

Rapport

3. kvartal 2015

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

Hovedtall

Tall i tusen kroner

30.09.2015

30.09.2014

Året 2014

Resultatregnskap

Resultat før skatt	22 471	33 293	42 540
Resultat etter skatt	16 448	24 361	31 626
Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,06 %	1,23 %	1,20 %
Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,45 %	0,66 %	0,64 %

Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	3 805 357	3 968 828	4 019 047
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170	-1 170
Egenkapital	409 814	378 189	409 814
Forvaltningskapital	4 741 993	4 828 246	4 871 596
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 821 028	4 913 050	4 906 095

Andre nøkkeltall

Kostnader i % av driftsinntekter	35,64 %	30,00 %	31,00 %
Kostnader i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,38 %	0,37 %	0,38 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	7,17 %	11,37 %	10,80 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	5,25 %	8,32 %	8,03 %
Kapitaldekning	18,17 %	16,40 %	17,67 %

12 måneders balanseutvikling

Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd)	-1,79 %	-4,92 %	-0,13 %
Vekst i utlån til kunder (siste 12 mnd)	-4,12 %	-5,37 %	-2,60 %

Bolighypotek

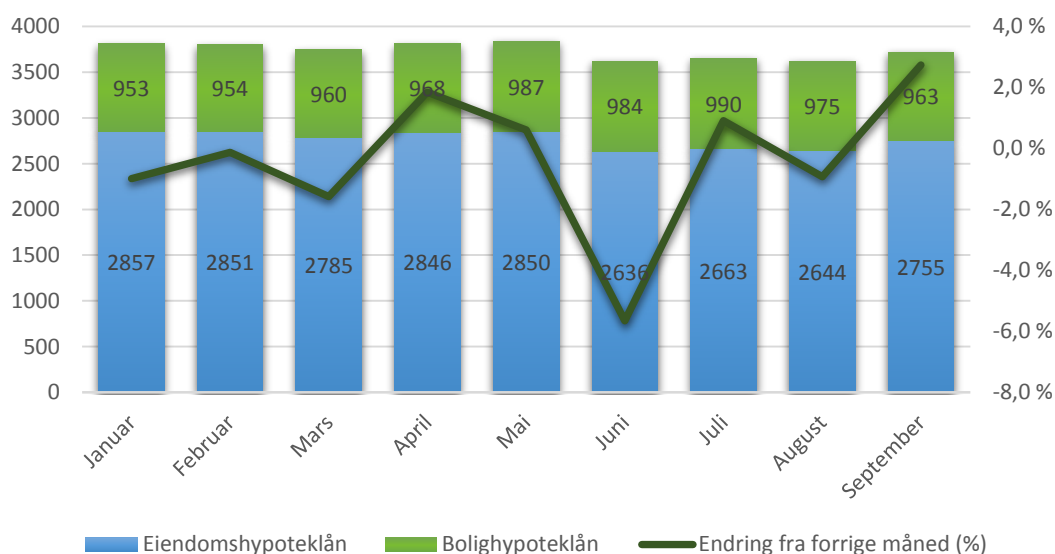
Sikkerhetsmasse (mill.kr)	1 101	1 156
Herav utlån (mill.kr)	963	950
Overdekning i sikringsmasse (mill.kr)	126	83
Overdekning i sikringsmasse (%)	12,9 %	7,8 %
Indeksert LTV	37,9 %	41,2 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill.kr) *	975	1 073
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill.kr)	138	206
Andel lån med flytende rente	61,5 %	65,0 %
Antall lån	774	787
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	1,24	1,21

Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill.kr)	3 022	3 069
Herav utlån	2 755	2 845
Overdekning i sikringsmasse (mill.kr)	751	729
Overdekning i sikringsmasse (%)	33,1 %	31,2 %
Indeksert LTV	38,4 %	40,0 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill.kr) *	2 271	2 340
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill.kr)	267	224
Andel lån med flytende rente	82,7 %	77,8 %
Antall lån	360	373
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill.kr)	7,66	7,68

* Redusert for beholdning av egne obligasjoner.

