



**Årsberetning
og regnskap
2004**

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
Noter	17
Kontantstrømanalyse	30
Styrende organer og organisasjon	31
Revisjonsberetning	32
Kontrollkomitéens beretning.....	32
Vedtakter for Eiendomskreditt AS	33

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 i 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.

Forretningsidé

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, lånesøkers 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.

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

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 kredittkomiteen som består av 3 medlemmer fra ledelsen.

Kredittkomiteen har fullmakt til å bevilge lån inntil 15 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.

Kriterier for utlån

For lån som etter vedtektene skal ha pantesikkerhet, er det sikkerhetsstillelsen som skal være hovedgrunnlaget for kredittbeslutningen. 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 enten medføre kostnader for låntaker i form av overkurs eller en gevinst for låntaker i form av underkurs.

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 innlånstrategi 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

Krav til kapitaldekning er fastsatt gjennom forskrifter. Reglene 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
- Utjevningfond

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, med 7 år uten tap og bare ubetydelig mislighold, 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

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. Kredittforetak skiller seg nå fra banker først og fremst ved at de ikke har anledning til å motta innskudd fra allmennheten (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 sistnevnte skal kreditor være sikret mot uforutsett og uforsvarlig kredittrisiko.

Det er i dag ingen offentlig regulering av kredittforetakenes utlånsvirksomhet.

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 har nå banksektoren betydelig større obligasjonsgjeld enn kredittforetakene. De mest omsatte obligasjoner er stats-, bank- og kredittforetaksobligasjoner.

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.

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 flytende rente og kort oppsigelsesfrist.

Forsikring - pensjonskasser

Tidligere har livselskapene og pensjonskasser i betydelig omfang gitt utlån mot sikkerhet i fast eiendom. For livselskapenes del er denne virksomheten 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.

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 legges derfor stor vekt på at utlånene 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)

Resultat	2004	2003	2002	2001	2000
Netto renteinntekter	16 120	15 958	15 524	12 967	9 815
Øvrige driftsinntekter	1 894	637	732	638	231
Driftskostnader	9 025	8 270	6 677	6 320	5 557
Gevinst/tap (-) på verdipapirer		355	-191		
Tap (avsetning til uspesifisert tap)	751	660	515	470	300
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	8 239	8 019	8 899	6 815	4 189
Skattekostnad	2 323	2 253	2 494	1 915	1 184
Resultat etter skatt	5 915	5 766	6 405	4 900	3 006

Balanse per 31.12.	2004	2003	2002	2001	2000
Sikringsobligasjoner, kortsiktige plasseringer og diverse fordringer	451 259	348 503	271 848	177 000	150 737
Brutto utlån	2 228 801	2 087 116	1 736 409	1 429 288	1 009 903
Uspesifiserte tapsavsetninger	2 946	2 195	1 535	1 020	550
Varige driftsmidler	278	309	127	159	236
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 467 404	2 218 994	1 801 374	1 419 761	1 028 556
Annen gjeld	35 889	40 435	48 148	34 736	31 245
Forvaltningskapital	2 677 392	2 433 733	2 006 672	1 605 426	1 160 331
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	2 530 170	2 237 087	1 828 033	1 332 252	852 690
Risikovektet balanse	1 496 467	1 399 559	1 255 704	1 102 503	778 184
Bokført egenkapital	124 078	124 304	101 084	100 930	100 529
Tellende ansvarlig kapital	170 780	173 222	150 194	149 812	99 531
Kjernekapital	120 780	123 222	100 194	99 874	99 531

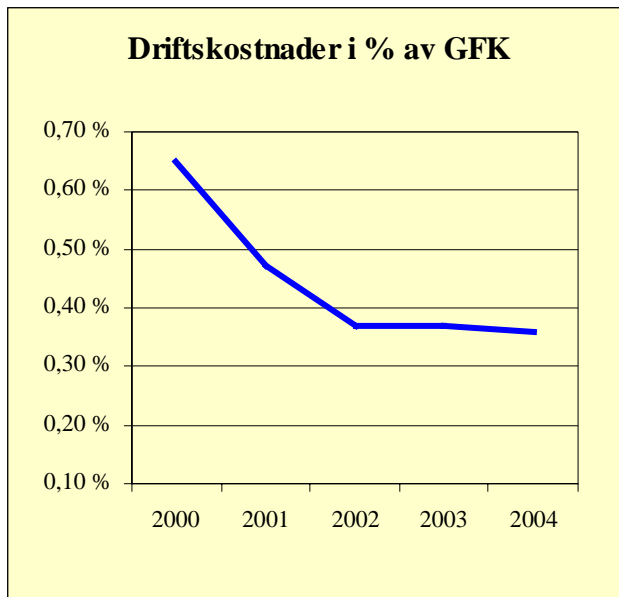
Nøkkeltall (i % av GFK)	2004	2003	2002	2001	2000
Netto renteinntekter	0,64 %	0,71 %	0,85 %	0,97 %	1,15 %
Driftskostnader	0,36 %	0,37 %	0,37 %	0,47 %	0,65 %
Tap på utlån (uspesifisert tapsavsetning)	0,03 %	0,03 %	0,03 %	0,04 %	0,04 %
Resultat før skatt	0,33 %	0,36 %	0,49 %	0,51 %	0,49 %
Resultat etter skatt	0,23 %	0,26 %	0,35 %	0,37 %	0,35 %
Kapitaldekning	11,41 %	12,38 %	11,96 %	13,59 %	12,79 %
Avkastning på gjennomsnittlig innbetalt egenkapital					
Før skatt	6,71 %	6,89 %	8,90 %	6,82 %	4,19 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	1,86 %	3,90 %	6,57 %	6,98 %	6,64 %
Avkastning utover risikofri rente	4,85 %	2,99 %	2,23 %	- 0,16 %	- 2,45 %
Avkastning etter skatt	4,82 %	4,96 %	6,40 %	4,90 %	3,01 %

Styrets beretning

Resultatregnskapet

Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet. Tall for 2003 er angitt i parentes.

Resultat før skatt var kr 8,2 mill. (kr 8,0 mill.) og utgjorde 0,33% (0,36%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Dette tilsvarer en avkastning på gjennomsnittlig innbetalt aksjekapital på 6,71% (6,89%) som tilsvarer 4,85% poeng (2,99%) over risikofri rente.



Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 5,9 mill. mot kr 5,8 mill. i 2003. Dette resultatet utgjør 0,23% (0,26%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto renteinntekter utgjorde kr 16,1 mill mot kr 16,0 mill i 2003. Videre rentefall i 2004 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. Netto renteinntekter utgjør 0,64% (0,71%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Andre driftsinntekter var kr 1,2 mill i 2004 mot kr 0,2 i 2003. Økningen skyldes blant annet det honorar som Eiendomskreditt har mottatt for etablering og drift av Kredittforeningen for

Sparebanker.

