



EIENDOMSKREDITT

3. kvartal 2022

(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

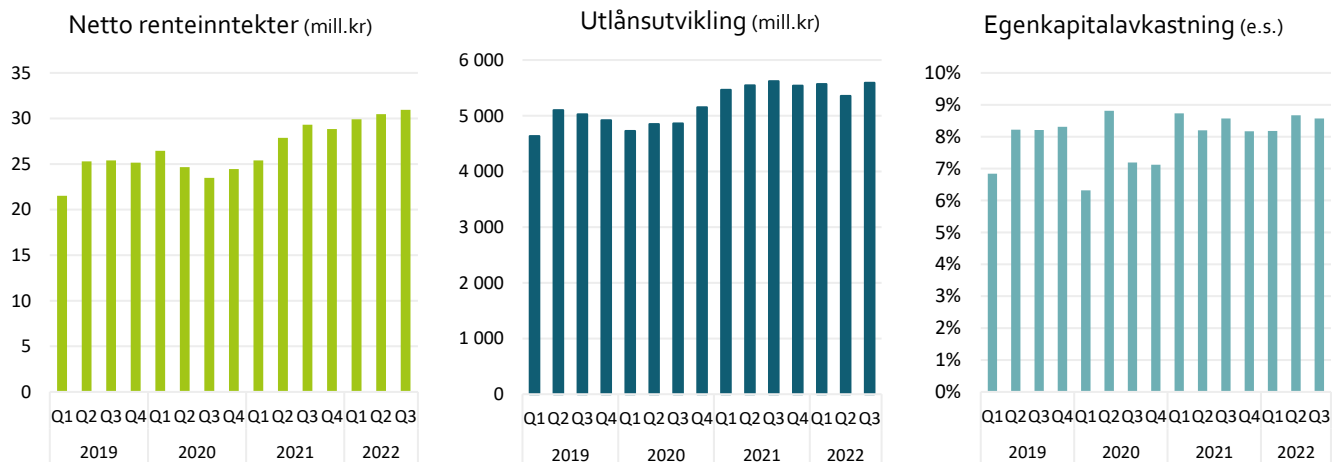
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

3. kvartal 2022

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag 4,5% (1,4%) i kvartalet.
- Netto renteinntekter utgjør 30,94 mill.kr (29,32 mill.kr).
- Resultat etter skatt på 19,11 mill.kr (18,22 mill. kr).
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 8,57% (8,57%).



Hittil i 2022

- Vekst i utlån til næringseiendom og borettslag på 1,1% (-1,2%)
- Netto renteinntekter på 91,32 mill.kr (82,60 mill.kr)
- Resultat etter skatt på 56,59 mill.kr (54,25 mill.kr)
- Resultat etter skatt per aksje 10,55 kr (10,12 kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 8,47 % (8,50%)

Hovedtall

	3.kvartal 2022	3.kvartal 2021	Hittil i 2022	Hittil i 2021	Året 2021
Resultatregnskap (mill.kr)					
Netto renteinntekter	30,94	29,32	91,32	82,60	111,44
Andre inntekter	1,34	0,98	4,39	3,89	5,56
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	-0,79	0,34	-2,24	4,04	4,05
Driftskostnader	6,33	6,64	18,94	19,05	26,66
Resultat før skatt	25,16	24,01	74,54	71,47	94,39
Resultat etter skatt	19,11	18,22	56,59	54,25	71,65
Regnskapsposter (i % av GFK)					
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 368	6 255	6 413	6 178	6 220
Netto renteinntekter	1,94 %	1,88 %	1,90 %	1,78 %	1,79 %
Driftskostnader	0,40 %	0,42 %	0,39 %	0,41 %	0,43 %
Resultat før skatt	1,58 %	1,54 %	1,55 %	1,54 %	1,52 %
Resultat etter skatt	1,20 %	1,17 %	1,18 %	1,17 %	1,15 %
Balanse (mill.kr)					
Brutto utlån	5 593	5 620	5 593	5 620	5 541
Nedskrivninger utlån	-3,7	-6,7	-3,7	-6,7	-3,7
Egenkapital	928	895	928	895	964
Forvaltningskapital	6 451	6 308	6 451	6 308	6 454
Andre nøkkeltall (%)					
Kostnader i % av driftsinntekter	19,60 %	21,89 %	19,79 %	22,03 %	22,78 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,07 %	0,12 %	0,07 %	0,12 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	2,26 %	6,84 %	2,26 %	6,84 %	7,14 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	-0,50 %	15,61 %	-0,50 %	15,61 %	7,27 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	11,43 %	11,43 %	11,31 %	11,34 %	11,22 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	8,57 %	8,57 %	8,47 %	8,50 %	8,42 %
Kapitaldekning	21,35 %	17,90 %	21,35 %	17,90 %	18,27 %
Kjernekapitaldekning	18,81 %	15,73 %	18,81 %	15,73 %	16,09 %
Ren kjernekapitaldekning	17,08 %	14,26 %	17,08 %	14,26 %	14,61 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,10 %	14,14 %	14,10 %	14,14 %	14,09 %
LCR	104 %	145 %	104 %	145 %	210 %
NSFR	121 %	104 %	121 %	104 %	106 %

