

# Innhold

	Side
En presentasjon.....	2
Beskrivelse av virksomheten.....	2
Rammebetingelser og konkurranseforhold.....	5
Forretningsmessig risiko.....	6
Aksjonærpolitikk.....	6
Finansielle hovedtall .....	7
Styrets beretning.....	8
Resultatregnskap .....	14
Balanse .....	15
Regnskapsprinsipper .....	17
Noter .....	20
Kontantstrømanalyse .....	31
Styrende organer og organisasjon .....	32
Revisjonsberetning .....	33
Kontrollkomitéens beretning.....	33
Vedtekter for Eiendomskreditt AS .....	34

---

## **Eiendomskreditt - en presentasjon og beskrivelse av virksomheten.**

### **En presentasjon**

Eiendomskreditt AS er et landsdekkende kredittforetak som eies av sparebanker. Eiendomskreditt ble etablert i 1997 og kom i ordinær drift sommeren 1998. Eiendomskreditt AS har forretningskontor i Bergen.

### **Offentlig godkjenning**

Eiendomskreditt AS er underlagt lov av 10. juni 1988 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner. Vedtektene er godkjent av Kredittilsynet på vegne av Finansdepartementet. Virksomheten kontrolleres av Kredittilsynet.

### **Formål**

Eiendomskreditts formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom eller annen betryggende sikkerhet, samt å yte lån til kommunal, fylkeskommunal og statlig virksomhet, og til andre finansinstitusjoner.

### **Forretningside**

Eiendomskreditt skal ta lav kredittrisiko. Dette skal over tid gi billige innlån og lave tap og sammen med spesialisering og standardisering bidra til lave driftskostnader. Samlet skal dette gjøre Eiendomskreditt i stand til å være blant markedets rimeligste tilbydere av langsiktige pantelån.

### **Utlån - krav til sikkerhet**

Lån bevilges ut fra en samlet vurdering av sikkerhet, lånsøkers kredittverdighet og inntjeningssevne.

Kravene til sikkerhet er fastsatt i vedtekter som bare kan endres med samtykke av Kongen (Finansdepartementet/Kredittilsynet). Styret har fastsatt retningslinjer for vurdering av sikkerhetsstillelser.

### **Innlån**

Utlånsmidlene skal i hovedsak skaffes til veie ved salg av sertifikater og ihendehaverobligasjoner. Kjøperne vil i det vesentligste være banker, kredittforetak, forsikringsselskaper, pensjonskasser, pensjonsfond, legater, stiftelser, bedrifter og privatpersoner.

### **Regnskapsrapportering**

Eiendomskreditt har kvartalsvis regnskapsrapportering.

## **Beskrivelse av virksomheten**

### **Utlån**

#### **Eiendomskreditts utlånsvirksomhet**

Utlån gis kun i det norske marked.

Kravene til sikkerhet er fastsatt i selskapets vedtekter. Lån bevilges ut fra en samlet vurdering av sikkerhet og lånsøkers kredittverdighet.

Ved pant i boligeiendom, eller i rettigheter i slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 70 % av en forsvarlig langsiktig verdivurdering.

Lån til næringsformål skal være sikret innenfor 60 % av en forsvarlig langsiktig verdivurdering, eventuelt med tillegg av pant i driftstilbehør innenfor 50% av en forsvarlig verdivurdering.

Lån til kommuner, fylkeskommuner, stat og finansinstitusjoner kan gis uten særskilt sikkerhet.

Sammensetningen av låneporteføljen vil blant annet bli påvirket av de belåningsgrenser som er fastsatt i vedtektene for henholdsvis boliger og næringsbygg. Utlånsporteføljen antas på lengre sikt å bli fordelt med 10% til eierbanker og offentlig virksomhet, 20% til næringsbygg og 70% til boliger.

### **Kredittgivning og utlånspolitikk**

Kredittgivningen i Eiendomskreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Alle lån til næringsformål behandles av kredittkomitéen. Kredittkomitéen har fullmakt til å bevilge lån inntil 10 mill. kroner, alternativt inntil 40 mill. kroner til borettslag og inntil 50 mill. kroner dersom lånet er til kommuner, fylkeskommuner og stat eller når lån er garantert av slike. Lån som er større enn dette, skal behandles i Eiendomskreditts styre. Lån til eierbankene gis innenfor kredittrammer som er fastsatt av styret. Alle næringslån som ikke anses kurante skal styrebehandles uansett størrelse og lånetype. Delegering av kredittbeslutning til eierbankene eller andre samarbeidspartnere vil ikke forekomme.

Kredittkomitéen består for tiden av adm. direktør, finansdirektør og økonomisjef med avdelingssjef som varamedlem.

### **Kriterier for utlån**

For lån som etter vedtektene skal ha pantesikkerhet, er det sikkerhetsstillelsen som skal være hovedgrunnlaget for kredittbelutningen. I tillegg skal det fremstå som overveiende sannsynlig at låntaker både har vilje og evne til å betjene lånet. Foreligger det forhold som kan gi grunn til å tro at debitor ikke vil kunne tilbakebetale lånet på normal måte, skal lån ikke ytes – uavhengig av hvilken sikkerhet som kan stilles.

Boliglån ytes primært i tettsteder eller i regulerte områder hvor boligen antas å være lett omsettelig. Unntak kan gjøres ved særlig lav belåningsgrad for meget attraktive og kurante boliger.

For næringseiendommer som belånes, vil kravet til beliggenhet normalt være enda strengere. Generelt vil det være et hovedkrav at panteobjektene med stor grad av sikkerhet enten antas å være omsettelige til priser som gir Eiendomskreditt full dekning av alle krav også i et vanskelig eiendomsmarked, eller at de antas å kunne leies ut til priser som dekker påregnelige utgifter til vedlikehold, drift, avgifter og betjening av Eiendomskreditts lån.

### **Belåningsverdi**

Pantobjektets belåningsverdi fastsettes av selskapet. Ved fastsettelse av belåningsverdien skal det tas utgangspunkt i en realisasjonsverdi og de påregnelige omstendigheter rundt denne. Som grunnlag for fastsettelse av belåningsverdien krever Eiendomskreditt normalt at det avholdes takst som viser salgsverdi og låneverdi. Låneverdien skal gi uttrykk for en forsiktig verddivurdering uavhengig av kortsiktige svingninger i markedet. Eiendomskreditt kan som regel legge denne verdi til grunn som belåningsverdi. Dersom det foreligger annen informasjon som er relevant for verddivurderingen, vil imidlertid også denne informasjon bli hensyntatt. Ved større næringslån vil eiendommen normalt bli besiktiget.

Ved pant i boliger og kontor- og forretningsbygg kan egne verdiberegninger benyttes når annet grunnlagsmateriale kombinert med lav låneutmåling gjør dette ubetenkelig. I de tilfeller hvor egne verdiberegninger legges til grunn skal det foreligge særskilt dokumentasjon som bekrefter eiendommens betegnelse.

### **Distribusjon**

Salg av lån og etablering av kundeforhold vil hovedsakelig foregå fra selskapets kontor i Bergen. I tillegg tilføres selskapet lånesaker fra eierbankene.

Eiendomskreditt er også valgt som samarbeidspartner av flere landsdekkende interesseorganisasjoner. Disse samarbeidsavtalene tilfører selskapet betydelige mengder boliglån.

Det er også utarbeidet en egen samarbeidsmodell hvor Eiendomskreditt yter fastrentelån direkte til eierbankene og hvor disse står som debitorer. Samarbeidsmodellen bygger på best mulig utnyttelse av de komparative fortrinn hos henholdsvis eierbankene og Eiendomskreditt. Gjennom samarbeidsmodellen har bankene mulighet for å tilby lån til fast rente til sine kunder.

### **Utlånsbetingelser**

Eiendomskreditts lån kan ha en løpetid på maksimalt 35 år hvorav inntil 5 år kan være avdragsfrie. Ved særlig lav låneutmåling kan avdragsfri periode utvides. Til industrivirksomhet skal lånene normalt ha en løpetid på maksimalt 20 år. Utlån kan gis med flytende eller fast rente. Rentebindingstiden for lånene kan for tiden være opp til 9 år. Ved rentereguleringstidspunktene kan låntaker innfri lånene til pålydende. Dersom lån innfris utenom disse tidspunktene kan dette medføre kostnader for låntaker i form av overkurs. Hvis derimot innfrielse fører til en rentegevinst (underkurs), tilfaller denne låntaker.

### **Utlånsportefølje.**

Ved utgangen av 2003 hadde Eiendomskreditt en samlet portefølje av nedbetalingslån på 2.087 mill. kroner.

### **Innlånsvirksomheten**

Eiendomskreditt skal primært finansiere sin virksomhet gjennom innlån i det innenlandske obligasjons- og sertifikatmarkedet. Det legges vekt på at innlånsvirksomheten skal være oversiktlig og kostnadseffektiv.

Institusjonelle investorer i form av pengemarkeds- og obligasjonsfond, forsikringsselskaper, pensjonskasser, trygdeforvaltning og banker vil være de største långiversektorene.

Det er en del av den overordnede innlånsstrategi at selskapets langsiktige utlån skal ha en høy grad av langsiktig finansiering, enten i form av egenkapitalfinansiering eller obligasjonsinnlån. Det innenlandske obligasjonsmarkedet vil derfor være den primære kilden for låneopptak med fast og flytende rente.

### **Kapitalforvaltningen**

Selskapets kapital skal forvaltes i tråd med selskapets strategi for egenkapitalrentabilitet, kreditt- og renterisiko. Midler kan plasseres i utlån, omsettelige rentebærende papirer, rente- og aksjefond, grunnfondsbevis og aksjer. I kapitalforvaltningen skal det legges vekt på stabil avkastning, høy likviditetsgrad, begrenset risiko og liten samvariasjon med risiko i utlånsporteføljen. Sammensetningen av aktiva skal være fleksibel slik at den kan tilpasses endringer i rammebetingelsene.

### **Soliditet**

#### **Kapitaldekningskrav**

Kapitaldekningsreglene innebærer at det stilles minimumskrav til størrelse, kvalitet og sammensetning på den ansvarlige kapitalen. Kravet til den ansvarlige kapitalens størrelse bestemmes utfra en risikovekting av alle eiendelspostene i balansen og fordringer utenom balansen.

Kredittforetak og banker skal etter kapitaldekningsreglene ha en ansvarlig kapital på minimum 8% av den risikoveide balansen.

Eiendomskreditts ansvarlige kapital kan i henhold til myndighetenes forskrifter bestå av følgende elementer:

#### **Kjernekapital:**

- Innbetalt aksjekapital
- Overkursfond
- Utjevningsfond

#### **Tilleggskapital**

- Tidsbegrenset ansvarlig lån
- Evigvarende ansvarlig lån

#### **Fradrag:**

- Til fradrag i den ansvarlige kapitalen kommer eierandeler i andre finansinstitusjoner utover visse rammer.

Eiendomskreditt har som policy å opprettholde en soliditet som gir tillit i markedet og som gir selskapet den nødvendige handlefrihet. Styret har hatt som målsetting at kapitaldekningen i oppbyggingsfasen skulle ligge på

minst 12%. Styret finner at erfaringene hittil har bekreftet selskapets lave risikoprofil. Inntjeningen har utviklet seg positivt og dette forventes å fortsette. Disse forhold, og selskapets eierstruktur, tilsier at kravet til kapitaldekning gradvis kan reduseres noe. I valg mellom markedsvekst og tillitvekkende soliditetsmål skal sistnevnte prioriteres.

## Rammebetingelser og konkurranseforhold

### Endringer i reguleringen av kredittforetakene

Som kredittforetak er Eiendomskreditts virksomhet blant annet underlagt lov av 10. juni 1988 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner. Eiendomskreditts vedtekter er godkjent av Kredittilsynet og kan ikke endres uten ny godkjennelse. Kredittilsynet har tilsynet med Eiendomskreditts virksomhet.

Avviklingen av reguleringene i kredittmarkedet fra midten av 1980-årene har også omfattet kredittforetakene. Fra en situasjon der finansinstitusjonene hadde ulike rammevilkår alt etter sin bransje, har de nå i stor utstrekning felles rammevilkår, og konkurrerer med hverandre på tvers av bransjeskiller.