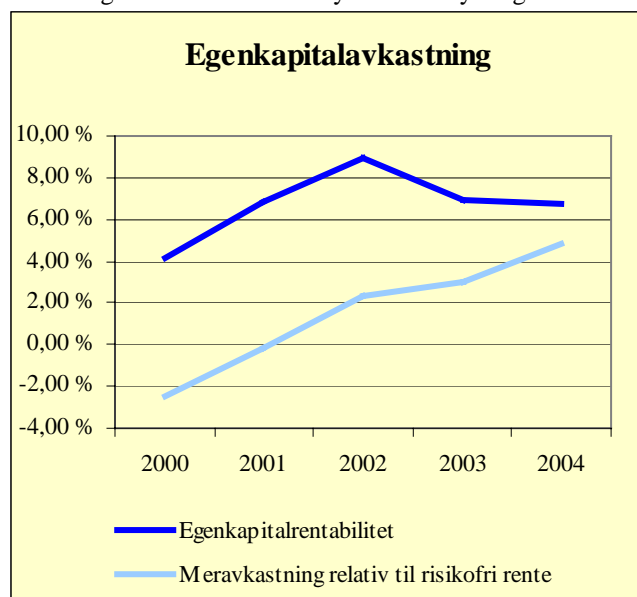
Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til rentesikring, blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene. Det har ikke vært øvrige gevinster og tap på verdipapirer i 2004 mot en gevinst på kr 0,4 mill. i 2003.

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 8,2 mill. i 2004, mot kr 7,5 mill. i 2003. Totale driftskostnader var kr 9,0 mill. mot kr 8,3 mill. i 2003 og utgjorde 0,36% (0,37%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Styret finner reduksjonen i kostnadsprosent meget tilfredsstillende i lys av de betydelige ressurser som er brukt på etablering og drift av det nye selskapet, Kredittforeningen for Sparebanker som blir administrert av Eiendomskreditt. Kostnadsprosenten må for øvrig ses i lys av at selskapet ennå ikke har nådd en kostnadsoptimal størrelse.

Eiendomskreditt AS hadde per 31. desember 2004 misligholdte lån som utgjorde 0,07% (0,24%) av brutto utlån. Misligholdet knytter seg til ett engasjement. Oppgjør som dekker fullt ut vårt krav, vil finne sted i første kvartal 2005.

Selskapet har avsatt kr 0,8 mill. i uspesifiserte tapsavsetninger i 2004. Etter avsetningen utgjør de uspesifiserte tapsavsetninger kr 2,9 mill.

Årets skattekostnad utgjør kr 2,3 mill. og gjelder betalbar skatt med kr 2,0 mill. og en økning i utsatt skatt på kr 0,3 mill.



Årets resultat etter skatt kr 5,9 mill. (kr 5,8 mill.) gir en avkastning på gjennomsnittlig innbetalt aksjekapitalen på 4,82% (4,96%).

Disponering av resultatet.

Årsresultatet i Eiendomskreditt AS utgjør kr 5.926.583. Det foreslås avsatt kr 6.142.025 (5,0%) til utbytte som dekkes av årets overskudd og overføring av kr 215.442 fra annen egenkapital.

Utlån

Lave lånerenter og en stabil valutakurs har bidratt til at den økonomiske veksten i Norge har fortsatt i 2004. For husholdningene har lavere lånerenter ført til betydelig økning i disponibel inntekt med påfølgende økning i den generelle etterspørselen og stigende boligpriser. Kredittveksten hos husholdningene har vært stabilt høy gjennom hele året. I næringssektoren har det gått tregere, men mot slutten av året er kredittetterspørselen for oppadgående også i denne sektoren

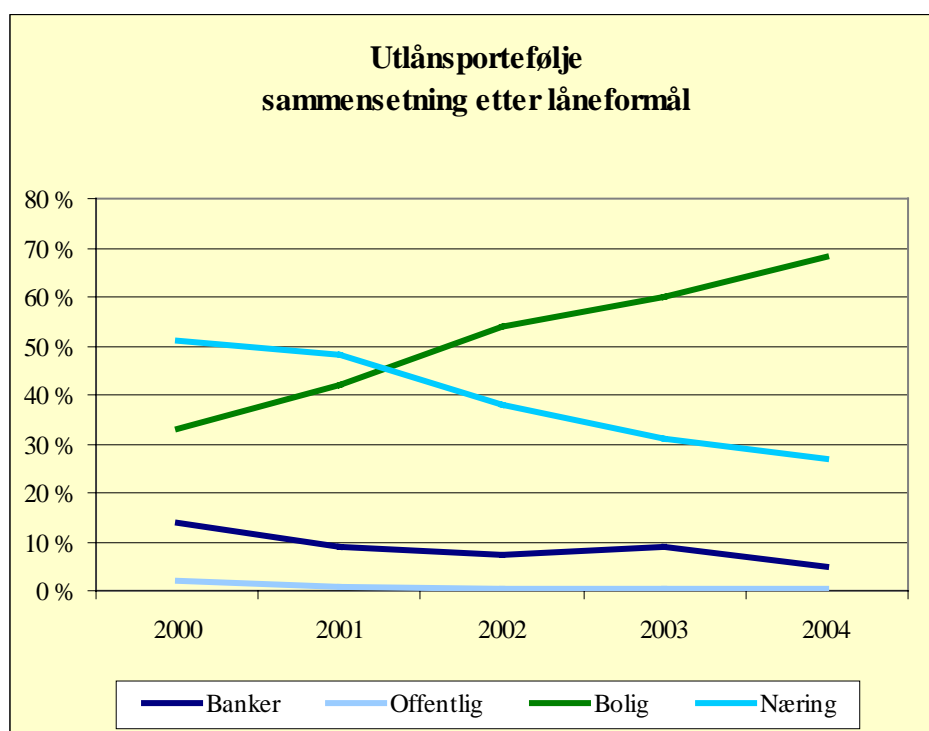
Eiendomskreditt har til tross for sterkere konkurranse om gode lån hatt stor etterspørsel etter boliglån gjennom hele 2004. Eiendomskreditt ønsker å fremstå som en av de aller billigste långiverne. Dette gjelder både på fast og flytende rente. Selskapets prisprofil, og positive omtale av denne i media, har klart bidratt til den gode etterspørselen etter boliglån.