Utvikling i hypotekporteføljene 2015 (mill.kr)



Kvartalsrapport 30.09.2015

HOVEDTREKK

(Tall i parentes er per 30.09.2014)

- Resultat etter skatt 16,5 mill. kr (24,4 mill. kr)
- Netto renteinntekter 38,2 mill. kr (45,3 mill.kr)
- Driftskostnader 0,38% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital
- Utlån er i årets tre første kvartal redusert med 5,2%, hvorav boliglån øker med 0,1% og næringslån er redusert med 5,3%
- Egenkapitalavkastning etter skatt 5,3% (8,3%)
- Ren kjernekapitaldekning 12,16% (11,08%) og kapitaldekning 18,17% (16,40%)

SELSKAPET

Eiendoms kreditt 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. Eiendoms kreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

FORRETNINGSIDÉ

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

Eiendoms kreditt har to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån.

Med utgangspunkt i effektiv drift, gode innlånsvilkår, lite mislighold og svært lite tap, tar Eiendoms kreditt sikte på å være blant de aller rimeligste over tid av landsdekkende og større regionale långivere.

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Delårsregnskapet følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2014.

RESULTAT

Resultat etter skatt var ved utgangen av tredje kvartal 16,5 mill. kr mot 24,4 mill. kr i samme periode i fjor. Resultatet påvirkes av redusert rentenetto som følge av at et fallende rentenivå får raskere effekt i utlånsporteføljen enn i innlånsporteføljen. Videre har konkurransen om lånekundene vært tiltagende og ført til generelt lavere utlånsmarginer.

Gjennom tredje kvartal steg kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet betydelig. Eiendoms kreditt besitter en obligasjonsportefølje til likviditets og sikringsformål. Økte kredittpåslag har medført at obligasjonsporteføljen har falt i verdi. Det urealiserte verdifallet tas som en nedskrivning på porteføljen i tredje kvartal med 3 mill.kr.

Resultatet ved utgangen av tredje kvartal tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 7,2% mot 11,4% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 5,3% mot 8,3% i fjor. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av tredje kvartal 0,45% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,66% i tilsvarende periode i fjor.

NETTO RENTEINTEKTER

Netto renteinntekter var 38,2 mill. kr ved utgangen av tredje kvartal mot 45,3 mill. kr i tilsvarende periode i fjor. Utviklingen skyldes en kombinasjon av et lavere rentenivå og noe lavere margin på utlån. For kvartalet utgjorde netto renteinntekter 11,6 mill. mot 13,2 mill. i tredje kvartal 2014. Netto renteinntekter utgjør 1,06% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,23% i samme periode i 2014.

DRIFTSKOSTNADER

Samlede driftskostnader utgjorde 13,9 mill. kr ved utgangen av tredje kvartal, mot 13,8 mill. kr i samme periode i fjor. Samlede driftskostnader utgjorde 0,38% av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Forholdstallet var 0,37% i fjor. Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 12,7 mill. kr (0,35%) per 30.09.2015 mot 12,5 mill. kr (0,34%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var 0,9 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår, mot 0,9 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår 2014.

MISLIGHOLD

Per 30.09.2015 var to engasjementer pålydende 31,9 mill. kr misligholdt (over 90 dager). Det tilsvarende tall ved utgangen av tredje kvartal 2014 var åtte engasjementer pålydende 88,6 mill. kr. Mislighold utgjorde 0,84% av brutto utlån. Mislighold viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 50,6 mill. kr.

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 tredje kvartal.

BALANSEN

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4.828 mill. kr til 4.742 mill. kr, som tilsvarer en reduksjon på 2%.