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med en eierandel på 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med en eierandel på 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Kvartalsregnskapet

(Tall for 3. kvartal 2021 i parentes)

Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS og IAS34 om delårsrapportering. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippene vises det til note 1 i årsrapporten for 2020.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et korrekt bilde av EiendomsKreditts drift og økonomiske stilling ved kvartalsskiftet. Tall i parentes nedenfor referer til samme periode forrige år for sammenligning.

Resultat 3. kvartal

Den positive trenden i netto renteinntekter har fortsatt i tredje kvartal. Pengemarkedsrenten steg med ca. 1,25%-poeng gjennom kvartalet noe som sammen med en økt utlånsportefølje har bidratt til økte inntekter. På den annen side medfører det forhold at stigende renter får noe tidligere effekt i innlånsporteføljen enn i utlånsporteføljen en negativ effekt på netto renteinntekter. Et høyt nivå på utbetalte lån bidrar også til en god utvikling i provisjonsinntekter.

Driftskostnadene er også i tredje kvartal lavere enn i tilsvarende periode i 2021. Som følge av utviklingen i markedet med stigende renter og økte kredittpåslag er netto verdiendring på finansielle instrumenter

også i tredje kvartal negativ.

Resultat før skatt er i tredje kvartal 25,16 mill.kr (24,01 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 19,11 mill.kr (18,22 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,20% (1,17%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,57% (8,57%).

Nettorente og andre inntekter 3. kvartal

Netto renteinntekter utgjør 30,94 mill.kr (29,32 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 1,94% (1,88%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,34 mill.kr (0,98 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -0,79 mill.kr (0,34 mill.kr).

Driftskostnader 3.kvartal

Totale driftskostnader var 6,33 mill.kr (6,64 mill.kr). Dette utgjør 0,40% (0,42%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader var totalt 5,72 mill.kr (5,96 mill.kr). Dette tilsvarer 0,36% (0,38%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Øvrige driftskostnader og avskrivninger var på 0,61 mill.kr (0,68 mill.kr) i kvartalet.

Cost/income utgjør 19,60% (21,89%).

Resultat pr. 30.09.2022

Resultat før skatt er 74,54 mill.kr (71,47 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 56,59 mill.kr (54,25 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 1,18% (1,17%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt på 8,47% (8,50%).

Nettorente og andre inntekter pr. 30.09.2022

Netto renteinntekter utgjør 91,32 mill.kr (82,60 mill.kr). Dette utgjør 1,90% (1,78%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Et høyere rentenivå har hittil i år bidratt mest til økningen i netto renteinntekter.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 4,35 mill.kr (3,71 mill.kr). Andre inntekter utgjør 0,05 mill.kr (0,18 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør -2,24 mill.kr (4,04 mill.kr). Negativ verdiendring på finansielle instrumenter skyldes endringer i rentenivå og kredittpåslag i markedet og de effekter dette har på selskapets beholdning av obligasjoner og obligasjonsfond, utlån/innlån med fast rente og selskapets derivatportefølje.

Driftskostnader pr. 30.09.2022

Totale driftskostnader utgjør 18,94 mill.kr (19,05 mill.kr). Dette utgjør 0,39% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 17,18 mill.kr (17,17 mill.kr). Dette tilsvarer 0,35% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Avskrivninger og andre driftskostnader utgjør 1,76 mill.kr (1,88 mill.kr), som tilsvarer 0,04% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 19,79% (22,03%).

Nedskrivninger på utlån

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

Markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom har hittil i år fungert godt. Etter flere år med høy aktivitet og stigende priser ser vi nå at høyere renter og utsiktene til en svakere økonomi påvirker eiendomsmarkedet negativt.

