



EIENDOMSKREDITT

3. kvartal 2024

(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 utlansstrategi 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

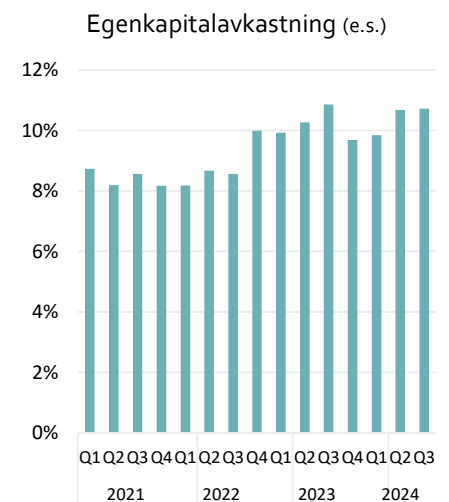
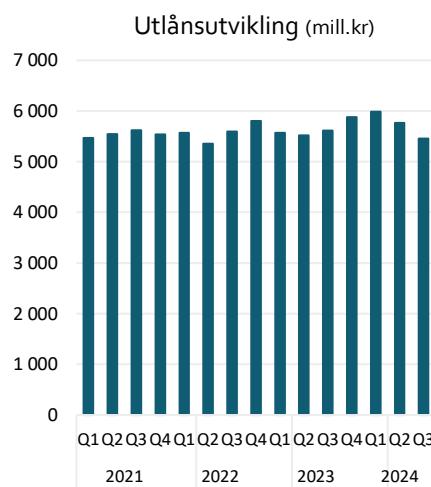
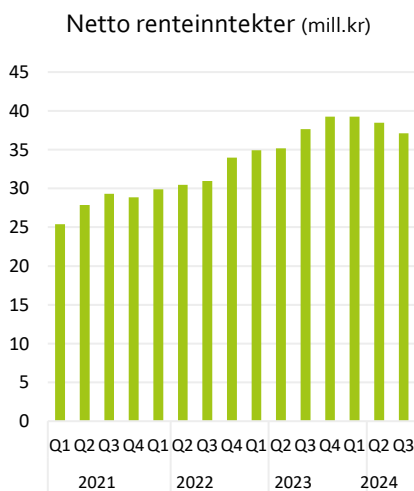
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

3. kvartal 2024

- Resultat etter skatt er 25,91 mill.kr (25,13 mill. kr)
- Netto renteinntekter er 37,10 mill.kr (37,65 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 18,98% (17,27%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt er 10,72% (10,86%)
- Resultat per aksje er 4,83 kr (4,69 kr)
- Vekst i utlån 3. kvartal er -5,39%
- Vekst i utlån siste 12 mnd. er -2,83%



Hittil i 2024

- Resultat etter skatt på 75,92 mill.kr (71,49 mill.kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 10,42 % (10,35%)
- Resultat per aksje 14,16 kr (13,33 kr)
- Netto renteinntekter på 114,83 mill.kr (107,71 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 17,97% (17,36%)
- Vekst i utlån hittil i år er -7,21%
- Vekst i utlån siste 12 mnd. er -2,83%



