



Kvartalsrapport

1. kvartal 2015

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

Hovedtall

Tall i tusen kroner

1.kvartal 2015 1.kvartal 2014 2014

Resultatregnskap

Resultat før skatt	9 524	12 296	42 540
Resultat etter skatt	6 960	8 976	31 626
Netto renteinntekter i % av gj.snittlig forvaltningskapital	1,12 %	1,29 %	1,20 %
Resultat etter skatt i % av gj.snittlig forvaltningskapital	0,57 %	0,72 %	0,64 %

Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	3 915 420	4 130 450	4 019 047
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170	-1 170
Egenkapital	409 814	378 189	409 814
Forvaltningskapital	4 849 603	4 916 238	4 871 596
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 866 467	4 965 282	4 906 095

Andre nøkkeltall

Kostnader i % av driftsinntekter	32,95 %	25,9 %	31,0 %
Kostnader i % av gj.snittlig forvaltningskapital	0,38 %	0,34 %	0,38 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %	0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	9,21 %	12,78 %	10,80 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	6,73 %	9,33 %	8,03 %
Kapitaldekning	17,73 %	15,22 %	17,67 %

12 måneders balanseutvikling

Vekst i forvaltningskapital	-1,36 %	8,24 %	-0,13 %
Vekst i utlån til kunder	-5,21 %	4,70 %	-2,60 %

Opplysninger om utlånsporteføljen

31.03.2015 **31.03.2014**

Bolighypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	1 106	1 312
Herav utlån	960	1 086
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	231	142
Overdekning i sikringsmasse (%)	26,30 %	12,10 %
Indeksert LTV	40,70 %	41,80 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	875	1 170
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	145	226
Andel lån med flytende rente	60,73 %	65,80 %
Antall lån	784	878
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	1,23	1,24

Eiendomshypotek

Sikkerhetsmasse (mill. kr)	3 109	2 935
Herav utlån	2 785	2 829
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	679	491
Overdekning i sikringsmasse (%)	27,90 %	20,10 %
Indeksert LTV	38,60 %	40,90 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	2 430	2 444
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	323	106
Andel lån med flytende rente	75,50 %	76,90 %
Antall lån	370	380
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	7,56	7,57

Kvartalsrapport 31.03.2015

HOVEDTREKK

(Tall i parentes er per 31.03.2014)

- Resultat etter skatt 7,0 mill. kr (9,0 mill. kr)
- Netto renteinntekter 13,7 mill. kr (16,0 mill. kr)
- Provisjonsinntekter 0,1 mill. kr (0,1 mill. kr)
- Andre driftsinntekter 0,2 mill. kr (0,2 mill. kr)
- Netto gevinst på verdipapirer 0,1 mill. kr (0,2 mill. kr)
- Eiendomskreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) er tildelt langsiktig rating **AA+** (outlook negative). Ratingen bekrefter høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.
- Egenkapitalavkastning etter skatt 6,7% (9,3%)
- Ren kjernekapitaldekning 11,88% (10,98%)

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 næringseiendom, 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 innlånsvilkår, lite mislighold og svært lite tap, tar Eiendomskreditt 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 av ordinær drift før skatt var ved utgangen av første kvartal 9,5 mill. kr mot 12,3 mill. kr ved utgangen av første kvartal 2014. Årsaken til resultatnedgangen er i det vesentlige lavere netto renteinntekter. Resultat etter skatt var ved utgangen av første kvartal 7,0 mill. kr mot 9,0 mill. kr i samme periode i fjor.

Resultatet ved utgangen av første kvartal tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 9,2% mot 12,8% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 6,7% mot 9,3% i fjor. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av første kvartal 0,57% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,72% i tilsvarende periode i fjor.

NETTO RENTEINNTEKTER

Netto renteinntekter er 13,7 mill. kr ved utgangen av første kvartal mot 16,0 mill. kr ved utgangen av første kvartal 2014. Utviklingen skyldes i hovedsak en kombinasjon av lavere utlånsportefølje og lavere margin på utlån.