Rentebildet i 2004 viser relativt stabile nivåer både på fast og flytende rente. En rentedifferanse på ca 2 % i favør av flytende rente medførte at interessen har vært størst for lån med flytende rente. Først mot slutten av året da renteforskjellen falt ned mot 1,5% (5 år fast rente) økte interessen for fastrentelån.

Lav kredittvekst i bedriftene i første halvår har sammen med innfrielse av lån gitt under spesialordninger med banker og andre kredittinstitusjoner medført at lån til næringssektoren viser en nedgang for året sett under ett. Andre halvår isolert viste imidlertid en vekst i næringsutlån på 12%.

Gjennom 2004 økte andelen boliglån i porteføljen fra 60% til 68%, mens lån til næringsformål falt fra 31% til 27%.

Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som meget god. Det vises til note 5 om risikoklassifisering av utlån.



Utlånsutvikling

Det ble i 2004 utbetalt nedbetalingslån med i alt 673 mill. kroner mot 720 mill. kroner i 2003. Brutto utlån vokste i 2004 med 6,8% (20,2%) og utgjorde per 31. desember 2004 kr 2.229 mill. (kr 2.087 mill.). Hovedtyngden av lånene ligger på Østlandet. Oslo og Akershus står alene for 46% av utlånene. Det nest største utlånsfylket er Hordaland med 24,7% av utlånene. Fordelingen av nedbetalingslån på sektor og fylker fremgår av tabellene i note 9. Av lånene løper 43,7% med fast rente mens 56,3% har flytende rente. Fordeling av nedbetalingslån etter formål og risikovekting var per 31.12.2004 slik (1 000 kr):

	20%	50%	100%	Sum utlån	Sum Risikovektet
Banker	107 352			107 352	21 470
Kommuner	6 300			6 300	1 260
Bolig (lønnstakere)		1 091 987		1 091 987	454 994
Næring (inkl. borettslag m.m.)		414 002	609 160	1 023 162	816 161
Sum	113 652	1 505 989	609 160	2 228 801	1 384 885

Nedbetalingslånene hadde en gjennomsnittlig risikovekting på 62,1% (62,7%).

Lån til sparebanker

Det var i 2004 utbetalt 5,5 mill. kr i lån til sparebanker mot 71 mill. kr i 2003.

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 5.963.986.

Boliglån

Det ble utbetalt 491 mill. kr i boliglån i 2004 mot 505 mill. kr i 2003. Dette gir en netto vekst i porteføljen på 20,0%. 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	121 401	93 546	15 094	9 662	3 099
500 001 - 750 000	191 019	143 948	27 217	15 704	4 150
750 001 - 1 000 000	198 911	144 947	28 386	19 978	5 600
Over 1 000 001	994 658	705 714	148 212	107 589	33 143
Sum	1 505 989	1 088 155	218 914	152 934	45 991

Tabellen viser at bare 46,0 mill. kr eller 3,1% av boliglånsporteføljen ligger utover 60% av belåningsgrunnlaget som gjennomgående er satt til 85 – 90% av antatt markedsverdi på bevilgningstidspunktet.

Som følge av den generelle prisoppgang de 7 siste årene, er dagens reelle belåningsgrader ennå lavere enn angitt i tabellen.

Gjennomsnittlig størrelse på utbetalte boliglån, eksklusiv borettslag, leiegårder og lignende, utgjorde kr 1.059.501 i 2004, mens gjennomsnittlig størrelse på boliglånene i porteføljen var kr 899.375.

Næringslån

Det ble utbetalt 177 mill. kr i næringslån i 2004 mot 144 mill. kr i 2003. Dette gir sammen med avdrag og innfrielser en netto reduksjon i porteføljen på 5,3%.

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.	127 686	88 591	20 878	18 216
5 - 10 mill.	176 348	128 208	31 361	16 779
10 - 15 mill.	108 837	54 530	29 454	24 853
15 - 20 mill.	35 526	17 139	8 249	10 138
20 - 25 mill.	70 925	50 000	12 500	8 425
Over 25 mill.	89 837	38 874	26 332	24 631
Sum	609 160	377 342	128 774	103 044

Belåningen er regnet i prosent av belåningsgrunnlag som gjennomgående er satt til 85 – 90% av de markedsverdier som gjaldt på bevilgningstidspunktet.

Gjennomsnittlig størrelse på utbetalt næringslån utgjorde kr 5.931.434 i 2004, mens gjennomsnittlig størrelse på lån i porteføljen var kr 5.914.178.

Utlån fordelt på fylker (1.000 kr)

Fylke	Bank	Kommuner	Bolig	Næring	Sum
Østfold	3 500		81 866	44 506	129 873
Akershus	41 099		429 172	105 806	576 078
Oslo			406 265	33 136	439 401
Hedmark			7 855		7 855
Oppland	5 000		14 175	24 340	43 515
Buskerud			37 296		37 296
Vestfold	20 000		54 543		74 543
Telemark	22 150		14 216	2 963	39 330
Aust-Agder			8 338	8 905	17 242
Vest-Agder			16 191	4 169	20 360
Rogaland	1 133		36 653	15 386	53 172
Hordaland	10 000		257 598	581 974	549 572
Sogn og Fjordane	3 000	6 300	9 194	16 011	34 505
Møre og Romsdal			39 713	22 155	61 868
Sør Trøndelag	952		31 177	24 301	56 430
Nord Trøndelag	517		9 767		10 284
Nordland			42 136	24 870	69 006
Troms			98 34	638	10 471
Sum	107 352	6 300	1 505 989	609 160	2 228 801

Innlånsvirksomheten.

Ved inngangen til 2004 var inflasjonen fortsatt fallende og Norges Bank videreførte trenden fra 2003 med ytterligere rentereduksjoner. Nøkkelrentene i Norges Bank ble justert ned 2 ganger med 0,25% frem til mars slik at foliorenten på innskudd i Norges Bank kom ned til 1,75%.

Utover i året materialiserte det seg bred og god oppgang i norsk økonomi med en underliggende vekst i brutto nasjonalprodukt for fastlands-Norge på 3,4%. Kredittveksten til husholdningene holdt seg på et høyt nivå og arbeidsledigheten var fallende. På den annen side holdt inflasjonen seg meget lav og Norges Banks målsetting om en inflasjon på 2,5% ble etter hvert skjøvet ut i tid. Ønsket om å unngå en kroneappresiering har medført at Norges Bank signaliserer at banken ikke vil være i forkant med å sette opp rentene selv om banken forventer en gradvis økning i inflasjonen i 2005.

Det lave rentenivået har hatt stor betydning for utviklingen i kredittmarkedene i 2004. Behovet for høyere avkastning har medført en økt vilje til å ta kredittrisiko hos porteføljeforvaltere og finansinstitusjoner.. Som konsekvens har markedet vært preget av god likviditet og fallende kredittspreader.

