



EIENDOMSKREDITT

2. kvartal og 1. halvår 2023

(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

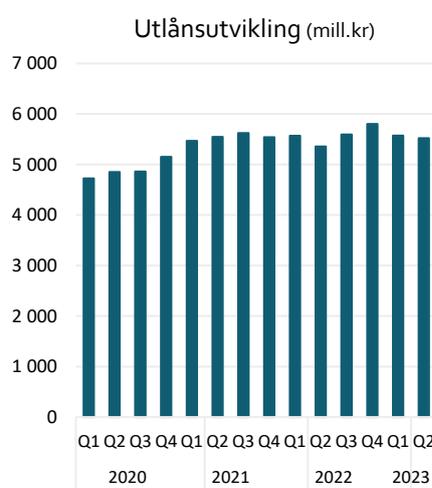
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

2. kvartal 2023

- Resultat etter skatt på 23,4 mill.kr (19,3 mill. kr).
- Egenkapitalavkastning etter skatt på 10,3% (8,7%).
- Resultat per aksje 4,37 kr (3,60 kr)
- Netto renteinntekter utgjør 35,2 mill.kr (30,5 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 15,9% (18,5%)
- Vekst i utlån 2. kvartal er -1,0%



1. halvår 2023

- Resultat etter skatt på 46,4 mill.kr (37,5 mill.kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 10,1 % (8,4%)
- Resultat per aksje 8,40 kr (6,99 kr)
- Netto renteinntekter på 70,1 mill.kr (60,4 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 17,4% (19,9%)
- Vekst i utlån siste 12 mnd er 3,1%



Hovedtall

	2.kvartal	2.kvartal	1. halvår	1. halvår	Året
Resultatregnskap (mill.kr)	2023	2022	2023	2022	2022
Netto renteinntekter	35,16	30,48	70,06	60,38	125,27
Andre inntekter	1,43	1,51	2,61	3,06	5,69
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,01	-0,69	0,26	-1,45	-0,46
Driftskostnader	5,83	5,91	12,66	12,61	26,39
Resultat før skatt	30,86	25,39	60,97	49,38	104,05
Resultat etter skatt	23,44	19,28	46,36	37,47	78,91
Regnskapsposter (i % av GFK)	2.kvartal	2.kvartal	1. halvår	1. halvår	Året
	2023	2022	2023	2022	2022
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 479	6 409	6 549	6 426	6 469
Netto renteinntekter	2,17 %	1,90 %	2,14 %	1,88 %	1,94 %
Driftskostnader	0,36 %	0,37 %	0,39 %	0,39 %	0,41 %
Resultat før skatt	1,91 %	1,58 %	1,86 %	1,54 %	1,61 %
Resultat etter skatt	1,45 %	1,20 %	1,42 %	1,17 %	1,22 %
Balanse (mill.kr)	2.kvartal	2.kvartal	1. halvår	1. halvår	Året
	2023	2022	2023	2022	2022
Brutto utlån	5 519	5 355	5 519	5 355	5 803
Nedskrivninger utlån	-1,8	-3,7	-1,8	-3,7	-3,8
Egenkapital inkl. årets resultat	991	963	991	963	1 002
Forvaltningskapital	6 314	6 324	6 314	6 324	6 644
Andre nøkkeltall (%)	2.kvartal	2.kvartal	1. halvår	1. halvår	Året
	2023	2022	2023	2022	2022
Kostnader i % av driftsinntekter	15,94 %	18,48 %	17,41 %	19,88 %	20,15 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,07 %	0,03 %	0,07 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	-0,17 %	2,92 %	-0,17 %	2,92 %	2,94 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	3,06 %	-3,43 %	3,06 %	-3,43 %	4,56 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	13,71 %	11,57 %	13,49 %	11,25 %	11,84 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	10,27 %	8,67 %	10,10 %	8,43 %	8,85 %
Kapitaldekning	21,79 %	21,88 %	21,79 %	21,88 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	19,25 %	19,28 %	19,25 %	19,28 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	17,52 %	17,51 %	17,52 %	17,51 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,65 %	14,19 %	14,65 %	14,19 %	14,07 %
LCR	107 %	631 %	107 %	631 %	1303 %
NSFR	119 %	128 %	119 %	128 %	116 %

