

Årsrapport 2009

Innhold

	Side
En presentasjon.....	4
Rammebetingelser	4
Konkurranseforhold.....	6
Beskrivelse av virksomheten.....	7
Aksjonærpolitikk.....	10
Forretningsmessig risiko.....	10
Finansielle hovedtall	11
Årsberetning.....	12
Resultatregnskap.....	22
Balanse.....	23
Kontantstrømoppstilling.....	25
Noter	26
Styrende organer og organisasjon	45
Revisjonsberetning.....	46
Kontrollkomitéens beretning.....	46
Vedtekter for Eiendomskreditt AS.....	47

Eiendomskreditt - 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 Finanstilsynet på vegne av Finansdepartementet. Virksomheten kontrolleres av Finanstilsynet. I 2009 fikk Eiendomskreditt AS status som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Formål

Selskapets formål er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån og lån til stat og kommuner og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsaklig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

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/Finanstilsynet). Styret har fastsatt retningslinjer for vurdering av sikkerhetsstillelser.

Innlån

Utlånsmidlene skal i hovedsak skaffes til veie ved salg av obligasjoner med fortrinnsrett. Kjøperne vil i det vesentligste være banker, kredittforetak, forsikringsselskaper, pensjonskasser, pensjonsfond, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

Regnskapsrapportering

Eiendomskreditt har kvartalsvis regnskapsrapportering. Regnskapet avlegges i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP).

Rammebetingelser

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 Finanstilsynet og kan ikke endres uten ny godkjenning. Finanstilsynet fører tilsyn med Eiendomskreditts virksomhet.

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. Vedtektsfestede bestemmelser om låneformål og belåningsgrenser skal sikre kreditor mot uforutsett og uforsvarlig kredittrisiko.

Regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

Fra 1. juni 2007 ble det mulig for norske kredittforetak å utstede obligasjoner med fortrinnsrett i henhold til Lov av 10. juni 1988 om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner, og forskrift 2007-05-25 nr 550 Forskrift om kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett i en sikkerhetsmasse bestående av offentlige lån, utlån med pant i bolig eller annen fast eiendom.

Sikkerhetsmassen

Med obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) menes obligasjoner som har en fortrinnsrett til dekning i utstederens sikkerhetsmasse for obligasjonene. Sikkerhetsmassen består primært av lån som er gitt mot pant i fast eiendom, borettsandeler eller ulike typer kreditt til den norske stat og kommuner. I sikkerhetsmassen kan det og inngå visse typer kvalifiserte sikkerheter som normalt kan utgjøre inntil 20% av sikkerhetsmassen. I tillegg kan fordringer i form av derivatavtaler som tilfredsstiller nærmere krav inngå i sikkerhetsmassen.

Ved innføring av et lån i sikkerhetsmassen skal det fastsettes et forsvarlig verdigrunnlag for eiendommen som stilles som sikkerhet for lånet. Lånet kan bare utgjøre en fastsatt andel av eiendommens verdi. Kredittforetaket skal løpende overvåke verdiutviklingen i sikkerhetsmassen og skal til enhver tid sørge for at det er beløpsmessig balanse mellom obligasjonene og sikkerhetsmassen.

Kredittforetaket er pålagt å føre et register over obligasjonene med fortrinnsrett, alle formuesgoder og derivatavtaler som inngår i sikkerhetsmassen. Finanstilsynet skal utnevne en uavhengig gransker som har til oppgave å overvåke at registeret føres i tråd med regelverket. Granskeren rapporterer rutinemessig til Finanstilsynet.

Matchingsregler

Kredittforetaket skal sørge for at verdien av sikkerhetsmassen til enhver tid overstiger verdien av krav med fortrinnsrett som kan rettes mot sikkerhetsmassen. Ved beregning av verdiene skal det tas hensyn til kursdifferanser og verdi på derivatkontrakter. Kredittforetaket skal se til at kontantstrømmen fra sikkerhetsmassen til enhver tid overstiger betalingsforpliktelsene overfor kreditorene. Kredittforetaket skal ikke påta seg vesentlig valuta- eller renterisiko og skal sørge for at verdiendringer som følge av endrede valutakurser og skift i rentekurver ikke er større enn de rammer som selskapet har fastsatt.

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 en betydelig større obligasjonsgjeld enn kredittforetakene. Ny lovgiving for kredittforetak som kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) har medført at kredittforetakene igjen vokser som utstedergruppe. De nye OMF-kredittforetakene er alle eid av banker.

For å sikre bankene finansiering gjennom finanskrisen vedtok staten høsten 2008 å tilby kreditt til finansinstitusjonene gjennom en bytteordning der staten bytter kortsiktige statspapirer mot OMF-obligasjoner utstedt av kredittforetak. Rammen for denne bytteordningen er kr 350 mrd. Ved utgangen av 2009 var ca kr 230 mrd. av rammen benyttet. Staten og kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett har som følge av dette vokst sterk som utstedersektor. Også på lengre sikt forventes OMF-obligasjoner å erstatte store deler av den obligasjonsgjelden bankene i dag har utestående.

Største utstedersektorer obligasjoner (Oslo Børs og ABM)

Utstedersektor	2007	2008	2009
Staten	185	213	204
Banker og forsikring	180	232	240
Kredittforetak	34	31	31
Kredittforetak OMF	0	36	87
Industri	109	108	118
Andre	61	54	53
	569	674	732

De største kjøperne av obligasjoner notert på Oslo Børs og ABM (alternative Bond Market) er stat og kommune, trygdeforvaltningen, banker, obligasjonsfond, kredittforetak, forsikringsselskap og private pensjonskasser. De største kjøpere av kredittforetakobligasjoner (utenom kredittforetakene selv) er banker, obligasjonsfond, private forsikringsselskaper og pensjonskasser.

Konkurransforhold

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. Selv om bankene nå overfører betydelige deler av boliglånene til hel- eller deleide kredittforetak, vil det fortsatt være bankene som markedsfører lånene og som forblir våre konkurrenter..

Forsikringselskaper - pensjonskasser

Tidligere har livsforsikringselskapene og pensjonskasser i betydelig omfang gitt utlån mot sikkerhet i fast eiendom. For livsforsikringselskapenes del er denne virksomheten nå betydelig redusert.

Kredittforetak

De større kredittforetakene er datterselskap av de store private bankene. Etter en periode med reduksjon i antall kredittforetak er flere nye kredittforetak etablert de senere år. Disse utsteder obligasjoner med fortrinnsrett, OMF, og er å anse som fundinginstrumenter for bankene. De opererer ikke selv i utlånsmarkedet idet de får tilført lånene fra eierbankene

Offentlige banker m.m.

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. Statens Pensjonskasse er en annen offentlig aktør som driver en betydelig utlånsvirksomhet i boligmarkedet.

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. Forsvarlig langsiktig verdivurdering er i praksis å betrakte som lånetakstverdien eller som 90% av markedsverdi. Det vil si at belåningen i så godt som alle tilfeller ligger innenfor 63% av markedsverdi.

I forbindelse med at Eiendomskreditt AS tilpasset seg regelverket for utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett, blir nye lån til leiegårder og andre utleieboliger som skal vektas 100% etter kapitaldekningsreglene, maksimert til 60% av en forsvarlig markedsverdi. Dette representerer en innstramming i forhold til tidligere praksis.

Lån til næringsformål skal være sikret innenfor 60 % av en forsvarlig langsiktig verdivurdering.. Forsvarlig langsiktig verdivurdering er i praksis å betrakte som lånetakstverdien eller som 90% av markedsverdi. Det vil si at belåningen i så godt som alle tilfeller ligger innenfor 54% av markedsverdi..

Lån til stat og kommuner kan gis uten særskilt sikkerhet.

