



Regnskap

3. kvartal 2009

Kort presentasjon av Eiendoms kreditt

Etablert i 1997

Eiendoms kreditt ble etablert den 29.10.1997 som et privat kredittforetak og fikk konsesjon som kredittforetak 17.4.1998. Selskapet eies av 75 sparebanker og 2 ansatte.

Formål

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

Forretningsidé og strategi

Med utgangspunkt i lav kredittrisiko, som over tid gir billige innlån, lave tap og lave driftskostnader, skal Eiendoms kreditt være i stand til å være blant markedets rimeligste tilbydere av langsiktige pantelån.

Høyeste belåningsgrad til bolig- og næringsformål er henholdsvis 70% og 60% av belåningsgrunnlaget, vanligvis lånetakst.

Konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

Eiendoms kreditt tok i mai i bruk konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett. Tilpasningen til reglene om OMF vil for Eiendoms kreditt 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 Eiendoms kreditt AS. Kredittilsynet har gitt tillatelse til at Eiendoms kreditt i en overgangsperiode kan utstede OMF parallelt med annen virksomhet. Eiendoms kreditt vil opprette to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån.

Regnskap per 30.9.2009

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for 3. kvartal 2009 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2008.

Resultatregnskap

Resultat av ordinær drift før skatt var per 30.9.2009 kr 24.273.450 mot kr 757.139 i samme periode i 2008.

I tredje kvartal var resultat før skatt positivt med kr 8.986.316 mot et negativt resultat med kr 1.780.763 i samme periode i fjor. Årsaken til resultatforbedringen er at mens obligasjonsporteføljen i tredje kvartal 2008 ble nedskrevet med kr 6,2 mill., kunne vi i tredje kvartal 2009 tilbakeføre kr 3,7 mill. av denne nedskrivningen. Ser man bort fra tilbakeføring av nedskrivning viser den underliggende drift de tre første kvartal en resultatforbedring på 36% fra tilsvarende periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjorde per 30.9.2009 kr 22.101.898, mot kr 18.431.871 i samme periode i 2008. I tredje kvartal utgjorde netto renteinntekter kr 7.751.642 mot kr 7.007.250 i samme periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjør 0,86% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis mot 0,71% i samme periode i 2008.

Andre driftsinntekter var ved utgangen av 3. kvartal kr 1.014.983 (0,04%) mot kr 1.178.728 (0,04%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 7.394.594 (0,30%) ved utgangen av tredje kvartal mot kr 7.872.892 (0,30%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var på kr 877.437 (0,03%) per 30.9.2009, mot kr 714.192 (0,03%) i samme periode i 2008.

Ved utgangen av tredje kvartal var to boliglån med utestående krav til sammen kr 2.631.678, misligholdt (over 90 dager). Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån per 30.9.2009.

Etter at regnskapet er belastet for kr 6.675.937 i skatter er resultatet etter skatt kr 17.597.513 per 30.9.2009 mot kr 630.681 i tilsvarende periode i fjor.

Forvaltningskapital og utlån.

Forvaltningskapitalen er de siste 12 måneder redusert fra kr 3.461 mill. til kr 3.340 mill., som tilsvarer en reduksjon på 3,5%.

Det er hittil i år utbetalt kr 105 mill. i nedbetalingslån, mot kr 444 mill. i samme periode i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med kr 83 mill. i lån til boliger og kr 22 mill. i lån til næringsbygg. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 34% på fast rente og 66% på flytende rente.

Høyeste belåningsgrad til bolig- og næringsformål er henholdsvis 70% og 60% av belåningsgrunnlaget, vanligvis lånetakst.

Nedbetalingslån utgjør kr 2.659.342.600 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	30.9.2009	%	30.9.2008	%
Lån til næringsformål	1.063.567	40,0	1.187.448	39,7
Lån til boliger	1.595.776	60,0	1.805.785	60,3
Sum	2.659.343	100,0	2.993.233	100,0

Det har hittil i år vært en reduksjon i nedbetalingslån på kr 224,0 mill. som tilsvarer 7,8%. Reduksjonen de siste 12 måneder er på kr 333,9 mill. som tilsvarer 11,2%.

Innlån.

Eiendomskreditt utstedte de første obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) i mai og brukte disse i bytteordningen med staten. Utstedelse av OMF og bruk av bytteordningen har bedret tilgangen på konkurransedyktige innlån og bedret selskapets konkurransevne. I tillegg bidrar de til å oppnå en bedre finansieringsstruktur.

Selskapet har de første tre kvartaler emittert obligasjoner pålydende NOK 884 mill. hvorav NOK 799 mill var OMF. I tillegg ble det emittert sertifikater pålydende NOK 75 mill.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 3.041 mill., hvorav kr 75 mill. er ett sertifikatlån og kr 2.940 mill. er fordelt på 10 obligasjonslån. I tillegg er der tatt opp et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill.

Eierforhold, egenkapital og kapitaldekning

Aksjekapitalen er totalt på kr 160.000.000,- fordelt på 1.600.000 aksjer pålydende kr 100,-. Aksjene er eiet av 75 sparebanker og 2 ansatte i selskapet. Selskapet har etter kvartalsskiftet foretatt en utvidelse av aksjekapitalen med NOK 40 mill. gjennom en fortrinnsrettemisjon og en rettet emisjon. Innbetaling av aksjekapitalen skjedde den 12.10.2009. Etter utvidelsen vil samlet aksjekapital være NOK 200 mill. og antallet eierbanker er øket til 82.