Klassifisering av kunder viser et betryggende nivå og antallet misligholdte lån og utestående betalinger ved kvartalsskiftet er lavt. Selskapets vurdering av markedsutsiktene har likevel medført at vi ved utgangen av andre kvartal valgte å justere forventningene til markedsutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Denne er videreført i tredje kvartal. Modellberegningene som også hensyntar utvikling i kundenes kredittscore, har gitt marginalt høyere modellerte tapsavsetningene

ved utgangen av kvartalet primært som følge av en større utlånsportefølje. På grunn av underliggende usikkerhet knyttet til mulige følger av Covid-19 har selskapet i 2020 og 2021 foretatt tapsavsetninger utover ordinære modellerte avsetninger. I slutten av februar invaderte Russland Ukraina. Krigen har fått betydelige konsekvenser for kapital- og varemarkedene og usikkerheten er økt.

Selskapet har en uspesifisert avsetning på 1,7 mill.kr for å dekke udefinert risiko som ikke ivaretas av den ordinære modellberegningen. Denne avsetningen inngår i avsetningene under nivå 2 i note 5.

Det er hittil i år ikke realisert tap utlån. Samlede avsetninger utgjør 3,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,07% (0,07%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 5.

Balanse pr. 30.09.2022

Ved utgangen av tredje kvartal utgjør forvaltningskapitalen 6 451 mill.kr som er en reduksjon på 3 mill. kr så langt i 2022. De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 143 mill.kr eller 2,27%.

Utlån

EiendomsKreditt opplever god etterspørsel etter lån, og antall lånesøknader har vært høyt. Hittil i år er det utbetalt 1 332 mill.kr (1 111 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet hittil i 2022 opplevd en økning i innfridde lån. Dette har resultert i at netto økning i utlånsporteføljen i per tredje kvartal er på 24 mill.kr. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsreduksjon på 22 mill.kr. som tilsvarer en reduksjon på 0,4%.

Ved utgangen av tredje kvartal utgjør ordinære utlån 5 599 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 42,6% for eiendomshypoteklån.

Mislighold

Per 30.09.2022 er seks (tre) engasjementer pålydende 43,2 mill.kr (108,8 mill.kr) misligholdt

(over 90 dager). Mislighold utgjør 0,76% (1,93%) av brutto utlån. Restanser (utestående krav) er på et lavt nivå.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 831 mill.kr, hvorav verdipapirporteføljen utgjør 444 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet. Beholdningene av rentebærende verdipapirer er av langsiktig karakter.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har i årets tre første kvartaler emittert 775 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 5 285 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 680 mill.kr. I tillegg er det utestående 125 mill.kr i ansvarlig lån og 85 mill.kr i fondsobligasjonslån.

Med virkning fra 8. juli 2022 ble finansforetaksloven endret som følge av at Norge slutter seg til EU's harmoniserte regelverk for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Regelverket gjennomfører direktiv (EU) 2019/2162 (covered-bonds direktivet) samt endringer i CRR artikkel 129. Endringen innebærer blant annet at det åpnes opp for å utstede to klasser av OMF – OMF Premium og OMF Standard, hvor sistnevnte har et noe mindre strengt regelverk. EiendomsKreditt fikk tillatelse til å utstede OMF Premium den 27. juli 2022.

EiendomsKreditt vil benytte felles sikkerhetsmasse for eksisterende obligasjoner og OMF Premium. Dette vil sørge for at eiere av obligasjoner med fortrinnsrett utstedt før 8. juli 2022 ikke får dårligere vilkår enn de ville hatt dersom slike obligasjoner hadde vært sikret av en separat sikkerhetsmasse etter 8. juli 2022.

I praksis vil EiendomsKreditt fremover kunne utvide eksisterende OMF obligasjonslån som har kortere løpetid enn 5 år fra 8.juli 2022. Dette vil kun bli gjort i begrenset omfang. I hovedsak vil nyemisjoner fremover skje i nye ISIN som OMF Premium.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av tredje kvartal en ren kjernekapital på 843 mill.kr (ekskl. årets resultat) og en egenkapital på 981 mill.kr (inkl. årets resultat og annen egenkapital). Ansvarlig kapital utgjør 1 106 mill.kr.

Kapitaldekningen er på 21,35%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 18,81%, ren kjernekapitaldekning er på 17,08% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,10%. EiendomsKreditt har per 30.09.2022 et minstekrav til ren kjernekapital på 12,80% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Finansdepartementet besluttet å øke systemrisikobufferen med 1,5%-poeng fra 31.12.2022 for finansinstitusjoner som benytter standardmetoden. Norges Bank har videre besluttet å øke motsyklisk kapitalbuffer med 0,5%-poeng i desember 2022 og ytterligere 0,5%-poeng i mars 2023.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 30.09.2022 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 104% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 121%.