For Eiendomskreditt har lånekostnadene målt som margin mot nibor blitt redusert med ca 0,10%-poeng gjennom 2004. Eiendomskreditt har benyttet den gunstige markedssituasjonen til å øke løpetiden på selskapets innlån.

Andelen obligasjonsgjeld i forhold til total gjeld er økt fra 66% til 83% i 2004. Det er lagt ut 3 nye obligasjonslån med 3 til 5 års løpetid. Samtidig har det vært et ønske å øke utestående volum i eksisterende lån for å øke likviditeten i lånene og bedre kostnadseffektiviteten i innlånsvirksomheten.

Totalt har Eiendomskreditt brutto emittert kr 755 mill. i sertifikatmarkedet og kr 786 mill. i obligasjonsmarkedet. Netto utestående sertifikatgjeld ble redusert med kr 325 mill. mens utestående obligasjonsgjeld økte med kr 574 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.

Innlånstruktur

(Mill. kroner per 31.12.)	2004	2003	2002	2001	2000
Obligasjonslån	2.038	1.464	1.200	950	605
Sertifikatlån	425	750	602	470	425
Gjeldsbrevlån	0	0	10	1	1
Sum	2.463	2.214	1.812	1.421	1.031

Kredittforeningen for Sparebanker (KFS)

Eiendomskreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om forretningsførsel og administrasjonssamarbeid. Under denne avtalen inngår også at Eiendomskreditt ivaretar Kfs' innlånsfunksjon. Dette samarbeidet innebærer at det kan settes større ressurser inn i arbeidet med å finansiere de to virksomhetene, noe som igjen vil være til fordel for både Eiendomskreditt og Kfs.

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,-.

Selskapet er ved utgangen av 2004 eiet av til sammen 70 sparebanker og 2 ansatte. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektenes § 4. De 10 største aksjonærene per 31.12.2004 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

Ved utgangen av 2004 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 170.780.000 hvorav tidsbegrenset ansvarlig lån utgjør kr 50.000.000. Dette gir en kapitaldekning på 11,41% (12,38%). Styret vil benytte den fullmakt man fikk av generalforsamlingen i 2004 til å utvide aksjekapitalen i 2005.

Forvaltningskapital.

Forvaltningskapitalen utgjorde kr 2.677 mill. (kr 2.434 mill.) ved utgangen av 2004. Dette er en økning på 10,0%.

Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det 10 ansatte i Eiendomskreditt. Antall årsverk i 2004 utgjorde 9,4. Sykefraværet har utgjort 5,5% (2,8%) av arbeidstiden. Antall fast ansatte fordeler seg på 6 kvinner og 4 menn.

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

Når det gjelder utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn, vises til note 14 til regnskapet.

Fremtidsutsikter

Det lave rentenivået har ført til stor omsetning av boliger og økt nybygging. Dette virker positivt på låneetterspørselen. På den annen side har det lave og stabile rentenivået både redusert låntakernes likviditetsbelastning og medført mindre prisforskjeller på boliglån. Begge deler gir mindre låneetterspørsel knyttet til refinansiering. De svært høye tinglysningsgebyrene til det offentlige, som beskytter de dyre långiverne og diskriminerer lavprisselskaper som Eiendomskreditt AS, virker i samme retning.

De lave rentene har ført til økende interesse for næringsbygg. Eiendommer med lange gode leiekontrakter har vært omsatt til stigende priser. Økt aktivitet i dette segmentet kan bidra til økt låneetterspørsel.

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 lån til Eiendomskreditt. Disse forhold, og at selskapet stadig blir bedre kjent i markedet, forventes å gi Eiendomskreditt en tilfredsstillende søknadstilgang i 2005. Den prosentvise vekst i balansen antas å bli noe høyere enn i foregående år.

Det har nå vært en langvarig og sterk oppgang i boligprisene. Omsetningsverdiene er nå betydelig høyere enn nybyggingskostnadene. Historisk erfaring viser at store gap mellom priser og nybyggingskostnader ikke vedvarer over lang tid. En forventet renteoppgang i løpet av 1 – 2 år vil kunne gi en priskorreksjon nedover. Når det gjelder boliglån vil styret 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. 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.

Kredittforeningen for Sparebanker som i 2004 ble etablert av Eiendomskreditt i samarbeid med et stort antall sparebanker vil bli administrert av Eiendomskreditt. Dette vil 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 over tid å vise en fortsatt positiv utvikling.

Bergen, 3. februar 2005.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe
formann

Erik Myhr Nilsen
nestformann

Hugo Tønsberg

Frank-Rune Ås

Svein Erik Buck
adm.direktør

Regnskap for Eiendomskreditt AS

Resultatregnskap	Noter	2004	2003
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>			
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		1 087 928	2 691 284
Renter av utlån til og fordringer på kunder		103 232 490	123 488 176
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	11	10 765 268	11 303 099
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>115 085 686</i>	<i>137 482 559</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>			
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		211 674	449 446
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		98 754 135	121 075 436
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>98 965 808</i>	<i>121 524 882</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>16 119 878</i>	<i>15 957 677</i>
<u>Provisjonsinntekter og inntekter ved banktjenester</u>			
Garantiprovisjon			12 072
Andre gebyrer og provisjonsinntekter		695 322	473 863
<i>Sum provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>		<i>695 322</i>	<i>485 935</i>
<u>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</u>			
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>17 699</i>	<i>15 982</i>
<i>Gevinst/tap(-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>			<i>355 064</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	11	<i>1 199 060</i>	<i>150 726</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>			
Lønn m.v.	14	4 798 615	4 270 867
Pensjonskostnader	15	688 332	512 137
Sosiale kostnader		898 508	777 907
Administrasjonskostnader		1 832 325	1 915 228
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>8 217 780</i>	<i>7 476 139</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	13	<i>110 790</i>	<i>69 439</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>678 436</i>	<i>708 823</i>
<u>Tap på utlån</u>			
<i>Uspesifisert tapsavsetning</i>	3, 4	<i>751 000</i>	<i>660 000</i>
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>8 238 555</i>	<i>8 019 019</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	16	<i>2 311 972</i>	<i>2 252 541</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>		<i>5 926 583</i>	<i>5 766 478</i>
<u>Disponeringer</u>			
<i>Overført fra (-)/til opptjent egenkapital</i>	18	<i>- 215 442</i>	<i>-375 547</i>
<i>Avsatt til utbytte</i>		<i>6 142 025</i>	<i>6 142 025</i>
<i>Sum disponeringer</i>		<i>5 926 583</i>	<i>5 766 478</i>