Hovedtall

	3.kvartal	3.kvartal	Hittil i	Hittil i	Året
Resultatregnskap (mill.kr)	2024	2023	2024	2023	2023
Netto renteinntekter	37,09	37,65	114,83	107,71	146,98
Andre inntekter	1,13	1,19	4,70	3,80	5,34
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	2,23	0,86	4,07	1,12	1,35
Driftskostnader	7,25	6,71	21,48	19,36	26,88
Resultat før skatt	33,13	32,99	99,00	93,95	123,79
Resultat etter skatt	25,91	25,13	75,92	71,49	94,29
Regnskapsposter (i % av GFK)	3.kvartal	3.kvartal	Hittil i	Hittil i	Året
	2024	2023	2024	2023	2023
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 726	6 437	6 772	6 528	6 588
Netto renteinntekter	2,21 %	2,34 %	2,26 %	2,20 %	2,23 %
Driftskostnader	0,43 %	0,42 %	0,42 %	0,40 %	0,41 %
Resultat før skatt	1,97 %	2,05 %	1,95 %	1,92 %	1,88 %
Resultat etter skatt	1,54 %	1,56 %	1,49 %	1,46 %	1,43 %
Balanse (mill.kr)	3.kvartal	3.kvartal	Hittil i	Hittil i	Året
	2024	2023	2024	2023	2023
Brutto utlån	5 457	5 615	5 457	5 615	5 881
Nedskrivninger utlån	-5,8	-1,8	-5,8	-1,8	-3,5
Egenkapital inkl. årets resultat	1 048	1 014	1 048	1 014	1 035
Forvaltningskapital	6 707	6 628	6 707	6 628	6 726
Andre nøkkeltall (%)	3.kvartal	3.kvartal	Hittil i	Hittil i	Året
	2024	2023	2024	2023	2023
Kostnader i % av driftsinntekter	18,98 %	17,27 %	17,97 %	17,36 %	17,65 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,11 %	0,03 %	0,11 %	0,03 %	0,06 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	1,20 %	2,74 %	1,20 %	2,74 %	1,23 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	-2,83 %	0,41 %	-2,83 %	0,41 %	1,65 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	13,98 %	14,50 %	13,90 %	13,83 %	13,61 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	10,72 %	10,86 %	10,42 %	10,35 %	10,19 %
Kapitaldekning	21,83 %	20,99 %	21,83 %	20,99 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	19,36 %	18,54 %	19,36 %	18,54 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	17,48 %	16,88 %	17,48 %	16,88 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,39 %	13,87 %	14,39 %	13,87 %	14,15 %
LCR	206 %	218 %	206 %	218 %	112 %
NSFR	122 %	121 %	122 %	121 %	117 %

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 3. kvartal 2023 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

Et lavere utlånsvolum har medført noe lavere netto renteinntekter sammenlignet med de foregående kvartaler. Videre er andre inntekter noe lavere i tredje kvartal. På den andre side har verdiutviklingen på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi vært positiv og bidratt til vekst i inntektene i tredje kvartal. Driftskostnadene er i kvartalet noe høyere sammenlignet med samme periode i fjor. Resultat etter skatt viser en forbedring på 3% sammenlignet med tredje kvartal i 2023.

Avsetninger til modellerte fremtidige tap er i kvartalet økt svakt med 0,07 mill.kr som følge av en økning i engasjementer på nivå 3 (misligholdte lån).

Resultat før skatt er i tredje kvartal 33,13 mill.kr (32,99 mill.kr). Resultat etter skatt er 25,91 mill.kr (25,13 mill.kr). Resultatet utgjør 1,54% (1,56%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet gir en egenkapitalavkastning på 10,72% (10,86%) i tredje kvartal.

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter er 37,09 mill.kr (37,65 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 2,21% (2,34%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,13 mill.kr (1,19 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 2,23 mill.kr (0,86 mill.kr). 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

Totale driftskostnader var 7,25 mill.kr (6,71 mill.kr). Driftskostnader utgjør 0,43% (0,42%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 18,98% (17,27%) i tredje kvartal.

Nedskrivninger på utlån

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Tapsavsetningene er økt med 0,07 mill. kr i tredje kvartal.

For nærmere beskrivelse av nedskrivninger på lån vises det avsnitt lenger nede i teksten og til note 5.

Resultat pr. 30.09.2024

Resultat før skatt hittil i år er 99,00 mill.kr (93,95 mill.kr). Resultat etter skatt utgjør 75,92 mill.kr (71,49 mill.kr). Resultatet utgjør 1,49% (1,46%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultatet gir en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning på 10,42% (10,35%).

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter utgjør 114,83 mill.kr (107,71 mill.kr). Dette tilsvarer 2,26% (2,20%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 4,45 mill.kr (3,8 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 4,07 mill.kr (1,12 mill.kr).

