



Regnskap 1. kvartal 2011

Kort presentasjon av Eiendomskreditt

Etablert i 1997

Eiendomskreditt ble etablert den 29.10.1997 som et privat kredittforetak og fikk konsesjon som kredittforetak 17.4.1998. Selskapet eies av 78 sparebanker og 2 ansatte.

Formål

Eiendomskreditts formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom.

Konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

Eiendomskreditt tok i mai 2009 i bruk konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett. Tilpasningen til reglene om OMF vil for Eiendomskreditt AS, i motsetning til banker, ikke innebære noen overdragelse av lån til et annet kredittforetak som kan utstede OMF. Det skjer heller ingen organisasjonsmessige endringer i Eiendomskreditt AS. Finanstilsynet har gitt tillatelse til at Eiendomskreditt i en overgangsperiode kan utstede OMF parallelt med annen virksomhet. Eiendomskreditt har opprettet to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån.

Regnskap per 31.3.2011

Resultatregnskap

I første kvartal var resultat før skatt kr 5.836.554 mot kr 7.415.936 i samme periode i fjor. Årsaken til resultatnedgangen er i hovedsak en reduksjon i rentemarginen som i første kvartal i fjor var uvanlig høy.

I første kvartal utgjorde netto renteinntekter kr 8.372.149 mot kr 10.041.296 i samme periode i fjor. Netto renteinntekter utgjør 0,90% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis mot 1,22% i samme periode i 2010. Nedgangen skyldes i hovedsak at innlån som forfalt er blitt refinansiert på høyere kredittspreader.

Andre driftsinntekter var ved utgangen av 1. kvartal kr 255.000 (0,03%) mot kr 300.000 (0,04%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 3.236.146 (0,35%) ved utgangen av første kvartal mot kr 2.843.812 (0,35%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var på kr 308.312 (0,03%) per 31.3.2011, mot kr 256.624 (0,03%) i samme periode i 2010.

Ved utgangen av første kvartal var ett engasjement med utestående krav til sammen kr 13.315.725 misligholdt over 90 dager. Engasjementet ligger godt innenfor markedsverdien av pantesikkerheten. Selskapet har ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første kvartal

Etter at regnskapet er belastet for kr 1.634.235 i skatter er resultatet etter skatt kr 4.202.319 per 31.3.2011 mot kr 5.339.473 i tilsvarende periode i fjor.

Annualisert egenkapitalrentabilitet var i 1. kvartal 10,6% før skatt og 7,6% etter skatt.

Utlån og forvaltningskapital.

Det er hittil i år utbetalt kr 325 mill. i nedbetalingslån, mot kr 151 mill. i samme periode i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med kr 55 mill. i bolighypoteklån og kr 270 mill. i eiendomshypoteklån. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 29% på fast rente og 71% på flytende rente.

Høyeste belåningsgrad til bolig- og næringsformål er henholdsvis ca 63% og ca 54% av markedsverdi.

Nedbetalingslån utgjør kr 2.946.199.100 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	31.3.2011	%	31.3.2010	%	31.12.2010	%
Bolighypotek (lån med pant i boligeiendom)	1 197 153	40,6	1 146 944	41,8	1 173 127	40,9
Eiendomshypotek (lån med pant i næringsseiendom)	1 378 902	46,8			1 263 614	44,0
Andre lån (ikke klassifisert som OMF)	370 144	12,6	1 596 899	58,2	434 873	15,1
Sum	2 946 199	100,0	2 743 843	100,0	2 871 614	100,0

Det vesentligste av utlånsporteføljen er nå overført til de to sikkerhetsmassene for OMF. Alle nye lån gis nå enten som bolighypotek eller som eiendomshypotek.

Det har hittil i år vært en økning i nedbetalingslån på kr 74,6 mill. som tilsvarer 2,6%. Økningen de siste 12 måneder er på kr 202,4 mill. som tilsvarer 7,4%.

Forvaltningskapitalen er de siste 12 måneder øket fra kr 3.302 mill. til kr 3.613 mill., som tilsvarer en økning på 9,4%. Siden årsskiftet er forvaltningskapitalen redusert med 7,3%. Nedgangen i forvaltningskapital har sammenheng med oppbygging av likviditet før årsskiftet i forbindelse med større låneforfall over årsskiftet.

Innlån.

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

Selskapet har i første kvartal emittert obligasjoner for pålydende NOK 140 mill. i OMF eiendomshypotek. Eiendomskreditt er fortsatt det eneste selskap i Norge som har emittert OMF eiendomshypotek.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 3.227 mill., som er fordelt på 10 obligasjonslån og ett sertifikatlån. I tillegg er der tatt opp et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill.

