



Rapport

2. kvartal og 1. halvår 2015

SOLID - NÆR - MODERNE - TRYGG - FREMTIDSRETTET

Hovedtall

Tall i tusen kroner	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2. kvartal 2015	2. kvartal 2014	Året 2014
---------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------

Resultatregnskap

Resultat før skatt	18 276	24 515	8 752	12 219	42 540
Resultat etter skatt	13 386	17 922	6 425	8 946	31 626
Netto renteinntekter i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	1,10 %	1,30 %	1,07 %	1,31 %	1,20 %
Resultat etter skatt i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,55 %	0,73 %	0,53 %	0,73 %	0,64 %

Hovedtall fra balansen

Brutto utlån til kunder	3 749 102	4 041 675			4 019 047
Gruppenedskrivning	-1 170	-1 170			-1 170
Egenkapital	409 814	378 189			409 814
Forvaltningskapital	4 813 248	4 913 585			4 871 596
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	4 846 681	4 935 209			4 906 095

Andre nøkkeltall

Kostnader i % av driftsinntekter	34,37 %	25,9 %			31,0 %
Kostnader i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,38 %	0,34 %			0,38 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,03 %			0,03 %
Egenkapitalavkastning før skatt	8,78 %	12,60 %			10,80 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	6,43 %	9,21 %			8,03 %
Kapitaldekning	18,48 %	16,43 %			17,67 %

12 måneders balanseutvikling

Vekst i forvaltningskapital	-2,03 %	-3,49 %			-0,13 %
Vekst i utlån til kunder	-7,24 %	-3,46 %			-2,60 %

Opplysninger om utlånsporteføljen

	30.06.2015	30.06.2014
Bolighypotek		
Sikkerhetsmasse (mill. kr)	1 123	1 266
Herav utlån	984	1 037
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	148	113
Overdekning i sikringsmasse (%)	15,1 %	9,8 %
Indeksert LTV	39,1 %	42,2 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	975	1 153
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	138	229
Andel lån med flytende rente	61,6 %	67,5 %
Antall lån	791	834
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	1,24	1,25
Eiendomshypotek		
Sikkerhetsmasse (mill. kr)	3 037	2 971
Herav utlån	2 637	2 831
Overdekning i sikringsmasse (mill kr)	688	619
Overdekning i sikringsmasse (%)	29,3 %	26,3 %
Indeksert LTV	38,4 %	39,6 %
Utstedte OMF obligasjoner (mill kr)	2 346	2 352
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mill. kr)	400	140
Andel lån med flytende rente	80,5 %	77,3 %
Antall lån	360	373
Gjennomsnittlig lånestørrelse (mill. kr)	7,34	7,62

Kvartals- og halvårsrapport 30.06.2015

HOVEDTREKK

(Tall i parentes er per 30.06.2014)

- Resultat etter skatt 13,4 mill. kr (17,9 mill. kr)
- Netto renteinntekter 26,6 mill. kr (32,1 mill. kr)
- Driftskostnader 0,38% (0,34%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital
- Utlån er i første halvår redusert med 6,7% hvorav boliglån øker med 2,6% og næringslån er redusert med 9,7%
- Egenkapitalavkastning etter skatt 6,4% (9,2%)
- Ren kjernekapitaldekning 12,38% (11,10%) og kapitaldekning 18,48% (16,43%)

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 av ordinær drift før skatt var ved utgangen av første halvår 18,3 mill. kr mot 24,5 mill. kr ved utgangen av første halvår 2014. Årsaken til resultatnedgangen er i det vesentlige lavere netto renteinntekter. Resultat etter skatt var ved utgangen av første halvår 13,4 mill. kr mot 17,9 mill. kr i samme periode i fjor.

Resultatet ved utgangen av første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 8,8% mot 12,6% i tilsvarende periode i fjor. Tilsvarende tall etter skatt var 6,4% mot 9,2% i fjor. Resultat etter skatt utgjorde ved utgangen av andre kvartal 0,55% av gjennomsnittlig forvaltningskapital mot 0,73% i tilsvarende periode i fjor.

