



# Rapport

2. kvartal og 1. halvår 2014

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

# Hovedtall

Tall i tusen kroner	1.halvår 2014	1.halvår 2013	2.kvartal 2014	2.kvartal 2013	2013
---------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	------

## Resultatregnskap

Resultat før skatt	24 515	19 676	12 219	10 048	43 565
Resultat etter skatt	17 922	14 165	8 946	7 235	31 355
Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,30%	1,17%	1,31%	1,18%	1,24%
Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,73%	0,60%	0,73%	0,59%	0,64%

## Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	4 041 675	4 186 722			4 127 484
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170			-1 170
Egenkapital	378 189	348 915			380 270
Forvaltningskapital	4 913 585	5 091 143			4 877 044
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 935 209	4 738 383			4 882 544

## Andre nøkkeltall

Kostnader i % av driftsinntekter	25,9%	32,1%			30,7%
Kostnader i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,34%	0,38%			0,39%
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03%	0,03%			0,03%
Egenkapitalavkastning før skatt	12,60%	12,37%			12,55%
Egenkapitalavkastning etter skatt	9,21%	8,91%			9,03%
Kapitaldekning	16,43%	14,15%			15,30%
Kjernekapitaldekning	13,32%	11,12%			12,22%
Ren kjernekapitaldekning	11,10%	9,97%			11,05%

## Balanseutvikling

### 12 måneders vekst

Vekst i forvaltningskapital	- 3,49%	23,74%			8,43%
Vekst i utlån til kunder	-3,46%	23,23%			9,34%

## Opplysninger om utlånsporteføljen

30.06.2014

30.06.2013

### Bolighypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	1 266	1 720
Herav utlån	1 034	1 534
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	113	180
Overdekning i sikringsmasse (%)	9,8%	11,7%
Indeksert LTV	42,2%	37,4%
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	1 153	1 540
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	229	185
Andel lån med flytende rente	67,5%	71,3%
Antall lån	834	1 032
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	1,25	1,49

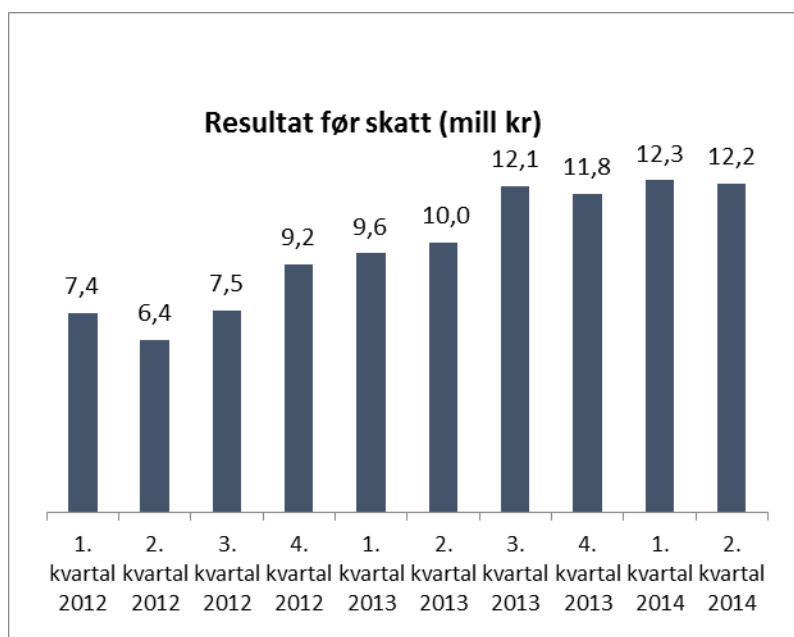
### Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	2 971	2 560
Herav utlån	2 831	2 404
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	619	371
Overdekning i sikringsmasse (%)	26,3%	17,0%
Indeksert LTV	39,6%	41,4%
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	2 352	2 189
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	140	156
Andel lån med flytende rente	77,3%	76,5%
Antall lån	373	281
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	7,62	8,61