Rating

EiendomsKreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB-/A-3** (outlook stable) 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 **AAA** (outlook stable).

Fremtidsutsikter

Den tiltagende inflasjonen gjennom sommeren og høsten har overrasket sentralbankene og rentene er satt opp mer enn tidligere ventet. Som en konsekvens har vi sett en betydelig oppgang i korte og lange markedsrenter i tredje kvartal. Etter flere år med høy aktivitet i eiendomsmarkedet og stigende priser ser vi nå at renteoppgangen påvirker

markedsverdiene på eiendom negativt. Med de siste prognoser for ytterligere renteoppgang må vi forvente at dette også kan skape utfordringer for enkelte låntakere. Så langt ser vi ingen tegn til svekket betjeningsevne.

Vi er i en periode med store endringer i det økonomiske bildet og usikkerheten øker. I tredje kvartal har vi sett mer avventende aktører i eiendomsmarkedet og færre transaksjoner. Etter hvert som kjøper og selgers prisforventninger blir avstemt tror vi aktiviteten vil ta seg noe opp igjen. Etterspørsel etter lokaler er fortsatt god, og stigende leiepriser vil bidra til å dempe verdifallet på eiendom.

Til tross for noe lavere aktivitet i markedet forventer EiendomsKreditt utlånsvekst i fjerde kvartal. Vi forventer også at den gode resultatutviklingen fortsetter som følge av en fortsatt god utvikling i netto renteinntekter.

Bergen, 18. oktober 2022
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

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør



Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Hittil i 2022	Hittil i 2021	Året 2021
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	57,773	38,729	156,055	108,178	148,598
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	4,585	5,468	14,229	19,804	25,859
Rentekostnader	4	31,418	14,873	78,961	45,382	63,014
Netto renteinntekter		30,941	29,325	91,323	82,599	111,442
Provisjonsinntekter		1,340	0,939	4,364	3,729	5,276
Provisjonskostnader		0,005	0,005	0,017	0,019	0,026
Utbytte		-	-	-	-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	-0,793	0,339	-2,242	4,039	4,051
Andre driftsinntekter		-	0,048	0,048	0,175	0,307
Sum andre inntekter		0,542	1,321	2,153	7,924	9,608
Personalkostnader		3,612	3,403	10,472	10,408	14,149
Andre driftskostnader		2,345	2,783	7,314	7,299	10,743
Avskrivninger		0,369	0,449	1,153	1,345	1,764
Sum driftskostnader		6,326	6,635	18,939	19,052	26,657
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		25,157	24,010	74,537	71,472	94,394
Nedskrivninger og tap på utlån	5	-	-	-	-	-
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-	-	-	-
Resultat før skatt		25,157	24,010	74,537	71,472	94,394
Skattekostnad		6,042	5,791	17,951	17,227	22,745
Resultat etter skatt		19,114	18,219	56,586	54,246	71,649
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden		19,114	18,219	56,586	54,246	71,649

Balanse

EIENDELER	Note	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		380,684	231,744	337,071
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	5 127,355	5 057,420	4 892,580
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	447,809	567,197	651,754
Sertifikater og obligasjoner	7,8	390,968	353,984	476,641
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	60,878	62,209	61,351
Finansielle derivater	7,8,11	28,788	21,973	23,234
Utsatt skattefordel		4,348	4,706	3,858
Immaterielle eiendeler		0,397	0,691	0,603
Varige driftsmidler		3,087	3,148	3,228
Bruksrett leieavtaler		3,420	1,286	1,029
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		3,278	3,792	2,827
Sum eiendeler		6 451,012	6 308,149	6 454,176
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 287,719	5 191,725	5 315,206
Finansielle derivater	7,8,11	16,376	4,364	3,586
Annen gjeld		36,210	36,410	42,094
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		0,650	2,249	3,580
Leieforpliktelser		3,447	1,317	1,057
Ansvarlig lånekapital	10	125,176	125,106	125,126
Sum gjeld		5 469,577	5 361,172	5 490,650
Aksjekapital	13	536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån	10	85,000	85,000	85,000
Annen egenkapital		260,822	228,272	296,474
Årets resultat		53,562	51,654	-
Sum egenkapital		981,434	946,978	963,525
Sum gjeld og egenkapital		6 451,012	6 308,149	6 454,176



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.2022	536 149	85 000	45 902	296 474	963 525
Utbetalt renter på hybridkapital				-3 024	-3 024
Utbetalt utbytte				-35 653	-35 653
Årets resultat				56 586	56 586
Egenkapital pr. 30.09.2022	536 149	85 000	45 902	314 383	981 434

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU, herunder IAS 34 – delårsrapportering. Finansielle eiendeler og forpliktelser er i regnskapet enten målt til amortisert kost, til virkelig verdi over resultatet eller til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. En beskrivelse av regnskapsprinsippene som er lagt til grunn framkommer av note 1 i årsregnskapet for 2020.