NETTO RENTEINNTEKTER

Netto renteinntekter var 26,6 mill. kr ved utgangen av første halvår mot 32,1 mill. kr ved utgangen av første halvår 2014. Utviklingen skyldes en kombinasjon av redusert utlånsportefølje, et lavere rentenivå og noe lavere margin på utlån. Som følge av at utlånsrentene er satt ned raskere enn nedgangen i innlånskostnadene tilsier, reduserer dette selskapets netto renteinntekter i perioden. For kvartalet utgjorde netto renteinntekter 12,9 mill. mot 16,1 mill. i andre kvartal 2014. Netto

renteinntekter utgjør 1,10% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,30% i samme periode i 2014.

DRIFTSKOSTNADER

Samlede driftskostnader økte med 9,8% og utgjorde 9,2 mill. kr ved utgangen av første halvår 2015, mot 8,4 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 8,4 mill. kr (0,35%) per 30.06.2015 mot 7,6 mill. kr (0,31%) i tilsvarende periode i fjor. Andre driftskostnader var 0,6 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår, mot 0,6 mill. kr (0,03%) ved utgangen av første halvår 2014.

MISLIGHOLD

Per 30.06.2015 var fem engasjementer pålydende til sammen 74,8 mill. kr misligholdt (over 90 dager). Det tilsvarende tall ved utgangen av første halvår 2014 var fire engasjementer pålydende til sammen 75,8 mill. kr. Mislighold utgjorde 2,00% av brutto utlån. Mislighold viser en reduksjon i forhold til årsskiftet på 7,7 mill. kr. Det største misligholdte engasjementet på 63,5 mill. kr. har funnet sin løsning uten tap for Eiendomskreditt ved at eiendommen er tvangssolgt. Oppgjør for Eiendomskreditt forventes å finne sted innen kort tid.

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 andre kvartal.

BALANSEN

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder gått ned fra 4.914 mill. kr til 4.813 mill. kr, som tilsvarer en reduksjon på 2%.

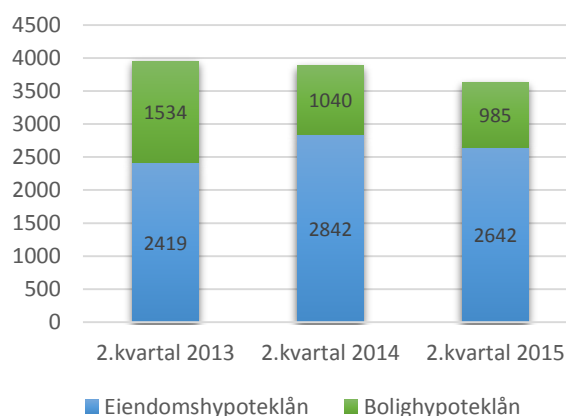
UTLÅN

Det er hittil i år utbetalt 327 mill. kr i nedbetalingslån, mot 180 mill. kr i samme periode i 2014. Utbetalte lån fordeler seg med 134 mill. i bolighypotek og 193 mill. kr i eiendomshypotek.

Det har de siste 12 måneder vært en reduksjon i nedbetalingslån på 293 mill. kr. som tilsvarer 7,2%, mot en reduksjon på 3,5% i samme periode i fjor. Tilgangen på nye lån fra eierbankene har i perioden vært lavere enn forventet. Begrenset kredittvekst og en bedret kapital situasjon hos bankene generelt har ført til en betydelig økt konkurranse om nye lån i de markedssegmenter (SMB og bolig) hvor Eiendomskreditt opererer.

Totale nedbetalingslån fordeler seg med 24% på fast rente og 76% på flytende rente. Fordelingen var henholdsvis 25% og 75% ved utgangen av første halvår 2014.

Utlån (mill.kr)



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 juni 2015 hadde Eiendomskreditt bolighypoteklån på til sammen 985 mill. kr. I første halvår har det vært en økt interesse for boliglån med fast rente. Boliglån med fast rente utgjør 38,4% (32,5%) av bolighypotekporteføljen per 30.6.2015.