Kapitaldekning

Ved utgangen av første kvartal 2011 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 323.981.000 som ga en kapitaldekning på 13,64% hvorav kjernekapitalen utgjorde 9,22%. Årets resultat er da ikke medregnet.

Fremtidsutsikter

Den siste tiden har sterk konkurranse om bolig- og næringslån ført til prispress. Dette forventes å påvirke rentemarginen fremover. Selv om det forventes vekst i utlån, vil bidraget fra dette trolig ikke kompensere fullt ut for marginfallet. Rentenettoen antas derfor å kunne bli noe lavere enn i fjor.

Misligholdet forventes å forbli på et lavt nivå fremover.

Under forutsetning av et stabilt finansmarked, forventes et godt resultat for året samlet.

Bergen den 11. mai 2011
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultatregnskap	1. kvartal 2011	1. kvartal 2010	2010
Tall i 1.000 kr			
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>			
Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1 078	701	3 890
Renter på utlån til og fordringer på kunder	33 808	30 607	127 409
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	4 501	3 386	14 759
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>39 387</i>	<i>34 694</i>	<i>146 059</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>			
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	837	790	3 525
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	28 252	23 332	101 495
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	1 925	531	2 694
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>31 014</i>	<i>24 653</i>	<i>107 683</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>	<i>8 372</i>	<i>10 041</i>	<i>38 375</i>
<i>Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>		-	258
<i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>	<i>184</i>	<i>148</i>	<i>420</i>
<i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>	<i>46</i>	<i>97</i>	<i>311</i>
<i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>	<i>781</i>	<i>289</i>	<i>665</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	<i>255</i>	<i>300</i>	<i>1 012</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>	-		-
Lønn m.v.	1822	1610	6 554
Pensjonskostnader	528	441	1 640
Sosiale kostnader	405	320	1 399
Administrasjonskostnader	480	472	2 934
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>3 236</i>	<i>2 844</i>	<i>12 528</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	<i>165</i>	<i>165</i>	<i>637</i>
<i>Andre driftskostnader</i>	<i>308</i>	<i>257</i>	<i>1 069</i>
Tap på utlån	-	-	-
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>	<i>5 837</i>	<i>7 416</i>	<i>26 186</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	<i>1 634</i>	<i>2 076</i>	<i>7 276</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>	<i>4 202</i>	<i>5 339</i>	<i>18 909</i>

Balanse (Tall i 1.000 kr)**31-mars-11 31-mars-10 31-des-10**

	31-mars-11	31-mars-10	31-des-10
Eiendeler			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	108 249	66 375	212 861
Utlån til og fordringer på kunder	2 945 029	2 742 673	2 870 444
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	511 408	444 442	773 873
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	4 594	4 594	4 594
Utsatt skattefordel	-	132	298
Varige driftsmidler	4 928	5 047	5 093
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter	39 279	38 568	31 146
Sum eiendeler	3 613 486	3 301 830	3 898 307
Gjeld og egenkapital			
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3 226 853	2 940 960	3 461 612
Annen gjeld	17 705	23 590	19 535
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter	38 401	38 681	30 967
Utsatt skatt	131		
Ansvarlig lånekapital	105 000	80 000	165 000
<i>Sum gjeld</i>	<i>3 388 090</i>	<i>3 083 231</i>	<i>3 677 114</i>
<u>Egenkapital</u>			
Aksjekapital	199 550	199 550	199 550
Overkursfond	2 830	2 830	2 830
Annen egenkapital	18 814	10 880	18 814
Årets resultat	4 202	5 339	-
<i>Sum egenkapital</i>	<i>225 396</i>	<i>218 599</i>	<i>221 194</i>
Sum gjeld og egenkapital	3 613 486	3 301 830	3 898 307

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for 3. kvartal 2010 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2010.

Note 2 – Utlån - etablering av sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgradene i disse

I forbindelse med at Eiendoms kreditt tilpasser seg regelverket for utstedere av OMF, etableres 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.

Lån som inngår i bolighypotek skal etter loven ligge innenfor 75% av markedsverdi bortsett fra fritidseiendommer som må ligge innenfor 60%. Etter vedtektene og praksis i Eiendoms kreditt må boligeiendommer ligge innenfor ca 63% av markedsverdi mens fritidseiendommer må ligge innefor ca 54% Vedtekter og praksis er altså vesentlig strengere enn OMF-regelverket.