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 73 aksjonærer hvorav 64 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 2. kvartal 2022 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 2. kvartal

Resultatet i andre kvartal påvirkes fortsatt positivt av et stigende rentenivå. Til tross for noe lavere utlånsvolum gir dette en god vekst i netto renteinntekter i kvartalet. Andre inntekter noe lavere enn i samme periode i fjor. Dette har sammenheng med noe lavere utlånsaktivitet og nedgang i gebyrinntekter som følge av færre omsetninger i eiendomsmarkedet.

Selskapet har over tid hatt en tilfredsstillende kostnadsutvikling. Som følge av lavere personalkostnader er driftskostnadene i andre kvartal en prosent lavere enn i samme periode i fjor. Selskapet har 11 ansatte mot 12 ansatte på samme tid i fjor.

Netto verdiendring på finansielle instrumenter gir i andre kvartal et mindre positivt bidrag til resultatet.

EiendomsKreditt beregner forventet tap i henhold til IFRS⁹. Selskapet avsetter for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Modellberegnete nedskrivninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore. EiendomsKreditt har en forsiktig risikoprofil med lave belåningsgrader (LTV) i utlånsporteføljen. Endring i risikoeksponering og en noe lavere utlånsportefølje har medført at modellerte tapsavsetninger er marginalt lavere enn i første kvartal.

Resultat før skatt er i andre kvartal 30,86 mill.kr (25,39 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 23,44 mill.kr (19,28 mill.kr). Resultatet utgjør 1,45% (1,20%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet gir en egenkapitalavkastning på 10,27% (8,67%) i andre kvartal.

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 35,16 mill.kr (30,48 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 2,17% (1,90%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,43 mill.kr (1,51 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 0,01 mill.kr (-0,69 mill.kr).

Driftskostnader

Totale driftskostnader var 5,83 mill.kr (5,91 mill.kr). Dette utgjør 0,36% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income utgjør 15,9% (18,5%) i andre kvartal.

Tapsavsetninger

Tapsavsetningene er uendret i andre kvartal. For nærmere beskrivelse av mislighold og tap se 'Nedskrivninger på utlån' under og note 5.

Resultat 1. halvår

Resultat før skatt er 60,97 mill.kr (49,38 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 46,36 mill.kr (37,47 mill.kr). Resultatet utgjør 1,42% (1,17%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet tilsvarer en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning på 10,10% (8,43%).

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 70,06 mill.kr (60,38 mill.kr). Dette tilsvarer 2,14% (1,88%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Et høyere rentenivå og en positiv utvikling i utlåsmarginen bidrar til økte netto renteinntekter. På den annen side medfører en noe lavere utlånsportefølje og at stigende renter får tidligere effekt i innlånsporteføljen enn i utlånsporteføljen en negativ effekt på netto renteinntekter.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 2,61 mill.kr (3,01 mill.kr). Nedgangen har sammenheng med lavere utlånsaktivitet som følge av færre omsetninger i eiendomsmarkedet. Andre inntekter utgjør 0 kr (0,05 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 0,26 mill.kr (-1,45 mill.kr).

Driftskostnader

Totale driftskostnader utgjør 12,66 mill.kr (12,61 mill.kr). Dette utgjør 0,39% (0,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjør totalt 11,17 mill.kr (11,45 mill.kr). Dette tilsvarer 0,34% (0,36%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Avskrivninger og andre driftskostnader utgjør 1,49 mill.kr (1,16 mill.kr), som tilsvarer 0,05% (0,04%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Cost/income utgjør 17,41% (19,88%).

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 brukte boliger var godt opprettholdt med stigende priser i første halvår. Den seneste statistikken fra juni viser likevel et fall i prisene, og mange forventer at prisene vil falle videre i andre halvår. Markedene for næringseiendom er preget av lav omsetning og usikkerhet om prisnivået. Den generelle oppfatningen er at prisene er på vei ned og at økningen i rentenivået tilsier at prisene må komme lavere før omsetningen igjen vil ta seg opp.