Driftskostnader

Totale driftskostnader utgjør 21,48 mill.kr (19,36 mill.kr). Driftskostnader utgjør 0,42% (0,40%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Cost/income utgjør 17,97% (17,36%).

Nedskrivninger på utlån

Tapsavsetningene er økt med 2,28 mill. kr hittil i år.

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

Det forventes nå at rentenivået vil holde seg relativt høyt i lengre tid. Priser på brukte boliger har likevel fortsatt å stige i tredje kvartal. Hittil i år har prisene på brukte boliger steget med 7,6% på landsbasis.

Markedssentimentet i næringseiendom er i bedring og det har vært økt aktivitet så langt i 2024. Etter fall i markedsverdiene i 2022 og 2023, har prisene flatet ut i 2024. Det er blitt lettere å få finansiering og til bedre vilkår, noe som "smører" eiendomsmarkedet. Basert på renteutsiktene venter analytikere fortsatt at yieldutviklingen vil bli flat en stund fremover.

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til situasjonen i eiendomsmarkedet. Det er valgt å legge til grunn tre scenarioer i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk). Til tross for at vi ser en bedring i eiendomsmarkedet har selskapet valgt å videreføre scenariene fra årsskiftet. Per tredje kvartal benytter modellen en konservativ forventet verdiutvikling på -12,0% for næringseiendom og -2,0% for boligeiendom. Prognoseperioden er satt til

fem år. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 3,87 mill.kr. I tillegg er det avsatt 1,93 mill.kr som følge av at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger utgjør dermed 5,80 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,11% (0,03%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

Balanse pr. 30.09.2024

Ved utgangen av tredje kvartal er forvaltningskapitalen 6 707 mill.kr (6 628 mill.kr). De siste 12 måneder har forvaltningskapitalen økt med 1,20%.

Utlån

Markedet for næringseiendom er i bedring men det omsettes fortsatt relativt få eiendommer. Vi ser at markedsaktiviteten begynner å ta seg opp for mindre eiendomstransaksjoner. Konkurransen om de beste kundene er tiltagende og det er et økende press på utlånsmarginen. Eiendomskreditt opplever i tredje kvartal et økende antall søknader inn til selskapet, men uten at dette så langt i år har ført til vekst i utlån. Hittil i år er det utbetalt 421 mill.kr (817 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet hittil i år fått innfridd lån og avdrag med 845 mill.kr. Dette har resultert i en netto reduksjon i utlånsporteføljen i hittil i år på 424 mill.kr. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsreduksjon på 159 mill.kr. som tilsvarer en reduksjon på 2,8%.

Eiendomskreditt gir grønne lån basert på selskapets grønne rammeverk. Ved utløpet av tredje kvartal utgjorde grønne lån 914 mill. kr. (817 mill.kr), som er 16,8% av samlet utlån.

Per 30.09.2024 utgjør ordinære utlån 5 457 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 48,9% for eiendomshypoteklån basert på indekserte verdier per 31.12.2023.

Mislighold og utsatte engasjementer

Engasjementer som er misligholdt over 90 dager (lån på nivå 3) utgjør i tredje kvartal 114,9 mill.kr. (191,68 mill.kr). Dette er en reduksjon på 77,96 mill.kr siden årsskiftet. Misligholdte engasjementer utgjør 2,10% av brutto utlån. Kredittforringede engasjementer (lån på nivå 2) utgjør 223 mill.kr (302 mill.kr).

Overtatt eiendom

EiendomsKreditt har overtatt et panteobjekt som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen ble nedskrevet med 2 mill.kr i første kvartal. Totalt er eiendommen nedskrevet med 5,25 mill.kr og bokført til 11,25 mill.kr.

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 1 192 mill.kr (955 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 574 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har hittil i år emittert 575 mill.kr i obligasjoner med fortrinnsrett. Det er emittert 250 mill. kr i senior obligasjoner hittil i år. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 5 472 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 787 mill.kr.