Eiendomshypotekporteføljen utgjør 2.642 mill. kr. Av eiendomshypoteklånene var 19,5% gitt med fast rente.

Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi er 39,1% 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 200 mill. kr i bolighypotekobligasjoner, 250 mill. kr i eiendomshypotekobligasjoner og 150 mill. kr i seniorobligasjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto 4.166 mill. kr, som er fordelt på 14 obligasjonslån.

EGENKAPITAL OG KAPITALDEKNING

Eiendomskreditt hadde ved utgangen av andre kvartal en egenkapital på 409,8 mill. kr og en samlet tellende ansvarlig kapital på 605,9 mill. kr. Selskapet har en kapitaldekning på 18,48% hvorav kjernekapitalen utgjorde 14,67%. Ren kjernekapitaldekning var på 12,38%. 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 halvår. Netto renteinntekter påvirkes i 2015 negativt ved at lavere renter og lavere kredittpåslag får raskere effekt i utlånsporteføljen enn innlånsporteføljen.

Erfaringsmessig varierer tilgangen på nye lån fra eierbankene fra periode til periode. De siste seks til tolv måneder har tilgangen på lån vært lavere enn forventet. Lav kredittvekst og en bedret kapital situasjon hos bankene fører til at bankene for tiden i større grad ønsker å beholde utlån i egen portefølje. Situasjonen har medvirket til reduserte utlån i første halvår.

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

Finansdepartementet besluttet i mai å øke den motsykliske kapitalbufferen for finansinstitusjonene fra 1% til 1,5% fra 1.7.2016. Eiendomskreditt oppfyller allerede det nye kravet med god margin og har et godt grunnlag for videre utvikling.

Bergen, 12. august 2015

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, 11. august 2015.

I styret for Eiendoms kreditt AS

Arvid Andenæs

Styrets leder

Nils Martin Axe

Styrets nestleder

Svein Ivar Førland

Styremedlem

Lisbeth Flångeng

Styremedlem

Gunnar Skeie

Styremedlem

Jan Kaare Hellevang

Adm.direktør

Resultat

Tall i tusen kroner	1. halvår 2015	1. halvår 2014	2. kvartal 2015	2. kvartal 2014	Året 2014
Renteinntekter	89 482	102 416	43 601	51 196	200 671
Rentekostnader	62 928	70 286	30 698	35 100	141 736
Netto renteinntekter	26 554	32 130	12 903	16 096	58 935
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	178	100	125	100	100
Provisjonsinntekter	220	198	104	68	433
Provisjonskostnader	75	69	37	33	136
Netto tap/gevinst på verdipapirer	302	163	198	-	1 136
Andre driftsinntekter	341	410	138	193	767
Lønn og generelle administrasjonskostnader	8 449	7 572	4 315	3 809	17 033
Avskrivninger på varige driftsmidler	154	220	61	85	404
Andre driftskostnader	641	626	304	311	1 258
Resultat av ordinær drift før skatt	18 276	24 515	8 752	12 219	42 540
Skatt på ordinært resultat	4 890	6 593	2 327	3 273	10 914
Resultat av ordinær drift etter skatt	13 386	17 922	6 425	8 946	31 626

Balanse

Tall i tusen kroner	Note	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
EIENDELER				
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>		524 289	403 127	358 569
Nedbetalingslån til kunder		3 749 102	4 041 675	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	3 747 932	4 040 505	4 017 877
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer med fast avkastning		515 400	443 074	468 560
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>		5 617	5 167	5 617
<i>Utsatt skattefordel</i>		460	808	52
<i>Varige driftsmidler</i>		3 925	4 179	4 036
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		15 626	16 726	16 885
Sum eiendeler		4 813 248	4 913 585	4 871 596
GJELD OG EGENKAPITAL				
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	4	4 170 594	4 311 569	4 217 252
<i>Annen gjeld</i>		4 738	10 829	11 387
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		14 715	15 077	18 642
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		125 000	65 000	139 500
<i>Fondsobligasjonslån</i>		75 000	115 000	75 000
Sum gjeld		4 390 048	4 517 475	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		13 386	17 922	-
Sum egenkapital	5	423 200	396 110	409 814
Sum gjeld og egenkapital		4 813 248	4 913 585	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 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 - Misligholdte lån (1.000 kr)

