



Regnskap 1. halvår 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. Eiendomskreditt har opprettet to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån. Eiendomskreditt var det første selskap i Norge som emitterte OMF eiendomshypotek.

Regnskap per 30.6.2011

Resultatregnskap

Resultat av ordinær drift før skatt var i første halvår kr 12.053.522 mot kr 13.659.212 i første halvår 2010. Årsaken til resultatnedgangen er i hovedsak en reduksjon i rentemarginen. I andre kvartal var resultatet kr 6.216.922 mot kr 6.243.276 i samme periode i fjor. Resultatet første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 10,7% mot 12,8% i tilsvarende periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjorde kr 17.156.498, mot kr 19.612.305 i første halvår 2010. Netto renteinntekter utgjør 0,92% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 1,19% i samme periode i 2010. Nedgangen skyldes i hovedsak at innlån som forfalt er blitt refinansiert på høyere kredittspreader.

Ved utgangen av første halvår var det tilbakeført tidligere nedskrivninger på verdipapirer med kr 1.094.282, mot en nedskrivning på kr 147.641 i samme periode i fjor. I tillegg har man hatt gevinst ved salg av verdipapirer på kr 120.515 i første halvår, mot et tap på kr 79.423 i samme periode i fjor.

Andre driftsinntekter var i første halvår kr 510.806 (0,03%) mot kr 636.729 (0,04%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 6.450.973 (0,35%) i første halvår mot kr 5.833.584 (0,35%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var kr 591.377 (0,03%) i første halvår, mot kr 551.461 (0,03%) i første halvår 2010.

Ved utgangen av første halvår 2011 var ett engasjement, med utestående krav til sammen kr 13.400.668, misligholdt (over 90 dager). Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første halvår.

Etter at regnskapet er belastet for kr 3.374.986 i skatter er resultatet etter skatt kr 8.678.536 i første halvår mot kr 9.896.760 i tilsvarende periode i fjor.

Utlån og forvaltningskapital.

Det er hittil i år utbetalt kr 310 mill. i nedbetalingslån, mot kr 259 mill. i samme periode i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med kr 83 mill. i bolighypoteklån og kr 227 mill. i eiendomshypoteklån. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 24% på fast rente og 76% på flytende rente.

Høyeste belåningsgrad til bolig- og næringsformål er henholdsvis ca 65% og ca 55% av markedsverdi.

Nedbetalingslån utgjør kr 3.012.076.008 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	30.6.2011	%	30.6.2010	%	31.12.2010	%
Bolighypotek (lån med pant i boligeiendom)	1.219.536	40,5	1.147.767	42,5	1.172.711	40,8
Eiendomshypotek (lån med pant i næringsseiendom)	1.475.285	49,0	1.179.347	43,7	1.260.932	43,9
Andre lån (ikke klassifisert som OMF)	317.255	10,5	370.776	13,8	437.971	15,3
Sum	3.012.076	100,0	2.697.890	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 140 mill. som tilsvarer 4,9%. Økningen de siste 12 måneder er på kr 314 mill. som tilsvarer 11,6%.

Forvaltningskapitalen er de siste 12 måneder øket fra kr 3.259 mill. til kr 3.612 mill., som tilsvarer en økning på 10,8%. 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 halvår emittert sertifikater for pålydende NOK 250 mill. og obligasjoner for pålydende NOK 245 mill. i OMF eiendomshypotek.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 3.386 mill., som er fordelt på 9 obligasjonslån, 4 sertifikatlån og et langsiktig gjeldsbrevlån.

Kapitaldekning

Ved utgangen av første halvår 2011 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 324.343.000 som ga en kapitaldekning på 13,65% hvorav kjernekapitalen utgjorde 9,23%. Årets resultat er da ikke medregnet.

Fremtidsutsikter

Den siste tiden har sterk konkurranse om bolig- og næringslån ført til marginpress. Dette forventes å vedvare 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.

Eiendomskreditt forventer å kunne levere et godt resultat av ordinær drift i kommende periode. Imidlertid vil den siste tids økonomiske uroligheter internasjonalt og den videre utviklingen i finansmarkedene kunne påvirke resultatet knyttet til selskapets rentebærende verdipapirer.