# Andre kvartal og første halvår 2014

## Hovedpunkter 2. kvartal

- Resultat før skatt 12,2 mill. kr (10,0 mill. kr)
- Netto renteinntekter 16,1 mill. kr ( 14,5 mill. kr)
- Netto renteinntekter utgjør 1,31% av gjennomsnittlig forvaltningskapital (1,18%)
- Driftskostnader 4,2 mill. kr (0,34%) (4,7 mill. kr (0,39%))
- Emisjon av 35 mill. kr i nytt fondsobligasjonslån



## Hovedpunkter 1.halvår

- Resultat før skatt 24,5 mill. kr (19,7 mill. kr)
- Netto renteinntekter 32,1 mill. kr (27,7 mill. kr)
- Netto renteinntekter utgjør 1,30% av gjennomsnittlig forvaltningskapital (1,17%)
- Driftskostnader 8,4 mill. kr (0,34%) (8,9 mill. kr (0,38%))
- Utlånsvolum 4.042mill. kr, ned 2,1 % i første halvår og 3,4 % siste 12 måneder.
- Forvaltningskapital kr 4.914 mill. kr (5.091 mill. kr)
- Kapitaldekning 16,43%, ren kjernekapitaldekning 11,10%
- Egenkapitalavkastning før skatt 12,6% (etter skatt 9,2%)

# Kvartals- og halvårsrapport 30.06.2014

## SELSKAPET

Eiendomskreditt AS ble etablert i 1997 og er et landsdekkende kredittforetak som eies av 85 sparebanker fra hele landet fordelt på alle samarbeidsgrupperinger. Selskapets formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom. Eiendomskreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

## FORRETNINGSIDÉ

Eiendomskreditt er et frittstående kredittforetak som tilbyr lån til næringsseiendom, fellesgjeld til borettslag og lån til selveiende bolig. Våre utlån finansieres hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Eiendomskreditt har to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån. Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlåsvilkår, lite mislighold og svært lite tap, tar Eiendomskreditt sikte på å være blant de aller rimeligste over tid av landsdekkende og større regionale långivere.

## HOVEDTREKK FØRSTE HALVÅR

Ved utgangen av juni 2014 hadde Eiendomskreditt bolighypoteklån på til sammen 1.040 mill. kr. Av lånene var 32,5 % gitt med fast rente. Videre hadde selskapet eiendomshypoteklån på til sammen 2.842 mill. Av eiendomshypoteklånene var 22,7 % gitt med fast rente.

Bolighypoteklånene er i gjennomsnitt sikret innenfor 42,2% av verdien av pantene mens eiendomshypoteklånene i gjennomsnitt er sikret innenfor 39,6% av verdien av pantene. I fjerde kvartal 2013 og første kvartal 2014 er lån for ca. 400 mill. kr overført fra

sikkerhetsmassen for bolighypotek til sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

- Resultat etter skatt 17,9 mill. kr (14,2 mill. kr)
- Netto renteinntekter 32,1 mill. kr (27,7 mill. kr)
- Provisjonsinntekter 0,2 mill. kr (0,3 mill. kr)
- Andre driftsinntekter 0,4 mill. kr (0,3 mill. kr)
- Netto gevinst på verdipapirer 0,2 mill. kr (0,3 mill. kr)
- Egenkapitalavkastning etter skatt 9,2% (8,9%)
- Ren kjernekapitaldekning 11,10% (9,97%)

(Tall i parentes er per 30.06.2013)