Mens kredittforetak tidligere var de eneste finansinstitusjoner som hadde adgang til å utstede obligasjoner, er obligasjonsmarkedet nå åpent for alle kategorier institusjoner. Kredittforetak skiller seg nå fra banker først og fremst ved at de ikke har anledning til å motta innskudd fra almenheten (og således heller ikke er pålagt sikringsfondsavgift), samt ved at formål og virksomhet er detaljert definert i vedtektene.

Aktivasiden i kredittforetak er gjerne dominert av en forholdsvis oversiktlig og homogen utlånsmasse. Dette vil typisk si utlån mot pant i fast eiendom, innenfor vedtektsfestede takstgrenser. Kredittforetaks utlånsvirksomhet kan imidlertid også gjelde andre formål, som da vil være angitt i vedtektene. Gjennom sistnevnet skal kreditor være sikret mot uforutsett og uforvarlig kredittrisiko.

Det er i dag ingen offentlig regulering av kredittforetakenes utlånsvirksomhet.

### Eiendomskreditts konkurrenter

I tillegg til kredittforetakene drives pantelånsvirksomhet hovedsakelig av forretningsbanker, sparebanker og Den Norske Stats Husbank.

### Private banker

Forretningsbanker og sparebanker har tradisjonelt hatt en stor markedsandel i kredittmarkedet, og utgjør den største långivergruppe i Norge. Bankenes utlån har hovedsakelig kort rentebindingstid og kort oppsigelsesfrist. Mange banker tilbyr også lån med fast rente.

### Forsikring

Tidligere har livselskapene i betydelig omfang gitt utlån mot sikkerhet i fast eiendom. Denne virksomheten er nå betydelig redusert.

### Kredittforetak

De større kredittforetakene er datterselskap av de store private bankene. Etter en periode med reduksjon i antallet kredittforetak er flere nye kredittforetak etablert de senere år.

### Offentlige banker

Den Norske Stats Husbank er hovedsakelig et boligpolitisk virkemiddel. Husbankens aktivitet reguleres av myndighetene gjennom rammer for utlånene, samt vilkårene vedr. rente, formål, tilbakebetalingstid m.v. Husbanken er Norges største boliglångiver.

### Låneetterspørsel

På begynnelsen av 1990-tallet var det fallende kredittetterspørsel i Norge. Fra 1994 har etterspørselen økt, og kredittetterspørselen er fortsatt betydelig med en vekst på 8 – 12% årlig de siste 4 årene.

### Obligasjonsmarkedet

Inntil tidlig i 1990-årene var kredittforetakene den største private utstedergruppe i det norske obligasjonsmarkedet, og periodevis også større enn staten. Etter de omfattende strukturforandringer i

finansnæringen er nå banksektoren på linje med kredittforetakene når det gjelder obligasjonsemisjoner. De mest omsatte obligasjoner er stats-, kredittforetaks- og bankobligasjoner.

Til tross for statlige budsjettoverskudd ønsker staten å opprettholde en posisjon som låntaker i obligasjonsmarkedet. Gjeld som forfaller blir i stor utstrekning refinansiert ved nye emisjoner i løpende, likvide obligasjonslån i det norske obligasjonsmarkedet.

## **Forretningsmessig risiko**

### **Debitors betalingsevne**

Selv om pantesikkerheten for utlånene forutsettes å gi full sikkerhet for de innvilgede lån, vil Eiendomskreditts risiko likevel også være knyttet til den enkelte kundes evne til å betjene sine lån.

### **Verdifall på sikkerhetsstillelser.**

Eiendomskreditt yter kun grunnfinansiering innenfor lave belåningsgrenser. Kraftig prisfall i eiendomsmarkedet vil likevel kunne påføre selskapet forretningsmessig risiko.

### **Refinansieringsrisiko**

Lav likviditetsrisiko er et viktig element i Eiendomskreditts driftskonsept. Det vil således bli lagt vesentlig vekt på at utlånene i stor grad er langsiktig finansiert. Det er også selskapets policy å holde tilstrekkelige likviditetsreserver til å møte alle forfall på kort sikt. På lang sikt vil en homogen lavrisiko utlånsmasse som lett kan avhendes, representere en ytterligere likviditetsmessig sikkerhet for selskapets kreditorer.

### **Renterisiko**

Eiendomskreditt skal ikke ha vesentlig renterisiko. Rentebindingen vil derfor i all hovedsak være lik på inn- og utlånene. Eventuelle skjevheter søkes dekket via sikringsforretninger på og utenfor balansen.

### **Valutarisiko**

Eiendomskreditt har i dag ingen aktivitet i annen valuta enn norske kroner og har ikke valutarisiko.

### **Kapitalforvaltning**

Selskapets kapital er i all hovedsak plassert i rentebærende aktiva med lav kredittrisiko og innenfor fastsatte kredittrammer.

## **Aksjonærpolitikk**

Selskapet vil ta sikte på å maksimere utbetaling av utbytte innenfor lovens rammer. En slik utbyttepolitikk er begrunnet med at flertallet av aksjonærene antas å holde aksjene langsiktig og føre dem som anleggsmidler. Uten en høy utdelingsgrad vil derfor selskapets inntjening ikke bli avspeilet i eierbankenes inntjening og egenkapital.

**FINANSIELLE HOVEDTALL (1.000 kr)**

<b>Resultat</b>	2003	2002	2001	2000	1999
Netto renteinntekter	15 958	15 524	12 967	9 815	9 067
Øvrige driftsinntekter	637	732	638	231	202
Driftskostnader	8 270	6 677	6 320	5 557	5 267
Gevinst/tap (-) på verdipapirer	355	-191			
Tap (avsetning til uspesifisert tap)	660	515	470	300	150
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	8 019	8 899	6 815	4 189	3 852
Skattekostnad	2 253	2 494	1 915	1 184	1 080
Resultat etter skatt	5 766	6 405	4 900	3 006	2 772

<b>Balanse per 31.12.</b>	2003	2002	2001	2000	1999
Sikringsobligasjoner, kortsiktige plasseringer og diverse fordringer	348 503	271 848	177 000	150 737	75 698
Brutto utlån	2 087 116	1 736 409	1 429 288	1 009 903	536 052
Uspesifiserte tapsavsetninger	2 195	1 535	1 020	550	250
Varige driftsmidler	309	127	159	236	360
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 218 994	1 801 374	1 419 761	1 028 556	485 259
Annen gjeld	40 435	48 148	34 736	31 245	26 078
Forvaltningskapital	2 433 733	2 006 672	1 605 426	1 160 331	511 337
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	2 237 087	1 828 033	1 332 252	852 690	468 283
Risikovektet balanse	1 399 559	1 255 704	1 102 503	778 184	337 183
Bokført egenkapital	124 304	101 084	100 930	100 529	100 524
Tellende ansvarlig kapital	173 222	150 194	149 812	99 531	100 288
Kjernekapital	123 222	100 194	99 874	99 531	100 288

<b>Nøkkeltall (i % av GFK)</b>	2003	2002	2001	2000	1999
Netto renteinntekter	0,71 %	0,85 %	0,97 %	1,15 %	1,94 %
Driftskostnader	0,37 %	0,37 %	0,47 %	0,65 %	1,12 %
Tap på utlån (uspesifisert tapsavsetning)	0,03 %	0,03 %	0,04 %	0,04 %	0,03 %
Resultat før skatt	0,36 %	0,49 %	0,51 %	0,49 %	0,82 %
Resultat etter skatt	0,26 %	0,35 %	0,37 %	0,35 %	0,59 %
Kapitaldekning	12,38 %	11,96 %	13,59 %	12,79 %	29,74 %
Avkastning på gjennomsnittlig innbetalt egenkapital					
Før skatt	6,89 %	8,90 %	6,82 %	4,19 %	3,85 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	3,90 %	6,57 %	6,98 %	6,64 %	6,17 %
Avkastning utover risikofri rente	2,99 %	2,23 %	- 0,16 %	- 2,45 %	- 2,32 %
Avkastning etter skatt	4,96 %	6,40 %	4,90 %	3,01 %	2,77 %

# Styrets beretning

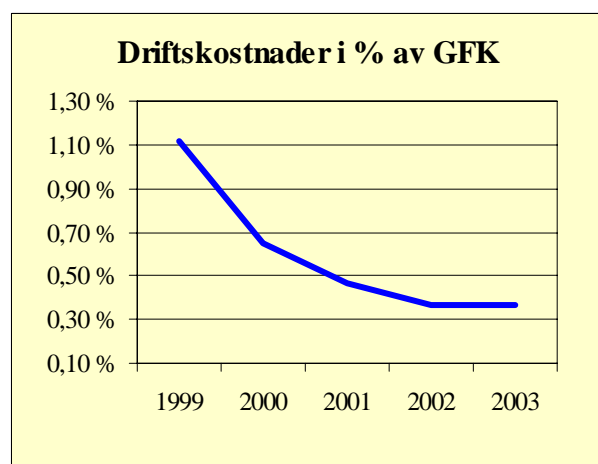
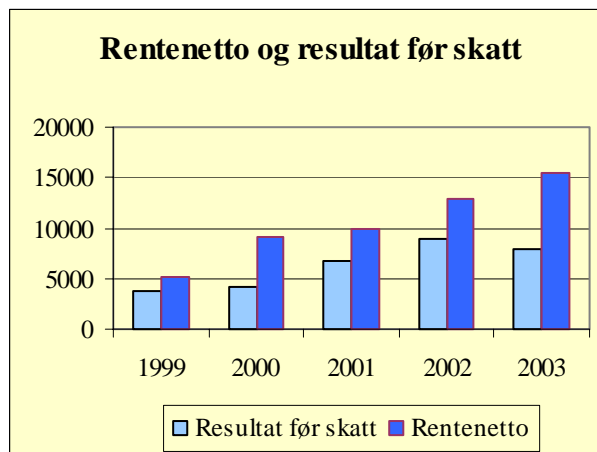
## Resultatregnskapet

Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet. Tall for 2002 er angitt i parentes.

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 5,8 mill. mot kr 6,4 mill. i 2002. Dette resultatet utgjør 0,26% (0,35%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Resultatutviklingen må sees i lys av det betydelige rentefallet i 2003 som har gitt en betydelig negativ effekt på netto renteinntekter.

Netto renteinntekter utgjorde kr 16,0 mill mot kr 15,5 mill i 2002. Rentefallet i 2003 har gitt lavere inntjening på selskapets egenkapital som i hovedsak er plassert i rentebærende aktiva. Dette ble imidlertid mer enn oppveid av økte margininntekter som følge av høyere utlånsvolum og av inntektsbidraget fra en øking i aksjekapitalen. Netto renteinntekter utgjør 0,71% (0,85%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.



Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til rentesikring og blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene. Øvrige gevinster og tap på verdipapirer er resultatført med kr 0,4 mill., mot et tap på kr 0,2 mill. i 2002.

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 7,5 mill. i 2003, mot kr 6,0 mill. i 2002. Totale driftskostnader var kr 8,3 mill. mot kr 6,7 mill. i 2002 og utgjorde 0,37% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnadsprosenten må ses i lys av at selskapet ennå ikke har nådd en kostnadsoptimal størrelse.

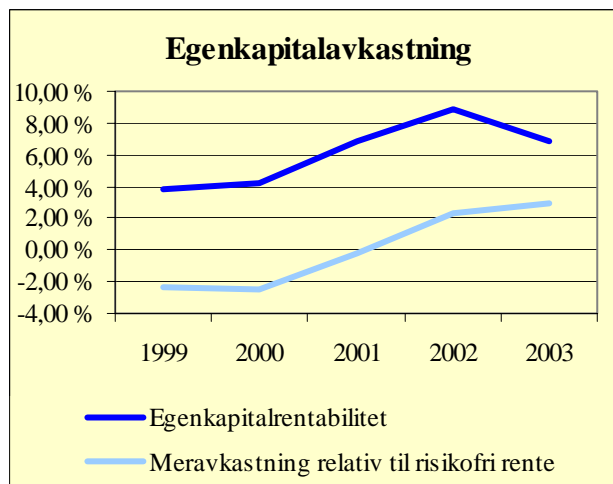
Eiendomskreditt AS hadde per 31. desember 2003

misligholdte lån som utgjorde 0,24% (0,20%) av brutto utlån. Misligholdet knytter seg til 2 engasjementer som ikke er tapsutsatt.

Selskapet har avsatt kr 0,7 mill. i uspesifiserte tapsavsetninger i 2003. Etter avsetningen utgjør de uspesifiserte tapsavsetninger kr 2,2 mill.