Ved utgangen av tredje kvartal 2009 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 245.066.000. Dette gir en kapitaldekning på 12,15%, hvorav 8,18% er kjernekapital. Årets resultat og nytteget aksjekapital er ikke inkludert.

Fremtidsutsikter

Boligprisene har tatt seg noe opp igjen i løpet av 2009. Den videre prisutvikling er imidlertid usikker både for boliger og næringsbygg og et nytt prisfall kan ikke utelukkes. Styret mener likevel at Eiendomskreditt har så lave belåningsgrenser at selskapet skal unngå tap fremover.

At selskapet nå kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett, vil både på kort og lang sikt bedre tilgangen på innlån, redusere refinansieringsrisikoen og medvirke til bedre innlånsvilkår.

Under forutsetning av et stabilt kapitalmarked forventer styret et godt 4. kvartal og et meget tilfredsstillende årsresultat.

Bergen den 4. november 2009
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultatregnskap	3. kvartal		3. kvartal		2008
	30-sep-09	2009	30-sep-08	2008	
Tall i 1.000 kr					
Renteinntekter og lignende inntekter	121 644	34 507	163 035	58 083	223 337
Rentekostnader og lignende kostnader	99 542	26 755	144 603	51 076	195 377
Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	22 102	7 752	18 432	7 007	27 960
Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning	361	-	306	-	306
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	324	131	274	104	166
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	384	107	444	126	575
Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler	9 687	3 744	-9 964	-6 165	-12 912
Andre driftsinntekter	1 015	375	1 179	330	1 396
Lønn og generelle administrasjonskostnader	7 395	2 544	7 873	2 594	10 339
Avskrivninger av varige driftsmidler	560	140	438	168	598
Andre driftskostnader	877	225	714	169	881
Tap på utlån					1 358
Resultat av ordinær drift før skatt	24 273	8 986	757	-1 781	3 165
Skatt på ordinært resultat	6 676	2 496	126	-494	795
Resultat av ordinær drift etter skatt	17 597	6 490	631	-1 287	2 370

Balanse	30-sep-09	30-sep-08	31-des-08
Eiendeler			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	65 353	58 915	107 649
Netto utlån til og fordringer på kunder	2 657 985	2 993 233	2 881 972
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer	588 148	371 214	417 056
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	4 594	4 594	4 594
Utsatt skattefordel	222	1 229	3 485
Varige driftsmidler	4 960	1 925	1 879
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter	18 427	29 703	42 056
Sum eiendeler	3 339 688	3 460 813	3 458 691
Gjeld og egenkapital			
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3 041 089	3 174 693	3 156 281
Annen gjeld	7 749	913	6 037
Påløpte kostnader og mottatte ikke opptjente inntekter	25 384	39 079	48 506
Ansvarlig lånekapital	80 000	80 000	80 000
Sum gjeld	3 154 222	3 294 685	3 290 823
<u>Egenkapital</u>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	160 000	160 000	160 000
Overkursfond	2 434	2 434	2 434
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	5 434	3 063	5 434
Årets resultat	17 597	631	-
Sum egenkapital	185 465	166 128	167 868
Sum gjeld og egenkapital	3 339 688	3 460 813	3 458 691

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

Arendal og Omegns Sparekasse	Hol Sparebank	Sparebanken Narvik
Askim Sparebank	Høland Sparebank	Sparebanken Pluss
Aurland Sparebank	Indre Sogn Sparebank	Sparebanken Sogn og Fjordane
Aurskog Sparebank	Klæbu Sparebank	Sparebanken Vest
Berg Sparebank	Kvinesdal Sparebank	SpareBanken Vestfold
Birkenes Sparebank	Kvinnherad Sparebank	Sparebanken Volda Ørsta
Bjugn Sparebank	Larvikbanken Brunlanes Sparebank	Sparebanken Øst
Blaker Sparebank	Lillesands Sparebank	Spareskillingsbanken
Bud, Fræna og Hustad Sparebank	Lofoten Sparebank	Spydeberg Sparebank
Cultura Sparebank	Lom og Skjåk Sparebank	Stadsbygd Sparebank
Eidsberg Sparebank	Luster Sparebank	Sunddal Sparebank
Etne Sparebank	Meldal Sparebank	Surnadal Sparebank
Etnedal Sparebank	Neset Sparebank	Søgne og Greipstad Sparebank
Evje og Hornnes Sparebank	Nøtterø Sparebank	Tingvoll Sparebank
Fana Sparebank	Odal Sparebank	Tolga – Os Sparebank
Fjaler Sparebank	Ofoten Sparebank	Trøgstad Sparebank
Flekkefjord Sparebank	Rindal Sparebank	Tysnes Sparebank
Gildeskål Sparebank	Rygge Vaaler Sparebank	Valle Sparebank
Gran Sparebank	Sauda Sparebank	Vang Sparebank
Grue Sparebank	Setskog Sparebank	Vestre Slidre Sparebank
Halden Sparebank	Skudenes & Aakra Sparebank	Vik Sparebank
Harstad Sparebank	Soknedal Sparebank	Voss Sparebank
Haugesund Sparebank	Sparebanken Hardanger	Øystre Slidre Sparebank
Hegra Sparebank	Sparebanken Hedmark	Åfjord Sparebank
Hjelmeland Sparebank	Sparebanken Hemne	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