## REGNSKAPSPRINSIPPER

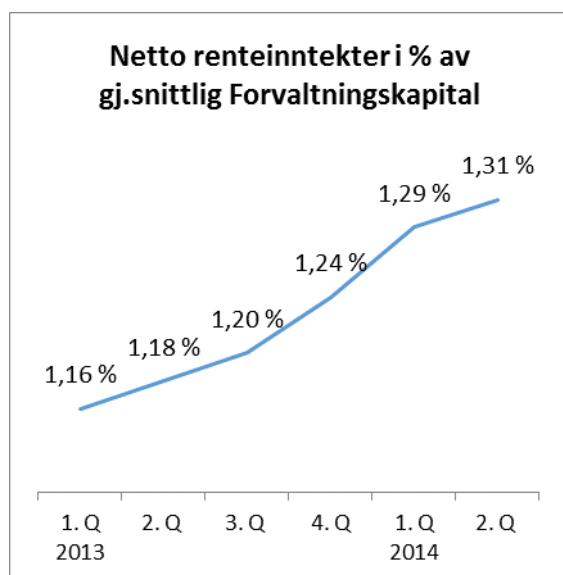
I regnskapet for første halvår 2014 er det foretatt en endring av regnskapsprinsipp idet NRS 18 er innarbeidet. Dette har effekt ved tilbakekjøp av utstedte obligasjoner og sertifikater. Endringen har medført en reduksjon i annen egenkapital med 2,1 mill. kr per 1.1.2014. Endring av regnskapsprinsipp har medført en mindre endring (økning i netto renteinntekter på 0,5 mill.kr) av resultatet for første halvår 2013. Tall for 1. halvår 2013 er ikke omarbeidet i regnskapsoppstillingen. Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2013.

## RESULTAT

Resultat av ordinær drift før skatt var første halvår 24,5 mill. kr mot 19,7 mill. kr første halvår 2013. Dette er en økning på 25%. Årsaken til resultatfremgangen er i det vesentlige høyere netto renteinntekter. Resultat etter skatt var ved utgangen av første halvår 17,9 mill. kr mot 14,2 mill. kr i samme periode i fjor.

Resultatet ved utgangen av første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 12,6% mot 12,4% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 9,2% mot 8,9% i fjor. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av første halvår 0,73% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,60% i tilsvarende periode i fjor.

## NETTO RENTEINNTEKTER



Netto renteinntekter er 32,1 mill. kr ved utgangen av første halvår mot 27,7 mill. kr ved utgangen av første halvår 2013. Den positive utviklingen skyldes høyere margin på utlån.

Netto renteinntekter utgjør 1,30% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,17% i samme periode i 2013.

## DRIFTSKOSTNADER

Samlede driftskostnader gikk ned med 5,4% i forhold til første halvår 2013 og utgjorde 8,4 mill. kr ved utgangen av første halvår, mot 8,9 mill. kr i samme periode i fjor. Samlede driftskostnader utgjorde 0,34% av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Forholdstallet var 0,38% i fjor. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 7,6 mill. kr (0,31%) per

30.06.2014 mot 7,8 mill. kr (0,33%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var 0,6 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår, mot 0,7 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår 2013.

## MISLIGHOLD

Misligholdet har vist en positiv utvikling i første halvår og viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 78,9 mill. kr.

Per 30.06.2014 var 4 (7) engasjementer pålydende til sammen 75,8 mill. kr (27,0 mill. kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjorde 1,84% av brutto utlån mot 0,65% forrige år.

De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Restanser ligger på et stabilt lavt nivå. Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første kvartal.

## BALANSEN

Forvaltningskapitalen er de siste 12 måneder redusert fra 5.091 mill. kr til 4.914 mill. kr, som tilsvarer en reduksjon på 3,5%.

## UTLÅN

Det er hittil i år utbetalt 180 mill. kr i nedbetalingslån, mot 122 mill. kr i samme periode i 2013. Utbetalte lån fordeler seg med 52 mill. i bolighypotek og 128 mill. kr i eiendomshypotek.