Resultat før skatt var kr 8,0 mill. (kr 8,9 mill.) og utgjorde 0,36% (0,49%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Dette tilsvarer en avkastning på gjennomsnittlig innbetalt aksjekapital på 6,89% (8,90%) som tilsvarer 2,99% poeng (2,33%) over risikofri rente.

Årets skattekostnad utgjør kr 2,3 mill. og gjelder betalbar skatt med kr 2,4 mill. og en reduksjon i utsatt skatt på kr 0,1 mill. Årets resultat etter skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig innbetalt aksjekapitalen på 4,96% (6,40%).



## Disponering av resultatet.

Årsresultatet i Eiendomskreditt AS utgjør kr 5.766.478. Det foreslås avsatt kr 6.142.025 (5,0%) til utbytte som dekkes av årets overskudd og overføring av kr 375.547 fra annen egenkapital.

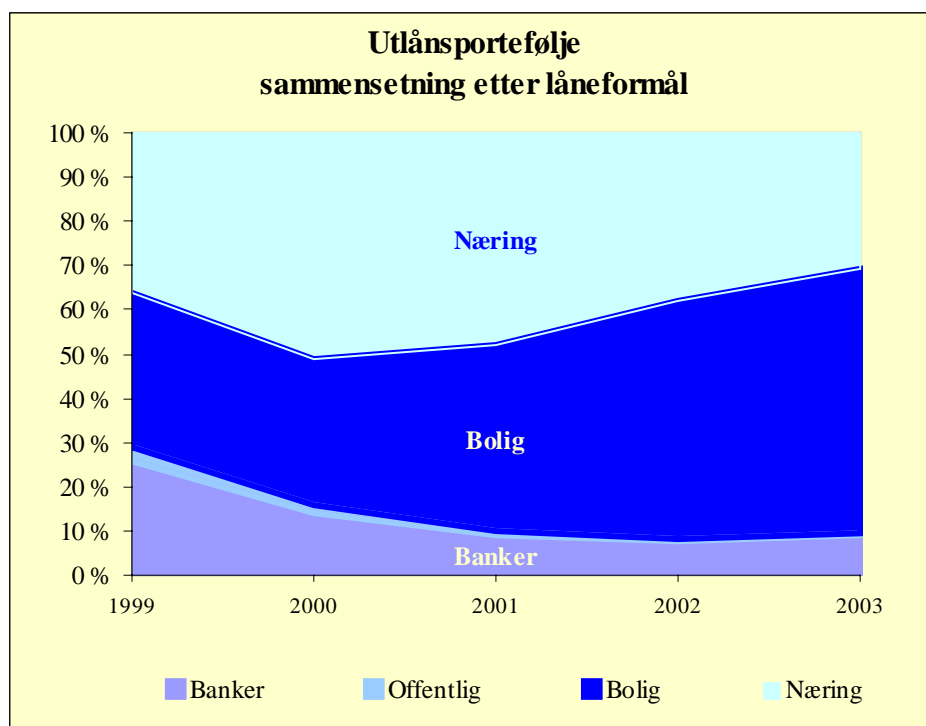
## Utlån

Den ekspansive pengepolitikken i 2003 har vært et viktig bidrag til at konjunktorene mot slutten av året igjen synes å være i bedring. En svakere krone har skapt optimisme i næringslivet og veksten i arbeidsledigheten synes å ha toppet ut. Videre har lavere lånerenter for husholdningene ført til betydelig økning i disponibel inntekt i forbrukersektoren med påfølgende økning i etterspørselen og stigende boligpriser. Kredittveksten hos husholdningene har vært stabilt høy gjennom hele året.

Eiendomskreditt har til tross for sterkere konkurranse om gode lån hatt stor etterspørsel etter lån gjennom hele 2003. Utover våren og sommeren var pågangen etter boliglån så stor at det oppsto kapasitetsproblemer som først ble overvunnet ut på høsten. Rentebildet i første halvår der faste renter i hovedsak lå under den flytende renten medførte at interessen for fastrenteutlån i denne perioden var svært god. Etter halvårsskiftet endret bildet seg betydelig. En etter hvert meget lav flytende rente gjorde at etterspørselen i større grad dreide mot lån med flytende rente.

Eiendomskreditt ønsker å fremstå som en av de aller billigste långiverne. Dette gjelder både på fast og flytende rente. En undersøkelse viser at selskapet blant 28 større landsdekkende eller regionale långivere, gjennom de siste 5 år har tilbudt den gjennomsnittlig laveste rente på boliglån. Dette gjaldt både for fast og flytende rente. Selskapets prisprofil, og positive omtale av denne i media, har klart bidratt til den gode etterspørselen etter boliglån. Gjennom 2003 økte andelen boliglån i porteføljen fra 54% til 60%.

Selskapet legger i henhold til sin strategi hovedvekten på boliglån. I en oppbyggingsfase var det imidlertid en del av strategien å satse på gode næringslån for hurtigere å oppnå et tilfredsstillende utlånsvolum. En stor del av de største lånene til næringsbygg ble gitt i samarbeid med en annen finansinstitusjon. Eiendomskreditt har i disse sakene gitt den best prioriterte del av de enkelte lån og er på alle disse lån sikret innenfor maksimalt 50% av en forsiktig verdivurdering. Da disse lånene har gitt relativt lav inntjening ble det gjort avtale om å føre lån for 181 mill kroner tilbake til den aktuelle finansinstitusjon i 2003. Dette bidro til å redusere netto utlånsvest og til å redusere andelen næringslån i porteføljen. Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som meget god. Det vises til note 5 om risikoklassifisering av utlån.



### Utlånsutvikling

Det ble i 2003 utbetalt nedbetalingslån med i alt 720 mill. kroner mot 577 mill. kroner i 2002. Brutto utlån vokste i 2003 med 20,2% (21,5%) og utgjorde per 31. desember 2003 kr 2.087 mill. (kr 1.736 mill.).

Hovedtyngden av lånene ligger på Østlandet. Oslo og Akershus står alene for 48% av utlånene. Det tredje største utlånsfylket er Hordaland med 23,3% av utlånene. Fordelingen av nedbetalingslån på sektor og fylker fremgår av tabellene i note 9. Av lånene løper 46,8% med fast rente mens 53,2% har flytende rente.

Fordeling av nedbetalingslån etter formål og risikovekting var per 31.12.2003 slik (1 000 kr):

Risikovekting	20%	50%	100%	Sum	Sum
				utlån	Risikovektet
Banker	181 818			181 818	36 364
Kommuner	6 750			6 750	1 350
Bolig (lønnstakere)		907 712		907 712	453 856
Næring (inkl. borettslag m.m.)		347 259	643 578	990 837	817 207
<b>Sum</b>	<b>188 568</b>	<b>1 254 971</b>	<b>643 578</b>	<b>2 087 116</b>	<b>1 308 777</b>

Nedbetalingslånene hadde en gjennomsnittlig risikovekting på 62,7% (66,7%).

### Lån til sparebanker

Det var i 2003 utbetalt 71 mill. kr i lån til sparebanker mot 11 mill. kr i 2002.

Lånene til sparebanker er ytet etter en egen samarbeidsmodell, som gjør det mulig for disse bankene å yte sine kunder fastrentelån til konkurransedyktige vilkår.

Gjennomsnittlig lånestørrelse under denne samarbeidsordningen utgjorde kr 4.661.999.

### Boliglån

Det ble utbetalt 505 mill. kr i boliglån i 2003 mot 464 mill. kr i 2002. Dette gir en netto vekst i porteføljen på 34,4%. Porteføljen av lån til boligformål, inkluderer lån til borettslag og leiegårder.

Risikoeksponeringen for porteføljen av boliglån ved verdifall i eiendomsmarkedet er illustrert i nedenstående tabell som viser porteføljen fordelt på lånestørrelse med en oppsplitting av det enkelte lån på belåningsgrad:

Boliglån (1.000 kr)	Sum	0 – 40%	40 – 50%	50 - 60%	60 – 70%
0 – 500 000	115 422	90 134	13 775	8 694	2 820
500 001 - 750 000	189 520	144 672	26 791	15 425	2 633
750 001 - 1 000 000	196 962	139 525	32 549	20 190	4 698
Over 1 000 001	753 067	528 298	109 068	85 810	29 891
<b>Sum</b>	<b>1 254 971</b>	<b>902 629</b>	<b>182 182</b>	<b>130 118</b>	<b>40 041</b>

Tabellen viser at bare 40,0 mill. kr eller 3,2% av boliglånsporteføljen ligger utover 60% av belåningsgrunnlaget som gjennomgående er satt til 85 – 90% av antatt markedsverdi.

Gjennomsnittlig størrelse på utbetalte boliglån, eksklusiv borettslag, leiegårder og lignende, utgjorde kr 856.316 i 2003, mens gjennomsnittlig størrelse på boliglånene i porteføljen var kr 777.429.

### Næringslån

Det ble utbetalt 144 mill. kr i næringslån i 2003 mot 102 mill. kr i 2002. Dette gir sammen med avdrag og innfrielser en netto reduksjon i porteføljen på 3,1%.

Risikoeksponeringen for porteføljen av næringslån ved verdifall i eiendomsmarkedet er illustrert i nedenstående tabell som viser porteføljen fordelt på lånestørrelse med en oppsplitting av det enkelte lån på belåningsgrad:

Næringslån (1.000 kr)	Sum	0 – 40%	40 – 50%	50 – 60%
0 - 5 mill.	101 840	75 651	17 289	8 899
5 - 10 mill.	185 109	135 479	32 429	17 200
10 - 15 mill.	49 638	36 214	8 230	5 194
15 - 20 mill.	33 655	14 400	15 600	3 655
20 - 25 mill.	212 499	186 640	17 160	8 699
Over 25 mill.	60 836	45 675	11 975	3 186
<b>Sum</b>	<b>643 578</b>	<b>494 060</b>	<b>102 683</b>	<b>46 835</b>

Gjennomsnittlig størrelse på utbetalt næringslån utgjorde kr 6.657.751 i 2003, mens gjennomsnittlig størrelse på lån i porteføljen var kr 5.454.319.

#### Utlån fordelt på fylker (1.000 kr)

Fylke	Bank	Kommuner	Bolig	Næring	Sum
Østfold	8 500		103 723	33 896	146 119
Akershus	43 619		342 955	144 523	531 097
Oslo			351 734	115 448	467 182
Hedmark			7 089		7 089
Oppland	13 735		8 473		22 208
Buskerud			30 544	32 697	63 241
Vestfold	41 966		36 851		78 817
Telemark	55 997		11 270	3 000	70 267
Aust-Agder			5 322	9 481	14 803
Vest-Agder			9 931	2 808	12 739
Rogaland	2 533		25 609	7 695	35 838
Hordaland	10 000		223 002	252 820	485 821
Sogn og Fjordane		6 750	5 332	12 969	25 051
Møre og Romsdal			48 273	9 933	58 206
Sør Trøndelag	4 899		27 663	10 755	43 317
Nord Trøndelag	569		9 140		9 709
Nordland			1 216	6 841	8 057
Troms			6 843	713	7 556
<b>Sum</b>	<b>181 818</b>	<b>6 750</b>	<b>1 254 971</b>	<b>643 578</b>	<b>2 087 116</b>

#### Innlånsvirksomheten.

Ved inngangen til 2003 var utsiktene for norsk økonomi preget av lav internasjonal vekst, stigende arbeidsledighet, lavere vekst i innenlandsk etterspørsel, og ikke minst en lavere prisvekst. Sammen med behov for en svakere kronkurs medførte disse forhold at Norges Bank gjennom 2003 har gjennomført en lang rekke med rentekutt. Gjennom året ble Norges Banks innskuddsrente overfor bankene (foliorenten) kuttet 7 ganger fra 6,5% til 2,25%.

Som en følge av god låneetterspørsel har Eiendomskreditt emittert aktivt både i sertifikat- og obligasjonsmarkedet i hele 2003. Totalt har Eiendomskreditt brutto emittert kr 1.210 mill. i sertifikatmarkedet og kr 424 mill. i obligasjonsmarkedet. Netto utestående sertifikatgjeld økte med kr 148 mill. mens utestående obligasjonsgjeld økte med kr 264 mill.

Økt likviditet i verdipapirene og god økonomisk utvikling i selskapets drift, gjør at markedets interesse for å investere i Eiendomskreditts sertifikater og obligasjoner er god.