Sammensetningen av låneporteføljen vil blant annet bli påvirket av de belåningsgrenser som gjelder for henholdsvis boliger og næringsbygg.

I juni 2007 ble finansieringsvirksomhetsloven endret. Den nye loven tillater spesialiserte kredittforetak med egen konsesjon å oppta lån ved å utstede "obligasjoner med fortrinnsrett" (omf). Lovendringen gir eierne av obligasjoner med fortrinnsrett en fortrinnsrett til dekning i kredittforetakets sikkerhetsmasse (låneportefølje) i tilfelle av konkurs i kredittforetaket. Denne retten, samt strenge krav til foretakenes risikostyring og drift gir obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) lavere risiko og dermed bedre rentebetingelser.

Eiendomskreditt fikk konsesjon til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett 6. april 2009. Konsesjonen ble tatt i bruk 28. mai 2009 og selskapet skal fra dette tidspunkt i hovedsak finansiere virksomheten gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Eiendomskreditt fikk tillatelse til å drive gammel og ny virksomhet parallelt i en overgangsperiode på 12 måneder. Overgangsperioden kan søkes forlenget med inntil ytterligere 12 måneder.

Eiendomskreditt skal fortsatt primært finansiere sin virksomhet gjennom innlån i det innenlandske obligasjonsmarkedet. Det legges vekt på at innlånsvirksomheten skal være langsiktig, 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.

Kapitalforvaltningen

Selskapets kapital skal forvaltes i tråd med selskapets strategi for egenkapitalrentabilitet, kreditt- og renterisiko. Etter retningslinjene kan midler plasseres i utlån, omsettelige rentebærende papirer, rente- og aksjefond, grunnfondsbevis og aksjer. Selskapet vil også kunne investere i eiendom knyttet til eget bruk. Muligheten for å plassere i aksjer og aksjefond har aldri vært benyttet.

I kapitalforvaltningen skal det legges vekt på stabil avkastning, høy likviditetsgrad, begrenset risiko og liten samvariasjon med risiko i utlånporteføljen.

Administrative forhold

Eiendomskreditt tok i 2004 initiativ til å etablere Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Selskapene er samlokalisert og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir begge selskaper kostnadsfordeler og bedre grunnlag for å rekruttere og opprettholde god kompetanse på sentrale områder. Et større miljø bidrar også til å redusere selskapenes administrative risiko.

Soliditet

Kapitaldekningskrav

Minstekrav til kapitaldekning, regler for beregning av kapitaldekningen og krav til sammensetningen av den ansvarlige kapital er fastsatt gjennom lov og forskrifter.

Kapitaldekningsreglene har vært under endring og Basel II er nå implementert. Basel II reglene er delt inn i 3 pilarer som kan oppsummeres slik:

Pilar 1 inneholder regler for beregning av kapitalkrav for henholdsvis kreditt-, markeds- og operasjonell risiko. Eiendomskreditt benytter standardmetoden for beregning av kredittrisiko og basismetoden for beregning av operasjonell risiko.

Pilar 2 fastsetter retningslinjer for vurdering av institusjonens samlede kapitalbehov (og for tilsynsmessig oppfølging av samme). Alle institusjoner skal ha en prosess for å vurdere egen risikoprofil og tilhørende kapitalbehov (ICAAP). Prosessen og resultatet av denne skal dokumenteres. Gjennomgangen skal være gjenstand for en uavhengig kvalitetsvurdering. I praksis vil det vanligvis være selskapets revisor som foretar denne vurderingen

Pilar 3 omhandler markedsdisiplin og angir krav for offentliggjøring av informasjon.

Kravet til størrelsen på den ansvarlige kapitalen bestemmes ut fra en risikovekting av utlån, øvrige eiendelspostene i balansen og fordringer utenom balansen. I tillegg påvirkes kravet av andre risikofaktorer knyttet til virksomheten.

I Eiendomskreditt er lovmessige krav til størrelse på ansvarlig kapital i hovedsak knyttet til kredittrisiko. Virksomhet med de belåningsgrenser og type pantesikkerheter som gjelder i Eiendomskreditt har i et langt historisk perspektiv bare gitt ubetydelige tap. Etter regelverket risikovektes lånene i Eiendomskreditt likevel like høyt, og til dels høyere enn vesentlig mer risikofylte lån som vanligvis inngår i bankers låneportefølje. Dette må man ta hensyn til både ved vurdering av kapitaldekningen i Eiendomskreditt og ved sammenligning mot kapitaldekning i banker.

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

Kjernekapital:

- Innbetalt aksjekapital
- Overkursfond
- Annen egenkapital/opptjent egenkapital

Tilleggskapital

- Tidsbegrenset ansvarlig lån
- Evigvarende ansvarlig lån

Eiendomskreditt har som policy å opprettholde en soliditet som gir tillit i markedet og som gir selskapet den nødvendige handlefrihet. I valg mellom markedsvekst og tillitvekkende soliditetsmål skal sistnevnte derfor prioriteres.

Aksjonærpolitikk

Selskapet vil ta sikte på å maksimere utbetaling av utbytte innenfor lovens rammer og det som anses forsvarlig. 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.

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. Som utsteder av obligasjoner med fortrinnsrett er selskapet pålagt å se til at betalingsstrømmen fra sikkerhetsmassen gjør selskapet i stand til å innfri sine betalingsforpliktelser overfor eiere av obligasjoner med fortrinnsrett og motparter i derivatavtaler med fortrinnsrett. 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. Eiendomskreditt kan også redusere sitt refinansieringsbehov ved å prise opp utlån med flytende rente slik at låntakere velger å flytte sine lån til andre institusjoner. De sistnevnte virkemidler kan lettere brukes av en liten aktør som Eiendomskreditt enn av aktører med store markedsandeler.

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.

Markedsrisiko

Største risiko vil være knyttet til mulig spreadutgang med tilhørende kursfall på rentepapirer som holdes som likviditetsreserve.

Valutarisiko

Eiendomskreditt har i dag ingen aktivitet i annen valuta enn norske kroner og har ikke valutarisiko. Eiendomskreditt skal heller ikke i fremtiden påta seg vesentlig valutarisiko.

Kapitalforvaltning

Selskapets kapital er i all hovedsak plassert i rentebærende aktiva med lav kredittrisiko og innenfor fastsatte kredittrammer. Disse plasseringene inngår for en stor del i selskapets likviditetsreserver. Selskapet har ikke investert i aksjer, aksjefond eller strukturerede spareprodukter.

FINANSIELLE HOVEDTALL (1.000 kr)

Resultat	2009	2008	2007	2006	2005
Netto renteinntekter	31 964	27 960	18 992	19 027	17 857
Øvrige driftsinntekter	1 825	1 867	1 402	1 339	1 234
Provisjons- og gebyrkostnader	477	575	579	475	152
Øvrige driftskostnader	13 120	11 818	11 102	11 186	9 799
Gevinst/tap (-) på verdipapirer og utbytte	12 060	- 12 912	- 1 790	204	204
Tap (Gruppeavsetninger/avsetning til uspesifisert tap)	188	1 358	0	0	570
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	32 441	3 165	6 924	8 911	8 774
Skattekostnad	9 017	795	1 887	2 460	2 465
Resultat etter skatt	23 424	2 370	5 037	6 451	6 309