UTLÅN

Det er hittil i år utbetalt 562 mill. kr i nedbetalingslån, mot 304 mill. kr i samme periode i 2014. Utbetalte lån fordeler seg med 163 mill. kr i bolighypoteklån og 399 mill. kr i eiendomshypoteklån.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på 163 mill. kr. som tilsvarer 4,1%. Så langt i 2015 har tilgangen på nye lån fra eierbankene vært noe lavere enn forventet. Låneetterspørselen har tiltatt noe utover høsten. I 3. kvartal isolert var det en vekst i utlån på 56 mill. kr.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 23% på fast rente og 77% på flytende rente. Fordelingen var henholdsvis 25% og 75% ved utgangen av tredje kvartal 2014.

Det vesentligste av utlånsporteføljen inngår i de to sikkerhetsmassene for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Alle nye lån gis enten som bolighypoteklån eller som eiendomshypoteklån.

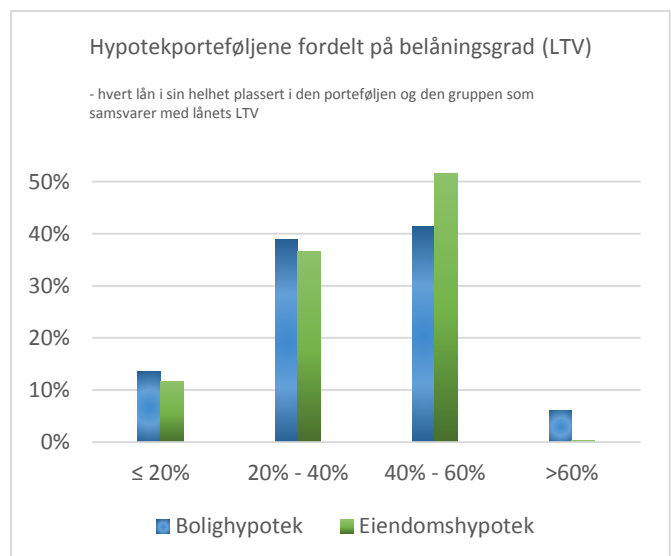
Ved utgangen av september 2015 hadde Eiendomskreditt bolighypoteklån på til sammen 963 mill. kr. Boliglån med fast rente utgjør 38,5%

(35,0%) av bolighypotekporteføljen per 30.9.2015. Eiendomshypotekporteføljen (næringslån) utgjør 2.755 mill. kr. Av eiendomshypoteklånene var 17,3% gitt med fast rente i tredje kvartal 2015.

5 største fylker etter utlånsvolum, Bolighypotek	
Fylke	Andel av hypotek
Oslo	25,7 %
Akershus	25,1 %
Hordaland	16,7 %
Rogaland	7,0 %
Buskerud	6,1 %
Øvrige	19,4 %

5 største fylker etter utlånsvolum, Eiendomshypotek	
Fylke	Andel av hypotek
Hordaland	22,4 %
Oslo	18,3 %
Rogaland	14,3 %
Akershus	14,0 %
Sogn og Fjordane	8,1 %
Øvrige	22,9 %

Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 37,9% for bolighypotek og 38,4% for eiendomshypotek.



INNLÅN

Eiendoms kreditt 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 (bolighypoteklån) og eiendomshypotekobligasjoner som har fortrinnsrett til en portefølje av næringslån (eiendomshypoteklån).

Selskapet har hittil i år emittert 200 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 250 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 150 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4.095 mill. kr, som er fordelt på 14 obligasjonslån.

EGENKAPITAL OG KAPITALDEKNING

Eiendoms kreditt hadde ved utgangen av tredje kvartal en egenkapital på 409,8 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 605,2 mill. kr. Selskapet har en kapitaldekning på 18,17% hvorav kjernekapitalen utgjorde 14,41%. Ren kjernekapitaldekning var på 12,16%. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendoms kreditt standardmetoden. Periodens resultat er ikke hensyntatt i tallene ovenfor.

RATING

Eiendoms kreditt AS har langsiktig/kortsiktig rating **BBB/A-2** (outlook negative) fra Standard & Poor's Ratings Services. Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". Standard & Poor's Ratings Services har også gitt Eiendoms kreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) langsiktig rating **AA+** (outlook negative). Ratingen ble sist oppdatert august 2015.