Høsten 2002 medførte flere negative hendelser i bank-/finanssektoren at det i kapitalmarkedet ble betydelig økt fokus på kreditt- og likviditetsrisikoen til de ulike låntagerne i markedet. Dette medførte et mindre likvid

obligasjonsmarked og betydelig større prisdifferensiering mellom låntagerne. Denne situasjonen preget markedet også utover i 2003 selv om vi gradvis så en bedring i likviditeten gjennom året.

### Innlånsstruktur

(Mill. kroner per 31.12.2003)	2003	2002	2001	2000	1999
Obligasjonslån	1.464	1.200	950	605	275
Sertifikatlån	750	602	470	425	210
Gjeldsbrevlån	0	10	1	1	11
Sum	2.214	1.812	1.421	1.031	496

### Kapitalforvaltningen

Selskapets kapital er plassert i utlån, bankinnskudd og i rentebærende papirer utstedt av den norske stat, banker, kredittforetak samt av solide norske foretak innenfor fastsatte kredittrammer. Selskapet har ikke investert i aksjer.

### Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 122.840.500,- fordelt på 1 228 405 aksjer pålydende kr 100,-. Av dette er 228.405 aksjer emittert i 2003.

Selskapet er ved utgangen av 2003 eiet av til sammen 70 sparebanker og 2 ansatte. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektenes § 4. De 10 største aksjonærene per 31.12.2003 er:

Fana Sparebank	8,43%
Sparebanken Sogn og Fjordane	8,16%
Sparebanken Vest	8,14%
Sparebanken Pluss	7,49%
Voss Sparebank	5,62%
Sparebanken Øst	4,07%
Indre Sogn Sparebank	3,74%
Luster Sparebank	3,74%
Kvinnherad Sparebank	3,06%
Volda og Ørsta Sparebank	2,80%

Det har ikke vært endringer i aksjonærsammensetningen etter årsskiftet.

### Soliditet

Selskapet har et ansvarlig lån på kr 50.000.000. Ved utgangen av 2003 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 173.517.000. Dette gir en kapitaldekning på 12,38% (11,96%). Med utgangspunkt i selskapets forventede vekst vil styret fremme forslag for generalforsamlingen om å utvide aksjekapitalen i 2004.

### Forvaltningskapital.

Forvaltningskapitalen utgjorde kr 2.434 mill. (kr 2.007 mill.) ved utgangen av 2003. Dette er en økning på 21,3%.

### Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det 10 ansatte i Eiendomskreditt hvorav en i et midlertidig engasjement. Antall årsverk i 2003 utgjorde 8,0. Sykefraværet har utgjort 2,8% (0,8%) av arbeidstiden. Antall fast ansatte fordeler seg på 5 kvinner og 4 menn.

Arbeidsmiljøet ansees for godt. Bedriften driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Når det gjelder utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn, vises til note 1 til regnskapet.

## Fremtidsutsikter

Ved inngangen til år 2004 har det kraftige rentefallet ført til god etterspørsel etter boliger. I markedet for næringsbygg har imidlertid fallende leiepriser bidratt til en mer moderat etterspørsel. Samlet antas det ikke å bli noen vesentlig endring i den generelle etterspørsel etter pantelån.

Samarbeidet som Eiendomskreditt har med flere landsdekkende interesseorganisasjoner, antas å gi økende vekst i søknader fra de tilknyttede medlemmer. Videre antas at en styrking av kontakten med eierbanker vil føre til at disse kanalisere flere låntakere til Eiendomskreditt. I tillegg antas endringer i rentenivå å gi interesse for å refinansiere lån. Slike henvendelser rettes særlig mot lavprisselskaper som Eiendomskreditt. På bakgrunn av disse forhold, og fordi selskapet stadig blir bedre kjent i markedet, forventer Eiendomskreditt fortsatt god søknadstilgang. Den prosentvise vekst i balansen antas å bli noe høyere enn i foregående år. Andelen boliglån i porteføljen forventes å øke ytterligere.

Det har nå vært en langvarig og betydelig oppgang i boligprisene. Den senere tid har økingen vært rentedrevet. En forventet renteoppgang i løpet av 1 – 2 år vil kunne gi en korreksjon nedover. Styret vil derfor fortsatt følge en forsiktig risikoprofil slik dette også er nedfelt i selskapets vedtekter og kredittpolitikk.

Eiendomskreditt er nå kommet opp i en størrelse hvor de fleste større investorer har etablert kredittlinjer på selskapet. Det forventes også at investorene gradvis vil utvide sine kredittlinjer. At Eiendomskreditt hittil har vist en stabil positiv utvikling og i tillegg dokumentert den lave kredittrisikoen ved at det hittil ikke har oppstått tap på utlån, antas å øke interessen ytterligere for selskapets obligasjoner og sertifikater.

Eiendomskreditt har i 2003 tatt initiativ til å etablere en ny kredittforening for sparebanker for å bistå disse med sikker og rimelig funding. Kredittforeningen vil komme i drift i 2. kvartal og vil bli administrert av Eiendomskreditt. Etter hvert vil dette gi Eiendomskreditt et netto inntektsbidrag.

Fordi selskapets egenkapital er plassert i rentebærende aktiva vil det lave rentenivået legge et press på inntjeningen fremover. Differensen mellom egenkapitalavkastningen og risikofri rente forventes imidlertid å vise en fortsatt positiv utvikling.

Bergen, 3. februar 2004.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe  
formann

Erik Myhr Nilsen  
nestformann

Vidar Strømsøy

Ottar Rosså

Svein Erik Buck  
adm.direktør

## Regnskap for Eiendomskreditt AS

Resultatregnskap	Noter	2003	2002
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>			
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		2 691 284	2 433 977
Renter av utlån til og fordringer på kunder		123 488 176	120 439 571
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer		11 303 099	11 954 319
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>137 482 559</i>	<i>134 827 868</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>			
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		449 446	140 178
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		121 075 436	119 163 970
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>121 524 882</i>	<i>119 304 148</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>15 957 677</i>	<i>15 523 720</i>
<u>Provisjonsinntekter og inntekter ved banktjenester</u>			
Garantiprovisjon		12 072	183 599
Andre gebyrer og provisjonsinntekter		473 863	419 242
<i>Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>		<i>485 935</i>	<i>602 841</i>
<u>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</u>			
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>15 982</i>	<i>13 149</i>
<i>Gevinst/tap(-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>		<i>355 064</i>	<i>- 190 821</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>		<i>150 726</i>	<i>155 051</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>			
Lønn m.v.	1	4 270 867	3 673 496
Pensjonskostnader	2	512 137	303 334
Sosiale kostnader		777 907	632 549
Administrasjonskostnader		1 915 228	1 389 416
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>7 476 139</i>	<i>5 998 795</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	3	<i>69 439</i>	<i>71 229</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>708 823</i>	<i>593 893</i>
<u>Tap på utlån</u>			
<i>Uspesifisert tapsavsetning</i>	4, 5	<i>660 000</i>	<i>515 000</i>
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>8 019 019</i>	<i>8 898 724</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	6	<i>2 252 541</i>	<i>2 493 951</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>		<i>5 766 478</i>	<i>6 404 773</i>
<u>Disponeringer</u>			
<i>Overført fra (-)/til opptjent egenkapital</i>	15	<i>-375 547</i>	<i>154 773</i>
<i>Avsatt til utbytte</i>		<i>6 142 025</i>	<i>6 250 000</i>
<i>Sum disponeringer</i>		<i>5 766 478</i>	<i>6 404 773</i>

<b>Balanse per 31.12.</b>	<b>Noter</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Eiendeler</b>			
<u>Kontanter og fordringer på sentralbanker</u>			
<i>Kontanter</i>		5 000	5 000
<u>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</u>			
<i>Utlån og fordringer uten avtalt løpetid</i>	8	58 130 204	62 264 569
<u>Utlån til og fordringer på kunder</u>			
Nedbetalingslån til sparebanker	5, 7, 9	181 817 973	131 191 985
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5, 7, 9	1 905 298 487	1 605 217 089
Uspesifiserte tapsavsetninger	4, 5	-2 195 000	-1 535 000
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		2 084 921 460	1 734 874 074
<u>Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</u>			
Sertifikater og obligasjoner utstedt av det offentlige			
Sertifikater og obligasjoner utstedt av andre	7, 10	271 250 374	187 045 030
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		271 250 374	187 045 030
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
<i>Utsatt skattefordel</i>	6	295 030	122 194
<u>Varige driftsmidler</u>			
<i>Maskiner, inventar og transportmidler</i>	3	308 720	127 435
<i>Andre eiendeler</i>		524 901	647 561
<u>Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter</u>			
Opptjente ikke mottatte inntekter		17 203 536	20 112 109
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	2	1 093 931	1 065 836
Andre forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader			408 391
<i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		18 297 467	21 586 336
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 433 733 156</b>	<b>2 006 672 198</b>

<b>Balanse per 31.12.</b>	<b>Noter</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>			
<i>Lån og innskudd fra kredittinstitusjoner med avtalt løpetid</i>			10 000 000
<u>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</u>			
Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak		790 070 732	637 027 417
Egne ikke-amortiserte sertifikater		- 40 000 000	- 35 000 000
Obligasjonsgjeld		1 739 922 778	1 294 346 552
Egne ikke-amortiserte obligasjoner		- 271 000 000	- 95 000 000
Andre langsiktige låneopptak			
<i>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	7, 11, 12, 13	2 218 993 510	1 801 373 969
<i>Annen gjeld</i>		8 993 516	8 815 833
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		31 441 675	35 398 002
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	12	50 000 000	50 000 000
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 309 428 701</b>	<b>1 905 587 803</b>
<b>Egenkapital</b>			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
<i>Aksjekapital</i>		122 840 500	100 000 000
Overkursfond		755 107	
<i>Sum innskutt egenkapital</i>	14, 15	123 595 607	100 000 000
<u>Opptjent egenkapital</u>			
<i>Annen egenkapital</i>	15	708 848	1 084 395
<b>Sum egenkapital</b>		<b>124 304 455</b>	<b>101 084 395</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>2 433 733 156</b>	<b>2 006 672 198</b>
<b>Utenom balanse</b>			
<u>Betingede forpliktelser</u>			
<i>Garantier</i>			24 000 000
<i>Rentebytteavtaler</i>	17	1 317 931 945	976 022 349

Bergen, 3. februar 2004.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe  
formann

Erik Myhr Nilsen  
nestformann

Vidar Strømsøy

Ottar Rosså

Svein Erik Buck  
adm.direktør

# Regnskapsprinsipper

## Generelt

Årsregnskapet for 2003 er i hovedsak utarbeidet på grunnlag av de samme regnskapsprinsipper som ble benyttet i 2002. De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med kravene i regnskapsloven, Kredittilsynets årsoppgjøringsforskrifter og god regnskapsskikk. En del av nedenstående punkter er for tiden ikke aktuelle for Eiendomskreditt, men beskriver den regnskapsmessige behandling hvis postene blir aktuelle i fremtiden.

## Opplysninger om nærstående parter

I samsvar med anbefaling fra Oslo Børs, vil Eiendomskreditt i den utstrekning det er mulig gi de opplysningene som forutsettes i den foreløpige regnskapsstandarden om nærstående parter.

## Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendelser og gjeld.

Eiendeler som er bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet korrigert for over- og underkurs. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

## Utlån.

Utlån er vurdert til nominelt beløp på utbetalingstidspunktet med fradrag for senere betalte avdrag. Behandling av tapsutsatte engasjementer er omtalt i eget punkt.

## Virkelig verdi - markedsverdi.

Verdipapirer som ikke er benyttet til sikringsforretninger, er vurdert til laveste verdi av bokført verdi og markedsverdi. Markedsverdi er satt til omsetningsverdi på børs og der det ikke foreligger børskurser er verdien satt i samarbeid med megler.

## Sikringsbokføring

Sikringsbokføring er benyttet for å oppnå selskapets målsetting om at regnskapet skal reflektere de underliggende økonomiske realiteter av alle transaksjoner. Sikringsbokføring innebærer at verdiendringer på sikringsobjekt og sikringstransaksjon blir bokført i samme periode.

Sikringsforretninger har til hensikt å nøytralisere eksisterende rente- eller valutarisiko. For at en avtale skal kunne klassifiseres som en sikringsforretning, kreves det en nær sammenheng mellom prisutviklingen for sikringsforretningen og verdiutviklingen for den posten som sikres. Rente- og valutaavtaler som er benyttet for å sikre balanseposter eller andre finansielle instrumenter, er vurdert i sammenheng med den sikrede posten. Inntekter og utgifter fra disse forretningene resultatføres i samsvar med de postene de sikrer.

