



# Regnskap

## 1. halvår 2008

### **Kort presentasjon av Eiendomskreditt**

#### **Etablert i 1997**

Eiendomskreditt ble etablert den 29.10.1997 som et privat kredittforetak og fikk konsesjon som kredittforetak 17.4.1998. Selskapet eies av 77 sparebanker og 2 ansatte.

#### **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 og strategi**

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

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

## Regnskap 1. halvår 2008

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for første halvår 2008 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2007.

### Resultatregnskap

Resultat av ordinær drift før skatt var i første halvår kr 2.537.900 mot kr 4.947.648 i første halvår 2007. I andre kvartal var resultatet kr 3.497.848 mot kr 2.684.293 i samme periode i fjor. Resultatet første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 3,1% mot 5,9% i tilsvarende periode i fjor. Årsaken til resultatnedgangen er en nedskrivning av beholdningen av norske obligasjoner med kr 3,6 mill i første kvartal og en ytterligere nedskrivning i 2. kvartal med kr 0,2 mill. Uten denne nedskrivningen viser resultatet en fremgang på 28% fra tilsvarende periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjorde kr 11.424.621, mot kr 9.467.808 i første halvår 2007.

Netto renteinntekter utgjør 0,67% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 0,59% i samme periode i 2007.

Det er i første halvår foretatt nedskrivninger på verdipapirer (bankobligasjoner) med til sammen kr 3.798.646,-. Beholdningen av bankobligasjoner er finansiert gjennom innlån med om lag samme løpetid. Uroen i kredittmarkedet har ført til at rentene på bankobligasjoner og tilsvarende nye innlån har økt. Dette fører til at beholdningen av bankobligasjoner har falt i verdi og at det urealiserte verdifallet skal tas som en nedskrivning. Den tilsvarende gevinst på innlånene blir ikke inntektsført. Nedskrivningen på bankobligasjonene vil gradvis bli tilbakeført etter hvert som obligasjonene går mot forfall.

Andre driftsinntekter var i første halvår kr 848.728 (0,04%) mot kr 348.262 (0,02%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 5.279.186 (0,31%) i første halvår mot kr 4.517.731 (0,28%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var kr 545.215 (0,03%) i første halvår, mot kr 445.789 (0,03%) i første halvår 2007.

Ved utgangen av første halvår 2008 var ingen lån misligholdt (over 90 dager). Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første halvår.

Etter at regnskapet er belastet for kr 620.694 i skatter er resultatet etter skatt kr 1.917.206 i første halvår mot kr 3.558.571 i tilsvarende periode i fjor.

### Forvaltningskapital og utlån.

Forvaltningskapitalen utgjør kr 3.479 mill. mot kr 3.379 mill. ved årsskiftet.

Det er i første halvår utbetalt kr 264,0 mill i nedbetalingslån, mot kr 368,0 mill i første halvår 2007. Utbetalte lån fordeler seg med kr 114 mill. i lån til boliger og kr 150 mill. i lån til næringsbygg.

Nedbetalingslån utgjør kr 2.880.026.097 og fordeler seg slik:

| Tall i 1.000 kr        | 30.6.2008        | %            | 30.6.2007        | %            |
|------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Lån til eierbanker     | 5.251            | 0,2          | 24.732           | 0,9          |
| Lån til næringsbygg    | 1.194.312        | 41,5         | 1.008.894        | 36,0         |
| <u>Lån til boliger</u> | <u>1.680.463</u> | <u>58,3</u>  | <u>1.766.041</u> | <u>63,1</u>  |
| <u>Sum</u>             | <u>2.880.026</u> | <u>100,0</u> | <u>2.799.667</u> | <u>100,0</u> |

Veksten i utlån utgjør 2,9% de siste 12 måneder og 0,2% siden årsskiftet. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 67,3% på flytende rente og 32,7% på fast rente.

### Innlån.

Selskapet har i første halvår emittert obligasjoner pålydende NOK 250 mill. og sertifikater pålydende NOK 235 mill.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 3.209 mill., hvorav kr 275 mill. er fordelt på 3 sertifikatlån og kr 2.807 mill. er fordelt på 11 obligasjonslån. I tillegg er der tatt opp et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill.