EiendomsKreditt fornyet i første halvår sitt rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner for tre nye år. Rammeverket har en "Second Party Opinion" fra Sustainalytics. Per 30.09.2024 utgjorde utestående grønne obligasjoner 750 mill. kr.

I mars utstedte EiendomsKreditt et nytt fondsobligasjonslån på 55 mill.kr. Samlet fondsobligasjonsgjeld utgjør 95 mill.kr. I tillegg ble det i august utstedt et nytt ansvarlig lån på 125 mill. kr, som erstattet et ansvarlig lån på 125 mill. kr som hadde call i september. Samlet utestående ansvarlig obligasjonslån er 125 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av tredje kvartal en ren kjernekapital på 883 mill.kr og kjernekapital

på 978 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 103 mill.kr. (Tallene er ekskl. periodens resultat).

Kapitaldekningen er på 21,83%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 19,36%, ren kjernekapitaldekning er på 17,48% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,39%. EiendomsKreditt har per 30.09.2024 et minstekrav til ren kjernekapital på 14,73% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 30.09.2024 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 206% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 122%.

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. september 2024 har EiendomsKreditt følgende langsiktige kredittvurderinger:

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

Fremtidsutsikter

Inflasjonen har kommet betydelig ned det siste året og det er forventninger til at styringsrenten vil falle fra neste år. Det forventes likevel at Norges Bank vil være avventende i rentesettingen og at markedsrentene vil holde seg høye i en lengre periode.

I kredittmarkedene har sentimentet fortsatt å bedre seg. Transaksjonsvolumet har økt, men antallet transaksjoner er fortsatt relativt lavt. Lav kredittvekst og en god kapital situasjon i bankene medfører at konkurransen om å finansiere de gode prosjektene øker og legger press på utlånsmarginene. Inntil vi ser vekst i etterspørselen etter kreditt tror vi denne situasjonen vil vedvare.

Som følge av utsiktene til lavere renter tror vi verdifallet i næringseiendom er tatt ut, og vi forventer en flat utvikling fremover.

Vi forventer økt utlånsaktivitet i fjerde kvartal. Den underliggende driften tilsier en fortsatt stabil resultatutvikling.

Hendelser etter kvartalsskiftet

Styret har den 24. oktober 2024 besluttet å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling i fjerde kvartal. EiendomsKreditt har en solid kapitalsituasjon og god lønnsomhet. Styret vil derfor foreslå at det utbetales et tilleggsutbytte for regnskapsåret 2023.

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

Bergen, 24. oktober 2024
Styret i EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Eirik Norvald Christensen (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør

Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Hittil i 2024	Hittil i 2023	Året 2023
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	108,356	99,908	334,273	267,722	377,376
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	5,232	2,453	9,482	7,336	9,678
Rentekostnader	4	76,493	64,712	228,922	167,345	240,070
Netto renteinntekter		37,095	37,650	114,832	107,713	146,984
Provisjonsinntekter		1,133	1,192	4,464	3,814	5,358
Provisjonskostnader		0,004	0,005	0,016	0,015	0,019
Utbytte		-	-	0,250	-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	2,229	0,862	4,067	1,120	1,347
Andre driftsinntekter		-	-	-	-	-
Sum andre inntekter		3,358	2,049	8,765	4,920	6,686
Personalkostnader		3,703	3,828	10,294	9,773	13,985
Andre driftskostnader		3,236	2,519	10,196	8,508	11,458
Avskrivninger		0,316	0,360	0,986	1,083	1,442
Sum driftskostnader		7,254	6,708	21,476	19,363	26,885
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		33,198	32,991	102,121	93,269	126,785
Nedskrivninger og tap på utlån	5	0,070	0,002	2,283	-1,934	-0,257
Nedskrivninger på ikke finansielle eiendeler		-	-	0,841	1,250	3,250
Resultat før skatt		33,128	32,988	98,997	93,954	123,792
Skattekostnad		7,214	7,855	23,074	22,463	29,503
Resultat etter skatt		25,914	25,134	75,923	71,491	94,289
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden		25,914	25,134	75,923	71,491	94,289

