



Regnskap

3. kvartal 2008

Kort presentasjon av Eiendoms kreditt

Etablert i 1997

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

Formål

Eiendoms kreditts 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 Eiendoms kreditt være i stand til å være blant markedets rimeligste tilbydere av langsiktige pantelån.

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

Regnskap per 30.9.2008

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for 3. kvartal 2008 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2007.

Resultatregnskap

Resultatet for 3. kvartal er påvirket av den senere tids uro i kreditt- og finansmarkedene. Eiendomskreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av norske banker. 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 tas som en nedskrivning. Den tilsvarende gevinst på innlånene blir ikke inntektsført. Nedskrivningen på totalt kr 9.963.729 i inneværende år, vil gradvis bli tilbakeført etter hvert som obligasjonene går mot forfall.

Resultat av ordinær drift før skatt var per 30.9.2008 kr 757.139 mot kr 5.493.332 i samme periode i 2007. I tredje kvartal var resultat før skatt negativt med kr 1.780.763 mot et positivt resultat med kr 545.684 i samme periode i fjor. Årsaken til resultatnedgangen er nedskrivningen av beholdningen av norske obligasjoner med til sammen kr 10,0 mill, hvorav kr 6,2 mill i tredje kvartal. Ser man bort fra denne nedskrivning viser den underliggende drift de tre første kvartal en resultatforbedring på 55% fra tilsvarende periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjorde per 30.9.2008 kr 18.431.871, mot kr 14.130.478 i samme periode i 2007. I tredje kvartal utgjorde netto renteinntekter kr 7.007.250 mot kr 4.662.670 i samme periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjør 0,71% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis mot 0,59% i samme periode i 2007.

Andre driftsinntekter var ved utgangen av 3. kvartal kr 1.178.728 (0,04%) mot kr 533.262 (0,02%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 7.872.892 (0,30%) ved utgangen av tredje kvartal mot kr 7.149.545 (0,30%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var på kr 714.192 (0,03%) per 30.9.2008, mot kr 651.653 (0,03%) i samme periode i 2007.

Ved utgangen av tredje kvartal var ett lån misligholdt. Debitor for lånet, pålydende kr 3.125.000, er gått konkurs. Det er forventet at salg av debitors eiendommer vil gi dekning av vårt krav, og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning på lånet.

Etter at regnskapet er belastet for kr 126.456 i skatter er resultatet etter skatt kr 630.681 per 30.9.2008 mot kr 4.013.291 i tilsvarende periode i fjor.

Forvaltningskapital og utlån.

Forvaltningskapitalen har de siste 12 måneder øket fra kr 3.236 mill. til kr 3.461 mill., som tilsvarer en vekst på 6,9%.

Det er hittil i år utbetalt kr 444 mill. i nedbetalingslån, mot kr 499 mill. i samme periode i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med kr 182 mill. i lån til boliger og kr 262 mill. i lån til næringsbygg. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 31% på fast rente og 69% på flytende rente.

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

Nedbetalingslån utgjør kr 2.993.233.414 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	30.9.2008	%	30.9.2007	%
Lån til eierbanker	5.222	0,2	23.852	0,9
Lån til næringsbygg	1.182.226	39,5	1.027.649	36,4
Lån til boliger	1.805.785	60,3	1.768.806	62,7
Sum	2.993.233	100,0	2.820.307	100,0

Det har hittil i år vært en økning i nedbetalingslån på kr 119,1 mill. som tilsvarer 4,1%. Veksten de siste 12 måneder er på kr 172,9 mill. som tilsvarer 6,1%.

Innlån.

Selskapet har de første tre kvartaler emittert obligasjoner pålydende NOK 475 mill. og sertifikater pålydende NOK 335 mill.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 3.175 mill., hvorav kr 375 mill. er fordelt på 4 sertifikatlån og kr 2.674 mill. er fordelt på 10 obligasjonslån. I tillegg er der tatt opp et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill.

Selskapets likviditetssituasjon er god og selskapet har ingen store innlån som forfaller de nærmeste 6 måneder.

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 tredje kvartal 2008 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 241.795.000. Dette gir en kapitaldekning på 10,62%, hvorav 7,35% er kjernekapital.

Fremtidsutsikter

Eiendomspriser viser nå en klar nedgang og det kan oppstå en dynamikk som forsterker prisen ytterligere. Styret mener likevel at Eiendomskreditt har så lave belåningsgrenser at selskapet skal unngå tap fremover.