### Eierforhold, egenkapital og kapitaldekning

Aksjekapitalen er totalt på kr 160.000.000,- fordelt på 1.600.000 aksjer pålydende kr 100,-. Aksjene er eiet av 77 sparebanker og 2 ansatte i selskapet.

Ved utgangen av første halvår 2008 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 241.868.000. Dette gir en kapitaldekning på 11,13%, hvorav 7,48% er kjernekapital.

### Fremtidsutsikter

Etter flere år med betydelig vekst i eiendomsprisene, snudde trenden i første halvår. Tilsvarende utvikling har vi sett i en rekke andre europeiske land som i likhet med Norge har hatt en sterk prisstigning på eiendom de senere år. Om vi står foran en betydelig nedgang eller om det kun er en mindre korleksjon er vanskelig å si. Styret vil derfor fortsatt følge en forsiktig risikoprofil slik dette også er nedfelt i selskapets vedtekter og kredittpolitikk.

Etter første halvår foreligger det ikke omstendigheter som skulle tilsi noen vesentlig svekkelse i den generelle etterspørsel etter pantelån. Selskapet forventer moderat vekst resten av året.

Bergen den 14. august 2008

Eiendomskreditt AS  
Styret

| <b>Resultatregnskap</b>   | <b>1. halvår<br/>2008</b> | <b>2. kvartal<br/>2008</b> | <b>1. halvår<br/>2007</b> | <b>2. kvartal<br/>2007</b> | <b>2007</b>    |
|---|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|
| Tall i 1.000 kr   |                           |                            |                           |                            |                |
| <u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>   |                           |                            |                           |                            |                |
| Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner                                     | 2 551                     | 1 246                      | 1 237                     | 576                        | 2 935          |
| Renter på utlån til og fordringer på kunder   | 90 199                    | 46 029                     | 66 910                    | 34 880                     | 146 905        |
| Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer | 12 202                    | 6 314                      | 7 857                     | 4 049                      | 17 388         |
| <i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>   | <i>104 952</i>            | <i>53 589</i>              | <i>76 004</i>             | <i>39 505</i>              | <i>167 228</i> |
| <u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>   |                           |                            |                           |                            |                |
| Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner                                | 57                        | 52                         | 167                       | 69                         | 401            |
| Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer   | 90 805                    | 46 398                     | 64 248                    | 33 714                     | 143 592        |
| Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital   | 2 665                     | 1 356                      | 2 121                     | 1 227                      | 4 242          |
| <i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>   | <i>93 527</i>             | <i>47 806</i>              | <i>66 536</i>             | <i>35 010</i>              | <i>148 235</i> |
| <i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>   | <i>11 425</i>             | <i>5 783</i>               | <i>9 468</i>              | <i>4 495</i>               | <i>18 993</i>  |
| <i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>                                    | <i>-3 798</i>             | <i>-195</i>                | <i>-42</i>                | <i>-46</i>                 | <i>-2 010</i>  |
| <i>Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>                     | <i>306</i>                | <i>306</i>                 | <i>221</i>                | <i>221</i>                 | <i>221</i>     |
| <i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>                                     | <i>170</i>                | <i>82</i>                  | <i>322</i>                | <i>168</i>                 | <i>677</i>     |
| <i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>                                     | <i>318</i>                | <i>157</i>                 | <i>272</i>                | <i>135</i>                 | <i>579</i>     |
| <i>Andre driftsinntekter</i>  | <i>848</i>                | <i>478</i>                 | <i>348</i>                | <i>280</i>                 | <i>725</i>     |
| <u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>   |                           |                            |                           |                            |                |
| Lønn m.v.   | 2 726                     | 1 226                      | 2 591                     | 1 179                      | 5 343          |
| Pensjonskostnader   | 824                       | 406                        | 487                       | 249                        | 1 380          |
| Sosiale kostnader   | 567                       | 302                        | 528                       | 253                        | 915            |
| Administrasjonskostnader  | 1 162                     | 511                        | 911                       | 344                        | 2 286          |
| <i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>   | <i>5 279</i>              | <i>2 445</i>               | <i>4 517</i>              | <i>2 025</i>               | <i>9 925</i>   |