Balanse per 31.12.	Noter	2004	2003
Eiendeler			
<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>	12	38 971 968	58 130 204
<u>Utlån til og fordringer på kunder</u>			
Nedbetalingslån til sparebanker	2, 3	107 351 753	181 817 973
Nedbetalingslån til øvrige kunder	2, 3	2 121 449 734	1 905 298 487
Uspesifiserte tapsavsetninger	3, 4	-2 946 000	-2 195 000
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		2 225 855 487	2 084 921 460
<u>Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</u>			
Sertifikater og obligasjoner utstedt av det offentlige			
Sertifikater og obligasjoner utstedt av andre	8, 5	388 314 627	271 250 374
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		388 314 627	271 250 374
<u>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</u>			
<i>Aksjer, andeler og grunnfondsbevis</i>		4 593 800	
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
<i>Utsatt skattefordel</i>			295 030
<u>Varige driftsmidler</u>			
<i>Maskiner, inventar og transportmidler</i>	13	277 616	308 720
<i>Andre eiendeler</i>		2 168 912	524 901
<u>Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter</u>			
Opptjente ikke mottatte inntekter		15 664 648	17 203 536
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	15	1 539 690	1 093 931
<i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>		17 204 338	18 297 467
Sum eiendeler		2 677 391 747	2 433 733 156

Balanse per 31.12.	Noter	2004	2003
Gjeld og egenkapital			
<u>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</u>	6, 7, 8		
Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak		424 973 944	790 070 732
Egne ikke-amortiserte sertifikater			- 40 000 000
Obligasjonsgjeld		2 364 430 489	1 739 922 778
Egne ikke-amortiserte obligasjoner		- 322 000 000	- 271 000 000
Andre langsiktige låneopptak			
<i>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>		<i>2 467 404 433</i>	<i>2 218 993 510</i>
<i>Annen gjeld</i>		<i>8 879 656</i>	<i>8 993 516</i>
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>		<i>27 009 998</i>	<i>31 441 675</i>
<i>Avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser</i>			
<i>Utsatt skatt</i>	16	8 648	
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	7	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>
Sum gjeld		2 553 302 735	2 309 428 701
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
<i>Aksjekapital</i>	17, 18	122 840 500	122 840 500
Overkursfond		755 107	755 107
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<i>123 595 607</i>	<i>123 595 607</i>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
<i>Annen egenkapital</i>	18	493 406	708 848
Sum egenkapital		124 089 013	124 304 455
Sum gjeld og egenkapital		2 677 391 747	2 433 733 156
Utenom balanse			
<u>Betingede forpliktelser</u>			
<i>Rentebytteavtaler</i>	9	<i>1 217 266 658</i>	<i>1 317 931 945</i>

Bergen, 3. februar 2005.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe
formann

Erik Myhr Nilsen
nestformann

Hugo Tønsberg

Frank-Rune Ås

Svein Erik Buck
adm.direktør

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet for 2004 er i hovedsak utarbeidet på grunnlag av de samme regnskapsprinsipper som ble benyttet i 2003. De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med kravene i regnskapsloven, Kredittilsynets årsoppgjørskrav 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 regnskapsstandard om nærstående parter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler 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 oppgjørsmåned 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 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.

Note 2 – Utlån

Utlån fordelt etter fylke	2004	%	2003	%
Østfold	129 872 672	5,8%	146 118 734	7,0%
Akershus	576 078 393	25,8%	531 096 616	25,4%
Oslo	439 400 933	19,7%	467 181 916	22,4%
Hedmark	7 854 902	0,4%	7 089 195	0,3%
Oppland	43 514 843	2,0%	22 207 577	1,1%
Buskerud	37 295 854	1,7%	63 241 115	3,0%
Vestfold	74 542 878	3,3%	78 817 089	3,8%
Telemark	39 329 642	1,8%	70 267 168	3,4%
Aust-Agder	17 242 438	0,8%	14 802 644	0,7%
Vest-Agder	20 360 057	0,9%	12 739 182	0,6%
Rogaland	53 172 312	2,4%	35 838 140	1,7%
Hordaland	549 572 133	24,7%	485 821 323	23,3%
Sogn og Fjordane	34 505 079	1,5%	25 050 604	1,2%
Møre og Romsdal	61 868 092	2,8%	58 206 402	2,8%
Sør-Trøndelag	56 430 330	2,5%	43 317 442	2,1%
Nord-Trøndelag	10 283 517	0,5%	9 708 813	0,5%
Nordland	67 006 139	3,0%	8 056 807	0,4%
Troms	10 471 273	0,5%	7 555 693	0,4%
Sum	2 228 801 487	100,0%	2 087 116 460	100,0%

Utlån fordelt etter sektor	2004	%	2003	%
Sparebanker	107 351 753	4,8%	181 817 973	8,7%
Kommuner	6 300 000	0,3%	6 750 000	0,3%
Aksjeselskaper	692 915 735	31,1%	668 926 169	32,1%
Personlige foretak	158 788 015	7,1%	168 086 704	8,1%
Personlig næringsdrivende	133 847 322	6,0%	124 755 905	6,0%
Lønnstakere	1 091 987 342	49,0%	907 711 854	43,5%
Annet	37 611 320	1,7%	29 067 855	1,4%
Sum	2 228 801 487	100,0%	2 087 116 460	100,0%

Utlånsutvikling

Tall i 1000 kr	2004	%	2003	%
Banker	107 352	4,8 %	181 818	8,7 %
Kommuner	6 300	0,3 %	6 750	0,3 %
Bolig	1 505 989	67,6 %	1 254 971	60,1 %
Næring	609 160	27,3 %	643 578	30,8 %
Sum	2 228 801	100,0 %	2 087 117	100,0 %

Note 3 – Risikoklassifisering

Samtlige lån i Eiendomskreditt er sikret med pant. Ved bevilgning kan maksimalt lån til næringsformål være inntil 60% og til boligformål inntil 70% av en forsvarlig verdi, vanligvis en lånetakst som normalt er 10 – 15% under markedsverdi. Boliglån ligger derfor nesten uten unntak innenfor maksimalt 63% av markedsverdi og næringslån ligger innenfor maksimalt 54% av markedsverdi ved bevilgningstidspunktet. Ved risikoklassifiseringen tas det også hensyn til forhold som likviditet og forventet fremtidig likviditet. Dette kan medføre at lån som har fullt betryggende sikkerhet likevel ikke blir klassifisert i beste risikoklasse.

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. I vår klassifisering kan et engasjement bli klassifisert i risikoklasse B, selv om pantet gir full dekning for engasjementet.