FREMTIDSUTSIKTER

Lavere renter, sterk konkurranse og press på utlånsmarginer påvirker resultatutviklingen så langt i 2015. For lån til næringseiendom har sentimentet endret seg noe i 3 kvartal. Høyere kredittpåslag i obligasjonsmarkedet, en mer usikker makroøkonomisk situasjon og utsikter til ytterligere økte kapitalkrav tilsier at margin på lån til næringseiendom vil stige i tiden fremover. På boliglån forventer vi fortsatt press på rentemarginen.

Eiendoms kreditt har i tredje kvartal opplevd økt låneetterspørsel. Nødvendig oppbygging av egenkapital over driften har likevel begrenset selskapets mulighet for vekst på kort sikt. Vi legger til grunn at tilsynsmyndighetene generelt vil forvente ytterligere kapitaloppbygging fremover. For å møte utfordringene i markedet, jobbes det målrettet med tiltak for å skape vekst, effektivisering av driften og økt lønnsomhet fremover.

Bergen, 3. november 2015
Eiendoms kreditt AS
Styret

Resultat

Tall i tusen kroner

	30.09.2015	30.09.2014	3.kvartal 2015	3.kvartal 2014	Året 2014
Renteinntekter	130 023	152 368	40 541	49 952	200 671
Rentekostnader	91 866	107 048	28 938	36 763	141 736
Netto renteinntekter	38 157	45 320	11 603	13 190	58 935
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	178	100	-	-	100
Provisjonsinntekter	322	284	101	86	433
Provisjonskostnader	91	103	16	34	136
Netto tap/gevinst på verdipapirer	-2 736	826	-3 038	663	1 136
Andre driftsinntekter	504	663	163	253	767
Lønn og generelle administrasjonskostnader	12 712	12 508	4 263	4 936	17 033
Avskrivninger på varige driftsmidler	232	340	77	120	404
Andre driftskostnader	919	949	279	323	1 258
Resultat av ordinær drift før skatt	22 471	33 293	4 195	8 779	42 540
Skatt på ordinært resultat	6 023	8 932	1 133	2 339	10 914
Resultat av ordinær drift etter skatt	16 448	24 361	3 062	6 439	31 626

Balanse

Tall i tusen kroner	Note	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
EIENDELER				
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		331 794	344 463	358 569
Nedbetalingslån til kunder		3 805 357	3 968 828	4 019 047
Nedskrivning på grupper av utlån		-1 170	-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	2,3	3 804 187	3 967 658	4 017 877
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning		577 080	485 567	468 560
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 617	5 617
<i>Utsatt skattefordel</i>		128	172	52
<i>Varige driftsmidler</i>		4 057	4 059	4 036
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		19 130	20 710	16 885
Sum eiendeler		4 741 993	4 828 246	4 871 596
GJELD OG EGENKAPITAL				
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4	4 095 297	4 216 207	4 217 252
<i>Annen gjeld</i>		5 178	12 697	11 387
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		15 255	16 792	18 642
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125 000	65 000	139 500
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	115 000	75 000
Sum gjeld		4 315 731	4 425 696	4 461 782
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital		307 270	307 270	307 270
Overkursfond		7 901	7 901	7 901
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		94 643	63 018	94 643
Årets resultat		16 448	24 361	-
Sum egenkapital		426 262	402 550	409 814
Sum gjeld og egenkapital		4 741 993	4 828 246	4 871 596

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Delårsregnskapet følger ellers de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2014.