Bergen den 9. august 2011
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultatregnskap	1. halvår 2011	2. kvartal 2011	1. halvår 2010	2. kvartal 2010	2010
Tall i 1.000 kr					
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>					
Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	2 247	1 169	1 503	801	3 890
Renter på utlån til og fordringer på kunder	68 359	34 551	61 665	31 058	127 409
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	9 243	4 742	7 081	3 695	14 759
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>79 849</i>	<i>40 462</i>	<i>70 248</i>	<i>35 554</i>	<i>146 058</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>					
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	1 827	990	1 639	849	3 525
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	57 481	29 228	47 887	24 555	101 465
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	3 384	1 459	1 110	578	2 694
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>62 692</i>	<i>31 677</i>	<i>50 636</i>	<i>25 982</i>	<i>107 684</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>	<i>17 156</i>	<i>8 784</i>	<i>19 612</i>	<i>9 571</i>	<i>38 374</i>
<i>Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>	<i>293</i>	<i>293</i>	<i>257</i>	<i>257</i>	<i>258</i>
<i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>	<i>382</i>	<i>199</i>	<i>316</i>	<i>168</i>	<i>420</i>
<i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>	<i>89</i>	<i>43</i>	<i>206</i>	<i>109</i>	<i>311</i>
<i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>	<i>1 215</i>	<i>434</i>	<i>-267</i>	<i>-556</i>	<i>665</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	<i>511</i>	<i>256</i>	<i>637</i>	<i>337</i>	<i>1 012</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>					
Lønn m.v.	3 225	1 403	2 920	1 309	6 554
Pensjonskostnader	1 054	526	877	436	1 640
Sosiale kostnader	784	379	679	359	1 399
Administrasjonskostnader	1 387	907	1 358	886	2 934
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>6 451</i>	<i>3 215</i>	<i>5 834</i>	<i>2 990</i>	<i>12 527</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	<i>372</i>	<i>207</i>	<i>304</i>	<i>139</i>	<i>637</i>
<i>Andre driftskostnader</i>	<i>591</i>	<i>283</i>	<i>552</i>	<i>295</i>	<i>1 069</i>
Tap på utlån	-	-	-	-	-
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>	<i>12 054</i>	<i>6 217</i>	<i>13 659</i>	<i>6 243</i>	<i>26 185</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	<i>3 375</i>	<i>1 741</i>	<i>3 763</i>	<i>1 686</i>	<i>7 276</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>	<i>8 679</i>	<i>4 476</i>	<i>9 897</i>	<i>4 557</i>	<i>18 909</i>

Balanse	30-jun-11	30-jun-10	31-des-10
Eiendeler			
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>	96 090	153 716	212 861
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	3 010 906	2 696 720	2 870 444
<i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer</i>	476 222	383 363	773 873
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>	5 167	4 594	4 594
<i>Utsatt skattefordel</i>	-	514	298
<i>Varige driftsmidler</i>	4 913	5 083	5 093
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>	18 553	14 688	31 145
Sum eiendeler	3 611 851	3 258 677	3 898 307
Gjeld og egenkapital			
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	3 255 830	2 938 998	3 461 612
<i>Annen gjeld</i>	4 885	5 539	19 535
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>	14 987	10 984	30 967
<u>Avsetninger til forpliktelser og kostnader</u>			
<i>Utsatt skatt</i>	1 275		
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	105 000	80 000	165 000
Sum gjeld	3 381 978	3 035 521	3 677 113
<u>Egenkapital</u>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
<i>Aksjekapital</i>	199 550	199 550	199 550
<i>Overkursfond</i>	2 830	2 830	2 830
<u>Opptjent egenkapital</u>			
<i>Annen egenkapital</i>	18 814	10 880	18 814
<i>Årets resultat</i>	8 679	9 897	-
Sum egenkapital	229 872	223 157	221 194
Sum gjeld og egenkapital	3 611 851	3 258 677	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 første halvår 2011 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2010.

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

I forbindelse med at Eiendomskreditt 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 Eiendomskreditt må boligeiendommer ligge innenfor ca 65% av markedsverdi mens fritidseiendommer må ligge innefor ca 55% 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. Eiendomskreditt 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% Eiendomskreditt	21.10.10 - 17.08.11	FF	2,85 %		115 000 000
1060777.3	3,10% Eiendomskreditt	18.04.11 – 18.01.12	FF	3,10 %		50 000 000
1060975.3	3,10% Eiendomskreditt	04.05.11 – 15.02.12	FF	3,10 %		100 000 000
1061199.9	3,17% Eiendomskreditt	27.05.11 – 15.03.12	FF	3,17 %		100 000 000
Seniorobligasjoner:						
1034125.8	FRN 3mnd. nibor+10bp	15.11.06 - 15.11.11	FF RR	2,74 %	15.08.2011	350 000 000
1037237.8	5,55% Eiendomskreditt	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	2,90 %	15.07.2011	150 000 000
1048953.7	5,95% Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	FF	5,95 %		100 000 000
Bolighypotek						
1051543.0	FRN 3mnd. nibor+55bp	28.05.09 - 15.09.14	FF RR	3,58 %	15.09.2011	800 000 000
1056515.3	FRN 3mnd. nibor+50bp	15.02.10 - 15.02.16	FF RR	3,14 %	15.08.2011	450 000 000
Eiendomshypotek						
1057714.1	FRN 3mnd. nibor+60bp	15.06.10 - 15.06.13(14)	FF RR	3,48 %	15.09.2011	325 000 000
1059243.9	FRN 3mnd. nibor+85bp	15.12.10 - 15.06.15(16)	FF RR	3,73 %	15.09.2011	400 000 000
1060035.6	FRN 3mnd. nibor+73bp	25.02.11 - 25.08.15(16)	FF RR	3,42 %	25.08.2011	300 000 000
Sum						3 555 000 000