Modellen for beregning av avsetninger er justert i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Ved utgangen av fjerde kvartal 2022 valgte selskapet å justere forventningene til markedsutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Dette innebærer at forventet verdiutvikling i perioden 2022/2023 er -18,5% for næringseiendom, og -5% for boligeiendom. Denne forventningen er videreført i første halvår. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Fra 31.12.2022 til 30.06.2023 viser engasjementer på nivå 3 (misligholdte engasjementer) en reduksjon på 22,2 mill.kr til totalt 31,6 mill.kr. Engasjementer på nivå 2 (kredittforringede engasjementer) er samtidig redusert med 5,1 mill.kr til et totalt volum på 281,53 mill.kr.

Endring i risikoeksponering og en noe lavere utlånsportefølje har medført at modellerte tapsavsetninger er redusert med 1,9 mill.kr i første halvår, og utgjør 1,84 mill.kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,03% (0,07%). For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

EiendomsKreditt har i første halvår av forsiktighetshensyn nedskrevet 1,25 mill.kr på aktiverte eiendommer.

Balanse pr. 30.06.2023

Ved utgangen av første halvår utgjør forvaltningskapitalen 6 314 mill.kr (6 324 mill.kr). De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen blitt redusert med 0,2%.

Utlån

Markedet for næringseiendom er for tiden avventende og det er relativt få transaksjoner. EiendomsKreditt har i første halvår opplevd noe lavere etterspørsel etter lån. Hittil i år er det utbetalt 561 mill.kr (795 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet i første halvår fått innfridd lån og avdrag med 844 mill.kr. Dette har resultert i en netto reduksjon i utlånsporteføljen i første halvår på 283 mill.kr. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsvekst på 164 mill.kr. som tilsvarer en vekst på 3,06%.

Ved utgangen av andre kvartal utgjør ordinære utlån 5 519 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 45,8% for eiendomshypoteklån basert på indekserte verdier per 31.12.2022.

Mislighold

Per 30.06.2023 er seks (fem) engasjementer pålydende totalt 31,58 mill.kr (38,2 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 0,57% (0,71%) av brutto utlån. Restanser (utestående krav) er på et normalt nivå.

Overtatte eiendommer

EiendomsKreditt har i første halvår overtatt et panteobjekt som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen er av forsiktighetshensyn nedskrevet med 1,25 mill.kr til 14 mill.kr i første kvartal.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 750 mill.kr (947 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 417 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 første halvår emittert 250 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett og 100 mill.kr i senior obligasjoner. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 5 157 mill.kr., hvorav OMF

utgjør 4 632 mill.kr. I tillegg er det utestående 125 mill.kr i ansvarlig lån og 85 mill.kr i fondsobligasjonslån.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av første halvår en ren kjernekapital på 907 mill.kr og en egenkapital på 991 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 118 mill.kr. (Tallene er inkl. periodens resultat).

Kapitaldekningen er på 21,79%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 19,25%, ren kjernekapitaldekning er på 17,52% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,65%. I beregningen av kapitaldekningen inngår ikke periodens resultat. EiendomsKreditt har per 30.06.2023 et minstekrav til ren kjernekapital på 13,80% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Norges Bank økte motsyklisk kapitalbuffer med 0,5%-poeng, til 2,5%-poeng i mars 2023. Finansdepartementet har besluttet å øke systemrisikobufferen med 1,5%-poeng fra 31.12.2023 for finansinstitusjoner som benytter standardmetoden. Ved utgangen av 2023 vil minstekrav til ren kjernekapital være 15,30% inklusiv pilar 2-tillegg.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 30.06.2023 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 107% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 119%.

Rating

EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 30. juni 2023 hadde EiendomsKreditt følgende kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global NCR	BBB- BBB	Stable Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global NCR	AAA AAA	

Fremtidsutsikter

Dagens rentenivå er det høyeste siden 2008. Utsiktene til at renten vil fortsette å øke vil ha negativ effekt på eiendomsmarkedet i andre halvår.