Balanse per 31.12.	2009	2008	2007	2006	2005
Sikringsobligasjoner, kortsiktige plasseringer og diverse fordringer	574 600	574 840	502 792	481 144	531 155
Brutto utlån	2 707 238	2 883 330	2 874 108	2 688 723	2 579 062
Nedskrivning på grupper av utlån (Uspesifiserte tapsavsetninger)	- 1 170	- 1 358	0	0	3 516
Varige driftsmidler	5 070	1 879	1 910	704	802
Sum eiendeler	3 285 737	3 458 691	3 378 810	3 170 571	3 107 503
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 937 363	3 156 281	3 083 768	2 882 231	2 856 687
Annen gjeld	134 684	134 543	129 544	123 880	38 379
Bokført egenkapital	213 260	167 868	165 498	165 261	162 437
Forvaltningskapital	3 285 737	3 458 691	3 378 810	3 170 571	3 107 503
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	3 407 705	3 457 095	3 242 548	3 104 653	2 908 880
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	2 064 343	2 129 051	2 055 628	1 802 178	1 760 694
Tellende ansvarlig kapital	290 861	241 273	241 558	240 467	209 215
Kjernekapital	210 861	161 648	162 271	163 287	160 421

Nøkkeltall (i % av GFK)	2009	2008	2007	2006	2005
Netto renteinntekter	0,94 %	0,81 %	0,59 %	0,61 %	0,61 %
Driftskostnader	0,39 %	0,34 %	0,34 %	0,36 %	0,34 %
Tap på utlån (nedskrivning på grupper av lån)	-0,01 %	0,04 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %
Resultat før skatt	0,95 %	0,09 %	0,21 %	0,29 %	0,30 %
Resultat etter skatt	0,69 %	0,07 %	0,16 %	0,21 %	0,22 %
Kapitaldekning	14,09 %	11,33 %	11,75 %	13,34 %	12,33 %
Kjernekapitaldekning	10,21 %	7,59 %	7,89 %	9,06 %	9,45 %
Egenkapital i prosent av forvaltningskapital	6,49 %	4,85 %	4,90 %	5,21 %	5,23 %

Avkastning på gjennomsnittlig egenkapital

Før skatt	18,37 %	1,90 %	4,19 %	5,44 %	5,80 %
Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente	1,95 %	5,24 %	4,56 %	2,88 %	1,99 %
Avkastning utover risikofri rente	16,41 %	- 3,34 %	-0,37 %	2,56 %	3,81 %
Avkastning etter skatt	13,26 %	1,42 %	3,05 %	3,94 %	4,17 %

Årsberetning

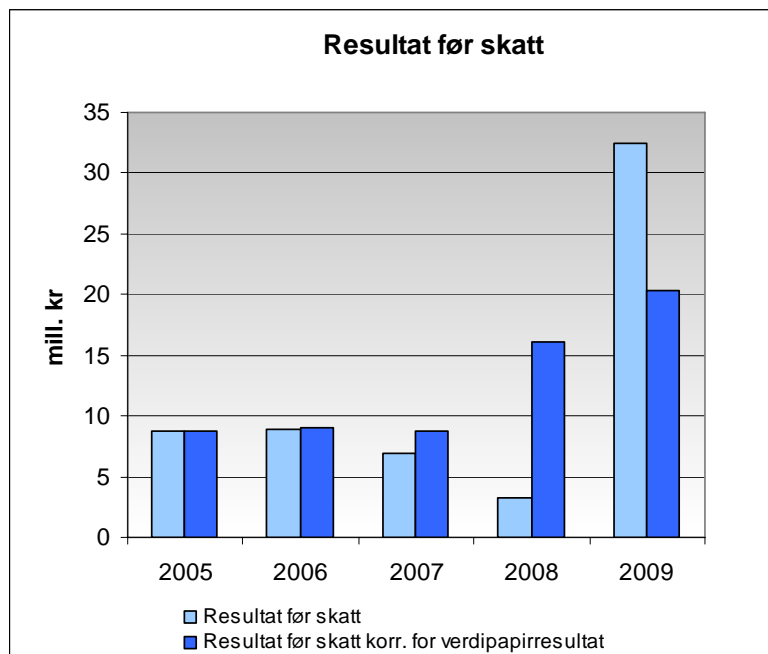
Resultatregnskapet

Regnskapet avlegges i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Tall for 2008 er angitt i parentes.

Resultat før skatt var kr 32,4 mill. (kr 3,2 mill.) og utgjorde 0,95% (0,09%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Hovedårsaken til resultatfremgangen er en forbedring av verdipapirresultatet med kr 25,0 mill., fra minus kr 12,9 mill. i 2008 til pluss 12,1 mill. i 2009. Uten verdipapirresultatene var resultatfremgangen 26,8%.

Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 18,37% (1,90%) som tilsvare 16,41% poeng over (3,34% poeng under) risikofri rente.

Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 23,4 mill. mot kr 2,4 mill. i 2008. Dette tilsvare 0,69% (0,07%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 13,26% (1,42%).



Netto renteinntekter utgjorde kr 32,0 mill. (kr 28,0 mill.) som tilsvare 0,94% (0,81%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Økingen har kommet til tross for redusert utlånsvolum og et lavere rentenivå som har redusert avkastningen på egenkapital plassert i rentebærende aktiva. Økingen er derfor et resultat av generelt høyere marginer i utlånsmarkedet.

Utbytte av verdipapirer utgjorde kr 0,4 mill (kr 0,3 mill).

Provisjons- og gebyrinntekter var på kr 0,3 mill (kr 0,2 mill.), mens provisjons- og gebyrkostnader utgjorde kr 0,5 mill. (kr 0,6 mill.).

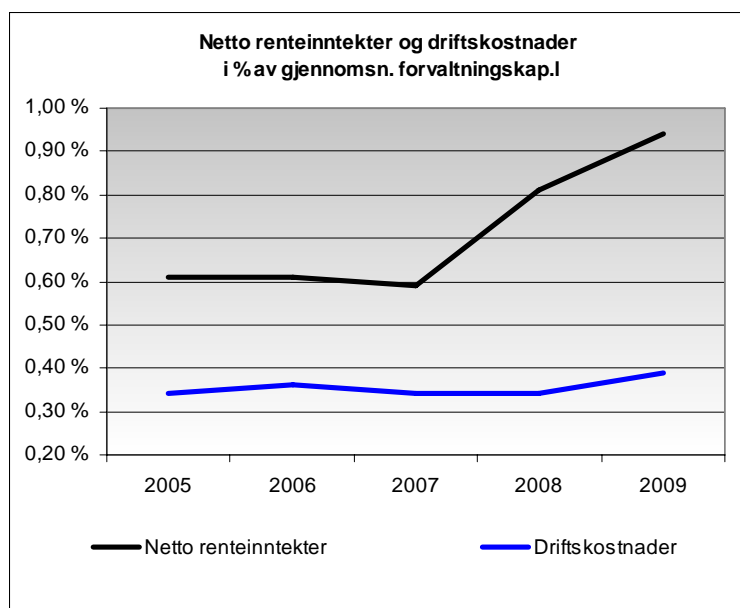
Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til

rentesikring, blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene.

Eiendomskreditt holder en betydelig andel av sine likviditetsreserver i form av obligasjoner utstedt av norske banker. Grunnet utviklingen i finansmarkedet, har en i løpet av året kunnet tilbakeføre det vesentligste av tidligere nedskrivninger på verdipapirer. Dette gir en inntekt i regnskapet for 2009 på kr 12,1 mill. mot en nedskrivning på 12,9 mill i 2008.

Andre driftsinntekter var kr 1,2 mill. (kr 1,4 mill.) i 2009.

Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 11,5 mill. i 2009, mot kr 10,3 mill. i 2008. Av dette utgjør lønn kr 6,5 mill. i 2009 mot kr 5,6 mill. i 2008. Økingen i lønnskostnader har sammenheng med avvikling av en bonusordning som Eiendomskreditt har hatt med de ansatte. Bonusen har belastet lønnskostnader for 2009 med kr 1,1 mill..



Totale driftskostnader var kr 13,1 mill. mot kr 11,8 mill. i 2008 og utgjorde 0,39% (0,34%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. I tillegg til økte lønnskostnader må økningen i kostnader ses i sammenheng med ekstra kostnader i forbindelse med omdanning av selskapet til OMF-foretak.