Balanse

EIENDELER	Note	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		548,810	495,264	278,747
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	4 861,743	5 386,459	5 675,745
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	618,923	237,247	216,917
Overtatte eiendeler		11,250	14,314	12,418
Sertifikater og obligasjoner	7,8	581,182	398,097	449,623
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	66,270	63,095	63,996
Finansielle derivater	7,8,11	8,991	20,666	14,703
Utsatt skattefordel		4,515	3,462	5,487
Immaterielle eiendeler		0,009	0,192	0,140
Varige driftsmidler		0,128	2,898	2,854
Bruksrett leieavtaler		1,315	2,368	2,105
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		4,053	3,554	2,842
Sum eiendeler		6 707,191	6 627,615	6 725,576
GJELD OG EGENKAPITAL				
	Note	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 488,942	5 433,765	5 510,332
Finansielle derivater	7,8,11	9,706	19,712	12,492
Annen gjeld		29,584	28,597	35,733
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		3,331	3,644	4,473
Leieforpliktelser		1,368	2,424	2,163
Ansvarlig lånekapital	10	126,053	125,275	125,298
Sum gjeld		5 658,985	5 613,417	5 690,492
Aksjekapital	13	536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån	10	95,000	85,000	85,000
Annen egenkapital		302,087	280,201	368,033
Årets resultat		69,069	66,946	-
Sum egenkapital		1 048,206	1 014,197	1 035,084
Sum gjeld og egenkapital		6 707,191	6 627,615	6 725,576

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fonds- obligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.24	536 149	85 000	45 902	368 033	1 035 084
Utbetalt renter på hybridkapital				-6 854	-6 854
Innfrielse av hybridkapital		-45 000			
Utstedelse av hybridkapital		55 000			
Utbetalt utbytte				-65 946	
Årets resultat				75 923	75 923
Egenkapital pr. 30.09.24	536 149	95 000	45 902	371 155	1 048 206

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 kontantstrømoversikt 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 ved bevilgning av lån 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	30.09.2024	%
Agder	231,21	4,24 %
Akershus	717,62	13,15 %
Buskerud	289,17	5,30 %
Finnmark	9,78	0,18 %
Innlandet	101,18	1,85 %
Møre og Romsdal	45,85	0,84 %
Nordland	100,00	1,83 %
Oslo	999,62	18,32 %
Rogaland	526,84	9,65 %
Telemark	102,30	1,87 %
Troms	59,37	1,09 %
Trøndelag	338,31	6,20 %
Vestfold	448,73	8,22 %
Vestland	1 057,29	19,38 %
Østfold	429,37	7,87 %
Sum	5 456,66	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	30.09.2023	%	31.12.2023	%
Agder	259,75	4,63 %	257,32	4,38 %
Innlandet	101,25	1,80 %	101,23	1,72 %
Møre og Romsdal	51,36	0,91 %	50,74	0,86 %
Nordland	111,94	1,99 %	111,86	1,90 %
Oslo	1 008,89	17,97 %	969,99	16,49 %
Rogaland	626,11	11,15 %	747,01	12,70 %
Troms og Finnmark	71,71	1,28 %	71,01	1,21 %
Trøndelag	380,17	6,77 %	341,61	5,81 %
Vestfold og Telemark	608,53	10,84 %	577,76	9,82 %
Vestland	956,13	17,03 %	1 120,84	19,06 %
Viken	1 439,48	25,63 %	1 531,26	26,04 %
Sum	5 615,33	100,00 %	5 880,64	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	30.09.2024	%	30.09.2023	%	31.12.2023	%
Eiendomshypotek	5 456,55	100,00 %	5 614,07	99,98 %	5 879,46	99,98 %
Annet	0,11	0,00 %	1,26	0,02 %	1,17	0,02 %
Sum	5 456,66	100,00 %	5 615,33	100,00 %	5 880,64	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Hittil i 2024	Hittil i 2023	Året 2023
Renteinntekter					
Renteinntekter av utlån til kunder	102 417	95 240	314 409	254 280	356 809
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	6 846	4 009	17 892	11 779	17 184
Andre renteinntekter	4 325	3 112	11 454	8 999	13 061
Sum renteinntekter	113 588	102 361	343 755	275 058	387 054
Rentekostnader					
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	2 681	1 970	6 886	5 288	7 423
Rentekostnader obligasjoner	73 452	62 405	220 295	167 156	240 453
Kostnader fondsobligasjoner	60	49	218	140	189
Rentekostnader derivater	286	215	1 478	-5 361	-8 136
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	13	21	46	71	90
Andre rentekostnader	-	52	-	52	52
Sum rentekostnader	76 493	64 712	228 922	167 345	240 070
Netto renteinntekter	37 095	37 650	114 832	107 713	146 984