Økte renter påvirker også låntakernes rentebetjeningsevne. EiendomsKreditt har så langt ikke hatt økning i restanser eller utsatte kredittengasjementer. Ytterligere renteøkninger vil kunne lede til økt mislighold. EiendomsKreditt har lave belåningsgrader på sine engasjementer og selskapet forventer ikke vesentlig økning i tapsavsetninger.

Vi forventer at usikkerheten i markedet fortsatt vil legge en demper på etterspørselen etter lån. EiendomsKreditt har tilfredsstillende tilgang på lånesøknader, men markedsbildet tilsier en forsiktig kredittpraksis. Vi forventer et relativt stabilt utlånsvolum i andre halvår.

Økte markedsrenter tilsier fortsatt vekst i netto renteinntekter. Sammen med god kostnadskontroll og lave tap tilsier dette en fortsatt god resultatutvikling i andre halvår.

Hendelser etter kvartalsskiftet

Det er ikke inntruffet hendelser etter kvartalsskiftet som materielt påvirker regnskap og balanse, eller fremstillingen i rapporten.

Bergen, 15. august 2023

Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelloven § 5-6

Vi erklærer herved at halvårsregnskapet, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Halvårsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende oversikt over utviklingen, resultater og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer foretaket står overfor.

Bergen, 15. august 2023

Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)

Styrets leder

Odd Nordli (s.)

Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)

Styremedlem

Nina Skage (s.)

Styremedlem

Jørund Rong (s.)

Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)

Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)

Administrerende direktør



Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	Året 2022
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	85,601	51,459	167,814	96,628	231,515
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	0,403	5,312	4,883	11,297	20,283
Rentekostnader	4	50,848	26,294	102,634	47,543	126,523
Netto renteinntekter		35,156	30,477	70,063	60,382	125,275
Provisjonsinntekter		1,437	1,513	2,623	3,024	5,713
Provisjonskostnader		0,005	0,005	0,010	0,012	0,021
Utbytte		-	-	-	-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	0,011	-0,689	0,258	-1,449	-0,462
Andre driftsinntekter		-	-	-	0,048	-
Sum andre inntekter		1,443	0,819	2,871	1,611	5,230
Personalkostnader		2,781	3,361	5,944	6,860	13,892
Andre driftskostnader		2,690	2,165	5,989	4,970	10,987
Avskrivninger		0,360	0,385	0,723	0,783	1,516
Sum driftskostnader		5,831	5,910	12,655	12,613	26,394
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		30,768	25,386	60,279	49,380	104,111
Nedskrivninger og tap på utlån	5	-0,088	-	-1,937	-	0,062
Nedskrivning - overtatte eiendeler		-	-	1,250	-	-
Resultat før skatt		30,856	25,386	60,965	49,380	104,049
Skattekostnad		7,417	6,104	14,608	11,909	25,138
Resultat etter skatt		23,439	19,282	46,357	37,471	78,911
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden		23,439	19,282	46,357	37,471	78,911

Balanse

EIENDELER	Note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		327,398	520,036	327,902
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	5 280,230	4 837,657	5 345,164
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	237,028	500,726	451,806
Overtatte eiendeler		14,208	-	-
Sertifikater og obligasjoner	7,8	361,455	366,080	416,980
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	62,158	61,285	61,744
Finansielle derivater	7,8,11	19,834	24,691	27,511
Utsatt skattefordel		3,425	4,110	4,172
Immaterielle eiendeler		0,243	0,453	0,345
Varige driftsmidler		2,944	3,137	3,038
Bruksrett leieavtaler		2,631	3,683	3,157
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		2,191	2,401	2,255
Sum eiendeler		6 313,745	6 324,259	6 644,075
GJELD OG EGENKAPITAL				
	Note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 151,576	5 189,263	5 454,907
Finansielle derivater	7,8,11	20,932	13,768	12,812
Annen gjeld		21,869	29,057	44,756
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		0,670	-0,055	0,705
Leieforpliktelser		2,683	3,698	3,194
Ansvarlig lånekapital	10	125,230	125,147	125,211
Sum gjeld		5 322,960	5 360,877	5 641,586
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		280,201	260,822	335,438
Årets resultat		43,533	35,509	-
Sum egenkapital		990,785	963,382	1 002,489
Sum gjeld og egenkapital		6 313,745	6 324,259	6 644,075