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 verdjustert 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 pantesikret innenfor 60% av lånetakst vurderes å være i risikoklasse A. Disse engasjementene er vurdert på nytt ved utgangen av 2004. Markedsutviklingen for boligeiendommer har de siste årene gjort at disse engasjementene er sikret godt innenfor 54% av en markedsverdi. De øvrige engasjementene er gjennomgått på nytt ved utgangen av 2004.

Tabellen på under viser en oppsummering av risikoklassifiseringen ved utgangen av 2004.

Ved utgangen av 2004 var 95,6% (95,0%) av de totale utlån klassifisert. Av den totale porteføljen er 84,0% (79,1%) klassifisert i risikoklasse A, mens 11,6% (15,9%) er i risikoklasse B. Det er ingen lån i risikoklasse C og D.

Beløp i mill kr	2004		2003		2002	
	Beløp	%	Beløp	%	Beløp	%
Totale utlån	2 229		2 087,1		1 736,4	
Lån til banker (A)	107		181,8		131,2	
Lån til kommuner (A)	6		6,8		7,2	
Boliglån (lån til lønnstakere)	1 092		904,2		624,9	
- Herav klassifisert som A	1 022	93,5 %	837,0	92,6 %	572,8	91,7 %
- Herav klassifisert som B	57	5,2 %	67,2	7,4 %	52,1	8,3 %
Lån til næringsdrivende	1 023		932,7		932,0	
- Herav klassifisert som A	738	72,1 %	625,8	67,1 %	744,8	79,9 %
- Herav klassifisert som B	202	19,8 %	264,2	28,3 %	168,1	18,0 %
- Ikke klassifisert	83	8,1 %	42,7	4,6 %	19,1	2,0 %
Oppsummering						
Lån klassifisert som A - engasjementer	1 873	84,0 %	1 651,4	79,1 %	1 456,0	83,8 %
Lån klassifisert som B - engasjementer	259	11,6 %	331,4	15,9 %	220,2	12,7 %
Lån som ikke er klassifisert	96		61,7		41,1	

Som det fremgår av tabellen foran er andelen av porteføljen som er klassifisert i risikoklasse A noe høyere og andelen klassifisert i risikoklasse B noe lavere i 2004 i forhold til tidligere år.

Selskapet vektlegger risiko ved prising av sine engasjementer. Det er således en 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 bare 7 års 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 4 – Tapsavsetninger

Selskapet har ett misligholdt engasjementer som ved utgangen av året utgjorde kr 1,5 mill. inklusiv forfalte ikke betalte terminer. Eiendommen som ligger som sikkerhet for engasjementet er solgt ved tvangs salg og oppgjør vil forligge i første kvartal 2005. Salget gir full dekning for vårt krav. Det er i 1998 - 2004 avsatt til uspesifiserte tap.

Uspesifiserte tapsavsetninger	2004	2003
Uspesifisert tapsavsetning 1.1.	2 195 000	1 535 000
Periodens avsetning til dekning av uspesifisert tap på utlån	751 000	660 000
Uspesifiserte tapsavsetninger 31.12.	2 946 000	2 195 000

Note 5 – 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 av sertifikater og obligasjoner i løpet av året:

	2004	2003
Bokført verdi 1.1.	271 250 374	187 045 030
Tilgang i løpet av året	179 268 500	161 557 720
Avgang i løpet av året	- 61 990 250	- 77 607 767
Av og nedskrivninger – tilbakeført nedskrivning	- 213 997	255 391
Bokført verdi 31.12.	388 314 627	271 250 374
Markedsverdi 31.12.	393 236 300	274 107 150

Porteføljen av sertifikater og obligasjoner hadde følgende sammensetning ved utgangen av året:

Risikovekt	Debitorgruppe	Bokført verdi 2004	Bokført verdi 2003
20 %	Bank- og finansobligasjoner	375 322 630	256 262 174
100 %	Ansvarlig lån i bank	12 991 997	14 988 200
	Totalt	388 314 627	271 250 374
	Markedsverdi 31.12.	393 236 300	274 107 150

I tillegg har Eiendomskreditt i løpet av året plassert kr 4.593.800 i grunnfondsbeviskapital i Kredittforeningen for Sparebanker. Plasseringen er bokført til anskaffelseskost, kurs 103.

Note 6 - Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner	2004	2003
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene	425 000 000	790 000 000
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater		40 000 000
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	2 360 000 000	1 735 000 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	322 000 000	271 000 000

Note 7 - 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	2,24 %	15.03.05	250 000 000
1012216.1	FRN 3mnd. nibor+27bp	15.11.01 - 15.11.06	FF RR	2,27 %	15.02.05	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	15.03.03 - 15.03.05	FF RR	2,17 %	15.03.05	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	2,29 %	15.03.05	300 000 000
1021353.1	FRN 3mnd. nibor+22bp	04.02.04 - 15.03.07	FF RR	2,21%	15.03.05	250 000 000
1022840.6	FRN 3mnd. nibor+25bp	15.06.04 - 15.09.09	FF RR	2,24%	15.03.05	275 000 000
1024794.3	3,60% Eiendomskreditt	26.11.04 - 15.06.09	FF	3,60 %		150 000 000
Sum						2 360 000 000
Egenbeholdning						- 322 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						4 430 489
Sum i følge regnskap						2 042 430 489
1009320.6	Ansvarlig obl.lån. FRN	18.04.01 - 18.04.11	C RR	3,29 %	18.01.05	50 000 000
<i>Sertifikater:</i>						
1023314.1	2,10% Eiendomskreditt	01.07.04 - 01.02.05	FF			125 000 000
1024156.5	2,10% Eiendomskreditt	28.09.04 - 28.04.05	FF			125 000 000
1024516.0	2,17% Eiendomskreditt	29.10.04 - 28.10.05	FF			125 000 000
1024924.1	2,19% Eiendomskreditt	10.12.04 - 09.12.05	FF			50 000 000
Sum						425 000 000
Egenbeholdning						- 0
Over- og underkurser ved emisjon						- 26 056
Sum i følge regnskap						424 973 944

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 långivernes 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 8 – 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 skjevheter 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
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	38 977	5	38 972				
Nedbetalingslån til banker	107 352			318	957	8 196	97 881
Nedbetalingslån til øvrige kunder	2 118 504	- 2 946	2 156	15 948	47 224	320 384	1 735 738
Øvrige finansplasseringer	392 909	4 594			65 233	300 082	23 000
Andre eiendeler	19 650		165	15 775	1 640	530	1 540
Sum eiendeler	2 677 392	1 653	41 293	32 041	115 054	629 192	1 858 159
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 467 404			275 002	740 287	1 452 115	
Ansvarlig lånekapital	50 000						50 000
Annen gjeld	35 910		3 299	5 378	22 383	4 850	
Sum gjeld	2 553 314		3 299	280 380	762 670	1 456 965	50 000
Egenkapital	124 078	124 078					
Sum gjeld og egenkapital	2 677 392	124 078	3 299	280 380	762 670	1 456 965	50 000
Avvik		- 122 425	37 994	- 248 339	- 647 616	- 827 773	1 808 159