Lån til leiegårder og andre utleieboliger som skal vektet 100% etter kapitaldekningsreglene har hittil fulgt 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. Eiendoms kreditt tilpasser seg til OMF-kravet og dette innebærer altså en innstramming i forhold til vedtekter og tidligere praksis.

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 vedtekter og praksis gitt en øvre lånegrense på ca 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

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
Sertifikatlån						
1059038.3	2,85% Eiendoms kreditt	21.10.10 - 17.08.11	FF	2,85 %		115 000 000
Seniorobligasjoner:						
1029392.1	4,25% Eiendoms kreditt	15.12.05 - 15.06.11	FF	4,25 %		330 000 000
1034125.8	FRN 3mnd. nibor+10bp	15.11.06 - 15.11.11	FF RR	2,66 %	15.05.2011	350 000 000
1037237.8	5,55% Eiendoms kreditt	15.06.07 - 15.06.12	FF	5,55 %		315 000 000
1039586.6	FRN 3mnd. nibor+25bp	31.10.07 - 15.10.12	FF RR	2,94 %	15.04.2011	150 000 000
1048953.7	5,95% Eiendoms kreditt	16.02.09 - 15.06.18	FF	5,95 %		45 000 000
Bolighypotek						
1051543.0	FRN 3mnd. nibor+55bp	28.05.09 - 15.09.14	FF RR	3,30 %	15.03.2011	800 000 000
1056515.3	FRN 3mnd. nibor+50bp	15.02.10 - 15.02.16	FF RR	3,06 %	15.05.2011	450 000 000
Eiendomshypotek						
1057714.1	FRN 3mnd. nibor+60bp	15.06.10 - 15.06.13(14)	FF RR	3,20 %	15.06.2011	300 000 000
1059243.9	FRN 3mnd. nibor+85bp	15.12.10 - 15.06.15(16)	FF RR	3,45 %	15.06.2011	400 000 000
1060035.6	FRN 3mnd. nibor+73bp	25.02.11 - 25.08.15(16)	FF RR	3,38 %	25.05.2011	140 000 000
Sum						3 395 000 000

Note 4 – Utlån og sikkerhetsmasse

(Tall i 1.000 kr)	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
Bolighypotek			
Brutto utlån til kunder bolighypotek	1 197 153	1 146 944	1 172 711
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 148	1 076	1 115
Antall lån	1 043	1 066	1 052
Fast rente	25,8%	31,3%	26,3%
Flytende rente	74,2%	68,9%	73,7%
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	37,1 %	%	36,9%
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>			
Boliglån	1 197 153	1 146 944	1 172 711
Fyllingssikkerhet	181 448	184 024	196 802
Sum	1 378 581	1 330 968	1 369 513
Obligasjoner i omløp	1 238 500	1 238 500	1 238 500
Overpantsettelse	11,3%	15,9 %	11 %
Eiendomshypotek			
Brutto utlån til kunder eiendomshypotek	1 378 902		1 260 932
Gjennomsnittlig lån per kunde	6 860		6 500
Antall lån	201		194
Fast rente	26,2%		32,0%
Flytende rente	73,8%		68,0%
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	40,0 %		40,1%
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>			
Eiendomshypoteklån	1 378 902		1 260 932
Fyllingssikkerhet	847		841
Sum	1 379 749		1 261 773
Obligasjoner i omløp	840 000		660 000
Overpantsettelse	64,3%		91,0%

Note 5 – Utlån geografisk fordeling

Bolighypotek

Tabellen nedenfor viser bolighypoteklånene fordelt på fylke for det vesentligste av porteføljen.

Fylke	31.03.2011		31.12.2010	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Akershus	347 510	29,0 %	351 014	29,9 %
Oslo	286 057	23,9 %	284 624	24,3 %
Hordaland	282 001	23,6 %	257 174	21,9 %
Rogaland	57 128	4,8 %	55 780	4,8 %
Vestfold	37 383	3,1 %	38 337	3,3 %
Buskerud	35 405	3,0 %	37 555	3,2 %
Vest-Agder	33 204	2,8 %	33 464	2,9 %
Østfold	27 957	2,3 %	28 249	2,4 %
Øvrige fylker	90 509	7,6 %	125 267	7,3 %
Sum	1 197 153	100,0 %	1 173 127	100,0%

Eiendomshypotek

Tabellen nedenfor viser eiendomshypoteklånene fordelt på fylke for det vesentligste av porteføljen.