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.2023	536 149	85 000	45 902	335 438	1 002 489
Utbetalt renter på hybridkapital				-2 824	-2 824
Utbetalt utbytte				-55 237	-55 237
Årets resultat				46 357	46 357
Egenkapital pr. 30.06.23	536 149	85 000	45 902	323 734	990 785

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 førstegangsinregning 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 basere 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 risikjustert 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	30.06.2023	%	30.06.2022	%	31.12.2022	%
Agder	260,40	4,72 %	217,43	4,06 %	285,86	4,93 %
Innlandet	101,27	1,83 %	138,51	2,59 %	101,30	1,75 %
Møre og Romsdal	51,99	0,94 %	41,74	0,78 %	37,63	0,65 %
Nordland	112,03	2,03 %	12,35	0,23 %	112,19	1,93 %
Oslo	1 077,50	19,52 %	1 242,30	23,20 %	1 268,63	21,86 %
Rogaland	601,09	10,89 %	728,71	13,61 %	731,07	12,60 %
Troms og Finnmark	71,88	1,30 %	71,74	1,34 %	72,22	1,24 %
Trøndelag	381,37	6,91 %	283,33	5,29 %	301,29	5,19 %
Vestfold og Telemark	608,07	11,02 %	507,46	9,48 %	629,11	10,84 %
Vestland	926,72	16,79 %	1 050,60	19,62 %	967,65	16,68 %
Viken	1 327,18	24,05 %	1 061,23	19,82 %	1 295,87	22,33 %
Sum	5 519,50	100,00 %	5 355,41	100,00 %	5 802,81	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	30.06.2023	%	30.06.2022	%	31.12.2022	%
Eiendomshypotek	5 518,16	99,98 %	5 352,94	99,95 %	5 801,40	99,98 %
Annet	1,34	0,02 %	2,46	0,05 %	1,41	0,02 %
Sum	5 519,50	100,00 %	5 355,41	100,00 %	5 802,81	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	Året 2022
Renteinntekter					
Renteinntekter av utlån til kunder	78 755	53 776	159 040	102 896	236 574
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	3 987	1 953	7 769	3 392	9 224
Andre renteinntekter	3 262	1 042	5 887	1 637	6 000
Sum renteinntekter	86 004	56 771	172 697	107 925	251 798
Rentekostnader					
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	1 702	1 049	3 318	1 917	4 552
Rentekostnader obligasjoner	53 795	26 424	104 777	47 852	125 968
Kostnader fondsobligasjoner	34	31	66	63	126
Rentekostnader derivater	-4 708	-1 243	-5 576	-2 327	-4 219
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	24	32	49	39	96
Andre rentekostnader	-	-	-	-	-
Sum rentekostnader	50 848	26 294	102 634	47 543	126 523
Netto renteinntekter	35 156	30 477	70 063	60 382	125 275

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 31.03.23	0,600	1,223	0,106	1,929	4 809,38	269,95	23,98	5 103,32
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,000	0,001	-	0,001	-25,880	25,880	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-6,530	6,530	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	-	-	-	-	11,613	-11,613	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,004	-	-	0,004	203,346	3,838	-	207,18
Avgang engasjementer	-0,025	-	-	-0,025	-46,132	-	-0,125	-46,26
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,058	-0,009	-0,000	-0,068	-	-	-	-
Økte tapsavsetninger utover ordinære	-	-	-	-	-	-	-	-
Tapsavsetninger 30.06.23	0,520	1,215	0,105	1,841	4 952,33	281,53	30,39	5 264,24
Påløpte renter og gebyrer	-	-	-	-	12,79	3,85	1,19	17,826
Tapsavsetninger	-	-	-	-	-0,52	-1,22	-0,11	-1,84
Utlån til kunder til amortisert kost 30.06.23					4 964,60	284,16	31,47	5 280,23