	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Misligholdte lån bolighypotek	423	2 600	3 164
Misligholdte lån eiendomshypotek	6 199	11 677	16 501
Misligholdte andre lån	68 155	61 518	62 858
Sum	74 777	75 796	82 523

Note 4 - Verdipapirgjeld (1.000 kr)

	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Sertifikat og andre kortsiktige låneopptak	-	100 000	-
Obligasjonsgjeld	4 320 000	4 803 000	4 895 000
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	154 000	593 000	683 000
Andre gjeldsbrevinnlån	-	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 166 000	4 310 000	4 212 000

ISIN NUMMER	PÅLYDENDE	RENTE	MARGIN	OPPTAK	FORFALL	BOKFØRT
						30.06.2015
Bolighypotek						
NO0010624315	400 000	3 MND NIBOR	0,66	06.09.2011	06.10.2016	374 274
NO0010675853	400 000	3 MND NIBOR	0,66	24.04.2013	15.09.2017	401 129
NO0010730898	200 000	3 MND NIBOR	0,245	16.02.2015	15.02.2018	199 749
Sum	1 000 000					975 151
Egenbeholdning	25 000					
Netto	975 000					

Eiendomshypotek

NO0010642051	450 000	3 MND NIBOR	1,3	02.04.2012	15.06.2017	450 089
NO0010662588	375 000	3 MND NIBOR	0,95	02.11.2012	02.05.2016	301 208
NO0010663099	400 000	3 MND NIBOR	1,25	15.11.2012	15.05.2018	400 221
NO0010675648	425 000	3 MND NIBOR	1,12	19.04.2013	17.06.2019	425 714
NO0010683774	120 000	Fastrente 4,13%	-	20.06.2013	20.06.2023	119 663
NO0010702806	400 000	3 MND NIBOR	0,85	24.01.2014	24.01.2021	403 665
NO0010730849	250 000	3 MND NIBOR	0,44	16.02.2015	15.06.2021	249 437
Sum	2 420 000					2 349 998
Egenbeholdning	74 000					
Netto	2 346 000					

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	299 966
NO0010714256	250 000	3 MND NIBOR	0,625	26.06.2014	26.06.2017	250 189
NO0010725294	250 000	3 MND NIBOR	0,59	04.12.2014	01.12.2017	250 290
Sum	900 000					845 446
Egenbeholdning	55 000					
Netto	845 000					

Note 5 - Kapitaldekning (1.000 kr)

	30.06.2015	30.06.2014	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	-3 446	-2 851	-3 588
Utsatt skattefordel	-460	-808	-52
Sum ren kjernekapital	405 908	374 530	406 175
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	75 000	75 000	75 000
Sum kjernekapital	480 908	449 530	481 175
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125 000	105 000	125 000
Sum tilleggskapital	125 000	105 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	605 908	554 530	606 175
Minimumskrav ansvarlig kapital			
Kredittrisiko			
Institusjoner	13 589	11 654	9 561
Foretak	400	1 200	1 200
Pantesikrede lån	234 969	246 625	251 484
Obligasjoner med fortrinnsrett	2 437	1 945	1 388
Øvrige engasjementer	1 288	1 444	2 358
Sum minimumskrav kredittrisiko	252 683	262 868	265 991
Operasjonell risiko	8 527	7 207	8 527
CVA-risiko	1 222		
Fradrag for gruppenedskrivning	-94	-94	-94
Minimumskrav ansvarlig kapital	262 338	269 981	274 424
Kapitaldekning	18,48 %	16,43 %	17,67 %
Kjernekapitaldekning	14,67 %	13,32 %	14,02 %
Ren kjernekapitaldekning	12,38 %	11,10 %	11,84 %

Eiendoms kreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden