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 30.06.24	2,086	3,233	0,414	5,734	5 123,265	390,489	39,427	5 553,18
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,003	0,017	-	0,014	-38,384	38,384	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,002	-	0,138	0,135	-80,000	-	80,000	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	-	-	-	-	7,206	-	-7,206	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,009	-0,099	-	-0,090	111,569	-111,569	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,429	-	-	0,429	137,379	-	-	137,38
Avgang engasjementer	-0,168	-0,033	-	-0,201	-538,925	-93,500	-	-632,42
Endringer for engasjementer som ikke har migrert	-0,238	-0,000	-0,003	-0,241	-223,910	-0,412	-0,138	-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		0,023						
Tapsavsetninger 30.09.24	2,113	3,142	0,549	5,804	4 498,200	223,392	112,083	4 833,68
Påløpte renter og gebyrer					26,573	4,477	2,821	33,872
Tapsavsetninger					-2,11	-3,14	-0,55	-5,80
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.24					4 522,66	224,73	114,36	4 861,74

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.23	0,977	0,341	2,203	3,521	5 215,45	248,13	190,83	5 654,40
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,012	0,115	-	0,103	-192,745	192,745	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,004	-	0,139	0,135	-85,224	-	85,224	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	6,884	-6,884	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	0,671	-	-1,994		148,135	-	-148,135	
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,013	-0,120	-	-0,107	131,935	-131,935	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,462	-	-	0,462	464,393	-	-	464,39
Avgang engasjementer	-0,264	-0,033	-	-0,297	-1 046,290	-94,919	-0,793	-1 142,00
Endringer for engasjementer som ikke har migrert	0,270	0,904	0,201	1,375	-144,659	2,491	-0,947	-143,11
Økte tapsavsetninger utover ordinære		1,935						
Tapsavsetninger 30.09.24	2,113	3,142	0,549	5,804	4 490,99	223,39	119,29	4 833,68
Påløpte renter og gebyrer					26,57	4,48	2,82	33,87
Tapsavsetninger					-2,11	-3,14	-0,55	-5,80
Utlån til kunder til amortisert kost 30.09.24					4 515,45	224,73	121,56	4 861,74

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 15 i årsrapporten.

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Modellen legger til grunn en forventet verdiutvikling de neste fem årene på -12,0% for næringseiendom og -2,0% for boligeiendom. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 3,87 mill.kr. I tillegg er det i første kvartal avsatt 1,93 mill.kr knyttet til usikkerhet i markedet for næringseiendom og for at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger utgjør dermed 5,80 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,11%.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdiberegningene, se note 9. Per 30.09.2024 utgjør disse 0,499 mill. kr.

Tap på utlån	2024	2023
Periodens endring i trinn 1	1,136	-0,223
Periodens endring i trinn 2	2,801	-1,079
Periodens endring i trinn 3	-1,654	-0,633
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	2,283	-1,934

Økte tapsavsetninger utover ordinære på 1,91 mill. kr inngår i Periodens endring i trinn 2.