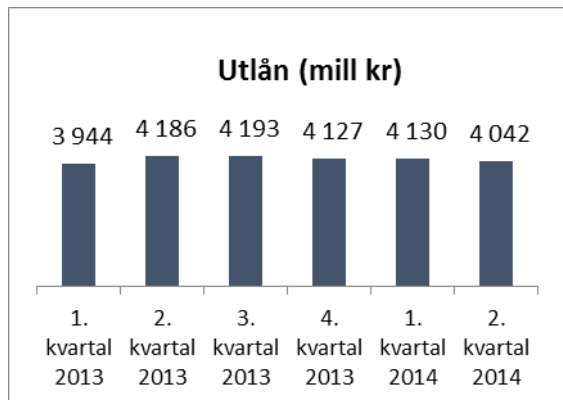
Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på kr 145 mill. som tilsvarer 3,5%, mot en netto vekst på 23,2% i samme periode i fjor. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2014, men på grunn av økte kapitalkrav er utlånsveksten holdt nede.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 25% på fast rente og 75% på flytende rente. Fordelingen var henholdsvis 26% og 74% ved utgangen av første halvår 2013.

Det vesentligste av utlånsporteføljen inngår i de to sikkerhetsmassene for obligasjoner med



fortrinnsrett (OMF). Alle nye lån gis enten som bolighypoteklån eller som eiendomshypoteklån. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 42,2% for bolighypotek og 39,6% for eiendomshypotek.



## INNLÅN

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

Selskapet har hittil i år emittert 250 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 300 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 100 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør 4.312 mill. kr, som er fordelt på 17 obligasjonslån og et sertifikatlån.

## EGENKAPITAL OG KAPITALDEKNING

Eiendomskreditt hadde ved utgangen av første halvår en egenkapital på 378,2 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 554,5 mill. kr. Selskapet emitterte 35 mill. kr i fondsobligasjoner i andre kvartal. Selskapet har etter dette en kapitaldekning på 16,43% hvorav kjernekapitalen utgjorde 13,32%. Ren kjerne-kapitaldekning var på 11,10%. I

beregning av kapitaldekning benytter Eiendomskreditt standardmetoden.

## RATING

Standard & Poor's Ratings Services har den 1. juli 2014 offentliggjort rating av Eiendomskreditt AS og av selskapets "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek).

Eiendomskreditt AS er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; **BBB/A-2** (outlook negative). Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". Eiendomskreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) er tildelt langsiktig rating **AA** (outlook negative). Ratingen bekrefter høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

## FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet hadde en meget god resultatutvikling og vekst i 2013. Den positive resultatutviklingen fortsetter i år, men veksttakten forventes å bli noe redusert. S&P's rating av selskapets eiendomshypotek obligasjoner med fortrinnsrett forventes å gi lavere innlånskostnader samt åpne opp for nye strategiske muligheter over tid. Det jobbes kontinuerlig med å sikre økt lønnsomhet og en effektiv og fleksibel drift. Dette er prioritert for å kunne møte utfordringene i markedet. Balansert vekst og økt inntjening vil medvirke til at selskapet oppfyller forventede krav til ansvarlig kapital i 2014 og fremover.

**Bergen, 13. august 2014**

**Eiendomskreditt AS**

**Styret**



## Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

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 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, 13. august 2014.