Kostnadene med nye og tilstrekkelig lange innlån fra kapitalmarkedet overstiger i dag den pris man kan oppnå på nye utlån. Dette forhold, sammen med et ønske om å styrke soliditeten, medfører at selskapet fremover vil prioritere soliditet og inntjening fremfor vekst.

Bergen den 14. november 2008
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultatregnskap	3. kvartal		3. kvartal		2007
	30-sep-08	2008	30-sep-07	2007	
Tall i 1.000 kr					
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>					
Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	4 599	2 049	1 968	731	2 935
Renter på utlån til og fordringer på kunder	139 596	49 397	104 806	37 896	146 905
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	18 839	6 637	12 128	4 271	17 388
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>163 035</i>	<i>58 083</i>	<i>118 902</i>	<i>42 898</i>	<i>167 228</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>					
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	201	143	285	118	401
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	140 243	49 438	101 487	37 239	143 592
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	4 159	1 494	3 000	879	4 242
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>144 603</i>	<i>51 076</i>	<i>104 772</i>	<i>38 236</i>	<i>148 235</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>	<i>18 432</i>	<i>7 007</i>	<i>14 130</i>	<i>4 662</i>	<i>18 993</i>
<i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>	<i>-9 964</i>	<i>-6 165</i>	<i>-1 403</i>	<i>-1 361</i>	<i>-2 010</i>
<i>Uthytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>	<i>306</i>	<i>-</i>	<i>221</i>	<i>-</i>	<i>221</i>
<i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>	<i>274</i>	<i>104</i>	<i>487</i>	<i>165</i>	<i>677</i>
<i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>	<i>444</i>	<i>126</i>	<i>410</i>	<i>138</i>	<i>579</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	<i>1 179</i>	<i>330</i>	<i>533</i>	<i>185</i>	<i>725</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>					
Lønn m.v.	4 173	1 448	3 987	1 396	5 343
Pensjonskostnader	1 278	453	872	385	1 380
Sosiale kostnader	891	324	841	313	915
Administrasjonskostnader	1 531	369	1 450	539	2 286
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>7 873</i>	<i>2 594</i>	<i>7 150</i>	<i>2 633</i>	<i>9 925</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	<i>438</i>	<i>168</i>	<i>263</i>	<i>129</i>	<i>367</i>
<i>Andre driftskostnader</i>	<i>714</i>	<i>169</i>	<i>652</i>	<i>206</i>	<i>810</i>
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>	<i>757</i>	<i>-1 781</i>	<i>5 493</i>	<i>545</i>	<i>6 925</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	<i>126</i>	<i>-494</i>	<i>1 480</i>	<i>91</i>	<i>1 887</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>	<i>631</i>	<i>-1 287</i>	<i>4 013</i>	<i>454</i>	<i>5 038</i>
Balanse					
	30-jun-08		30-sep-07		31-des-07
<u>Eiendeler</u>					
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>	<i>58 915</i>		<i>59 604</i>		<i>94 241</i>
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	<i>2 993 233</i>		<i>2 820 307</i>		<i>2 874 108</i>
<i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer</i>	<i>371 214</i>		<i>324 336</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>Utsatt skattefordel</i>	<i>1 229</i>				
<i>Varige driftsmidler</i>	<i>1 925</i>		<i>1 225</i>		<i>1 910</i>
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>	<i>29 703</i>		<i>26 319</i>		<i>35 879</i>
Sum eiendeler	3 460 813		3 236 385		3 378 810
<u>Gjeld og egenkapital</u>					
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	<i>3 174 693</i>		<i>2 959 419</i>		<i>3 083 768</i>
<i>Annen gjeld</i>	<i>913</i>		<i>2 260</i>		<i>6 798</i>
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>	<i>39 079</i>		<i>24 919</i>		<i>41 704</i>
<u>Avsetninger til forpliktelser og kostnader</u>					
<i>Utsatt skatt</i>	<i>-</i>		<i>513</i>		<i>1 042</i>
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	<i>80 000</i>		<i>80 000</i>		<i>80 000</i>
Sum gjeld	3 294 685		3 067 111		3 213 312
<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	631		4 013		-
Sum egenkapital	166 128		169 274		165 498
Sum gjeld og egenkapital	3 460 813		3 236 385		3 378 810

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 Hjemmeside: www.eiendomskreditt.no