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
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	38 977	5	38 972				
Nedbetalingslån til banker	107 352					104 352	3 000
Nedbetalingslån til øvrige kunder	2 118 503	- 2 946		1 255 662	210 104	540 159	115 524
Øvrige finansplasseringer	392 909	4 594	124 019	152 539	41 174	56 083	11 500
Andre eiendeler	19 651	19 651					
Sum eiendeler	2 677 392	21 304	165 991	1 408 201	251 278	700 594	130 024
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 467 404			1 460 584	504 705	502 115	
Ansvarlig lånekapital	50 000		50 000				
Annen gjeld	35 910	35 910					
Sum gjeld	2 553 314	35 910	50 000	1 460 584	504 705	502 115	
Sum egenkapital	124 078	124 078					
Sum egenkapital og gjeld	2 677 392	159 988	50 000	1 460 584	504 705	502 115	
Avvik før poster utenom balansen		- 138 684	115 991	- 52 383	- 253 427	198 479	130 024
Poster utenom balansen			- 125 000	348 267	95 000	- 192 416	- 125 850
Avvik etter poster utenom balansen		- 138 684	- 9 009	295 884	- 158 427	6 063	4 174

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 markedsverdi ved 1%-poeng generell endring i markedsrentene - på NOK 1,3 millioner.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 9 – Rentederivatavtaler per 31.12.2004 (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 8 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på NOK 16 millioner og 47 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på NOK 25 millioner.

Inngåtte avtaler (mill.kroner)

Type avtale		Kjøpt	Solgt
Renteswapper	(utløp 2005)	145	215
Rente-/aksjeindeksswap	(utløp 2005)	0	25
Renteswapper	(utløp 2006)	156	0
Renteswap	(utløp 2007)	68	182
Renteswap	(utløp 2008)	151	0
Renteswap	(utløp 2009)	74	75
Renteswap	(utløp 2011)	15	0
Renteswap	(utløp 2011)	56	0
Renteswapper	(utløp 2013)	55	0
Totalt		720	497

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 31.12.2004. Markedsverdi for aksjeindeksswap er beregnet ut fra rentekurven og verdien på de underliggende aksjeopsjoner.

Note 10 – Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger

Netto over- og underkurs ved innlån	2004	2003
Balanseført 1.1.	- 4 993 511	626 031
Tilført i perioden	- 1 881 465	-7 112 994
Kostnadsført i perioden	2 470 543	1 493 452
Balanseført 31.12.	- 4 404 433	- 4 993 511

Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger	2004	2003
Balanseført 1.1.	- 3 286 567	21 148
Tilført i perioden	- 3 806 094	- 3 667 211
Kostnadsført i perioden	2 336 537	359 496
Balanseført 31.12.	- 4 756 124	- 3 286 567

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 11 – nærstående parter - Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

Eiendomskreditt har sammen med 49 sparebanker tatt initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker. Eiendomskreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om forretningsførsel. Mellomværende med KfS fremkommer under følgende poster i regnskapet for Eiendomskreditt:

	2004
<u>Resultatregnskapet</u>	
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	78 361
Andre driftsinntekter	1 090 900
<u>Balanse</u>	
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	9 961 489
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	4 593 800
Andre eiendeler	227 572
<i>Sum eiendeler</i>	<i>14 782 861</i>

Note 12 – Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

I posten inngår bundne innskudd (skattetrekksmidler) med kr 253 525,-.

Note 13 - Varige driftsmidler

	2004	2003
Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	
Anskaffelseskostnad per 1.1.	911 160	660 436
Anskaffet i perioden	79 686	250 724
Avgang i perioden		
Ordinære avskrivninger i perioden	110 790	69 439
Akkumulerte avskrivninger	713 231	602 441
Bokført verdi 31.12.	277 616	308 719
Avskrivningssats	15 - 25%	15 - 25%

Tilgang og avgang av varige driftsmidler	2004	2003	2002	2002	2001	2000
	Investert	Investert	Investert	Solgt	Investert	Investert
Maskiner og inventar	79 686	250 724	41 442	2 000	49 456	0

Note 14 - Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

	2004	2003
Lån til ansatte 1)	6 390 351	5 556 511
Rentesubsidier i perioden	0	866
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	4 579 003	4 368 759
Godtgjørelse til styret	164 100	207 400
Godtgjørelse til adm. direktør	822 060	852 068
Godtgjørelse til revisor 2)	166 058	151 290

1) Herav lån til adm.dir. kr 713.600,-. 2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift.

Note 15 – Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

Eiendoms kreditt 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	2004	2003
Service Cost (SC) per 1.1.	515 627	421 970
Årets pensjonsopptjening	541 408	447 288
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	130 822	113 131
Pensjonskostnad (brutto)	672 230	560 419
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	178 226	156 685
Pensjonskostnad (netto) før arbeidsgiveravgift	494 004	403 734
Resultatførte estimatendringer og avvik	54 182	41 643
Periodisert arbeidsgiveravgift	140 146	66 760
Pensjonskostnad (netto) etter arbeidsgiveravgift	688 332	512 137
Påløpne pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	31.12.2004	31.12.2003
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	- 3 288 668	-2 445 943
Estimert verdi av pensjonsmidlene	3 645 628	2 631 784
Estimert netto pensjonsmidler (forpliktelser)	356 960	185 841
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	1 182 730	908 090
Netto pensjonsmidler (forpliktelser)	1 539 690	1 093 931
Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2004	2003
Diskonteringsrente	5,00 %	6,00 %
Avkastning på pensjonsmidler	6,00 %	7,00 %
Årlig lønnsvekst	3,00 %	3,00 %
Årlig G-regulering	3,00 %	3,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

Note 16 – 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.