| <i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>   | <i>270</i>                | <i>135</i>                 | <i>134</i>                | <i>67</i>                  | <i>367</i>     |
| <i>Andre driftskostnader</i>  | <i>545</i>                | <i>218</i>                 | <i>446</i>                | <i>207</i>                 | <i>810</i>     |
| <i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>  | <i>2 538</i>              | <i>3 498</i>               | <i>4 948</i>              | <i>2 684</i>               | <i>6 925</i>   |
| <i>Skatt på ordinært resultat</i>   | <i>621</i>                | <i>890</i>                 | <i>1 389</i>              | <i>754</i>                 | <i>1 887</i>   |
| <i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>  | <i>1 917</i>              | <i>2 608</i>               | <i>3 559</i>              | <i>1 930</i>               | <i>5 038</i>   |
| <b>Balanse</b>  | <b>30-jun-08</b>          | <b>30-jun-07</b>           | <b>31-des-07</b>          |                            |                |
| <b>Eiendeler</b>  |                           |                            |                           |                            |                |
| <i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>  | <i>191 659</i>            | <i>61 015</i>              | <i>94 241</i>             |                            |                |
| <i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>  | <i>2 880 025</i>          | <i>2 799 666</i>           | <i>2 874 108</i>          |                            |                |
| <i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer</i>                                       | <i>382 613</i>            | <i>336 786</i>             | <i>368 078</i>            |                            |                |
| <i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>                          | <i>4 594</i>              | <i>4 594</i>               | <i>4 594</i>              |                            |                |
| <i>Varige driftsmidler</i>  | <i>2 028</i>              | <i>709</i>                 | <i>1 910</i>              |                            |                |
| <i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>   | <i>17 612</i>             | <i>16 279</i>              | <i>35 879</i>             |                            |                |
| <b>Sum eiendeler</b>  | <b>3 478 531</b>          | <b>3 219 049</b>           | <b>3 378 810</b>          |                            |                |
| <b>Gjeld og egenkapital</b>   |                           |                            |                           |                            |                |
| <i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>   | <i>3 208 536</i>          | <i>2 949 298</i>           | <i>3 083 768</i>          |                            |                |
| <i>Annen gjeld</i>  | <i>221</i>                | <i>2 803</i>               | <i>6 798</i>              |                            |                |
| <i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>                                  | <i>22 176</i>             | <i>18 046</i>              | <i>41 704</i>             |                            |                |
| <u>Avsetninger til forpliktelser og kostnader</u>   |                           |                            |                           |                            |                |
| <i>Utsatt skatt</i>   | <i>183</i>                | <i>82</i>                  | <i>1 042</i>              |                            |                |
| <i>Ansvarlig lånekapital</i>  | <i>80 000</i>             | <i>80 000</i>              | <i>80 000</i>             |                            |                |
| <b>Sum gjeld</b>  | <b>3 311 117</b>          | <b>3 050 229</b>           | <b>3 213 312</b>          |                            |                |
| <u>Egenkapital</u>  |                           |                            |                           |                            |                |
| <u>Innskutt egenkapital</u>   |                           |                            |                           |                            |                |
| Aksjekapital  | 160 000                   | 160 000                    | 160 000                   |                            |                |
| Overkursfond  | 2 434                     | 2 434                      | 2 434                     |                            |                |
| <u>Opptjent egenkapital</u>   |                           |                            |                           |                            |                |
| Annen egenkapital   | 3 063                     | 2 827                      | 3 064                     |                            |                |
| Årets resultat  | 1 917                     | 3 559                      | -                         |                            |                |
| <b>Sum egenkapital</b>  | <b>167 414</b>            | <b>168 820</b>             | <b>165 498</b>            |                            |                |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>   | <b>3 478 531</b>          | <b>3 219 049</b>           | <b>3 378 810</b>          |                            |                |

---

## Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

---

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



Postboks 143, 5876 Bergen Besøksadresse: Vollane 1, 5105 Eidsvåg

Telefon 55 33 27 00 Telefaks 55 33 27 01

E\_Post: [post@eiendomskreditt.no](mailto:post@eiendomskreditt.no) Hjemmeside: [www.eiendomskreditt.no](http://www.eiendomskreditt.no)