Netto renteinntekter utgjør 1,12% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,29% i samme periode i 2014.

DRIFTSKOSTNADER

Samlede driftskostnader økte med 8,3% og utgjorde 4,6 mill. kr ved utgangen av første kvartal, mot 4,3 mill. kr i samme periode i fjor. Samlede driftskostnader utgjorde 0,38% av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Forholdstallet var 0,34% i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt 4,1 mill. kr (0,34%) per 31.03.2015 mot 3,8 mill. kr (0,30%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var 0,3 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første kvartal, mot 0,3 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første kvartal 2014.

MISLIGHOLD

Per 31.03.2015 var fem engasjementer pålydende til sammen 76,6 mill. kr misligholdt (over 90 dager). Det tilsvarende tall ved utgangen av første kvartal 2014 var sju engasjementer pålydende til sammen 124,1 mill. kr. Mislighold utgjorde 1,96% av brutto utlån. Mislighold viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 5,9 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 første kvartal.

Etter utgangen av kvartalet har et engasjement, kr 63,5 mill., som utgjør det vesentligste av misligholdet funnet sin løsning. Eiendommen som lå som sikkerhet, er solgt ved tvangssalg. Salget gir full dekning for kravet til Eiendomskreditt, og det forventes oppgjør i løpet av andre kvartal.

BALANSEN

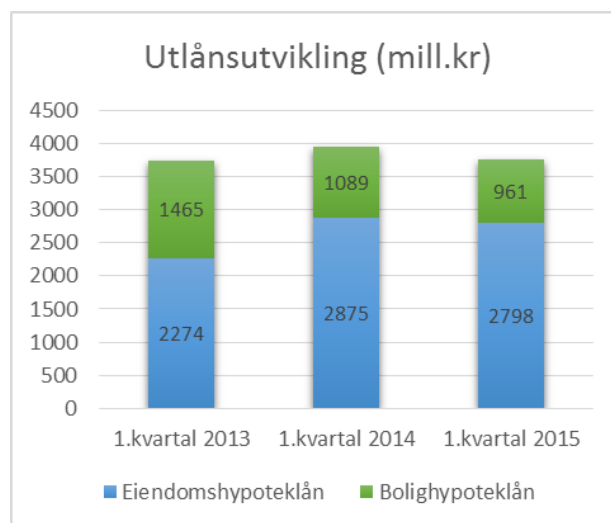
Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4.916 mill. kr til 4.850 mill. kr, som tilsvarer en reduksjon på 1,36%.

UTLÅN

Det er hittil i år utbetalt 141 mill. kr i nedbetalingslån, mot 122 mill. kr i samme periode i 2014. Utbetalte lån fordeler seg med 65 mill. i bolighypotek og 76 mill. kr i eiendomshypotek.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på kr 215 mill. som tilsvarer 5,2%, mot en nettovækst på 4,7% i samme periode i fjor. Tilgangen på lånesøknader har vært god også i 2015, men på grunn av økte kapitalkrav er utlånsveksten holdt nede.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 28% på fast rente og 72% på flytende rente. Fordelingen var henholdsvis 26% og 74% ved utgangen av første 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 mars 2015 hadde Eiendomskreditt bolighypoteklån på til sammen 961 mill. kr. Av lånene var 39,3% gitt med fast rente.

5 største fylker i

utlånsvolum (1.000 kr)

	31.03.2015	%
Oslo	792 869	20,2 %
Akershus	725 578	18,5 %
Hordaland	721 307	18,4 %
Rogaland	477 692	12,2 %
Sogn og Fjordane	304 480	7,8 %
Resten av landet	893 494	22,8 %
Totalt	3 915 420	100,0 %

Videre hadde selskapet eiendomshypoteklån på til sammen 2.798 mill. Av eiendomshypoteklånene var 24,5% gitt med fast rente. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 40,7% for bolighypotek og 38,6% 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 100 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 150 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 50 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør 4.205 mill. kr, som er fordelt på 16 obligasjonslån.