I styret for Eiendoms kreditt AS

Nils Martin Axe  
Styrets leder

Arvid Andenæs  
Styrets nestleder

Svein Ivar Førland  
Styremedlem

Dag Olav Løseth  
Styremedlem

Gunnar Skeie  
Styremedlem

Jan Kaare Hellevang  
Adm.direktør

# Resultat

Tall i tusen kroner	1.halvår 2014	1.halvår 2013	2. kvartal 2014	2. kvartal 2013	Året 2013
Renteinntekter	102 416	97 975	51 196	50 692	203 183
Rentekostnader	70 286	70 310	35 100	36 240	142 776
Netto renteinntekter	32 130	27 665	16 096	14 452	60 407
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	100	125	100	125	127
Provisjonsinntekter	198	279	68	164	484
Provisjonskostnader	69	75	33	38	159
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	163	302		5	778
Andre driftsinntekter	410	274	193	78	813
Lønn og generelle administrasjonskostnader	7 572	7 821	3 809	4 248	17 219
Avskrivninger på varige driftsmidler	220	360	85	180	491
Andre driftskostnader	626	713	311	310	1 174
<b>Resultat av ordinær drift før skatt</b>	<b>24 515</b>	<b>19 676</b>	<b>12 219</b>	<b>10 048</b>	<b>43 565</b>
Skatt på ordinært resultat	6 593	5 511	3 273	2 814	12 211
<b>Resultat av ordinær drift etter skatt</b>	<b>17 922</b>	<b>14 165</b>	<b>8 946</b>	<b>7 235</b>	<b>31 355</b>

# Balanse

	Note	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
Tall i tusen kroner				
<b>EIENDELER</b>				
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		403 127	338 373	242 097
Nedbetalingslån til kunder		4 041 675	4 186 722	4 127 484
Nedskrivning på grupper av utlån		-1 170	-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2, 4, 5	4 040 505	4 185 552	4 126 314
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning		443 074	539 417	481 193
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 167	5 167	5 167
<i>Utsatt skattefordel</i>		808	991	868
<i>Varige driftsmidler</i>		4 179	4 195	4 325
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		16 726	17 450	17 781
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 913 585</b>	<b>5 091 143</b>	<b>4 877 744</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>				
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	3	4 311 569	4 552 391	4 316 068
<i>Annen gjeld</i>		10 829	10 444	13 571
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		15 077	20 227	22 835
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		105 000	105 000	105 000
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	40 000	40 000
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 517 475</b>	<b>4 728 062</b>	<b>4 497 474</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Aksjekapital		307 270	307 270	307 270
Overkursfond		7 901	7 901	7 901
<b>Opptjent egenkapital</b>				
Annen egenkapital		63 018	33 745	65 099
Årets resultat		17 922	14 165	
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>396 110</b>	<b>363 081</b>	<b>380 270</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>4 913 585</b>	<b>5 091 143</b>	<b>4 877 744</b>

## **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

I regnskapet for første halvår 2014 er det foretatt en endring av regnskapsprinsipp idet NRS 18 er innarbeidet. Dette har effekt ved tilbakekjøp av utstedte obligasjoner og sertifikater. Endringen har medført en reduksjon i annen egenkapital med 2,1 mill. kr per 1.1.2014.

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2013.

## **Note 2 – Utlån - sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgradene i disse**

I forbindelse med at Eiendomskreditt har tilpasset seg regelverket for utstedere av OMF, er det etablert to ulike sikkerhetsmasser; en for bolighypotek og en for eiendomshypotek.

I sikkerhetsmassen for bolighypotek legges alle boliglån som etter kapitaldekningsforskriften vekter 35 %. Dvs. boliglån til eget bruk, utleieboliger som ikke ansees som forretningsmessig virksomhet og som samtidig i hovedsak kan betjenes av debitor uten å vektlegge leieinntekten, fellesgjeld til borettslag, lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen bebos av aksjonærene, samt fritidseiendommer til eget bruk.

Etter loven skal disse lånene ligge innenfor 75% av markedsverdi bortsett fra fritidseiendommer som må ligge innenfor 60%. Eiendomskreditt har imidlertid vesentlig strengere regler. Etter vedtektene må boligeiendommer ligge innenfor 65% av markedsverdi mens fritidseiendommer må ligge innenfor 55%.