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.22	0,677	1,373	1,728	3,778	4 994,37	287,11	52,06	5 333,55
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,000	0,051	-	0,050	-101,391	101,391	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-6,530	6,530	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	10,208	-10,208	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,004	-	-	0,004	31,300	-31,300	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,011	-	-	0,011	523,057	3,838	-	526,89
Avgang engasjementer	-0,032	-1,040	-1,623	-2,696	-495,011	-83,192	-17,994	-596,20
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,139	0,832	0,000	0,693	-	-	-	-
Økte tapsavsetninger utover ordinære	-	-	-	-	-	-	-	-
Tapsavsetninger 30.06.23	0,520	1,215	0,105	1,841	4 952,33	281,53	30,39	5 264,24
Påløpte renter og gebyrer	-	-	-	-	12,79	3,85	1,19	17,83
Tapsavsetninger	-	-	-	-	-0,52	-1,22	-0,11	-1,84
Utlån til kunder til amortisert kost 30.06.23					4 964,60	284,16	31,47	5 280,23

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 fjerde 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 -20% 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 -18,50% for næringseiendom og -5,75% på boligeiendom.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdieregningene, se note 9. Per 30.06.2023 utgjør disse 0,089 MNOK.

Tap på utlån	2023	2022
Periodens endring i trinn 1	-0,157	0,087
Periodens endring i trinn 2	-0,158	-1,622
Periodens endring i trinn 3	-1,623	1,598
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	-1,937	0,063

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Brutto utlån	5 517	5 338	5 797
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	29,26	37,01	52,06
Misligholdte andre lån	1,13	-	-
Påløpte renter og gebyrer	1,19	0,65	1,71
Sum	31,58	37,66	53,77
Misligholdte lån i %	0,57 %	0,71 %	0,93 %

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	280,20	260,82	280,20
<i>Sum egenkapital</i>	862,25	842,87	862,25
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,31	-0,35	-0,35
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-0,68	-0,95	-0,95
Sum ren kjernekapital	861,27	841,58	860,95
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	85,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	946,27	926,58	945,95
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 071,27	1 051,58	1 070,95
Risikovektet volum	4 915,76	4 828,76	5 082,66
Samlet krav til ansvarlig kapital	850,43	787,09	803,06
Kapitaldekning	21,79 %	21,78 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	19,25 %	19,19 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	17,52 %	17,43 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,65 %	14,19 %	14,07 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	6,85	9,24	6,90
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	362,48	355,13	375,67
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,36	2,81	2,81
Øvrige engasjementer	3,25	1,80	2,74
Utsatt skattefordel	0,69	0,82	0,83
Sum minimumskrav kredittrisiko	375,63	369,80	388,95
Operasjonell risiko	17,33	16,04	17,33
CVA-risiko	0,31	0,46	0,34
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	393,26	386,30	406,61
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	122,89	120,72	127,07
Systemrisikobuffer (3,0%)	147,47	144,86	152,48
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)	122,89	72,43	50,83
Sum bufferkrav ren kjernekapital	393,26	338,01	330,37
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	63,90	62,77	66,07
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	457,17	400,79	396,45
Samlet krav til ansvarlig kapital	850,43	787,09	803,06

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

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

30.06.2023

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	327,40			327,40
Utlån til kunder	5 280,23	237,03		5 517,26
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		418,61		418,61
Finansielle derivater		19,83		19,83
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			25,64	25,64
Sum eiendeler	5 607,63	680,48	25,64	6 313,75
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 817,85	333,72		5 151,58
Finansielle derivater		20,93		20,93
Ansvarlig lånekapital	125,23			125,23
Annen gjeld og forpliktelser			25,22	25,22
Sum forpliktelser	4 943,08	354,65	25,22	5 322,96

31.12.2022

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	327,90			327,90
Utlån til kunder	5 345,16	451,81		5 796,97
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		473,72		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			12,97	12,97
Sum eiendeler	5 673,07	958,04	12,97	6 644,08
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 983,70	471,21		5 454,91
Finansielle derivater		12,81		12,81
Ansvarlig lånekapital	125,21			125,21
Annen gjeld og forpliktelser			48,66	48,66
Sum forpliktelser	5 108,91	484,02	48,66	5 641,59

30.06.2022

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	520,04			520,04
Utlån til kunder	4 837,66	500,73		5 338,38
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		422,36		422,36
Finansielle derivater		24,69		24,69
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			13,78	13,78
Sum eiendeler	5 357,69	952,78	13,78	6 324,26
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 725,85	463,41		5 189,26
Finansielle derivater		13,77		13,77
Ansvarlig lånekapital	125,15			125,15
Annen gjeld og forpliktelser			32,70	32,70
Sum forpliktelser	4 851,00	477,18	32,70	5 360,88

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

Nivå 1: Verdsettes 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

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.