Årets betalbare skatter	31.12.2004	31.12.2003
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	8 238 555	8 019 019
Permanente forskjeller	18 489	25 769
Netto endring i midlertidige forskjeller	1 084 565	617 272
Skattepliktig inntekt	7 172 479	8 662 060
Årets betalbare skattekostnad	2 008 294	2 425 377

Skattereduserende midlertidige forskjeller	31.12.2003	31.12.2004	Endring
Forskjeller knyttet til verdipapirer	- 66 076	- 280 073	213 997
Forskjeller knyttet til varige driftsmidler	- 6 733	- 62 980	56 247
Forskjeller knyttet til sertifikatgjeld	- 26 653	- 4 644	- 22 008
Forskjeller knyttet til sikringsforretninger	- 2 438 611	- 3 793 054	1 354 443
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	- 2 538 073	- 4 140 751	1 602 678
Utsatt skattegjeld 28% av grunnlaget	- 710 660	- 1 159 410	
Herav utlignet	- 710 660	- 1 159 410	

Skatteøkende midlertidige forskjeller	31.12.2003	31.12.2004	Endring
Forskjeller knyttet til obligasjonsgjeld	390 462	2 631 946	- 2 241 484
Forskjeller knyttet til pensjonsmidler	1 093 931	1 539 690	- 445 759
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	1 484 393	4 171 636	- 2 687 243
Utsatt skattegjeld 28% av grunnlaget	415 630	1 168 058	
Herav utlignet	- 710 660	- 1 159 410	
Utsatt skatt/ skattefordel(-)	- 295 030	8 648	
Balanseført utsatt skatt/ skattefordel(-)	- 295 030	8 648	

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

Utsatt skatt	31.12.2004	31.12.2003
Netto endring i midlertidige forskjeller	- 1 084 565	617 272
Årets endring i utsatt skatt	- 303 678	172 836

Årets totale skattekostnad	31.12.2004	31.12.2003
Årets betalbare skattekostnad	2 008 294	2 425 377
Årets endring i utsatt skatt	303 678	- 172 836
Total skattekostnad	2 311 972	2 252 541
Årets skatter i prosent av resultat før skatter	28,06%	28,09%

Note 17 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 1.228.405 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 123.840.500,-.

Note 18 – Egenkapitalbevegelse

Egenkapitalbevegelse	Balanse 31.12.2004	Disponert til utbytte	Balanse 31.12.2003
<i>Bunden egenkapital</i>			
Aksjekapital	122 840 500		122 840 500
Overkursfond	755 107		755 107
Sum bunden egenkapital	123 595 607		123 595 607
<i>Fri egenkapital</i>			
Opptjent egenkapital	493 406	- 215 442	708 847
Sum egenkapital	124 089 013	- 215 442	124 304 454

Note 19 – 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:

	2004	2003
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	122 841	122 841
Overkursfond	755	755
Annen egenkapital	493	709
Fradrag i kjernekapital	- 3 309	- 1 083
Sum kjernekapital	120 780	123 222
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		
	50 000	50 000
Sum ansvarlig kapital	170 780	173 222

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

Risikovekt	2004		2003	
	Bokført Balanse	Vektet Beløp	Bokført balanse	Vektet Beløp
0 %	5		5	
20 %	537 858	107 572	514 385	102 877
50 %	1 505 989	752 995	1 254 971	627 486
100 %	636 486	636 486	666 271	666 271
Sum risikovektet balanse	2 680 338	1 497 052	2 435 632	1 396 634
Poster utenfor balansen	1 217 266	4 561	1 317 932	5 121
Immaterielle eiendeler			295	
Andre fradrag		- 2 200	- 2 195	- 2195
Tapsavsetninger	- 2 946	- 2 946	- 2 195	- 2195
Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen	2 433 732	1 496 467	2 433 732	1 399 560
Kapitaldekning		11,41%		12,38%

Kontantstrømanalyse (1000 kr)

	2004	2003
<u>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</u>		
Resultat før skatt	8 239	8 019
Ordinære avskrivninger	111	69
Avsatt til uspesifisert tap	751	660
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 11 702	- 3 099
<u>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</u>	- 2 601	5 649
<u>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</u>		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	62 521	77 608
Utbetaling på nedbetalingslån til kunder	- 672 953	- 720 111
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	531 268	369 404
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	- 179 586	- 161 558
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	- 80	- 251
<u>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</u>	- 258 830	- 434 908
<u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u>		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 541 000	1 634 000
Innbetaling av lån fra finansinstitusjoner		
Innbetaling av aksjekapital inkl overkurs		23 754
Tilbakebetaling av lån fra finansinstitusjoner		- 10 000
Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld	- 1 292 585	- 1 216 380
Utbetaling av utbytte	- 6 250	- 6 250
<u>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</u>	242 273	425 124
<u>Netto kontantstrøm for perioden</u>	- 19 158	- 4 135
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse</u>		
	58 135	62 270
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</u>		
	38 977	58 135

Styrende organer og organisasjon

Representantskapet

Medlemmer	Stilling
Tobias Oftedal (ordfører)	Banksjef Flekkefjord Sparebank
Kjell Jostein Bø (varaordfører)	Adm. banksjef Voss Sparebanke
Stein A. Hannevik	Adm. direktør Sparebanken Pluss
Stein Øivind Holter	Banksjef Berg Sparebank
Harald Indresøvdde	Adm. banksjef Volda & Ørsta Sparebank
Egon Moen	Adm. banksjef Indre Sogn Sparebank
Jan Olaf Olsen	Banksjef Arendal og omegn Sparekasse
Knut Ravnå	Adm. direktør Sparebanken Vest
Asbjørn Soltveit	Banksjef Kvinnherad Sparebank
Varamedlemmer	Stilling
Trygve Andersen	Adm. banksjef Sparebanken Vestfold
Knut Grinde Jacobsen	Adm. banksjef Haugesund Sparebank
Odd Husby	Banksjef Aasen Sparebank
Rolf Pedersen	Banksjef Skudenes & Aakra Sparebank
Bjørn Arne Riise	Banksjef Klæbu Sparebank

Kontrollkomiteen

Medlemmer	Stilling
Kjell Omland	Banksjef Evje og Hornnes Sparebank
Gunnar Skeie (formann)	Advokat, Norheimsund
Trond Helge Tostrup	Adm. direktør Sparebanken Øst
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
Hugo Tønsberg	Adm. banksjef Aurskog Sparebank
Frank Rune Ås	Banksjef Sparebanken Sogn og Fjordane
Svein Erik Buck	Adm. direktør
Varamedlem	Stilling
Ottar Rosså	Banksjef Hjelmeland Sparebank
Karin Vikane	Banksjef Luster 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 2004.

Vi har revidert årsregnskapet for EIENDOMSKREDITT AS for regnskapsåret 2004, som viser et overskudd på kr 5 926 583. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling 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 2004 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 2005
ERNST & YOUNG AS

Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Til representantskapet og generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Kontrollkomiteens beretning 2004

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 2004.

Bergen den 10. februar 2005

Gunnar Skeie
Formann

Kjell Omland

Asbjørn Soltveit

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.

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

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



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.wiwndomskreditt.no