,76
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	131,68	131,67	127,11
Systemrisikobuffer (3,0%)	158,02	158,00	152,54
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)	52,67	105,34	127,11
Sum bufferkrav ren kjernekapital	342,37	395,01	406,76
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	68,47	68,47	66,10
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	410,84	463,48	472,86
Samlet krav til ansvarlig kapital	832,22	884,82	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)

30.09.2020

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	403,29			403,29
Utlån til kunder	4 234,23	646,86		4 881,09
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		554,51		554,51
Finansielle derivater		39,72		39,72
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			20,03	20,03
Sum eiendeler	4 637,52	1 246,68	20,03	5 904,24
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 273,96	520,42		4 794,38
Finansielle derivater		19,30		19,30
Ansvarlig lånekapital	125,09			125,09
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			49,95	49,95
Sum forpliktelser	4 399,05	539,72	49,95	4 988,72

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

30.09.2019

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	445,69			445,69
Utlån til kunder	5 026,65			5 026,65
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	436,10	55,46		491,56
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis	5,62			5,62
Andre eiendeler			35,46	35,46
Sum eiendeler	5 914,06	55,46	35,46	6 004,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 903,03			4 903,03
Finansielle derivater				-
Ansvarlig lånekapital	166,20			166,20
Hybridkapital	85,00			85,00
Annen gjeld og forpliktelser	45,13			45,13
Sum forpliktelser	5 199,36	-	-	5 199,36

Note 7 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter (mill.kr)

Nivå 1: Verdsettes 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: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

Verdsettes 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 verdsettes 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.



30.09.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			646,86	646,86
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,30	498,21		554,51
Finansielle derivater		39,72		39,72
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,89	537,93	651,86	1 246,68
Finansielle forplikteser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		520,42		520,42
Finansielle derivater		19,30		19,30
Sum forpliktelser	-	539,72	-	539,72

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 forplikteser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer				-
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

30.09.2019	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder				-
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,46			55,46
Finansielle derivater				-
Aksjer og egenkapitalbevis				-
Sum eiendeler	55,46	-	-	55,46
Finansielle forplikteser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer				-
Finansielle derivater				-
Sum forpliktelser	-	-	-	-



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

	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Hittil 2020	Hittil 2019	Året 2019
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	-0,06	-	7,94	-	-
Netto verdiendring på utlån	0,79	-	20,20	-	-
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,44	-	-0,63	-	-
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,16	0,13	0,58	0,34	0,60
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-0,59	-	-26,65	-	-
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til <u>amortisert kost</u>					
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-	-	-	0,18	0,18
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	-0,15	0,13	1,44	0,52	0,78

Note 9 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Obligasjonsgjeld	4 751	4 897	4 676
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	8	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 743	4 897	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%	167,0
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%	200,0
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,0	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	130,9
NO0010730849	EIKRN11	OMF	456,0	16.02.2015	15.06.2021	3M Nibor + 0,42%	455,4
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,0	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	381,5
NO0010775430	EIKRN13	OMF	450,0	27.09.2016	15.06.2022	3M Nibor + 0,79%	450,5
NO0010795388	EIKRN14	OMF	350,0	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	349,9
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,0	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,8
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%	551,0
NO0010864390	EIKRN19	OMF	300,0	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	300,0
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,0	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	647,8
Sum			4 751,0				4 783,9
Egenbeholdning			-8,0				-8,0
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