Eiendomskreditt AS hadde per 31. desember 2009 4 (2) misligholdte lån pålydende til sammen kr 7,4 mill. (kr 4,4 mill.) Dette tilsvarer 0,28% (0,16) av brutto utlån. To av de misligholdte lånene er brakt à jour etter årsskiftet. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantet overstiger vårt krav.

Til tross for at selskapet ikke har hatt tap på utlån, finner en det riktig å se på den senere tids konjunkturutvikling som en hendelse som gir grunnlag for å foreta nedskrivning på grupper av utlån. I regnskapet for 2008 var dette belastet med kr 1,4 mill., mens en for 2009 finner å kunne redusere denne avsetningen med kr 0,2 mill.

Eiendomskreditt har i sine tolv driftsår ikke hatt tap på utlån. Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som meget god. Det vises for øvrig til note 4 om risikoklassifisering av utlån.

Årets skattekostnad utgjør kr 9,0 mill. og resultat etter skatt ble etter dette kr 23,4 mill.

Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

Disponering av resultatet

Årsresultatet i Eiendomskreditt AS, kr 23.423.833,-, foreslås disponert til utbytte med kr 17.977.500,-, tilsvarende 10% mens resten, kr 5.446.333,-, foreslås tilført annen egenkapital.

Utlån

Etablering av sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgradene i disse

I forbindelse med at Eiendomskreditt tilpasser seg regelverket for utstedere av OMF, etableres to ulike sikkerhetsmasser; en for bolighypotek og en for eiendomshypotek.

I sikkerhetsmassen for bolighypotek legges alle boliglån som etter kapitaldekningsforskriften vekter 35%. Dvs. boliglån til eget bruk, utleieboliger som ikke ansees som forretningsmessig virksomhet og som samtidig i hovedsak kan betjenes av debitor uten å vektlegge leieinntekten, fellesgjeld til borettslag, lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen bebos av aksjonærene, samt fritidseiendommer til eget bruk.

Lån som inngår i bolighypotek skal etter loven ligge innenfor 75% av markedsverdi bortsett fra fritidseiendommer som må ligge innenfor 60%. Etter vedtektene og praksis i Eiendomskreditt må boligeiendommer ligge innenfor ca 63% av markedsverdi mens fritidseiendommer må ligge innefor ca 54% Vedtekter og praksis er altså vesentlig strengere enn OMF-regelverket.

Lån til leiegårder og andre utleieboliger som skal vektet 100% etter kapitaldekningsreglene har hittil fulgt vedtektenes lånegrense for boliglån. Disse lånene kan imidlertid ikke inngå i bolighypotek men må legges i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek. Her er lovens krav at lånet skal ligge innenfor 60% av en forsvarlig markedsverdi. Eiendomskreditt tilpasser seg til OMF-kravet og dette innebærer altså en mindre innstramming i forhold til vedtekter og tidligere praksis.

I sikkerhetsmassen for eiendomshypotek legges lån til leiegårder, andre utleieboliger som skal vektet 100% etter kapitaldekningsreglene, kombinerte bolig- og næringsseiendommer og ordinære næringsseiendommer. Lån som inngår i eiendomshypotek skal etter loven ligge innenfor 60% av markedsverdi. Ser man bort fra leiegårder og andre utleieboliger som vil inngå i denne sikkerhetsmassen, har vedtekter og praksis gitt en øvre lånegrense på ca 54% av markedsverdi. Boligrelaterte eiendommer som inngår i sikkerhetsmassen vil som det fremgår over ligge innenfor 60%. Boligrelaterte eiendommer vil utgjøre ca 1/3-del av sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

Markedet for boligeiendommer

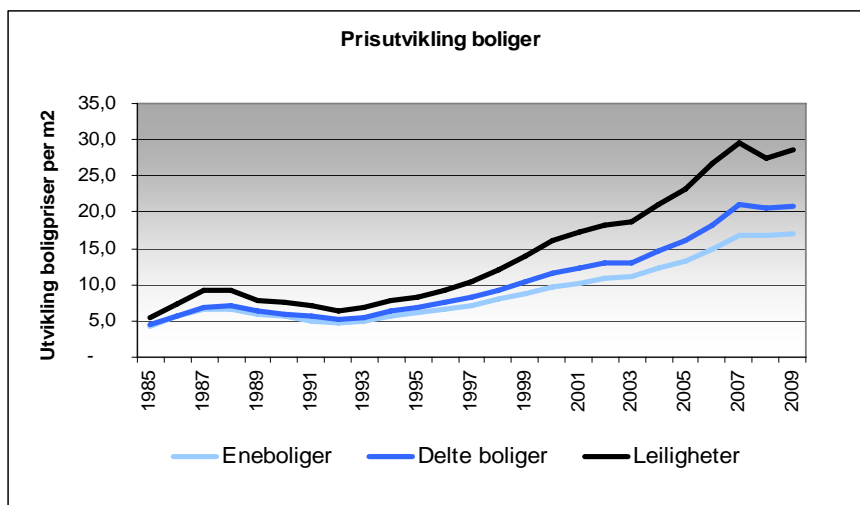
Igangsetting av nye boliger lå på et lavt nivå i 2009. Dette antas også å bli tilfelle et godt stykke ut i 2010. Imidlertid har omsetningen i boligmarkedet tatt seg godt opp gjennom 2009. Dette skyldes i noen grad de lave boliglånsrentene og bedre tilgang på lån.

Fallet i boligprisene i 2008 stoppet opp og snudde til en kraftig prisvekst gjennom 2009. Således er prisene på eneboliger 10,1 prosent høyere enn i januar 2009 mens prisene på delte boliger og leiligheter steg med henholdsvis 13,8 prosent og 13,9 prosent.

Boligprisene er etter dette kommet opp på et historisk høyt nivå. Inflasjonsjusterte priser er nå 77 prosent høyere enn i toppåret 1987. Noe av denne prisoppgangen kan forklares med standardheving i eksisterende boligmasse og stadig strengere tekniske krav til nybygg. Dagens prisnivå reflekterer også dagens lave boliglånsrenter og forventning om både fortsatt lavt rentenivå, et begrenset tilbud av nye boliger fremover, et relativt stabilt arbeidsmarked og at man har tillit til at dagens beskatningsregler knyttet til boliger vil bli opprettholdt. Selv om de nevnte forventninger skulle bli innfridd, antas potensialet for videre prisoppgang å være begrenset på kort sikt. Skjer det vesentlige endringer på et eller flere felt, kan man risikere en betydelig priskorreksjon.

Markedet for næringsseiendommer

Igangsetting av nybygg ble betydelig redusert i 2009. Årsaken kan dels være høyere risiko knyttet til konjunktursiktene og dels betydelige problemer med å reise finansiering. Ferdigstilling av bygg som ble igangsatt før finanskrisen har imidlertid ført til fortsatt tilgang på nye arealer. Økingen i leieledighet har likevel blitt mindre enn man kunne frykte.



Innen varehandel er tilgangen på nye leietakere lavere og dette legger et press på leieprisene. Ledigheten i kontormarkedet har økt, men synes nå å stabilisere seg. På bakgrunn av ledighetsnivået forventes leieprisene for

kontoreiendommer å vise en fortsatt svak utvikling i tiden fremover.

Omsetningen av næringsbygg synes å ta seg noe opp igjen. Bedre tilgang på lån kan være en medvirkende årsak til dette.

Krav til yield har vist en svak nedgang til tross for forventninger om et generelt stigende rentenivå. Årsaken er delvis redusert usikkerhet omkring den økonomiske utvikling. Også forventninger om at øking i Norges Banks styringsrenter delvis blir absorbert av fallende spread i kapitalmarkedet og lavere utlånsmargin hos finansinstitusjonene, kan ha medvirket til stabilt eller fallende avkastningskrav.