EiendomsKreditt har valgt å benytte muligheten gitt av 'Årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsselskaper' til å ikke utarbeide kontantstrøversikt i delårsregnskapene.

Note 2 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

Selskapets regnskapsavleggelse vil i noe grad være basert på estimater og skjønnsmessige vurderinger. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende, og er basert på historiske erfaringer og forutsetninger om fremtidige hendelser som anses sannsynlige på balansetidspunktet. Det er knyttet usikkerhet til de forutsetninger og forventninger som ligger til grunn for anvendte estimater og skjønnsmessige vurderinger. De regnskapsmessige estimatene vil derfor sjeldent være fullt ut i samsvar med endelig utfall, og representerer en risiko for fremtidige vesentlige endringer i balanseført verdi på finansielle instrumenter.

Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet kreditttap på en måte som gjenspeiler et objektivt sannsynlighetsveid beløp som fastsettes ved å vurdere en rekke mulige utfall, tidsverdien av penger og rimelige og dokumenterbare opplysninger knyttet til fortid, nåtid og fremtidige økonomiske forhold.

Metoden for måling av forventet kreditttap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning ettersom dette vil være avgjørende for hvorvidt nedskrivningene baseres på 12 måneders forventet tap eller forventet tap over levetiden.

Dette innebærer at beregningene vil være basert på skjønn blant annet knyttet til hvordan en definerer hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon.

Modellen for beregning av forventet tap er beskrevet i note 11 i årsrapport 2020.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav på 55 % for næringsbygg og 60 % på næringsbygg som benyttes til boligutleie.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, fastsettes ved å bruke ulike verdsettelsesteknikker. I disse vurderingene baserer selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antagelser om hvordan markedet vil prise instrumentet, for eksempel basert på prising av tilsvarende instrumenter.

I verdsettelsene kreves det utstrakt bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av kredittrisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter framgår av note 8.

Fastrenteutlån:

I henhold til IFRS skal verdsettelsen være basert på en vurdering av hva en ekstern investor ville lagt til grunn ved investering i tilsvarende utlån. Det eksisterer ikke et velfungerende marked for kjøp og salg av fastrentelån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikojustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørenes preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swaprente tillagt et marginkrav.

Ved estimering av marginkravet tas det hensyn til observerbare markedsrenter på tilsvarende utlån. Marginkravet til markedsaktørene er ikke direkte observerbart og må estimeres basert på differansen mellom de observerbare markedsrentene og swaprenten over en tidsperiode. Ettersom marginkravet ikke er direkte observerbart er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.

Note 3 – Utlån – Segment og geografi (mill. kr)

EiendomsKreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. Mesteparten av utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett. For mer informasjon om sikkerhetsmassen note 12.