Gevinst/tap ved salg/innløsning av enkeltposter periodiseres i forhold til den aktuelle sikringsperiode.

## Rentesikring

Selskapets renterisiko styres slik at det er størst mulig samsvar mellom rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld. Renteposisjonene er knyttet til innlån, utlån, obligasjoner utstedt av andre samt renteinstrumenter. Postene skal samlet gi en renteposisjon innenfor de rammer som til enhver tid er gitt av styret.

## Rente- og valutaavtaler

Eiendomskreditt anvender ulike typer finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets rente- og valutarisiko. Rente- og valutaavtaler er avtaler som inngås enten med kunder eller banker om fastsettelse av fremtidige rentevilkår og/ eller valutakurser. Disse avtalene omfatter valuta-terminforretninger, valutaswapper, valutaopsjoner, FRAer, REPOer og renteswapper. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Rente- og valutakursdifferanser i avtalene er periodisert på samme måte som postene sikringsforretningene skal dekke.

**Verdipapirer**

Ved kjøp og salg av verdipapirer og finansielle avtaler, benyttes oppgjørsdato som bokføringsdato.

**Sertifikater og obligasjoner emittert av andre**

Alle sertifikat- og obligasjonsplasseringer er enten klassifisert som omløpspapirer eller som sikringsportefølje som inngår i styringen av renterisikoen i balansen.

Porteføljen av omløpspapirer er vurdert samlet til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Verdien av sikringsporteføljen er i balansen oppført til anskaffelseskost korrigert for periodisert kursdifferanse. Gevinst og tap ved realisasjon blir balanseført og periodisert som en korreksjon til løpende rentekostnader over gjenværende løpetid for det sikrede innlånet.

Salgs- og gjenkjøpsavtaler for obligasjoner, hvor erververen av obligasjonene er forpliktet til å selge obligasjonene tilbake til avhenderen, behandles regnskapsmessig som lån.

**Egne obligasjoner**

I samsvar med Kredittilsynets forskrifter er oppkjøpte egne ikke-amortiserte obligasjoner fratrukket obligasjonsgjelden med pålydende verdi. Eventuell over- eller underkurs ved tilbakekjøpet amortiseres frem til renteregulering eller forfall for lånet.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrukket nedskrivninger og akkumulerte, ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger, basert på kostpris tillagt oppskrivninger, er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

Dersom driftsmidlenes virkelige verdier er vesentlig lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi.

**Gjeld**

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Overkurs/underkurs**

Overkurs og underkurs ved utbetaling av utlån balanseføres. Overkurs kostnadsføres og underkurs inntektsføres planmessig lineært som en justering av de løpende renteinntektene frem til forfall på lånet eller første rentereguleringstidspunkt.

Ved innfrielse av lån til over- eller underkurs før lånets forfall eller rentereguleringstidspunkt, blir over- eller underkursen balanseført. Overkursen inntektsføres og underkursen kostnadsføres planmessig lineært som en justering av de løpende renteinntektene, frem til lånets opprinnelige forfall eller første rentereguleringstidspunkt.

Overkurs eller underkurs ved emisjon av sertifikater og obligasjoner balanseføres og blir resultatført planmessig lineært som en justering av løpende rentekostnader i perioden, frem til sertifikatets/obligasjonens forfall, eventuelt frem til første rentereguleringstidspunkt.

Ved kjøp og salg av egne obligasjoner i annenhåndsmarkedet, behandles overkurs og underkurs på tilsvarende måte som ved emisjon av obligasjoner.

**Behandling av tapsutsatte engasjementer - spesifiserte tapsavsetninger**

Utlånsporteføljen blir regelmessig gjennomgått for å avdekke potensielle tapsengasjementer. Spesifiserte tapsavsetninger blir bokført i samsvar med kravene i Kredittilsynets tapsforskrifter på engasjementer som er misligholdt eller som av andre grunner er identifisert som tapsutsatt.

Tapsvurderingen baserer seg på lånets størrelse holdt opp mot verdien av sikkerheten og kundens betalingsevne. Verdien av sikkerheten gjenspeiler antatt salgsværdi.

Etter samme prinsipper vurderes det om påløpte ikke betalte renter skal tilbakeføres og om fortsatt inntektsføring av renter skal stoppes.

**Uspesifiserte tapsavsetninger**

I tillegg til de spesifiserte tapsavsetninger skal det foretas nødvendig avsetning til dekning av tap som, på grunn av forhold som foreligger på balansedagen, må påregnes å inntreffe på engasjementer som ikke er identifisert og vurdert etter reglene om spesifiserte tapsavsetninger.

**Konstaterte tap**

Konstaterte tap på engasjementer er tap som regnes som endelige. Dette omfatter tap hvor kravet overfor debitor bortfaller etter konkursbehandling, akkord eller lignende, eller hvor det av andre årsaker er overveiende sannsynlig at tapet er endelig. Konstaterte tap på utlån føres til reduksjon av brutto utlån i balansen

**Pensjonskostnader- og forpliktelser**

Selskapet finansierer sine pensjonsforpliktelser overfor de ansatte gjennom en kollektiv pensjonsordning. Basert på forsikringstekniske prinsipper beregnes nåverdien av antatte fremtidige pensjonsytelser. Den beregnede påløpte forpliktelsen sammenholdes med verdien på innbetalte og oppsparte pensjonsmidler. Differansen føres opp under posten avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser (hvis negativ) eller forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter (hvis positiv).

**Inntektsføring av etableringsgebyrer**

Etableringsgebyrer inntektsføres under andre gebyrer og provisjonsinntekter ved utbetaling av lån.

**Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære poster er poster som er av uvanlig natur, som ikke opptrer regelmessig og som er vesentlige i forhold til virksomheten.

**Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattepliktige inntekt, mens endringen i utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene mellom det regnskapsmessige resultat og den skattepliktige inntekt.

Den utsatte skatteforpliktelsen er vist som egen post under avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser. Utsatt skattefordel vises som egen post under immaterielle eiendeler.

---

# Noter

## Note 1 - Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

	2003	2002
Lån til ansatte 1)	5 556 511	3 140 741
Rentesubsidier i perioden	866	0
Lån til representantskapets formann, styre og kontrollkomitémedlemmer samt selskaper hvor nevnte personer er ansvarlig medlem/styremedlem	1 800 000	1 800 000
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	4 368 759	3 666 523
Godtgjørelse til styret	207 400	174 700
Godtgjørelse til adm. direktør	852 068	785 850
Godtgjørelse til revisor 2)	151 290	115 396

1) Herav lån til adm.dir. kr 736.579,-. 2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift.

## Note 2 – Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

Eiendomskreditt har tegnet kollektiv pensjonsforsikring i Storebrand forsikring. Ordningen dekker 9 ansatte. Selskapet har ikke pensjonsforpliktelser utover den kollektive ordningen. Beregningen av pensjonskostnader er foretatt i henhold til Norsk Regnskapsstandard.

Årets pensjonskostnad gir uttrykk for nåverdien av den del av pensjonsytelsene som opptjenes i løpet av året. Nåverdien av årets pensjonsopptjening er benevnt SC (Service Cost) nedenfor.

Inneværende års pensjonskostnader fremkommer på følgende måte	2003	2002
Service Cost (SC) per 1.1.	421 970	267 619
Årets pensjonsopptjening	447 288	286 352
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	113 131	75 094
Pensjonskostnad (brutto)	560 419	361 446
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	156 685	144 045
Pensjonskostnad (netto) før arbeidsgiveravgift	403 734	217 401
Resultatførte estimatendringer og avvik	41 643	7 591
Periodisert arbeidsgiveravgift	66 760	78 142
Pensjonskostnad (netto) etter arbeidsgiveravgift	512 137	303 134
Påløpne pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	31.12.2003	31.12.2002
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-2 445 943	-1 437 276
Estimert verdi av pensjonsmidlene	2 631 784	2 221 711
Estimert netto pensjonsmidler (forpliktelser)	185 841	784 435
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	908 090	281 401
Netto pensjonsmidler (forpliktelser)	1 093 931	1 065 836
Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2003	2002
Diskonteringsrente	6,00 %	7,00 %
Avkastning på pensjonsmidler	7,00 %	8,00 %
Årlig lønnsvekst	3,00 %	3,00 %
Årlig G-regulering	3,00 %	3,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

Det er videre forutsatt en fratredelseshyppighet som avtrappes fra 8% for aldersgruppen 20 – 24 år til 0% for 51 – åringer og eldre.

**Note 3 - Varige driftsmidler**

	2003	2002
Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	
Anskaffelseskostnad per 1.1.	660 436	619 651
Anskaffet i perioden	250 724	41 442
Avgang i perioden		657
Ordinære avskrivninger i perioden	69 439	72 572
Akkumulerte avskrivninger	602 441	533 002
Bokført verdi 31.12.	308 720	127 434
Avskrivningssats	15 - 25%	15 - 25%

Tilgang og avgang av varige driftsmidler	2003	2002	2002	2001	2000	1999
	Investert	Investert	Solgt	Investert	Investert	Investert
Maskiner og inventar	250 724	41 442	2 000	49 456	0	18 831

**Note 4 – Tapsavsetninger**

Selskapet har 2 misligholdte engasjementer som ved utgangen av året utgjorde kr 5,1 mill. inklusiv forfalte ikke betalte terminer. Engasjementet er ikke tapsutsatt og det er derfor ikke foretatt spesifisert tapsavsetning. Det er i 1998 - 2003 avsatt til uspesifiserte tap.

Uspesifiserte tapsavsetninger	2003	2002
Uspesifisert tapsavsetning 1.1.	1 535 000	1 020 000
Periodens avsetning til dekning av uspesifisert tap på utlån	660 000	515 000
Uspesifiserte tapsavsetninger 31.12.	2 195 000	1 535 000

**Note 5 – Risikoklassifisering**

Risikoklassifiseringen er en integrert del av kredittvurderingsprosessen. Systemet muliggjør en god overvåking av risikoutviklingen i selskapets utlånsportefølje. Utlånsvolumet er delt i 5 risikogrupper, hvor A representerer minst risiko og hvor D er lån med høy risiko og E representerer lån som er misligholdt og hvor man har stoppet inntektsføring av renter på lånet. Risikoklassifiseringen bygger på en vurdering av låntakers økonomi og underliggende sikkerhet.

Borettslag med engasjement større enn kr 4.000.000 og alle næringskunder med engasjement større enn kr 1.500.000 risikoklassifiseres minst en gang per år. Ved bevilgning av næringsengasjementene vektlegges følgende: regnskap, sikkerhet og kvalitative forhold. Ved regnskapsvurderingen tas det hensyn til følgende nøkkeltall: totalrentabilitet, soliditet, rentedekningsgrad og kortsiktig likviditet. I nøkkeltallsberegningen benyttes verdijustert egenkapital. Lån klassifisert i risikoklasse A og B representerer liten risiko og er kurante i bevilgningsprosessen, mens det kun unntaksvis vil bli bevilget lån som kommer i risikoklasse C.

Utlån til banker og kommuner er klassifisert i risikogruppe A.

Personkundeengasjementene hvor lånet er pantelikret innenfor 60% av lånetakst er ikke klassifisert på nytt ved utgangen av 2003, da de fleste lånene er gitt forholdsvis nylig og er klassifisert ved innvilgelsen av lånet. Disse lånene ble da klassifisert i risikogruppe A. De øvrige engasjementene er gjennomgått på nytt ved utgangen av 2003.

Tabellen på neste side viser en oppsummering av risikoklassifiseringen ved utgangen av 2003.

Ved utgangen av 2003 var 95,0% av de totale utlån klassifisert. Av den totale porteføljen er 79,1% klassifisert i risikoklasse A, mens 15,9% er i risikoklasse B. Det er ingen lån i risikoklasse C og D.