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 vektet 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 55% 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 - Misligholdte lån (1.000 kr)

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Misligholdte lån bolighypotek	-	2 653	3 164
Misligholdte lån eiendomshypotek	1 028	19 680	16 501
Misligholdte andre lån	30 860	66 247	62 858
Sum	31 888	88 580	82 523

Note 4 - Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Sertifikat og andre kortsiktige låneopptak	-	-	-
Obligasjonsgjeld	4 320 000	4 945 000	4 895 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	229 000	734 000	683 000
Andre gjeldsbrevinnlån	-	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 091 000	4 211 000	4 212 000

ISIN NUMMER	PÅLYDENDE	RENTE	MARGIN	OPPTAK	FORFALL	BOKFØRT 30.09.2015
Bolighypotek						
NO0010624315	400 000	3 MND NIBOR	0,66	06.09.2011	06.10.2016	374 418
NO0010675853	400 000	3 MND NIBOR	0,66	24.04.2013	15.09.2017	401 040
NO0010730898	200 000	3 MND NIBOR	0,245	16.02.2015	15.02.2018	199 773
Sum	1 000 000					975 230
Egenbeholdning	25 000					
Netto	975 000					
Eiendomshypotek						
NO0010642051	450 000	3 MND NIBOR	1,3	02.04.2012	15.06.2017	450 082
NO0010662588	375 000	3 MND NIBOR	0,95	02.11.2012	02.05.2016	226 109
NO0010663099	400 000	3 MND NIBOR	1,25	15.11.2012	15.05.2018	400 202
NO0010675648	425 000	3 MND NIBOR	1,12	19.04.2013	17.06.2019	425 678
NO0010683774	120 000	Fastrente 4,13%	-	20.06.2013	20.06.2023	119 674
NO0010702806	400 000	3 MND NIBOR	0,85	24.01.2014	24.01.2021	403 463
NO0010730849	250 000	3 MND NIBOR	0,44	16.02.2015	15.06.2021	249 461
Sum	2 420 000					2 274 669
Egenbeholdning	149 000					
Netto	2 271 000					
Senior obligasjoner						
NO0010489537	100 000	Fastrente 5,95%	-	16.02.2009	15.06.2018	45 000
NO0010691942	300 000	3 MND NIBOR	1	16.10.2013	14.10.2016	299 973
NO0010714256	250 000	3 MND NIBOR	0,625	26.06.2014	26.06.2017	250 165
NO0010725294	250 000	3 MND NIBOR	0,59	04.12.2014	01.12.2017	250 260
Sum	900 000					845 398
Egenbeholdning	55 000					
Netto	845 000					
Totalt pålydende	4 320 000					
Totalt egenbeholdning	229 000					
Totalt bokført	4 095 297					

Note 5 - Kapitaldekning (1.000kr)

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Aksjekapital (innbetalt)	307 270	307 270	307 270
Overkursfond	7 901	7 901	7 901
Annen egenkapital	94 643	63 018	94 644
<i>Egenkapital</i>	409 814	378 189	409 815
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>			
Pensjonsmidler	-4 482	-3 654	-3 588
Utsatt skattefordel	-128	-172	-52
Sum ren kjernekapital	405 204	374 363	406 175
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75 000	75 000	75 000
Sum kjernekapital	480 204	449 363	481 175
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125 000	105 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	105 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	605 204	554 363	606 175
Minimumskrav ansvarlig kapital			
Kredittrisiko			
Institusjoner	11 146	12 214	9 561
Foretak	400	1 200	1 200
Pantesikrede lån	240 571	246 001	251 484
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 662	2 095	1 388
Øvrige engasjementer	1 496	1 689	2 358
Sum minimumskrav kredittrisiko	256 275	263 198	265 991
Operasjonell risiko	8 527	7 207	8 527
CVA-risiko	1 803		
Fradrag for gruppenedskrivning	-94	-94	-94
Minimumskrav ansvarlig kapital	266 511	270 311	274 424
Kapitaldekning	18,17 %	16,40 %	17,67 %
Kjernekapitaldekning	14,41 %	13,29 %	14,02 %
Ren kjernekapitaldekning	12,16 %	11,08 %	11,84 %

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko:	Standardmetoden
Operasjonell risiko:	Basismetoden