Lån til leiegårder og andre utleieboliger som skal vektet 100 % etter kapitaldekningsreglene fulgte tidligere vedtektenes lånegrense for boliglån. Disse lånene kan imidlertid ikke inngå i bolighypotek men må legges i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek. Her er lovens krav at lånet skal ligge innenfor 60% av en forsvarlig markedsverdi. Eiendomskreditt har tilpasset seg til OMF-kravet og dette innebærer altså en innstramming i forhold til tidligere vedtekter.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektet 100% etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringseiendommer og ordinære næringseiendommer. Lån som inngår i eiendomshypotek skal etter loven ligge innenfor 60% av markedsverdi. Ser man bort fra leiegårder og andre utleieboliger som vil inngå i denne sikkerhetsmassen, har Eiendomskreditt strengere vedtekter med en øvre lånegrense på 54% av markedsverdi. Boligrelaterte eiendommer som inngår i sikkerhetsmassen vil som det fremgår over ligge innenfor 60%. Boligrelaterte eiendommer vil utgjøre ca 1/3-del av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

### Note 3 – Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
Sertifikat og andre kortsiktige låneopptak	100 000	275 000	225 000
Obligasjonsgjeld	4 803 000	4 815 000	4 733 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	505 000	589 000	602 000
Andre gjeldsbrevinnlån	-	130 000	-
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>	<b>4 398 000</b>	<b>4 631 000</b>	<b>4 607 000</b>

ISIN NUMMER	PÅLYDENDE	RENTE	MARGIN	OPPTAK	FORFALL	BOKFØRT 30.06.2014
<b>Bolighypotek</b>						
NO0010565153	450 000	3 MND NIBOR	0,50	15.02.10	16.02.15	352 724
NO0010624315	400 000	3 MND NIBOR	0,66	06.09.11	06.10.16	398 616
NO0010675853	400 000	3 MND NIBOR	0,66	24.04.13	15.09.17	401 480
<b>Sum</b>	<b>1 250 000</b>					<b>1 152 820</b>
<b>Egenbeholdning</b>	<b>97 000</b>					
<b>Netto</b>	<b>1 153 000</b>					

#### Eiendomshypotek

NO0010592439	400 000	3 MND NIBOR	0,85	15.12.10	15.06.15	356 688
NO0010600356	108 000	3 MND NIBOR	0,73	25.02.11	25.08.14	30 214
NO0010635311	175 000	3 MND NIBOR	0,95	20.01.12	20.01.15	18 921
NO0010642051	450 000	3 MND NIBOR	1,30	02.04.12	15.06.17	450 120
NO0010662588	375 000	3 MND NIBOR	0,95	02.11.12	02.05.16	331 501
NO0010663099	400 000	3 MND NIBOR	1,25	15.11.12	15.05.18	400 298
NO0010675648	425 000	3 MND NIBOR	1,12	19.04.13	17.06.19	425 858
NO0010683774	120 000	Fastrente 4,13%	-	20.06.13	20.06.23	119 621
NO0010702806	250 000	3 MND NIBOR	0,85	24.01.14	24.01.21	220 811
<b>Sum</b>	<b>2 703 000</b>					<b>2 354 031</b>
<b>Egenbeholdning</b>	<b>351 000</b>					
<b>Netto</b>	<b>2 352 000</b>					

#### Senior obligasjoner

NO0010489537	100 000	Fastrente 5,95%	-	16.02.09	15.06.18	45 000
NO0010664923	200 000	3 MND NIBOR	0,85	04.12.12	04.12.14	198 022
NO0010679293	150 000	3 MND NIBOR	0,85	08.05.13	08.05.15	149 953
NO0010691942	300 000	3 MND NIBOR	1,00	16.10.13	14.10.16	299 940
NO0010714256	100 000	3 MND NIBOR	0,60	26.06.14	26.06.17	99 808
<b>Sum</b>	<b>850 000</b>					<b>792 723</b>
<b>Egenbeholdning</b>	<b>57 000</b>					
<b>Netto</b>	<b>793 000</b>					<b>4 399 573</b>