Beløp i mill kr	2003		2002		2001	
	Beløp	%	Beløp	%	Beløp	%
Totale utlån	2 087,1		1 736,4		1 429,3	
Lån til banker (A)	181,8		131,2		125,9	
Lån til kommuner (A)	6,8		7,2		16,4	
Lån under grensen for klassifisering	61,7		41,1		73,2	
Boliglån ( lån til lønnstakere)	904,2		624,9		434,0	
- Herav klassifisert som A	837,0	92,6 %	572,8	91,7 %	398,7	91,8 %
- Herav klassifisert som B	67,2	7,4 %	52,1	8,3 %	35,4	8,2 %
Lån til næringsdrivende	932,7		932,0		779,7	
- Herav klassifisert som A	625,8	67,1 %	744,8	79,9 %	657,6	84,3 %
- Herav klassifisert som B	264,2	28,3 %	168,1	18,0 %	106,5	13,7 %
- Ikke klassifisert	42,7	4,6 %	19,1	2,0 %	15,6	2,0 %
Oppsummering						
Lån klassifisert som A - engasjementer	1 651,4	79,1 %	1 456,0	83,8 %	1 198,6	83,9 %
Lån klassifisert som B - engasjementer	331,4	15,9 %	220,2	12,7 %	141,9	9,9 %

Ved utgangen av 2002 var 96,6% av utlånsporteføljen klassifisert. De klassifiserte engasjementene fordelte seg med 83,9% i risikoklasse A og 12,7% i risikoklasse B.

Som det fremgår av tabellen foran er andelen av porteføljen som er klassifisert i risikoklasse A noe lavere og andelen klassifisert i risikoklasse B noe høyere i 2003 i forhold til tidligere år.

Selskapet vektlegger risiko ved prising av sine engasjementer. Det er således normalt en relativ sammenheng mellom risikoklassifisering og prising på lån. De lån som har lavest rentemargin har også tilsvarende lav risiko. Risikoprising er også gjennomført når det gjelder lån til boligformål, ettersom en skiller mellom lån innenfor og utenfor 60% av takst.

Uspesifiserte tapsavsetninger er vurdert i forhold til selskapets tapseksposering totalt, og er ikke tilordnet de enkelte risikogrupper.

Det har ikke vært noen vesentlig forskyvning mellom risikogrupperne gjennom året.

Tapsnivået i porteføljen forventes å være lavt i de kommende år. Da alle engasjementer er i risikoklasse A og B forventes tapsanslaget de nærmeste årene å ligge under 0,03% av totalporteføljen. På grunn av at porteføljen er relativt ny, har en ikke erfaringstall å bygge på. Forventet tapsnivå er derfor satt ut fra den risikomargin en har beregnet ved bevilgning av det enkelte lån.

I forhold til forventet renteinntekt forventes tapene å ligge under 0,4% av renteinntektene.

**Note 6 – Skatter**

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom de regnskapsmessige og skattemessige verdier. Nedenfor er det gitt en spesifisering av de midlertidige forskjellene, samt beregningen av utsatt skatt og utsatt skattefordel. Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig inntekt vises også.

<b>Årets betalbare skatter</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	8 019 019	8 898 724
Permanente forskjeller	25 769	8 238
Netto endring i midlertidige forskjeller	617 272	- 1 434 520
Skattepliktig inntekt	8 662 060	7 472 442
<b>Årets betalbare skattekostnad</b>	<b>2 425 377</b>	<b>2 092 284</b>

<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>Endring</b>
Forskjeller knyttet til pensjonsmidler	1 093 931	1 065 837	- 28 094
Forskjeller knyttet til obligasjonsgjeld	390 462	- 1 870 562	- 2 261 024
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	1 484 393	- 804 725	- 2 289 118
Utsatt skattegjeld 28% av grunnlaget	415 630	- 225 323	
Herav utlignet	415 630	- 225 323	

<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>Endring</b>
Forskjeller knyttet til verdipapirer	- 66 076	309 730	375 806
Forskjeller knyttet til varige driftsmidler	- 6 733	- 85 278	- 78 545
Forskjeller knyttet til sertifikatgjeld	- 26 653	- 115 719	- 89 066
Forskjeller knyttet til sikringsforretninger	- 2 438 611	259 584	2 698 195
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	- 2 538 073	368 317	2 906 390
Utsatt skattegjeld 28% av grunnlaget	- 710 660	103 129	
Herav utlignet	415 630	- 225 323	
Utsatt skattefordring	- 295 030	- 122 194	
Balanseført utsatt skattefordring	295 030	122 194	

Skatteøkende midlertidige forskjeller er utlignet mot skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres innenfor samme periode.

<b>Utsatt skatt</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Netto endring i midlertidige forskjeller	617 272	- 1 434 520
Årets endring i utsatt skatt	172 836	- 401 666

<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Årets betalbare skattekostnad	2 425 377	2 092 284
Årets endring i utsatt skatt	- 172 836	401 666
Korrigerende av forrige års skatter		
Total skattekostnad	2 252 541	2 493 951
Årets skatter i prosent av resultat før skatter	28,09%	28,03%

**Note 7 – Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld.**

Eiendomskreditts eiendeler består i vesentlig grad av langsiktige utlån. Disse er hovedsakelig finansiert med sertifikatinnlån og langsiktige obligasjonsinnlån. Selskapet tilstreber likest mulig tidspunkter for renteregulering av eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved renteendringer og vridning i avkastningskurven. For å dekke skjjevheter mellom selskapets innlån og utlån benyttes i tillegg finansielle instrumenter utenom balansen.

Eiendomskreditt har også etablert kommittert en trekkrettighet stor kr 75 mill. for å redusere en eventuell likviditetsrisiko.

**Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)**

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
<b>Eiendeler</b>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	58 135	5	58 130				
Nedbetalingslån til banker	181 818			882	2 686	17 261	160 988
Nedbetalingslån til øvrige kunder	1 903 103	- 2 195	2 496	163 559	44 085	290 693	1 404 465
Øvrige finansplasseringer	271 250		20 016		10 175	216 060	25 000
Andre eiendeler	19 427		1 868	7 084	9 129	576	770
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 433 733</b>	<b>- 2 190</b>	<b>82 510</b>	<b>171 525</b>	<b>66 075</b>	<b>524 590</b>	<b>1 591 223</b>
<b>Gjeld:</b>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 218 994		50 022	265 041	646 745	1 257 186	
Ansvarlig lånekapital	50 000						50 000
Annen gjeld	40 435		3 700	4 477	29 388	2 870	
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 309 429</b>		<b>53 722</b>	<b>269 518</b>	<b>676 133</b>	<b>1 260 056</b>	<b>50 000</b>
Egenkapital	124 304	124 304					
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>2 433 733</b>	<b>124 304</b>	<b>53 722</b>	<b>269 518</b>	<b>676 133</b>	<b>1 260 056</b>	<b>50 000</b>
Avvik		- 126 494	28 788	- 97 993	- 610 058	- 735 466	1 541 223

**Beløp fordelt etter rentereguleringstidspunkt (renterisiko)**

Tall i 1 000 kr	Sum balanse	Uten regulering	Inntil 1 mnd	1 – 3 mnd.	3–12 mnd.	1 – 5 år	Over 5 år
<b>Eiendeler</b>							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	58 135	5	58 130				
Nedbetalingslån til banker	181 818				92 542	89 276	11 080
Nedbetalingsløn til øvrige kunder	1 903 103	- 2 195	2 497	974 851	167 587	668 293	92 070
Øvrige finansplasseringer	271 250		69 515	97 532	28 143	66 060	
Andre eiendeler	19 427	19 427					
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 433 733</b>	<b>17 237</b>	<b>130 142</b>	<b>1 072 383</b>	<b>288 272</b>	<b>823 629</b>	<b>102 070</b>
<b>Gjeld:</b>							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 218 993		50 021	1 145 475	435 009	588 488	
Ansvarlig lånekapital	50 000		50 000				
Annen gjeld	40 436	40 436					
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 309 429</b>	<b>40 436</b>	<b>100 021</b>	<b>1 145 475</b>	<b>435 009</b>	<b>588 488</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>124 304</b>	<b>124 304</b>					
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 433 733</b>	<b>164 740</b>	<b>100 021</b>	<b>1 145 475</b>	<b>435 009</b>	<b>588 488</b>	
Avvik før poster utenom balansen		- 147 503	30 121	- 73 092	- 146 737	235 141	102 070
Poster utenom balansen			- 150 000	584 932	- 87 899	- 255 283	- 91 750
Avvik etter poster utenom balansen		- 147 503	- 119 879	511 840	- 234 636	- 20 142	10 320

**Rente- og valutasikring**

Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur. Fastrente utlån finansieres primært med innlån med tilsvarende rentebinding og/eller løpetid. I tillegg brukes utenom-balanse instrumenter og rentebærende verdipapirer for å avdekke renterisiko.

Ved årsskiftet hadde selskapet en rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markdsverdi ved 1%-poeng generell endring i markedsrentene - på NOK 1,3 millioner.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

**Note 8 – Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner**

I posten inngår bundne innskudd (skattetrekksmidler) med kr 301.495,-.

## Note 9 – Utlån

<b>Utlån fordelt etter fylke</b>	2003	%	2002	%
Østfold	146 118 734	7,0%	48 104 365	2,8%
Akershus	531 096 616	25,4%	462 058 891	26,6%
Oslo	467 181 916	22,4%	488 524 915	28,1%
Hedmark	7 089 195	0,3%	1 459 067	0,1%
Oppland	22 207 577	1,1%	25 346 019	1,5%
Buskerud	63 241 115	3,0%	44 964 368	2,6%
Vestfold	78 817 089	3,8%	65 289 954	3,8%
Telemark	70 267 168	3,4%	55 670 660	3,2%
Aust-Agder	14 802 644	0,7%	7 459 345	0,4%
Vest-Agder	12 739 182	0,6%	6 738 748	0,4%
Rogaland	35 838 140	1,7%	18 010 657	1,0%
Hordaland	485 821 323	23,3%	367 075 084	21,1%
Sogn og Fjordane	25 050 604	1,2%	41 030 924	2,4%
Møre og Romsdal	58 206 402	2,8%	46 151 389	2,7%
Sør Trøndelag	43 317 442	2,1%	41 131 891	2,4%
Nord Trøndelag	9 708 813	0,5%	4 208 805	0,2%
Nordland	8 056 807	0,4%	9 046 285	0,5%
Troms	7 555 693	0,4%	4 137 707	0,2%
<b>Sum</b>	<b>2 087 116 460</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 736 409 074</b>	<b>100,0%</b>

<b>Utlån fordelt etter sektor</b>	2003	%	2002	%
Sparebanker	181 817 973	8,7%	131 191 985	7,6%
Kommuner	6 750 000	0,3%	7 200 000	0,4%
Aksjeselskaper	668 926 169	32,1%	639 031 148	36,8%
Personlige foretak	168 086 704	8,1%	211 922 528	12,2%
Personlig næringsdrivende	124 755 905	6,0%	109 371 632	6,3%
Lønnstakere	907 711 854	43,5%	625 416 115	36,0%
Annet	29 067 855	1,4%	12 275 756	0,7%
<b>Sum</b>	<b>2 087 116 460</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 736 409 074</b>	<b>100,0%</b>

**Fordeling av utlån etter formål**

Tall i 1000 kr	2003	%	2002	%	2001	%
Banker	181 818	8,7 %	131 192	7,6 %	125 857	8,8 %
Kommuner	6 750	0,3 %	7 200	0,4 %	16 400	1,1 %
Bolig	1 254 971	60,1 %	933 658	53,8 %	615 288	43,0 %
Næring	643 578	30,8 %	664 359	38,3 %	671 742	47,0 %
<b>Sum</b>	<b>2 087 117</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 736 409</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 429 287</b>	<b>100,0 %</b>

**Note 10 - Verdipapirer**

Eiendomskreditt har ikke handelsportefølje av verdipapirer. Beholdning av obligasjons- og sertifikatplasseringer er enten likviditetsreserver og/eller inngår i Eiendomskreditts styring av renteposisjonen. Eiendomskreditt tilstreber en likest mulig fordeling av løpetidene på eiendels- og gjeldssiden for å redusere risikoen ved renteendringer og vridninger av rentekurven. Sammen med finansielle instrumenter utenom balansen inngår obligasjonsplasseringene som sikringsforretninger for å dekke opp skjevheter mellom Eiendomskreditts utlån og innlån.