Misligholdte lån (Trinn 3)

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Utlån	5 481	5 624	5 892
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	112,083	183,57	189,82
Misligholdte andre lån	-	1,07	1,0
Påløpte renter og gebyrer	2,821	7,04	2,02
Sum	114,90	191,68	192,85
Misligholdte lån i %	2,10 %	3,41 %	3,27 %

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	302,09	280,20	302,09
<i>Sum egenkapital</i>	884,14	862,25	884,14
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,26	-0,30	-0,28
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-1,27	-0,71	-0,74
Sum ren kjernekapital	882,61	861,23	883,12
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	95,00	85,00	85,00
Sum kjernekapital	977,61	946,23	968,12
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 102,61	1 071,23	1 093,12
Risikovektet volum	5 049,86	5 103,00	5 375,56
Samlet krav til ansvarlig kapital	949,37	882,82	1 010,60
Kapitaldekning	21,83 %	20,99 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	19,36 %	18,54 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	17,48 %	16,88 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,39 %	13,87 %	14,15 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	12,40	8,71	5,32
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	363,6	373,93	395,73
Obligasjoner med fortrinnsrett	3,03	3,09	3,38
Øvrige engasjementer	3,96	4,23	4,46
Utsatt skattefordel	0,90	0,69	1,10
Sum minimumskrav kredittrisiko	383,92	390,65	409,99
Operasjonell risiko	19,87	17,33	19,87
CVA-risiko	0,19	0,26	0,18
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	403,99	408,24	430,04
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	126,25	127,58	134,39
Systemrisikobuffer (4,5% fra 31.12.23)	227,24	153,09	241,90
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)	126,25	127,58	134,39
Sum bufferkrav ren kjernekapital	479,74	408,24	510,68
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	36,93	66,34	39,31
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	516,66	474,58	549,99
Samlet krav til ansvarlig kapital	949,37	882,82	1 010,60

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

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

30.09.2024

	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	548,81			548,81
Utlån til kunder	4 861,74	618,92		5 480,67
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		642,45		642,45
Finansielle derivater		8,99		8,99
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			21,27	21,27
Sum eiendeler	5 410,55	1 275,37	21,27	6 707,19
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 139,74	349,20		5 488,94
Finansielle derivater		9,71		9,71
Ansvarlig lånekapital	126,05			126,05
Annen gjeld og forpliktelser			34,28	34,28
Sum forpliktelser	5 265,79	358,91	34,28	5 658,98

30.09.2023

	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	495,26			495,26
Utlån til kunder	5 386,46	237,25		5 623,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		456,19		456,19
Finansielle derivater		20,67		20,67
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			26,79	26,79
Sum eiendeler	5 881,72	719,10	26,79	6 627,61
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 096,10	337,66		5 433,77
Finansielle derivater		19,71		19,71
Ansvarlig lånekapital	125,28			125,28
Annen gjeld og forpliktelser			34,67	34,67
Sum forpliktelser	5 221,38	357,37	34,67	5 613,42

31.12.2023

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	278,75			278,75
Utlån til kunder	5 675,75	216,92		5 892,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		508,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			25,85	25,85
Sum eiendeler	5 954,49	745,24	25,85	6 725,58
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 162,40	347,94		5 510,33
Finansielle derivater		12,49		12,49
Ansvarlig lånekapital	125,30			125,30
Annen gjeld og forpliktelser			42,37	42,37
Sum forpliktelser	5 287,69	360,43	42,37	5 690,49

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 kategorien 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.