## Note 4 – Utlån geografisk fordeling

### Bolighypoteklån

Fylke	30.06.2014		30.06.2013		31.12.2013	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Akershus	282 829	27,2	360 528	23,5	341 567	27,4
Oslo	240 810	23,2	427 803	27,9	322 689	25,9
Hordaland	163 652	15,7	287 320	18,7	188 014	15,1
Rogaland	78 193	7,5	170 417	11,1	104 014	8,4
Buskerud	63 697	6,1	52 463	3,4	60 486	4,9
Vestfold	33 692	3,2	39 599	2,6	32 177	2,6
Østfold	30 801	3,0	35 956	2,3	36 791	3,0
Vest-Agder	27 439	2,6	28 259	1,8	28 004	2,2
Øvrige fylker	118 469	11,4	131 536	8,6	102 135	8,2
<b>Sum</b>	<b>1 039 580</b>	<b>100,0</b>	<b>1 533 879</b>	<b>100,0</b>	<b>1 245 339</b>	<b>100,0 %</b>

### Eiendomshypoteklån

Fylke	30.06.2014		30.06.2013		31.12.2013	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Oslo	541 120	19,0	422 245	17,5	555 944	20,5
Hordaland	528 996	18,6	442 887	18,3	566 865	20,9
Rogaland	514 943	18,1	434 181	17,9	521 885	19,2
Akershus	413 589	14,6	393 139	16,3	410 105	15,1
Sogn og Fjordane	223 575	7,9	337 404	13,9	207 102	7,6
Buskerud	133 391	4,7	120 953	5,0	121 146	4,5
Østfold	127 696	4,5	102 033	4,2	91,533	3,4
Sør Trøndelag	92 504	3,3	42 386	1,8	65 715	2,4
Øvrige fylker	265 771	9,4	123 655	5,1	173 121	6,4
<b>Sum</b>	<b>2 841 584</b>	<b>100,0</b>	<b>2 418 882</b>	<b>100,0</b>	<b>2 713 415</b>	<b>100,0</b>

## Note 5 Misligholdte lån (1.000 kr)

	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
Misligholdte lån bolighypotek	2 600		2 565
Misligholdte lån eiendomshypotek	11 677	15 261	74 119
Misligholdte andre lån	61 518	11 749	78 031
<b>Sum</b>	<b>75 796</b>	<b>27 010</b>	<b>154 716</b>

## Note 6 Kapitaldekning (1.000kr)

	30.6.2014	30.6.2013	31.12.2013
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901	7 901
Annen egenkapital	63 018	33 745	65 099
<i>Egenkapital</i>	378 189	348 916	380 270
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>			
Pensjonsmidler	-2 851	-1 635	-2907
Utsatt skattefordel	-808	- 991	-868
Sum ren kjernekapital	374 530	346 290	376 495
Hybridkapital			
Fondsobligasjonslån	75 000	40 000	40 000
Sum kjernekapital	449 530	386 290	416 495
Ansvarlig lånekapital	105 000	105 000	105 000
Sum tilleggskapital	105 000	105 000	105 000
Tellende ansvarlig kapital	554 530	491 290	521 495
<b>Minimumskrav ansvarlig kapital</b>			
<b>Kredittrisiko</b>			
Institusjoner	11 654	12 090	10 059
Foretak	1 200	1 200	1 200
Pantesikrede lån	246 625	252 274	250 741
Obligasjoner med fortrinnsrett	1 945	1 785	1 945
Øvrige engasjementer	1 444	4 430	1 536
Sum minimumskrav kredittrisiko	262 868	271 779	265 480
<b>Operasjonell risiko</b>	7 207	6 146	7 207
Fradrag for gruppenedskrivning	- 94	- 94	- 94
Minimumskrav ansvarlig kapital	269 981	277 831	272 687
<b>Kapitaldekning</b>	<b>16,43%</b>	<b>14,15%</b>	<b>15,30%</b>
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>13,32%</b>	<b>11,12%</b>	<b>12,22%</b>
<b>Ren kjernekapitaldekning</b>	<b>11,10%</b>	<b>10,05%</b>	<b>11,05%</b>

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko:	Standardmetoden
Operasjonell risiko:	Basismetoden