Det har vært følgende bevegelse i porteføljen i løpet av året:

	2003	2002
Bokført verdi 1.1.	187 045 030	124 479 689
Tilgang i løpet av året	161 557 720	123 815 500
Avgang i løpet av året	- 77 607 767	- 61 219 551
Av og nedskrivninger – tilbakeført nedskrivning	255 391	- 27 608
Bokført verdi 31.12.	271 250 374	187 045 030
Markedsverdi 31.12.	274 107 150	187 704 900

Verdipapirporteføljen hadde følgende sammensetning ved utgangen av året:

Risikovekt	Debitorgruppe	Bokført verdi 2003	Bokført verdi 2002
20 %	Bank- og finansobligasjoner	256 262 174	174 204 630
100 %	Ansvarlig lån i bank	14 988 200	12 840 400
	Totalt	271 250 374	187 045 030
	Markedsverdi 31.12.	274 107 150	187 704 900

**Note 11 – Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger**

Netto over- og underkurs ved innlån	2003	2002
Balanseført 1.1.	626 031	1 239 396
Tilført i perioden	- 7 112 994	355 944
Kostnadsført i perioden	1 493 452	- 969 309
Balanseført 31.12.	- 4 993 511	626 031

Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger	2003	2002
Balanseført 1.1.	21 148	- 37 555
Tilført i perioden	- 3 667 211	- 269 244
Kostnadsført i perioden	359 496	327 947
Balanseført 31.12.	- 3 286 567	21 148

Netto over- og underkurs ved innlån er ført i regnskapet som en korreksjonspost til obligasjons- og sertifikatgjeld i regnskapet. Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger er ført i regnskapet under forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente inntekter under eiendeler og under påløpte kostnader under gjeld.

**Note 12 - Obligasjons- og sertifikatlån**

Verdipapir- nr. (VPS)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
<i>Obligasjoner:</i>						
1003186.7	Aksjeindeks.obl. Global	15.12.99 - 15.12.05	FF IDX			25 000 000
1005495.0	7,20% Eiendomskreditt	15.06.00 - 15.06.06	FF	7,20 %		180 000 000
1007053.5	FRN 3mnd. nibor+25bp	18.10.00 - 15.09.05	FF RR	2,92 %	17.03.04	250 000 000
1010053.0	FRN 3mnd. nibor+20bp	15.06.01 - 15.06.04	FF RR	2,87 %	17.03.04	250 000 000
1012216.1	FRN 3mnd. nibor+27bp	15.11.01 - 15.11.06	FF RR	3,22 %	17.02.04	300 000 000
1013378.8	6,90% Eiendomskreditt	15.02.02 - 15.06.05	FF	6,90 %		230 000 000
1017648.0	FRN 3mnd. nibor+18bp	31.01.03 - 15.03.04	FF RR	2,85 %	17.03.04	150 000 000
1018821.2	5,30% Eiendomskreditt	16.06.03 - 15.06.07	FF	6,90 %		250 000 000
1019676.9	FRN 3mnd. nibor+30bp	15.09.03 - 15.09.08	FF RR	2,97 %	17.03.04	100 000 000
Sum						1 735 000 000
Egenbeholdning						- 271 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						4 922 778
Sum i følge regnskap						1 468 922 778
1009320.6	Ansvarlig obl.lån. FRN	18.04.01 - 18.04.11	C RR	4,17 %	20.01.04	50 000 000
<i>Sertifikater:</i>						
1017443.6	5,85% Eiendomskreditt	10.01.03 - 09.01.04	FF			75 000 000
1018587.9	5,18% Eiendomskreditt	24.04.03 - 23.04.04	FF			100 000 000
1019543.1	3,40% Eiendomskreditt	31.07.03 - 06.02.04	FF			125 000 000
1019604.1	3,45% Eiendomskreditt	13.08.03 - 13.08.04	FF			110 000 000
1020045.4	2,85% Eiendomskreditt	18.09.03 - 18.03.04	FF			95 000 000
1020305.2	3,00% Eiendomskreditt	20.10.03 - 10.05.04	FF			100 000 000
1020458.9	3,26% Eiendomskreditt	30.10.03 - 29.10.04	FF			50 000 000
1017255.4	6,50% Eiendomskreditt	19.11.03 - 19.02.04	FF			60 000 000
Sum						790 000 000
Egenbeholdning						-40 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						+ 70 733
Sum i følge regnskap						750 070 733

## 1) Forklaringer:

FRN: (Floating Rate Note) Lån med flytende (regulerbar) rente.

IDX: Aksjeindeks obligasjonslån

FF : Lån med Fast Forfall

RR : Lån med Regulerbar Rente

P : Lån med Put-klausul/innløsningsrett for obligasjonseier.

**Tillitsmann**

Eiendomskreditt AS har inngått tillitsmannsavtale med Norsk Tillitsmann ASA i forbindelse med samtlige sertifikat- og obligasjonslån.

Tillitsmannen har ansvaret for at långiverens rettigheter blir ivaretatt. Tillitsmannen skal bl.a. påse at rentereguleringer og betaling av renter og avdrag skjer i henhold til avtale. Tillitsmannens ansvarsforhold fremgår av lånekontrakten.

**Note 13 - Pålydende av sertifikat og obligasjonsinnlån**

<b>Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner</b>	2003	2002
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene	790 000 000	637 000 000
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater	40 000 000	35 000 000
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	1 735 000 000	1 295 000 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	271 000 000	95 000 000

**Note 14 - Aksjekapital**

Aksjekapitalen består av 1.228.405 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 123.840.500,-. Opprinnelig aksjekapital på kr 100.000.000 er tegnet til pari kurs. Selskapet gjennomførte en utvidelse av aksjekapitalen med innbetaling den 22.4.2003. Ved utvidelsen av aksjekapitalen ble 228.405 aksjer tegnet til kurs 104.

**Note 15 - Egenkapitalbevegelse**

<b>Egenkapitalbevegelse</b>	Balanse 31.12.2003	Disponert til utbytte	Emisjons- kostnader	Tilført ved aksjeemisjon	Balanse 31.12.2002
<i>Bunden egenkapital</i>					
Aksjekapital	122 840 500			22 840 500	100 000 000
Overkursfond	755 107		-158 513	913 620	
Sum bunden egenkapital	123 595 607		- 158 513	23 754 120	100 000 000
<i>Fri egenkapital</i>					
Opptjent egenkapital	708 848	- 375 547			1 084 394
Sum egenkapital	124 304 455	- 375 547	- 158 513	23 754 120	101 084 394

**Note 16 – Kapitaldekning (1000 kr)**

Kapitaldekningsreglene setter krav til kapitaldekning for finansinstitusjoner. Reglene setter et minimumskrav på 8,0% ansvarlig kapital i forhold til en risikovekting av poster i og utenfor balansen.

Tellende ansvarlig kapital for Eiendomskreditt består av følgende elementer:

	2003	2002
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	122 841	100 000
Overkursfond	755	
Annen egenkapital	709	1 084
Fradrag i kjernekapital	- 1 083	- 890
<i>Sum kjernekapital</i>	<i>123 222</i>	<i>100 194</i>
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		
	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Sum ansvarlig kapital</i>	<i>173 222</i>	<i>150 194</i>

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

Risikovekt	2003		2002	
	Bokført Balanse	Vektet Beløp	Bokført balanse	Vektet Beløp
0 %	5		5	
20 %	514 385	102 877	389 633	77 927
50 %	1 254 971	627 486	933 167	466 584
100 %	666 271	666 271	685 280	685 280
Sum risikovektet balanse	2 435 632	1 396 634	2 008 085	1 229 790
Poster utenfor balansen	1 317 932	5 121	976 022	27 449
Immaterielle eiendeler	295		122	
Tapsavsetninger	- 2 195	- 2195	-1 535	- 1 535
Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen	2 433 732	1 399 560	2 006 672	1 255 704
Kapitaldekning		12,38%		11,96

#### Note 17 – Rentederivatavtaler per 31.12.2003 (mill.kroner).

Eiendomskreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Selskapet har ingen valutarisiko. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger. Mark to market vurdering av kontraktene viser 11 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på NOK 21 millioner og 54 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på NOK 38 millioner.

Inngåtte avtaler (mill.kroner)

Type avtale	Kjøpt	Solgt
Renteswapper (utløp 2004)	288	225
Renteswapper (utløp 2005)	145	40
Rente-/aksjeindeksswap (utløp 2005)	0	25
Renteswapper (utløp 2006)	165	0
Renteswap (utløp 2007)	20	164
Renteswap (utløp 2008)	154	0
Renteswap (utløp 2009)	25	0
Renteswap (utløp 2011)	58	0
Renteswapper (utløp 2013)	9	0
<b>Totalt</b>	<b>864</b>	<b>454</b>

Renteswapper er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. Det er ikke bytte av hovedstol.

Kjøp av en renteswap innebærer at Eiendomskreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente.

Salg av en renteswap innebærer at Eiendomskreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente.

I noen av de rentebytteavtalene som Eiendomskreditt har inngått løper det "avdrag", slik at det nominelle beløp avtar frem til utløpet av kontrakten.

Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2003. Markedsverdi for aksjeindeksswap er beregnet ut fra rentekurven og verdien på de underliggende aksjeopsjoner.

## Kontantstrømanalyse (1000 kr)

	2003	2002
<u>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</u>		
Resultat før skatt	8 019	8 899
Ordinære avskrivninger	69	71
Avsatt til uspesifisert tap	660	515
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 3 099	4 849
<u>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</u>	5 649	14 334
<u>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</u>		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	77 608	61 220
Utbetaling på nedbetalingslån til kunder	- 720 111	- 576 999
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	369 404	268 858
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	- 161 558	- 123 816
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	- 251	- 41
<u>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</u>	- 434 908	- 370 778
<u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u>		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 634 000	1 467 613
Innbetaling av lån fra finansinstitusjoner		10 000
Innbetaling av aksjekapital inkl overkurs	23 754	
Tilbakebetaling av lån fra finansinstitusjoner	- 10 000	- 524
Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld	- 1 216 380	- 1 086 000
Utbetaling av utbytte	- 6 250	- 4 500
<u>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</u>	425 124	386 589
<u>Netto kontantstrøm for perioden</u>	- 4 135	30 145
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse</u>		
	62 270	32 125
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</u>		
	58 135	62 270

## Styrende organer og organisasjon

### Representantskapet

Medlemmer	Stilling
Tobias Oftedal (ordfører)	Banksjef Flekkefjord Sparebank
Arild Hagen (varaordfører)	Banksjef Rørosbanken
Kjell Jostein Bø	Banksjef Voss Sparebanke
Odd Fagerli	Banksjef Nøtterø Sparebank
Stein Øivind Holter	Banksjef Berg Sparebank
Harald Indresøvdde	Adm. banksjef Volda & Ørsta Sparebank
Egon Moen	Adm. banksjef Indre Sogn Sparebank
Jan Olav Olsen	Banksjef Arendal og omegn Sparekasse
Asbjørn Soltveit	Banksjef Kvinnherad Sparebank
Varamedlemmer	Stilling
Trond Forshaug	Adm. banksjef Helgeland Sparebank
Odd Husby	Banksjef Aasen Sparebank
Iver A. Juel	Banksjef Holla Sparebank
Rolf Pedersen	Banksjef Skudenes & Aakra Sparebank
Herbjørn Steinsvik	Banksjef Totens Sparebank

### Kontrollkomiteen

Medlemmer	Stilling
Gunnar Skeie (formann)	Advokat, Norheimsund
Kjell Omland	Banksjef Evje og Hornnes Sparebank
Brynjulf Brynjulfsen	Banksjef, Luster Sparebank
Varamedlem	Stilling
Asbjørn Soltveit	Banksjef Kvinnherad Sparebank

### Revisor

Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Karl Erik Svanevik  
Lars Hilles gate 20A  
Postboks 4284 Nygårdstangen  
5837 Bergen

### Styret

Medlemmer	Stilling
Nils Martin Axe (formann)	Adm. banksjef Fana Sparebank
Erik Myhr Nilsen (nestformann)	Advokat, Bergen
Vidar Strømsøy	Banksjef Sparebanken Sogn og Fjordane
Bjarne T. Tveit	Dir.finans Sparebanken Pluss (fratrådt 10.4.2003)
Ottar Rosså	Banksjef Hjelmeland Sparebank (fast møtende varamedlem fra 14.5.2003)
Svein Erik Buck	Adm. direktør
Varamedlem	Stilling
Trond Forshaug	Adm. banksjef Helgeland Sparebank

### Ledelsen i Eiendomskreditt AS

Navn	Stilling
Svein Erik Buck	Adm . dir.
Lars W. Lynngård	Finansdirektør
Johan K. Lyngvær	Økonomisjef

## Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

### Revisjonsberetning for 2003.

Vi har revidert årsregnskapet for EIENDOMSKREDITT AS for regnskapsåret 2003, som viser et overskudd på kr 5 766 478. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Bergen, 3. februar 2004  
ERNST & YOUNG AS

Karl Erik Svanevik  
statsautorisert revisor

## Til representantskapet og generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

### Kontrollkomiteens beretning 2003

Kontrollkomiteen har ført tilsyn med at Eiendomskreditt AS er drevet i samsvar med lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner, selskapets vedtekter, representantskapets og generalforsamlingens vedtak og andre bestemmelser som selskapet har plikt til å rette seg etter.