Utlån fordelt etter fylke	30.09.2022	%	30.09.2021	%	31.12.2021	%
Agder	268,46	4,80 %	149,16	2,65 %	222,37	4,01 %
Innlandet	193,28	3,46 %	100,27	1,78 %	100,25	1,81 %
Møre og Romsdal	41,42	0,74 %	42,89	0,76 %	42,48	0,77 %
Nordland	112,27	2,01 %	12,60	0,22 %	12,52	0,23 %
Oslo	1 203,15	21,51 %	1265,09	22,51 %	1 289,69	23,28 %
Rogaland	707,91	12,66 %	705,53	12,55 %	584,85	10,56 %
Troms og Finnmark	72,51	1,30 %	13,72	0,24 %	22,45	0,41 %
Trøndelag	282,22	5,05 %	233,74	4,16 %	285,46	5,15 %
Vestfold og Telemark	635,62	11,37 %	586,88	10,44 %	602,88	10,88 %
Vestland	1 041,13	18,62 %	968,25	17,23 %	931,87	16,82 %
Viken	1 034,68	18,50 %	1542,36	27,44 %	1 445,97	26,10 %
Sum	5 592,64	100,00 %	5 620,49	100,00 %	5 540,77	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	30.09.2022	%	30.09.2021	%	31.12.2021	%
Eiendomshypotek	5 591,18	99,97 %	5617,08	99,94 %	5 538,00	99,95 %
Annet	1,46	0,03 %	3,41	0,06 %	2,77	0,05 %
Sum	5 592,64	100,00 %	5 620,49	100,00 %	5 540,77	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Hittil i 2022	Hittil i 2021	Året 2021
Renteinntekter					
Renteinntekter av utlån til kunder	58 446	43 231	161 342	124 849	169 890
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	2 162	765	5 554	2 574	3 600
Andre renteinntekter	1 751	202	3 388	558	967
Sum renteinntekter	62 359	44 198	170 284	127 981	174 457
Rentekostnader					
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	1 119	689	3 035	2 138	2 925
Rentekostnader obligasjoner	31 253	13 458	79 105	43 030	60 279
Kostnader fondsobligasjoner	32	31	94	92	123
Rentekostnader derivater	-1 015	685	-3 342	84	-360
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	30	11	68	38	47
Andre rentekostnader	-	-	-	-	-
Sum rentekostnader	31 418	14 873	78 961	45 382	63 014
Netto renteinntekter	30 941	29 325	91 323	82 599	111 442

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

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 30.06.22	0,374	3,233	0,108	3,716	4 523,76	273,56	37,01	4 834,33
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,024	0,341	-	0,317	-180,55	180,55	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-4,87	-	4,87	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	-	-	-	-	66,23	-66,23	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,071	-	-	0,071	521,17	-	-	521,17
Avgang engasjementer	-0,006	-	-	-0,006	-232,62	-0,45	-0,11	-233,18
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,011	-0,080	-0,001	-0,092				
Økte tapsavsetninger utover ordinære		-0,290		-0,290				
Tapsavsetninger 30.09.22	0,405	3,203	0,107	3,716	4 693,11	387,43	41,77	5 122,31
Påløpte renter og gebyrer					6,95	0,79	1,02	8,76
Tapsavsetninger					-0,41	-3,20	-0,11	-3,72
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.22					4 699,66	385,02	42,68	5 127,35

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.21	0,590	2,995	0,130	3,716	4 595,59	275,67	18,91	4 890,17
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,050	0,530	-	0,480	-404,73	404,73	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-8,80	-	8,80	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-14,35	14,35	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,069	-0,459	-	-0,391	263,32	-263,32	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,175	-	-	0,175	1 295,08	-	-	1 295,08
Avgang engasjementer	-0,116	-	-	-0,116	-1 047,34	-15,31	-0,29	-1 062,94
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,263	0,036	-0,023	-0,249				-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		0,101		0,101				
Tapsavsetninger 30.09.22	0,405	3,203	0,107	3,716	4 693,11	387,43	41,77	5 122,31
Påløpte renter og gebyrer					6,95	0,79	1,02	8,76
Tapsavsetninger					-0,41	-3,20	-0,11	-3,72
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.22					4 699,66	385,02	42,68	5 127,35

I forbindelse med overgang til IFRS 01.01.2020 ble det utviklet en ny modell for beregning av tapsavsetninger på lån til amortisert kost (modellen). Modellen er beskrevet under note 11 i årsregnskapet for 2020.

Ved utgangen av andre kvartal 2022 besluttet selskapet å endre scenarier for markedsutviklingen i eiendomsmarkedet. Årsaken til dette er forverrede makroutsikter og utsikter til høyere renter. "Basecase" for næringseiendom, er at eiendomsverdier vil ha en prisnedgang på -15% med 12 mnd. horisont. Gjennom sannsynlighetsvekting av flere scenarier for verdiutvikling i eiendomsmarkedet er det aggregerte resultatet i modellen et forventet fall i eiendomsverdiene i porteføljen på -13,75% for næringseiendom og -1,25% på boligeiendom.

Selskapet har en uspesifisert avsetning på 1,7 mill.kr for å dekke udefinert risiko som ikke ivaretas av den ordinære modellberegningen. Avsetningen inngår under nivå 2 i tabellen for tapsavsetninger.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdiberegningene, se note 9. Per 30.09.2022 utgjør disse 0,184 MNOK.