Fylke	31.03.2011		31.12.2010	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Hordaland	491 244	35,6 %	461 421	36,5 %
Akershus	332 113	24,1 %	284 649	22,5 %
Oslo	223 907	16,2 %	210 943	16,7 %
Rogaland	103 109	7,5 %	97 622	7,7 %
Østfold	60 716	4,4 %	61 048	4,8 %
Buskerud	50 567	3,7 %	53 593	4,2 %
Øvrige fylker	117 247	8,5 %	94 338	7,6 %
Sum	1 378 902	100,0 %	1 263 614	100,0%

Note 6 – Mislighold og tap på utlån

Misligholdte lån (1.000 kr)	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
Misligholdte lån bolighypotek	-	-	-
Misligholdte lån eiendomshypotek	-	-	-
Misligholdte andre lån	13 316	22 315	17 926
Sum	13 316	22 315	17 926

Selskapet har ikke hatt tap på utlån. Det er heller ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første kvartal 2011.

Note 7 – Kapitaldekning

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden
Operasjonell risiko: Basismetoden

Kapitaldekning (beløp i 1 000 kr)	31.03.2011	31.03.2010	31.12.2010
<i>Kjernekapital</i>			
Aksjekapital (innbetalt)	199 550	199 550	199 550
Overkursfond	2 830	2 830	2 830
Annen egenkapital	18 814	10 880	18 814
Fradrag i ansvarlig kapital	-2 213	-2 255	-2 987
Sum kjernekapital	218 981	211 005	218 207
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	105 000	80 000	165 000
Fradrag i tilleggskapital			- 55 896
Sum tilleggskapital	105 000	80 000	109 104
Tellende ansvarlig kapital	323 981	291 005	327 311
Beregningsgrunnlag for kredittrisiko	2 311 860	2 066 300	2 248 296
Kredittrisiko	184 949	165 304	179 958
Operasjonell risiko	5 181	4 088	5 181
Fradrag	-94	-94	-94
Kapitalkrav	190 036	169 298	185 045
Overskudd av ansvarlig kapital	133 944	121 706	142 266
Kapitaldekning	13,64%	13,75 %	14,15 %
Kjernekapitaldekning	9,22 %	9,97 %	9,43 %

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

Arendal og Omegns Sparekasse	Indre Sogn Sparebank	Sparebanken Hedmark
Askim Sparebank	Klæbu Sparebank	Sparebanken Hemne
Aurland Sparebank	Kvinesdal Sparebank	Sparebanken Møre
Aurskog Sparebank	Larvikbanken Brunlanes Sparebank	Sparebanken Narvik
Berg Sparebank	Lillesands Sparebank	Sparebanken Pluss
Bien Sparebank AS	Lofoten Sparebank	Sparebanken Sogn og Fjordane
Birkenes Sparebank	Lom og Skjåk Sparebank	Sparebanken Vest
Bjugn Sparebank	Luster Sparebank	Sparebanken Øst
Blaker Sparebank	Marker Sparebank	Spareskillingsbanken
Bud, Fræna og Hustad Sparebank	Meldal Sparebank	Spydeberg Sparebank
Cultura Sparebank	Melhus Sparebank	Stadsbygd Sparebank
Eidsberg Sparebank	Modum Sparebank	Sunndal Sparebank
Etne Sparebank	Neset Sparebank	Surnadal Sparebank
Etnedal Sparebank	Nøtterøy Sparebank	Søgne og Greipstad Sparebank
Evje og Hornnes Sparebank	Odal Sparebank	Time Sparebank
Fana Sparebank	Ofoten Sparebank	Tolga – Os Sparebank
Flekkefjord Sparebank	Orkdal Sparebank	Trøgstad Sparebank
Gildeskål Sparebank	Rindal Sparebank	Tysnes Sparebank
Grue Sparebank	Rygge Vaaler Sparebank	Valle Sparebank
Halden Sparebank	Sandnes Sparebank	Vang Sparebank
Harstad Sparebank	Skudenes & Aakra Sparebank	Vestre Slidre Sparebank
Haugesund Sparebank	Soknedal Sparebank	Vik Sparebank
Hegra Sparebank	Sparebank 1 Buskerud- Vestfold	Voss Sparebank
Hjelmeland Sparebank	Sparebank 1 Ringerike Hadeland	Øystre Slidre Sparebank
Hol Sparebank	Sparebank 1 Søre Sunnmøre	Åfjord Sparebank
Høland og Setskog Sparebank	Sparebanken Hardanger	Aasen Sparebank



Postboks 143, 5876 Bergen Besøksadresse: Vollane 1, 5105 Eidsvåg
Telefon 55 33 27 00 Telefaks 55 33 27 01

E_Post: post@eiendomskreditt.no Hjemmeside: www.eiendomskreditt.no