Kontrollkomiteen har gjennomgått styrets protokoller og forøvrig foretatt de undersøkelser som lover og instruksjer bestemmer. I sitt arbeid har kontrollkomiteen hatt løpende kontakt med administrerende direktør og revisor.

Kontrollkomiteen finner at selskapets rutiner er tilfredsstillende og at tapsavsetningene er forsvarlige.

Kontrollkomiteen har gjennomgått styrets og revisors beretninger, resultatregnskapet og balansen uten at dette gir foranledning til noen bemerkninger. Komiteen finner styrets vurdering av selskapets økonomiske stilling dekkende. Kontrollkomiteen vil anbefale at resultatregnskapet og balansen fastsettes som selskapets regnskap for 2003.

Bergen den 11. februar 2004

Gunnar Skeie

Kjell Omland

Brynjulf Brynjulfsen

Formann

## VEDTEKTER FOR EIENDOMSKREDITT AS

### I FIRMA

§ 1 Selskapets navn er Eiendomskreditt AS. Selskapet er stiftet 29.10.1997

### II FORMÅL

§ 2 Selskapets formål er å yte mellomlange og langsiktige lån mot pant i fast eiendom eller annen betryggende sikkerhet, samt å yte lån til kommunal, fylkeskommunal og statlig virksomhet, og til andre finansinstitusjoner.

Selskapet kan påta seg forvaltning av lån.

Selskapet kan også påta seg forvaltning av eller ha eierinteresser i andre selskaper som driver virksomhet med tilknytning til selskapets ordinære virksomhet.

### III KONTORKOMMUNE

§ 3 Selskapets forretningskontor er i Bergen.

### I V ANSVARLIG KAPITAL

§ 4 Foretaket skal til enhver tid ha en forsvarlig kapitaldekning samt oppfylle de minstekrav til kapitaldekning som følger av lov eller forskrift gitt av Kongen.

Selskapets aksjekapital er NOK 122.840.500,- fordelt på 1.228.405 ordinære aksjer a NOK 100,-, alle fullt innbetalt og lydende på navn.

Hver aksje har en stemme.

Erverv av aksjer i selskapet er betinget av samtykke fra selskapets styre. Ved overdragelse av aksjer til andre enn eksisterende aksjonærer, har aksjonærene i selskapet forkjøpsrett. Melding om aksjeovergang eller om at aksje ønskes overdratt, skal gis styret. Meldingen skal opplyse om kjøpers navn og adresse, og om salgpris.

Styret skal straks varsle berettigede aksjonærer og opplyse om svarfrist som skal være maksimum 6 uker fra styret har fått melding som nevnt over.

Berettigede aksjonærer må meddele styret bruk av forkjøpsretten innen nevnte frist.

Vil flere berettigede benytte forkjøpsretten, fordeles aksjene på dem i forhold til deres antall aksjer i selskapet. Forkjøpsrett kan dog ikke gjøres gjeldende i en utstrekning som gir den berettigede aksjonær en eierandel i selskapet på mer enn 10%.

Som løsningssum gjelder den salgpris som avhender kan dokumentere at han reelt har oppnådd. Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at styret fikk melding om overdragelsen som nevnt over.

Generalforsamlingen kan vedta å oppta ansvarlig lånekapital og garantikapital.

Garantikapitalen skal tjene til å dekke selskapets forpliktelser medregnet ansvarlig lånekapital.

Den ansvarlige lånekapital skal opptas med en løpetid på minst 5 år og skal stå tilbake for selskapets andre forpliktelser.

## V STYRET

§ 5 Styret består av 4 medlemmer valgt av representantskapet, samt administrerende direktør som er fast medlem av styret.

De valgte styremedlemmer tjenestegjør i 2 år slik at 2 styremedlemmer er på valg hvert år. Etter det første året trer halvparten av de valgte medlemmer ut etter loddtrekning som foretas av valgkomiteen. Styremedlemmer kan gjenvelges.

For de valgte styremedlemmer velges 2 varamedlemmer for et år.

Styrets formann og varaformann velges årlig av og blant de valgte styremedlemmer.

§ 6 Styrets formann skal sørge for at styret avholder møter minst 6 ganger hvert år eller så ofte som virksomheten tilsier det, eller når et styremedlem krever det.

For at styrebeslutning skal være gyldig må den være fattet i møte hvor mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede, og minst halvparten av det totale antall styremedlemmer har stemt for beslutningen. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

§ 7 Styret leder selskapets virksomhet. Det tilligger således styret blant annet å:

1. Treffe beslutning om opptak av lån.
2. Bevilge lån og fastsette vilkårene for lånet.
3. Bestemme hvorledes de av selskapets midler som ikke er utlånt skal anbringes.
4. Påse at verdier som tjener som sikkerhet, eller som selskapet er interessert i, er betryggende forsikret.
5. Meddele prokura og spesialfullmakter, herunder bemyndige administrasjonen til å treffe avgjørelser på styrets vegne.
6. Avgi innstilling til generalforsamling om vedtektsendringer.
7. Avgi innstilling til representantskapet om ansettelse av administrerende direktør.

Selskapet forpliktes med underskrift av styrets formann, administrerende direktør eller 2 av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

Administrerende direktør har den daglige ledelse i samsvar med instruks fastsatt av styret og godkjent av representantskapet.

---

## VI REPRESENTANTSKAPET

§ 8 Representantskapet består av 9 medlemmer og 5 varamedlemmer. Representantskapet bør være allsidig sammensatt av representanter fra de ulike distrikter, interessegrupper og næringer som er berørt av selskapets virksomhet.

Funksjonstiden for representantskapsmedlemmene er to år. En halvdel av representantskapsmedlemmene trer ut hvert år, første år etter loddtrekning foretatt av valgkomiteen.

Representantskapet velger årlig ordfører og varaordfører blant sine medlemmer.

§ 9. Representantskapet sammenkalles av ordføreren og har møte minst en gang i året og ellers når ordføreren finner det nødvendig eller når det kreves av styret, kontrollkomiteen eller minst tre av representantskapets medlemmer.

Styret, kontrollkomiteen og revisor innkalles til representantskapets møter. Representantskapet er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene eller varamedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet gjør ordførerens stemme utslaget.

Det tilligger representantskapet å:

- a) Velge styre i selskapet.
- b) Ansette administrerende direktør.
- c) Velge statsautorisert revisor.
- d) Velge valgkomite.
- e) Føre tilsyn med styrets og administrerende direktørs forvaltning av selskapet.
- f) Gi uttalelse til generalforsamlingen om styrets forslag til resultatregnskap og balanse, herunder konsernresultatregnskap og konsernbalanse og styrets forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- g) Gjennomgå beretning fra styret, revisor og kontrollkomiteen.
- h) Avgi uttalelse i saker vedkommende selskapet som forelegges det av styret eller kontrollkomiteen.

## VII GENERALFORSAMLINGEN

§ 10 Ordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av mai.

Generalforsamlingen innkalles av representantskapets ordfører. Innkallingen skjer ved skriftlig varsel med minst 8 dagers frist.

I den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i.h.t. den fastsatte balanse, og utdeling av utbytte.

3. Valg av medlemmer og varamedlemmer i representantskapet.
4. Valg av kontrollkomite.
5. Fastsette godtgjørelse for selskapets tillitsmenn og revisor.
6. Behandle andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret, kontrollkomiteen, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig, eller når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftelig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

§ 11 I generalforsamlingen kan ingen stemme for mer enn 10 % av samtlige stemmeberettigede aksjer eller avgi flere stemmer enn 20 % av de stemmer som er representert på generalforsamlingen..

Like med aksjeeierens egne aksjer regnes i forhold til stemmerettsbegrensningen aksjer i:

- a) Selskap hvor aksjeeieren har slik innflytelse som nevnt i Aksjelovens § 1-2.
- b) Selskap innen samme konsern som aksjeeieren.
- c) Noen som det må antas at aksjeeieren har forpliktende samarbeid med når det gjelder å gjøre bruk av rettighetene som aksjonær.

#### **VIII KONTROLLKOMITEEN**

§ 12 Kontrollkomiteen består av tre medlemmer og ett varamedlem. Ett medlem skal tilfredsstillende de krav som stilles til dommere etter lov av 13. august 1915 om domstolene, § 54, 2 ledd. Valget av dette medlem må godkjennes av Kredittilsynet.

Kontrollkomiteens medlemmer velges for tre år av gangen slik at ett medlem trer ut hvert år. De første to årene trer medlemmet ut etter loddtrekning i valgkomiteen. Komiteen velger årlig selv sin formann.

Kontrollkomiteen skal føre tilsyn med selskapets virksomhet og bl.a. påse at virksomheten drives i samsvar med lov og vedtekter. Den skal spesielt føre tilsyn med styrets disposisjoner.

Representantskapet skal vedta instruks for kontrollkomiteen. Instruksen skal godkjennes av Kredittilsynet.

#### **IX VALGKOMITEEN OG VALG**

§ 13 Alle valg som foretas av generalforsamling eller representantskap, forberedes av en valgkomite som foruten representantskapets ordfører består av to valgte medlemmer. Disse velges av representantskapet for ett år av gangen blant dets medlemmer eller blant styremedlemmene.

§ 14 Ingen kan velges til selskapets tillitsverv uten med et flertall av avgitte stemmer. Hvis ingen oppnår slikt flertall ved første avstemming, holdes ny avstemming mellom de to som har fått flest stemmer.

#### **X SELSKAPETS VIRKSOMHET**

§ 15 Selskapet skaffer seg utlånsmidler ved utstedelse av ihendehaverobligasjoner.

Det kan også opptas innlån i andre former, forutsatt at løpetid, forrentning og andre vilkår ligger innenfor rammen av de vilkår som styret fastsetter for obligasjonslån.

Selskapet kan belåne egne eiendommer og oppta kortsiktige lån når likviditetsmessige forhold gjør dette nødvendig.

§ 16 Lån bevilges ut fra en samlet vurdering av sikkerhet, lånsøkers kredittverdighet og inntjeningssevne.

Styret fastsetter retningslinjer for vurdering av sikkerhetsstillelsen.

Lånene skal være sikret:

1. Ved pant i boligeiendom, eller i rettigheter i slik eiendom, innenfor 70 % av en forsvarlig langsiktig verdivurdering.
2. Ved pant i annen fast eiendom, eller i rettigheter i slik eiendom, innenfor 60 % av en forsvarlig langsiktig verdivurdering, eventuelt med tillegg av pant i driftstilbehør innenfor 50% av en forsvarlig verdivurdering.
3. Ved annen form for sikkerhet, når styret finner sikkerheten fullt betryggende.
4. Lån til kommuner, fylkeskommuner, stat og finansinstitusjoner kan gis uten særskilt sikkerhet.

## XI ÅRSOPPGJØR

§17 Regnskapsåret følger kalenderåret.

Styrets forslag til resultatregnskap og balanse, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal sendes kontrollkomiteen til uttalelse, og deretter forelegges for representantskapet. Representantskapet skal avgi uttalelse til generalforsamlingen om styrets forslag til årsoppgjør.

Styrets forslag til årsregnskap, eller utdrag av dette, kan offentliggjøres etter behandling i kontrollkomiteen.

## XII ALDERSGRENSE

§ 18 Høyeste aldersgrense for selskapets fast ansatte er 67 år.

Funksjonstiden kan i særlige tilfelle forlenges.

## XIII IKRAFTTREDEN

§ 19 Disse vedtekter trer i kraft når de er godkjent av Kongen i.h.t. lov av 10. juni 1988 nr. 40 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner. Endringer i vedtektene krever tilsvarende godkjenning.

*Ovenstående vedtekter er vedtatt av generalforsamlingen i møte 29.10.97.*

*Godkjent av Kredittilsynet 17.04.98.*