EGENKAPITAL OG KAPITALDEKNING

Eiendomskreditt hadde ved utgangen av 1. kvartal en egenkapital på 409,8 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 522,4 mill. kr.

Selskapet har en kapitaldekning på 17,73% hvorav kjernekapitalen utgjorde 14,08%. Ren kjernekapitaldekning var på 11,88%. I beregning av kapitaldekning benytter Eiendomskreditt standardmetoden.

RATING

Eiendomskreditt har langsiktig/kortsiktig rating; **BBB/A-2** (outlook negative). Ratingen tilfredsstiller kravene til "investment grade". Eiendomskreditts "Obligasjoner med fortrinnsrett" (eiendomshypotek) har langsiktig rating **AA+** (outlook negative). Ratingen er gjennomført av Standard & Poor's Ratings Services.

FREMTIDSUTSIKTER

Økt konkurranse og lavere utlånsmarginer påvirker resultatet for første kvartal. Kredittforetak med lang innlånsstruktur og uten innskudd har på kort sikt få muligheter til å redusere de løpende

innlånskostnader. Til tross for god etterspørsel etter utlån vil konkurransesituasjonen og det lave rentenivået fortsette å påvirke netto renteinntekter i 2015.

Selskapet er inne i en strategiprosess hvor en vurderer ulike tiltak for ytterligere vekst de kommende årene.

For å møte utfordringene i markedet fremover, jobbes det målrettet med tiltak for å sikre økt lønnsomhet og en ytterligere effektivisering av driften.

Selskapet har tilfredsstillende kapitaldekning og et godt grunnlag for videre utvikling.

Bergen, 12. mai 2015

Eiendomskreditt AS

Styret

Resultatregnskap

Tall i tusen kroner

	1.kv 2015	1.kv 2014	Året 2014
Renteinntekter	45 881	51 220	200 671
Rentekostnader	32 230	35 186	141 736
Netto renteinntekter	13 651	16 035	58 935
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	53	-	100
Provisjonsinntekter	116	130	433
Provisjonskostnader	38	37	136
Netto tap/gevinst på verdipapirer	104	163	1 136
Andre driftsinntekter	202	217	767
Lønn og generelle administrasjonskostnader	4 133	3 764	17 033
Avskrivninger på varige driftsmidler	94	135	404
Andre driftskostnader	337	315	1 258
Resultat av ordinær drift før skatt	9 524	12 296	42 540
Skatt på ordinært resultat	2 563	3 320	10 914
Resultat av ordinær drift etter skatt	6 960	8 976	31 626

Balanse

Tall i tusen kroner	Note	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
EIENDELER				
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		427 436	294 443	358 569
Nedbetalingslån til kunder		3 915 420	4 130 450	4 019 047
Nedskrivning på grupper av utlån		-1 170	-1 170	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	1	3 914 250	4 129 280	4 017 877
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning		478 466	461 651	468 560
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 167	5 617
<i>Utsatt skattefordel</i>		291	739	52
<i>Varige driftsmidler</i>		3 942	4 206	4 036
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		19 601	20 751	16 885
Sum eiendeler		4 849 603	4 916 238	4 871 596
GJELD OG EGENKAPITAL				
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	2	4 205 063	4 351 496	4 217 252
<i>Annen gjeld</i>		7 643	11 785	11 387
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		20 122	20 792	18 642
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125 000	65 000	139 500
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	80 000	75 000
Sum gjeld		4 432 828	4 529 074	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		6 960	8 976	-
Sum egenkapital	3	416 775	387 164	409 814
Sum gjeld og egenkapital		4 849 603	4 916 238	4 871 596

Note 1 Misligholdte lån (1.000 kr)