Tap på utlån	2022	2021
Periodens endring i trinn 1	-0,185	-0,443
Periodens endring i trinn 2	0,208	1,013
Periodens endring i trinn 3	-0,023	-3,512
Konstaterte tap	-	2,942
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	-	-

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Brutto utlån	5 593	5 620	5 541
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	41,77	106,88	18,91
Misligholdte andre lån	-	-	-
Påløpte renter og gebyrer	1,02	1,89	0,39
Sum	42,78	108,77	19,30
Misligholdte lån i %	0,76 %	1,94 %	0,35 %

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	260,82	246,29	260,82
Sum egenkapital	842,87	828,34	842,87
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,35	-0,29	-0,35
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-0,92	-1,00	-1,20
Utsatt skattefordel*		-4,71	-3,86
Sum ren kjernekapital	841,61	822,34	837,47
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	926,61	907,34	922,47
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 051,61	1 032,34	1 047,47
Risikovektet volum	4 724,63	5 766,79	5 527,40
Samlet krav til ansvarlig kapital	803,01	911,15	905,79
Kapitaldekning	21,35 %	17,90 %	18,27 %
Kjernekapitaldekning	18,81 %	15,73 %	16,09 %
Ren kjernekapitaldekning	17,08 %	14,26 %	14,61 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,10 %	14,14 %	14,09 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	7,42	4,57	8,35
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	364,20	436,29	428,72
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,80	2,76	2,65
Øvrige engasjementer	2,38	1,90	2,17
Utsatt skattefordel	0,87		
Sum minimumskrav kredittrisiko	377,67	445,52	441,89
Operasjonell risiko	16,04	14,89	16,04
CVA-risiko	0,40	0,93	0,69
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	394,11	461,34	458,63
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	123,16	144,17	143,32
Systemrisikobuffer (3,0%)	147,79	173,00	171,99
Motsyklisk buffer (1,5% fra 30.06.22)	73,90	57,67	57,33
Sum bufferkrav ren kjernekapital	344,85	374,84	372,63
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	64,04	74,97	74,53
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	408,89	449,81	447,16
Samlet krav til ansvarlig kapital	803,01	911,15	905,79

* Fra 31.03.22 inngår utsatt skattefordel i beregningsgrunnlaget for kredittrisiko med risikovekt på 250%. Tidligere ble det gjort fradrag i ren kjernekapital for utsatt skattefordel.

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

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

30.09.2022

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	380,68			380,68
Utlån til kunder	5 127,35	447,81		5 575,16
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		446,85		446,85
Finansielle derivater		28,79		28,79
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			14,53	14,53
Sum eiendeler	5 508,04	928,44	14,53	6 451,01
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 824,38	463,34		5 287,72
Finansielle derivater		16,38		16,38
Ansvarlig lånekapital	125,18			125,18
Annen gjeld og forpliktelser			40,31	40,31
Sum forpliktelser	4 949,56	479,71	40,31	5 469,58

31.12.2021

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	337,07			337,07
Utlån til kunder	4 892,58	651,75		5 544,33
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		532,99		532,99
Finansielle derivater		23,23		23,23
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			11,55	11,55
Sum eiendeler	5 229,65	1 212,98	11,55	6 454,18
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 819,14	496,07		5 315,21
Finansielle derivater		3,59		3,59
Ansvarlig lånekapital	125,13			125,13
Annen gjeld og forpliktelser			46,73	46,73
Sum forpliktelser	4 944,26	499,66	46,73	5 490,65



30.09.2021

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	231,74			231,74
Utlån til kunder	5 057,42	567,20		5 624,62
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		410,54		410,54
Finansielle derivater		21,97		21,97
Aksjer og egenkapitalbevis		5,65		5,65
Andre eiendeler			13,62	13,62
Sum eiendeler	5 289,16	1 005,36	13,62	6 308,15
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 695,08	496,64		5 191,73
Finansielle derivater		4,36		4,36
Ansvarlig lånekapital	125,11			125,11
Annen gjeld og forpliktelser			39,98	39,98
Sum forpliktelser	4 820,19	501,01	39,98	5 361,17

Note 8 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter (mill.kr)

Nivå 1: Verdssettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder

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

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

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

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

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

30.09.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			447,81	447,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	55,88	390,97		446,85
Finansielle derivater		28,79		28,79
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	55,88	419,76	452,81	928,44
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		463,34		463,34
Finansielle derivater		16,38		16,38
Sum forpliktelser	-	479,71	-	479,71

31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			651,75	651,75
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,35	476,64		532,99
Finansielle derivater		23,23		23,23
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,35	499,87	656,75	1 212,98
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		496,07		496,07
Finansielle derivater		3,59		3,59
Sum forpliktelser	-	499,66	-	499,66