I sum gir kombinasjonen av svak leieprisutvikling på den ene side og svakt fallende avkastningskrav på den andre, en forventning om relativt stabile priser på næringsseiendom gjennom 2010.

Utlånsvirksomheten i 2009

Eiendomskreditt hadde i 2009 en reduksjon i samlede utlån på kr 176 mill tilsvarende 6,1%. Dette var i tråd med styrets beslutning høsten 2008 om å bygge utlånsvolumet noe ned. Begrunnelsen for dette var for det første at selskapet i den usikre makroøkonomiske situasjonen og den sterke usikkerheten som rådet i kapitalmarkedet, hadde behov for å styrke kapitaldekningen.

I tillegg ville en nedbygging av utlånsporteføljen gi selskapet en tryggere likviditets- og refinansieringssituasjon slik at selskapet også kunne håndtere en ytterligere eskalering av problemene i kapitalmarkedet.

Gjennom en nedbygging av utlån unngikk man også å ta opp nye langsiktige innlån på svært høye spreadnivåer. Dette ville i tilfelle kunne redusere selskapets inntjeningspotensial for flere år fremover.

Av den samlede utlånsportefølje utgjør boliglån kr 1.634 mill. (kr 1.759 mill.) som er en nedgang på 7,2%. Ordinære næringslån utgjør kr 990 mill. (kr 1 013 mill.) som er en reduksjon på 2,3%. Lån som er gitt til eller garantert av banker utgjør kr 83 mill. (kr 111mill.) som er ned 24,4%. Gjennom 2009 har andelen boliglån i porteføljen etter dette falt fra 61,0% til 60,3%.

Fordeling av nedbetalingslån etter risikovekting var per 31.12.2009 slik (1 000 kr):

Risikovekting	20%	35%	100%	Sum	Sum
				utlån	Risikovektet
Lån til banker	2 569			2 569	514
Lån til næringsdrivende gitt med bankgaranti	74 461			74 461	14 892
Lån til lønnsstakere	6 379	1 037 226	103 537	1 147 142	467 842
Øvrige pantelån		205 901	1 277 164	1 483 065	1 349 230
Sum	83 410	1 243 128	1 380 701	2 707 238	1 832 477

Nedbetalingslånene hadde en gjennomsnittlig risikovekting på 67,7% (66,5%). Nedbetalingslånene fordeler seg med 66,5% på flytende rente og 33,5% på fast rente.

Lån med pant i boligeiendom (boliglån)

Porteføljen av lån med pant i boligeiendom inkluderer lån til borettslag, boligaksjeselskapet og leiegårder. Det ble utbetalt 160 mill. kr i boliglån i 2009 mot 219 mill. kr i 2008. Etter avdrag og innfrielse gir dette en netto reduksjon i porteføljen på 7,2%.

Nedenstående tabell viser porteføljen av boliglån fordelt på lånestørrelser.

Boliglån (1.000 kr)	2009	2008	2007
0 – 500 000	58 800	65 008	84 873
500 001 – 1 000 000	197 820	224 174	356 640
1 000 001 – 2 000 000	484 632	539 171	569 819
2 000 001 – 5 000 000	440 182	469 744	363 948
Over 5 mill.	452 122	461 328	378 507
Sum	1 633 556	1 759 426	1 753 788

Gjennomsnittlig lånestørrelse var ved utgangen av året kr 1.242.248,-.

Bolighypoteklån (boligån)

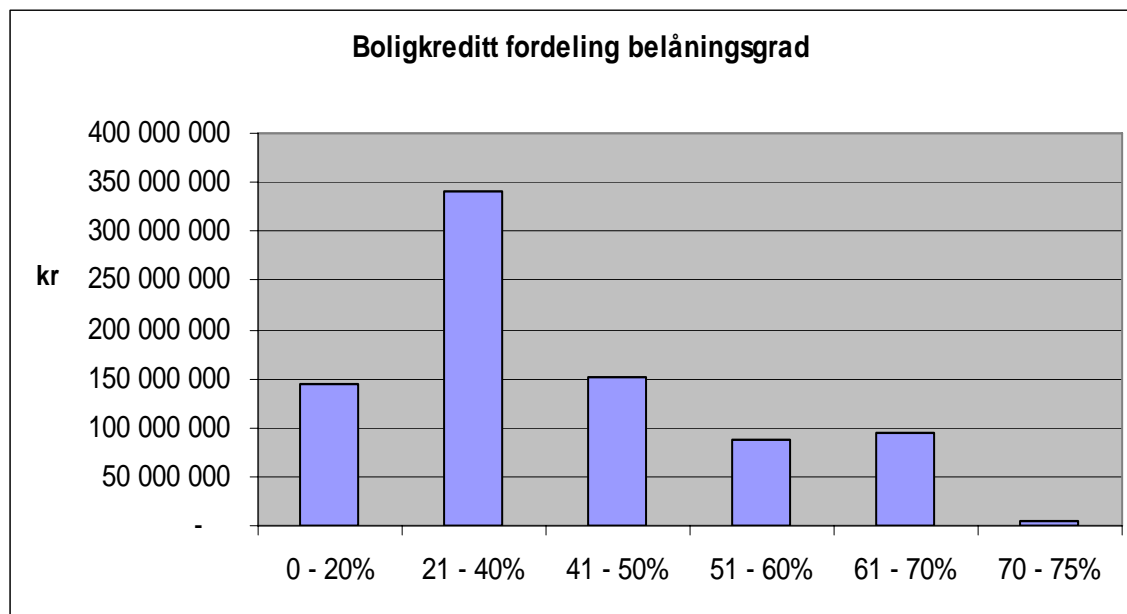
I forbindelse med utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) er en andel av utlånene overført til en egen portefølje og inngår i sikkerhetsmassen knyttet til OMF obligasjonene. Ved årsskiftet var 781 lån på til sammen kr 823 mill overført til bolighypotekporteføljen. Av disse lånene utgjorde lån til borettslag (fellesgjeld) kr 121 mill. Under har vi angitt relevante nøkkelverdier for porteføljen.

Utlån privatboliger (755 lån)	kr 702 mill
Utlån borettslag (26 lån)	kr 121 mill
Gjenn.snitt. lån privatboliger	kr 930 484
Gjenn.snitt. lån borettslag	kr 4 649 894

Gjenn.snitt. vektet belåningsgrad privatbolig 36,2%

Gjenn.snitt. vektet belåningsgrad borettslag 36,6%

Fordelingen av utlånsvolumet i forhold til belåningsgrad er vist i figuren under.

**Lån med pant i næringsseiendom**

Det ble utbetalt 87 mill. kr i lån med pant i næringsseiendom (næringslån) i 2009 mot 282 mill. kr i 2008. Dette gir etter avdrag og innfrielsler en netto reduksjon i porteføljen på 2,3%.

Nedenstående tabell viser porteføljen av næringslån fordelt på lånestørrelser.

Næringslån (1.000 kr)	2009	2008	2007
0 - 5 mill.	151 775	161 263	135 971
5 - 10 mill.	189 447	171 901	164 175
10 - 15 mill.	96 876	108 006	147 622
15 - 20 mill.	89 603	75 150	88 765
20 - 25 mill.	133 693	112 798	135 130
Over 25 mill.	412 289	384 245	310 527
Sum	1 073 682	1 013 362	982 190

Gjennomsnittlig lånestørrelse var ved utgangen av året kr 6.278.841,-.