Note 4 – Utlån og sikkerhetsmasse

(Tall i 1.000 kr)	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Bolighypotek			
Brutto utlån til kunder bolighypotek	1 219 536	1 147 767	1 172 711
Gjennomsnittlig lån per kunde	1 187	1 067	1 115
Antall lån	1 027	1 076	1 052
Fast rente	19,9%	27,2%	26,3%
Flytende rente	80,1%	72,8%	73,7%
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	36,6 %	38,6 %	36,9%
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>			
Boliglån	1 219 536	1 147 767	1 172 711
Fyllingssikkerhet	174 637	113 490	196 802
Sum	1 394 173	1 261 257	1 369 513
Obligasjoner i omløp	1 238 500	1 238 500	1 238 500
Overpantsettelse	12,6%	9,8%	11 %
Eiendomshypotek			
Brutto utlån til kunder eiendomshypotek	1 475 285	1 179 347	1 260 932
Gjennomsnittlig lån per kunde	7 127	5 956	6 500
Antall lån	207	198	194
Fast rente	21,8%	32,4%	32,0%
Flytende rente	78,2%	67,6%	68,0%
Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi av pantesikkerhet (LTV)	39,6 %	41,7 %	40,1%
<u>Sikkerhetsmassens sammensetning</u>			
Eiendomshypoteklån	1 475 285	1 179 347	1 260 932
Fyllingssikkerhet	66		841
Sum	1 475 351	1 179 347	1 261 773
Obligasjoner i omløp	905 000	300 000	660 000
Overpantsettelse	63,0%	343,1%	91,0%

Note 5 – Utlån geografisk fordeling

Bolighypotek

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

Fylke	30.06.2011		31.12.2010	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Akershus	335 122	27,5 %	351 014	29,9 %
Oslo	322 570	26,5 %	284 624	24,3 %
Hordaland	280 840	23,0 %	257 174	21,9 %
Rogaland	56 904	4,7 %	55 780	4,8 %
Vestfold	36 110	3,0 %	38 337	3,3 %
Buskerud	34 654	2,8 %	37 555	3,2 %
Vest-Agder	32 912	2,7 %	33 464	2,9 %
Østfold	27 481	2,3 %	28 249	2,4 %
Øvrige fylker	92 943	7,6 %	125 267	7,3 %
Sum	1 219 536	100,0 %	1 173 127	100,0%

Eiendomshypotek

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

Fylke	30.06.2011		31.12.2010	
	Beløp 1000 kr	%	Beløp 1000 kr	%
Hordaland	494 388	33,5 %	461 421	36,5 %
Akershus	294 185	19,9 %	284 649	22,5 %
Oslo	252 770	17,1 %	210 943	16,7 %
Rogaland	116 291	7,9 %	97 622	7,7 %
Østfold	109 510	7,4 %	61 048	4,8 %
Buskerud	72 032	4,9 %	53 593	4,2 %
Øvrige fylker	136 108	9,2 %	94 338	7,6 %
Sum	1 475 285	100,0 %	1 263 614	100,0%

Note 6 – Mislighold og tap på utlån

Misligholdte lån (1.000 kr)	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Misligholdte lån bolighypotek	-	-	-
Misligholdte lån eiendomshypotek	-	-	-
Misligholdte andre lån	13 401	22 183	17 926
Sum	13 401	22 183	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 halvår 2011.

Note 7 – Kapitaldekning

Eiendomskreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden
Operasjonell risiko: Basismetoden

Kapitaldekning (beløp i 1 000 kr)	30.06.2011	30.06.2010	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	-1 851	-2 244	-2 987
Sum kjernekapital	219 343	211 016	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	324 343	291 016	327 311
Beregningsgrunnlag for kredittrisiko	2 312 325	2 015 275	2 248 296
Kredittrisiko	184 986	161 222	179 958
Operasjonell risiko	5 181	4 088	5 181
Fradrag	-94	-94	-94
Kapitalkrav	190 073	165 216	185 045
Overskudd av ansvarlig kapital	134 270	125 800	142 266
Kapitaldekning	13,65%	14,09 %	14,15 %
Kjernekapitaldekning	9,23 %	10,22 %	9,43 %