30.09.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			567,20	567,20
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,56	353,98		410,54
Finansielle derivater		21,97		21,97
Aksjer og egenkapitalbevis	0,65		5,00	5,65
Sum eiendeler	57,21	375,96	572,20	1 005,36
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		496,64		496,64
Finansielle derivater		4,36		4,36
Sum forpliktelser	-	501,01	-	501,01

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

	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Hittil i 2022	Hittil i 2021	Året 2021
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	-1,43	-0,77	-3,35	-0,56	-1,61
Netto verdiendring på utlån	-2,11	-3,14	-23,46	-12,83	-14,85
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,64	-0,31	-3,98	-0,99	-2,05
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	-0,41	0,03	-0,47	0,25	0,09
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	3,79	4,53	29,01	18,17	22,47
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	-0,79	0,34	-2,24	4,04	4,05

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Obligasjonsgjeld	5 305	5 162	5 285
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	20	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 285	5 162	5 285

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010873078	EIKR34	Senior	200,00	16.01.2020	16.01.2023	3M Nibor + 0,52%	199,99
NO0010905102	EIKR35	Senior	275,00	16.11.2020	16.11.2023	3M Nibor + 0,66%	275,28
NO0011068140	EIKR36	Senior	150,00	10.08.2021	10.10.2024	3M Nibor + 0,49%	149,97
NO0010683774	EIKRN09	OMF	120,00	20.06.2013	20.06.2023	Fastrente 4,13%	120,30
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	335,02
NO0010795388	EIKRN14	OMF	285,00	29.05.2017	15.06.2023	3M Nibor + 0,63%	284,98
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,90
NO0010839665	EIKRN17	OMF	125,00	17.12.2018	15.03.2023	3M Nibor + 0,50%	125,01
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,54
NO0010864390	EIKRN19	OMF	300,00	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	300,01
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	648,57
NO0010895154	EIKRN21	OMF	350,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	350,54
NO0010939853	EIKRN22	OMF	375,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	374,74
NO0011151094	EIKRN23	OMF	400,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	399,71
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,82
NO0012693680	EIKRN25	OMF	425,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	424,54

Sum	5 305,00	5 288,93
Egenbeholdning		20,00
Påløpte ikke forfalte renter		18,79
Sum ifølge regnskap		5 287,72

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010822513	EIKR30*	Fonds.	40,00	14.05.2018	14.05.2023	3M Nibor + 3,55%	40,00
NO0010850712	EIKR32*	Fonds.	45,00	03.05.2019	03.05.2024	3M Nibor + 3,70%	45,00
NO0010863723	EIKR33	Ansv.	125,00	17.09.2019	17.09.2024	3M Nibor + 1,85%	125,00

Sum	210,00	210,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital		0,18
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner		0,73
Sum ifølge regnskap		210,90

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	153,00	100,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	20,60	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	186,65	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,00	350,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	29,00	-
Totalt		467,25	450,00

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

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 517	5 508	5 478,20
Fyllingssikkerhet	507	306	430,44
Sum	6 023,72	5 813,80	5 908,64
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 680,00	4 395,00	4 660,00
Overpantsettelse	28,7 %	32,3 %	26,8 %
 Gjennomsnittlig lån per kunde	 23,30	 21,94	 21,80
Antall lån	240	256	254
Andel fast rente	8,4 %	10,0 %	11,7 %
Andel flytende rente	91,6 %	90,0 %	88,3 %
Volumvektet indeksert LTV	43,0 %	45,5 %	47,2 %

For ytterligere informasjon om sikkerhetsmassen vises det til våre nettsider og publikasjonen «Cover pool data», som blir gjort tilgjengelig hvert kvartal: [Cover pool data](#)

Note 13 – Aksjekapital

Ved utgangen av 2. kvartal består aksjekapitalen av 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 1.008 aksjer av økonomi- og finansdirektør Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 30.09.2022 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,12 %
R Transit AS	30,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
Sparebanken Sogn og Fjordane	6,51 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Voss Sparebank	3,64 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Sparebank 1 Søre Sunnmøre	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Helgeland Sparebank	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank	1,53 %	Nordic Private Equity AS	0,77 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Sparebank 1 Østlandet	0,61 %
Sandnes Sparebank	1,42 %	Lillesands Sparebank	0,50 %

Note 14 – Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital:

Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 85 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har EiendomsKreditt – regulatorisk call - rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital:

Det ansvarlige lånet løper til den 17.09.2029 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 17.09.2024 og deretter ved hver terminato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første terminato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.



www.eiendoms kreditt.no