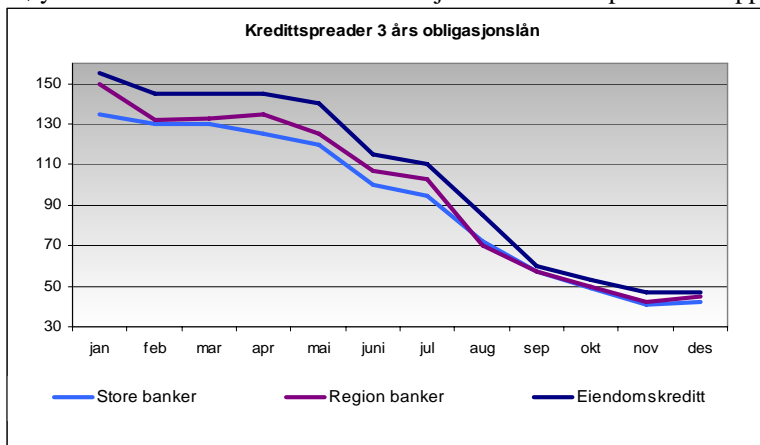
Lån til banker har falt fra kr 5 mill. til kr 3 mill. mens lån garantert av banker har falt fra kr 105 mill. til kr 81 mill.

Utlån fordelt på fylker (1.000 kr)

Fylke	Lån til bank og lån med bankgaranti	Bolig	Næring	Sum
Østfold		50 670	48 541	99 210
Akershus		416 384	185 041	601 426
Oslo	1 671	481 689	120 619	603 979
Hedmark	3 734	6 727	3 452	13 913
Oppland		5 886	12 035	17 921
Buskerud		35 251	39 458	74 709
Vestfold		63 981	588	64 568
Telemark		11 152		11 152
Aust-Agder	26 002	11 382		37 384
Vest-Agder	21 408	37 550	8 123	67 081
Rogaland	14 823	62 730	16 000	93 553
Hordaland	553	351 050	418 497	770 101
Sogn og Fjordane	2 569	9 661	48 114	60 344
Møre og Romsdal		8 379	20 229	28 608
Sør Trøndelag		36 398	7 588	43 986
Nord Trøndelag		5 805	4 577	10 382
Nordland	12 649	9 732	38 467	60 848
Troms		19 854	4 828	24 681
Finmark		9 276	14 116	23 392
Sum	83 409	1 633 556	990 273	2 707 238

Utviklingen i kapitalmarkedet

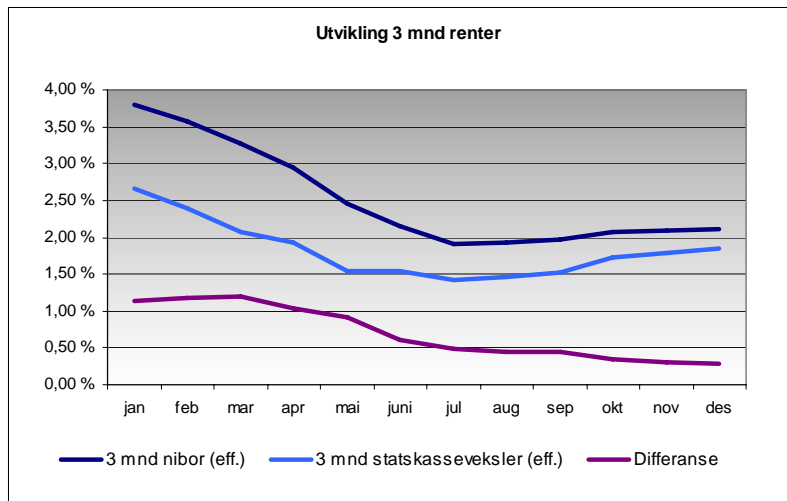
Finansmarkedene har gjennomgått store endringer i 2009. Finanskrisen som vokste i 2008 medførte dramatisk høyere lånekostnader for finansinstitusjonene. Kredittspredene toppet seg sent høsten 2008 men var fortsatt



svært høye gjennom første kvartal i 2009. Myndighetenes tiltak for lette bankenes finansieringsmuligheter gjennom bytteordningen (bytte av obligasjoner med fortrinnsrett mot statskasseveksler) og låneordninger i Norges Bank medførte etter hvert en kraftig reduksjon i bankenes behov for å låne i markedet. I tillegg så det ut til at tapssituasjonen i de norske finansinstitusjonene var under kontroll. Disse forhold ledet til at kredittspredene på bank- og finansobligasjoner etter hvert begynte

å falle. Lavere lånekostnader økte bankenes interesse for igjen å ta opp lån i markedet. Økt tilbud og etterspørsel førte til en gradvis bedring av likviditeten i markedet. Dette medvirket til at myndighetene i løpet av høsten stoppet tilførselen av likviditet gjennom bytteordningen og andre tiltak.

Finanskrisen førte til at sentralbankene verden rundt kuttet styringsrentene kraftig og i Norge lå styringsrenten på 3% ved årsskiftet 2008/2009. For å demme opp for betydelig tilbakeslag i økonomien fortsatte Norges Bank med betydelige rentereduksjoner utover våren. Bunnene ble nådd i juni på 1,25%. Renten ble deretter holdt uendret til oktober. To renteøkninger i henholdsvis oktober og desember førte til en styringsrente på 1,75% ved utgangen av 2009.



Innlånsvirksomheten

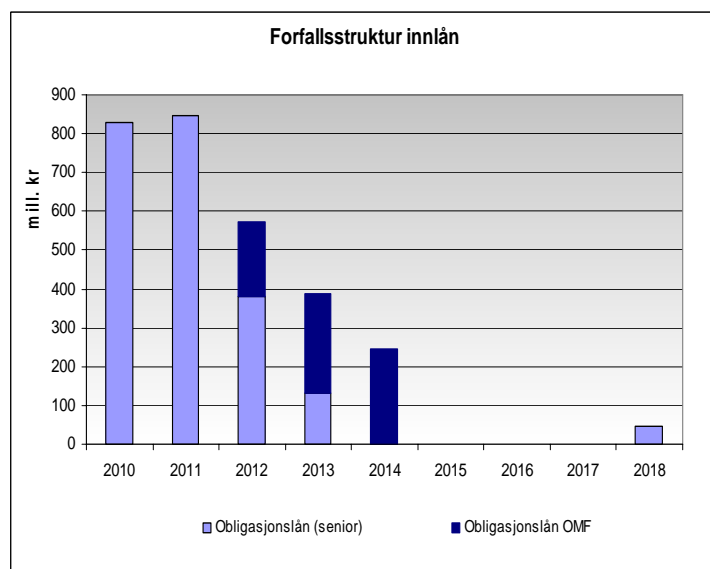
Eiendomskreditt hadde relativt beskjedne lånebehov i første halvår 2009. I perioden januar–mai ble det emittert totalt kr 885 mill. i obligasjoner og kr 75 mill. i sertifikater. På grunn av de høye kredittspredene ble innlånte midler i hovedsak plassert i obligasjoner med matchende egenskaper. Selskapet fikk i april 2009 konsesjon til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. Eiendomskreditt deltok i bytteordningen med staten 4 ganger i perioden juni – september.

Totalt har Eiendomskreditt utstedt OMF-obligasjoner pålydende kr 800 mill. Alle er anvendt i bytteordningen.

Totalt har Eiendomskreditt emittert brutto kr 75 mill. i sertifikatmarkedet og kr 885 mill. i obligasjonsmarkedet. Ved utgangen av året er netto utestående sertifikatgjeld avviklet mens senior obligasjonsgjelden er redusert med kr 872 mill. til kr 2.008 mill.