	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Misligholdte lån bolighypotek	434	2 602	3 164
Misligholdte lån eiendomshypotek	12 624	48 033	16 501
Misligholdte andre lån	63 519	73 439	62 858
Sum	76 577	124 074	82 523

Note 2 Verdipapirgjeld (1.000 kr)

	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Sertifikat og andre kortsiktige låneopptak	-	100 000	-
Obligasjongjeld	4 324 000	4 703 000	4 895 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	124 000	454 000	683 000
Andre gjeldsbrevinnlån	-	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 200 000	4 349 000	4 212 000

ISIN NUMMER	PÅLYDENDE	RENTE	MARGIN	OPPTAK	FORFALL	BOKFØRT 31.03.2015
Bolighypotek						
NO0010624315	400 000	3 MND NIBOR	0,66	06.09.2011	06.10.2016	374 131
NO0010675853	400 000	3 MND NIBOR	0,66	24.04.2013	15.09.2017	401 216
NO0010730898	100 000	3 MND NIBOR	0,245	16.02.2015	15.02.2018	99 930
Sum	900 000					875 277
Egenbeholdning	25 000					
Netto	875 000					
Eiendomshypotek						
NO0010592439	154 000	3 MND NIBOR	0,85	15.12.2010	15.06.2015	153 905
NO0010642051	450 000	3 MND NIBOR	1,3	02.04.2012	15.06.2017	450 097
NO0010662588	375 000	3 MND NIBOR	0,95	02.11.2012	02.05.2016	331 296
NO0010663099	400 000	3 MND NIBOR	1,25	15.11.2012	15.05.2018	400 240
NO0010675648	425 000	3 MND NIBOR	1,12	19.04.2013	17.06.2019	425 750
NO0010683774	120 000	Fastrente 4,13%	-	20.06.2013	20.06.2023	119 653
NO0010702806	400 000	3 MND NIBOR	0,85	24.01.2014	24.01.2021	403 865
NO0010730849	150 000	3 MND NIBOR	0,44	16.02.2015	15.06.2021	149 825
Sum	2 474 000					2 434 631
Egenbeholdning	44 000					
Netto	2 430 000					
Senior obligasjoner						
NO0010489537	100 000	Fastrente 5,95%	-	16.02.2009	15.06.2018	45 000
NO0010679293	150 000	3 MND NIBOR	0,85	08.05.2013	08.05.2015	149 994
NO0010691942	300 000	3 MND NIBOR	1	16.10.2013	14.10.2016	299 960
NO0010714256	250 000	3 MND NIBOR	0,625	26.06.2014	26.06.2017	250 213
NO0010725294	150 000	3 MND NIBOR	0,59	04.12.2014	01.12.2017	149 989
Sum	950 000					895 155
Egenbeholdning	55 000					
Netto	895 000					

Note 3 Kapitaldekning (1.000kr)

	31.03.2015	31.03.2014	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	-3 317	-2 867	-3 588
Utsatt skattefordel	-291	-739	-52
Sum ren kjernekapital	406 206	374 582	406 175
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75 000	40 000	75 000
Sum kjernekapital	481 206	414 582	481 175
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125 000	105 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	105 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	606 206	519 582	606 175
Minimumskrav ansvarlig kapital			
Kredittrisiko			
Institusjoner	11 989	10 514	9 561
Foretak	1 200	1 200	1 200
Pantesikrede lån	245 704	250 473	251 484
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 438	1 945	1 388
Øvrige engasjementer	1 618	1 770	2 358
Sum minimumskrav kredittrisiko	262 949	265 902	265 991
Operasjonell risiko	8 527	7 207	8 527
CVA-risiko	2 028		
Fradrag for gruppenedskrivning	-94	-94	-94
Minimumskrav ansvarlig kapital	273 503	273 015	274 424
Kapitaldekning	17,73 %	15,22 %	17,67 %
Kjernekapitaldekning	14,08 %	12,15 %	14,02 %
Ren kjernekapitaldekning	11,88 %	10,98 %	11,84 %