30.09.2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			618,92	618,92
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	61,27	581,18		642,45
Finansielle derivater		8,99		8,99
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	61,27	590,17	623,92	1 275,37
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		349,20		349,20
Finansielle derivater		9,71		9,71
Sum forpliktelser	-	358,91	-	358,91

30.09.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			237,25	237,25
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	58,09	398,10		456,19
Finansielle derivater		20,67		20,67
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	58,09	418,76	242,25	719,10
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		337,66		337,66
Finansielle derivater		19,71		19,71
Sum forpliktelser	-	357,37	-	357,37



31.12.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			216,92	216,92
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	59,00	449,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	59,00	464,33	221,92	745,24
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		347,94		347,94
Finansielle derivater		12,49		12,49
Sum forpliktelser	-	360,43	-	360,43

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

	3. kvartal 2024	3. kvartal 2023	Hittil i 2024	Hittil i 2023	Året 2023
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi					
Netto gevinst/tap på derivater	1,07	0,13	-0,56	-8,70	-9,77
Netto verdiendring på utlån	2,94	1,06	4,61	0,49	8,35
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	0,81	0,21	1,45	-0,32	0,03
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	1,16	0,94	2,27	1,35	2,25
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-3,75	-1,47	-3,71	8,30	0,49
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	2,23	0,86	4,07	1,12	1,35

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Obligasjongjeld	5 472	5 432	5 499
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	-	-	3
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 472	5 432	5 496

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0011068140	EIKR36	Senior	125,00	10.08.2021	10.10.2024	3M Nibor + 0,49%	124,99
NO0012857855	EIKR37	Senior	100,00	08.03.2023	08.12.2025	3M Nibor + 1,15%	99,98
NO0012992108	EIKR39	Senior	300,00	25.08.2023	25.08.2026	3M Nibor + 1,38%	300,92
NO0013311886	EIKR44	Senior	160,00	09.08.2024	07.08.2025	3M Nibor + 0,44%	159,99
NO0010756489	EIKRN12	OMF	350,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	342,55
NO0010841190	EIKRN18	OMF	312,00	15.01.2019	17.03.2025	3M Nibor + 0,61%	312,06
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	649,34
NO0010895154	EIKRN21	OMF	400,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	400,11
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	572,52
NO0011151094	EIKRN23	OMF	450,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	449,46
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,89
NO0012693680	EIKRN25	OMF	675,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	674,59
NO0013025825	EIKRN26	OMF	350,00	27.09.2023	15.03.2027	3M Nibor + 0,74%	349,84
NO0013072082	EIKRN27	OMF	300,00	20.11.2023	15.03.2028	3M Nibor + 0,80%	300,03
NO0013185843	EIKRN28	OMF	475,00	20.03.2024	14.09.2029	3M Nibor + 0,71%	475,37
Sum			5 472,00				5 461,63
Egenbeholdning							-
Påløpte ikke forfalte renter							27,31
Sum ifølge regnskap							5 488,94
ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010863723	EIKR42	Ansv.	125,00	20.08.2024	20.02.2035	3M Nibor + 2,65%	125,00
NO0012885393	EIKR38	Fonds.	40,00	11.04.2023	11.04.2028	3M Nibor + 4,85%	40,00
NO0013175943	EIKR41	Fonds.	55,00	07.03.2024	06.09.2029	3M Nibor + 4,00%	55,00
Sum			220,00				220,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							1,05
Sum ifølge regnskap							221,05
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							1,14

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	113,600	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	360,032	350,000
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	127,000	-
Totalt		600,632	350,000

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

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 344,47	5 430,50	5 687,79
Fyllingssikkerhet	933,25	640,57	583,81
Sum	6 277,71	6 071,07	6 271,60
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 787,00	4 807,00	4 809,00
Overpantsettelse	31,1 %	26,3 %	30,4 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	25,15	25,64	26,85
Antall lån	217	219	219
Andel fast rente	11,4 %	4,5 %	3,8 %
Andel flytende rente	88,6 %	95,5 %	96,2 %
Volumvektet indeksert LTV	48,9 %	45,9 %	46,2 %

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 3. 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 30.09.2024 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 per 30.09.2024 to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 95 000 000,-. 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 20.02.2035 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang 19.02.2030 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