30.06.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			237,03	237,03
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	57,16	361,45		418,61
Finansielle derivater		19,83		19,83
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	57,16	381,29	242,03	680,48
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		333,72		333,72
Finansielle derivater		20,93		20,93
Sum forpliktelser	-	354,65	-	354,65
31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,81	451,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,74	416,98		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,74	444,49	456,81	958,04
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		471,21		471,21
Finansielle derivater		12,81		12,81
Sum forpliktelser	-	484,02	-	484,02



30.06.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			500,73	500,73
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,29	366,08		422,36
Finansielle derivater		24,69		24,69
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,29	390,77	505,73	952,78
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		463,41		463,41
Finansielle derivater		13,77		13,77
Sum forpliktelser	-	477,18	-	477,18

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

	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	1. halvår 2023	1. halvår 2022	Året 2022
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	-7,82	-1,11	-8,83	-1,92	-3,77
Netto verdiendring på utlån	-1,64	-6,61	-0,57	-21,34	-18,42
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,17	-2,06	-0,53	-3,34	-3,52
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,20	-0,03	0,41	-0,07	0,39
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	9,44	9,12	9,77	25,22	24,86
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	0,01	-0,69	0,26	-1,45	-0,46

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Obligasjonsgjeld	5 225	5 210	5 445
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	68	20	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 157	5 190	5 445

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010905102	EIKR35	Senior	275,00	16.11.2020	16.11.2023	3M Nibor + 0,66%	275,10
NO0011068140	EIKR36	Senior	150,00	10.08.2021	10.10.2024	3M Nibor + 0,49%	149,98
NO0012857855	EIKR37	Senior	100,00	08.03.2023	08.12.2025	3M Nibor + 1,15%	99,96
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	329,56
NO0010816200	EIKRN16	OMF	500,00	16.02.2018	17.06.2024	3M Nibor + 0,57%	499,94
NO0010841190	EIKRN18	OMF	550,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	550,38
NO0010864390	EIKRN19	OMF	300,00	24.09.2019	15.03.2024	3M Nibor + 0,36%	300,00
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	648,86
NO0010895154	EIKRN21	OMF	400,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	400,24
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	571,38
NO0011151094	EIKRN23	OMF	450,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	449,13
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,85
NO0012693680	EIKRN25	OMF	675,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	674,45
Sum			5 225,00				5 198,83
Egenbeholdning							68,00
Påløpte ikke forfalte renter							20,75
Sum ifølge regnskap							5 151,58
ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
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
NO0012885393	EIKR38	Fonds.	40,00	11.04.2023	11.04.2028	3M Nibor + 4,85%	40,00
Sum			210,00				210,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							0,23
Sum ifølge regnskap							210,23
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							1,30

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	20,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	115,60	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,00	350,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	0,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	0,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	0,00	0,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	28,06	0,00
Totalt		241,66	350,00

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

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 488,90	5 282,34	5 717,06
Fyllingssikkerhet	389,38	494,16	400,97
Sum	5 878,28	5 776,50	6 118,04
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 700,00	4 585,00	4 955,00
Overpantsettelse	25,1 %	26,0 %	23,5 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	25,43	22,03	24,58
Antall lån	217	243	236
Andel fast rente	4,6 %	9,7 %	8,1 %
Andel flytende rente	95,4 %	90,3 %	91,9 %
Volumvektet indeksert LTV	45,8 %	42,6 %	44,7 %

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 30.06.2023 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 SMN	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Sparebank 1 Helgeland	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 termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

www.eiendoms kreditt.no