Innlånsstruktur

(Mill. kroner per 31.12.)	2009	2008	2007	2006	2005
Sertifikatlån	0	325	400	375	515
Obligasjonslån	2.420	2.880	2.637	2.459	2.390
Obligasjoner med fortrinnsrett (bytteordningen)	800				
Andre langsiktige innlån	130	130	130	130	0
Sum	3.350	3.335	3.167	2.964	2.905



finansiere seg gjennom utstedelse av OMF-obligasjoner.

Gjennomsnittlig restløpetid til forfall i innlånporteføljen økte i 2009 med 0,20 år til 2,22 år

Innlån i 2010

Eiendomskreditt tok i bruk konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett i 2 kvartal 2009. Eiendomskreditt fikk en overgangsperiode på 12 måneder til å konvertere virksomheten til regelverket som gjelder for kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett. Overgangsperioden kan søkes forlenget med inntil 12 måneder. I overgangsperioden skal gammel og ny virksomhet holdes adskilt. Etter den nye konsesjonen skal selskapet i hovedsak

To typer obligasjoner med fortrinnsrett

Eiendomskreditt sin utlånsportefølje består både av lån til boligeiendom (bolighypotek) og lån til næringsseiendom (eiendomshypotek). Eiendomskreditt vil derfor operere med to adskilte sikkerhetsmasser, en sikkerhetsmasse bestående av boliglån og en sikkerhetsmasse bestående av lån til næringsformål.

Bolighypotekobligasjoner – også kalt boligkredittobligasjoner – har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som består av lån til boligformål som kan vektes 35% etter kapitaldekningsforskriften. Dette vil være privatboliger som eneboliger, rekkehus og selveierboliger. I Eiendomskreditt inngår også pant i fritidsboliger, pantesikret fellesgjeld i borettslag og boligaksjeselskaper. Eiendomskreditt gir ikke lån mot sikkerhet i borettsandeler.

Eiendomshypotekobligasjoner – også kalt næringskredittobligasjoner – har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som består av lån til næringsseiendommer og eller lån til boligeiendommer som vektes til 100% etter kapitaldekningsforskriften. Lån til boligeiendommer som vektes 100% gjelder boligeiendommer som drives som næringsvirksomhet og der debitor er avhengig av leieinntektene for å kunne betjene lånene.

Innfrielse og tilbakekjøp av senior obligasjonsgjeld

Eiendomskreditt vil i overgangsperioden refinansiere eldre senior obligasjonslån med nye OMF obligasjonslån og tilby tilbakekjøp av eldre senior obligasjonslån etter hvert som selskapet er i posisjon til å utstede nye OMF obligasjonslån. Samlet netto utestående senior obligasjonsgjeld per 31.12.2009 er NOK 2 111 mill.

Kapitalforvaltning og likviditetsreserver

Selskapets kapital er plassert i utlån, bankinnskudd og rentebærende papirer utstedt av banker, kredittforetak, eiendomsselskaper og industriselskaper innenfor fastsatte kredittrammer. Obligasjonsporteføljen som holdes som likviditetsreserve utgjorde pålydende kr 450 mill per 31.12.2009. Porteføljen har per 31.12.2009 en gjennomsnittlig restløpetid på 2,58 år.

Eiendomskreditt har ikke investert i aksjer, men eier 4 460 grunnfondsbevis i Kredittforeningen for Sparebanker.

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

Eiendomskreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om 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. Dette er til fordel for både Eiendomskreditt og KfS.

Risiko og risikostyring

Finansiell virksomhet innebærer et behov for styring og kontroll av risiko. For Eiendomskreditt vil kredittrisikoen være den dominerende risiko, både isolert og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i Eiendomskreditt i stor grad ivarettatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser. Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 4 om risikoklassifisering av utlån.

For beskrivelse av øvrige risikoområder og oppfølging av disse vises til note 2.

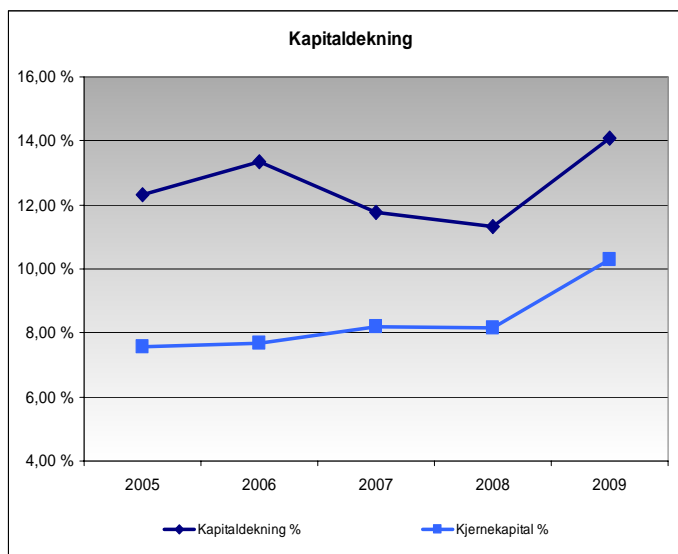
Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 199 550 000,- fordelt på 1 995 500 aksjer pålydende kr 100,-.

Det ble i oktober 2009 gjennomført to kapitalutvidelser på samlet kr 39 945 500. En fortrinnsrettemisjon til eksisterende aksjonærer på 250 600 aksjer og en rettet emisjon mot nye aksjonærer (sparebanker) på 144 900 aksjer. Den rettede emisjonen medførte at 7 nye sparebanker ble aksjonærer i Eiendomskreditt.

Selskapet er ved utgangen av 2009 eiet av 81 sparebanker og 2 ansatte. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektenes § 4. De 10 største aksjonærene per 31.12.2009 er:

Sparebanken Sogn og Fjordane	9,19%
Fana Sparebank	8,57%
Sparebanken Vest	8,19%
Sparebanken Pluss	5,63%
Sparebanken Øst	4,59%
Voss Sparebank	4,32%
Luster Sparebank	2,63%
Sparebanken Narvik	2,56%
Sandnes Sparebank	2,51%
Kvinnherad Sparebank	2,51%



Det har ikke vært endringer i aksjonærsammensetningen etter årsskiftet 2009/2010.

Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det 12 (13) ansatte i Eiendomskreditt. Dette fordeler seg på 8 kvinner og 4 menn. En del ansatt i Eiendomskreditt arbeider delvis for Kredittforeningen for Sparebanker (KfS) og omvendt. Antall årsverk i Eiendomskreditt utgjorde i 2009 8,0 (10,0).

Sykefraværet har utgjort 4,1% (10,9%) av arbeidstiden. Det har ikke inntruffet ulykker eller skade på ansatte eller materiell i 2009.

Selskapet legger vekt på likestilling mellom kjønn ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer. Det legges også vekt på å unngå all form for diskriminering ved ansettelse og i andre sammenhenger. Arbeidsmiljøet anses for godt.

Bedriften driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Når det gjelder utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn, vises til note 16 til regnskapet.

Fremtidsutsikter

Bygging av nye boliger forventes å holde seg på et lavt nivå også i 2010., Økende omsetning og relativt lav rente kan imidlertid bidra til at etterspørselen etter boliglån kan ta seg litt opp. Samlet etterspørsel etter lån til næringsbygg antas å forbli lav. For en liten aktør som Eiendomskreditt vil imidlertid samlet låneetterspørsel i mindre grad være bestemmende for selskapets egen utlånsvekst. Gjennom aksjeemisjon og styrket kapitaldekning gjennom 2009, har Eiendomskreditt lagt grunnlag for en tilfredsstillende utlånsvekst i 2010.

De relativt gode marginer som finansnæringen hadde på utlån gjennom 2009 antas å bli gradvis redusert gjennom 2010. På den annen side vil økende rentenivå gi noe høyere inntekt på rentebærende verdipapirer. Samlet forventer styret fortsatt tilfredsstillende rentenetto i 2010.

For å oppnå ønsket vekst, vil selskapet gjennomføre en moderat øking i bemanningen og øke markedsføringsinnsatsen.

Utviklingen i mislighold og restanser bærer isolert sett ikke bud om vesentlig mislighold fremover. En mulig øking i arbeidsledighet vil imidlertid kunne bidra til noe økt mislighold av boliglån. Det samme vil kunne gjelde innenfor næringsseidom som følge av konkurser og innskrenkninger blant leietakere. Selv om mislighold vil kunne vise en moderat øking, er det etter styrets mening relativt liten risiko for at det i 2010 skal oppstå nevneverdig tap på utlån. Dette er begrunnet med selskapets lave belåningsgrenser som gir en maksimal belåning på ca 63% av markedsverdi på bolig og ca 54% på næringsbygg.

Under forutsetning av et relativt stabilt kapitalmarked regner styret med et tilfredsstillende resultat i 2010.

Bergen, 18. februar 2010.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe
formann

Anne Maria Langeland
nestformann

Gunnar Skeie

Frank-Rune Ås

Svein Erik Buck
adm.direktør

Resultatregnskap (1.000 kr)	Noter	2009	2008
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>			
Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		3 428	6 143
Renter av utlån til og fordringer på kunder		134 044	191 167
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	13	18 023	26 027
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>		<i>155 494</i>	<i>223 338</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>			
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner		4 311	20
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer		116 581	189 789
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital		2 638	5 568
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>		<i>123 530</i>	<i>195 377</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>		<i>31 964</i>	<i>27 960</i>
<u>Utbytte av verdipapirer med variabel avkastning</u>			
<i>Inntekter av aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>	13	<i>361</i>	<i>306</i>
<u>Provisjonsinntekter og inntekter ved banktjenester</u>			
<i>Andre gebyrer og provisjonsinntekter</i>		<i>283</i>	<i>166</i>
<u>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</u>			
<i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i>		<i>477</i>	<i>575</i>
<i>Netto verdiendring og gevinst/tap(-) på sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		<i>12 060</i>	<i>- 12 912</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	13	<i>1 181</i>	<i>1 396</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>			
Lønn	16	6 478	5 571
Pensjonskostnader	17	1 511	1 597
Sosiale kostnader		1 218	884
Administrasjonskostnader		2 265	2 287
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>		<i>11 473</i>	<i>10 339</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	15	<i>655</i>	<i>598</i>
<i>Andre driftskostnader</i>		<i>992</i>	<i>881</i>
<i>Tap på utlån</i>	5, 6	<i>-188</i>	<i>1 358</i>
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>		<i>32 441</i>	<i>3 165</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	18	<i>9 017</i>	<i>795</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>		<i>23 424</i>	<i>2 370</i>
<u>Disponeringer</u>			
<i>Overført fra (-)/til opptjent egenkapital</i>	21	<i>5 446</i>	<i>2 370</i>
<i>Avsatt til utbytte</i>		<i>17 978</i>	
<i>Sum disponeringer</i>		<i>23 424</i>	<i>2 370</i>

Balanse per 31.12. (1.000 kr)	Noter	2009	2008
Eiendeler			
<u>Kontanter og fordringer på sentralbanker</u>			
<i>Kontanter</i>		5	4
<u>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</u>			
<i>Utlån og fordringer uten avtalt løpetid</i>	14	96 454	107 645
<u>Utlån til og fordringer på kunder</u>			
Nedbetalingslån til sparebanker	3, 4, 5	2 569	5 192
Nedbetalingslån til øvrige kunder	3, 4, 5	2 704 669	2 878 138
Nedskrivning på grupper av utlån	6	- 1 170	- 1 358
<i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i>		2 706 068	2 881 972
<u>Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer med fast avkastning</u>			
Sertifikater og obligasjoner utstedt av det offentlige			
Sertifikater og obligasjoner utstedt av andre	7, 10	446 064	417 056
<i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i>		446 064	417 056
<u>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</u>			
<i>Aksjer, andeler og grunnfondsbevis</i>		4 594	4 594
<u>Immaterielle eiendeler</u>			
<i>Utsatt skattefordel</i>		-	3 485
<u>Varige driftsmidler</u>			
Maskiner, inventar og transportmidler	15	1 683	1 879
Bygninger og andre faste eiendommer		3 387	
<i>Sum varige driftsmidler</i>		5 070	1 879
<i>Andre eiendeler</i>		804	2 085
<u>Forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter</u>			
Opptjente ikke mottatte inntekter		23 606	35 004
Overfinansiering av pensjonsforpliktelser	17	2 399	2 360
Andre forskuddsbetalte, ikke påløpte kostnader		675	2 607
<i>Sum forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter</i>		26 680	39 971
Sum eiendeler		3 285 737	3 458 691

Balanse per 31.12.	Noter	2009	2008
Gjeld og egenkapital			
<u>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</u>	8, 9, 10		
Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak		-	324 803
Obligasjonsgjeld		3 116 363	2 875 477
Egne ikke-amortiserte obligasjoner		- 309 000	- 174 000
Andre langsiktige låneopptak		130 000	130 000
<i>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>		<i>2 937 363</i>	<i>3 156 281</i>
<i>Annen gjeld</i>		<i>23 980</i>	<i>6 037</i>
<i>Påløpte kostnader og mottatte, ikke opptjente inntekter</i>		<i>30 976</i>	<i>48 506</i>
<u>Avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser</u>			
<i>Utsatt skatt</i>	18	<i>158</i>	
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	20	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>
Sum gjeld		3 072 478	3 290 823
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital	19	199 550	160 000
Overkursfond		2 830	2 434
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<i>202 380</i>	<i>162 434</i>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
<i>Annen egenkapital</i>	21	<i>10 880</i>	<i>5 434</i>
Sum egenkapital		213 260	167 868
Sum gjeld og egenkapital		3 285 737	3 458 691
Poster utenom balansen			
<u>Betingede forpliktelser</u>			
<i>Rentebytteavtaler</i>	11	<i>2 044 275</i>	<i>1 929 275</i>

Bergen, 18. februar 2010.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe
formann

Anne Maria Langeland
nestformann

Gunnar Skeie

Frank-Rune Ås

Svein Erik Buck
adm.direktør

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

	2009	2008
<u>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</u>		
Resultat før skatt	32 440	3 165
Ordinære avskrivninger	655	598
Endring i nedskrivning på grupper av lån	-188	
Av- og nedskrivninger av verdipapirer	-12 399	12 751
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 471	- 4 854
<u>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</u>	<u>19 037</u>	<u>11 660</u>
<u>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</u>		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	1 171 098	95 377
Utbetaling på nedbetalingslån til kunder	- 248 407	- 500 453
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	419 307	496 423
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	- 1 187 707	- 156 745
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	- 3 846	- 567
<u>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</u>	<u>150 445</u>	<u>- 65 965</u>
<u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u>		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	993 499	1 203 875
Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld	- 1 214 117	- 1 131 362
Innbetaling av aksjekapital inklusiv overkurs	39 946	
Utbetaling av utbytte		- 4 800
<u>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</u>	<u>- 180 672</u>	<u>67 713</u>
<u>Netto kontantstrøm for perioden</u>	<u>- 11 190</u>	<u>13 408</u>
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse</u>	<u>107 649</u>	<u>94 241</u>
<u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</u>	<u>96 459</u>	<u>107 649</u>

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Generelt

De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med kravene i regnskapsloven, aktuelle årsoppgjøringsforskrifter og god regnskapsskikk. En del av nedenstående punkter er for tiden ikke aktuelle for Eiendomskreditt, men beskriver den regnskapsmessige behandling hvis postene blir aktuelle i fremtiden.

Årsregnskapet følger i hovedsak de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2008.

Opplysninger om nærstående parter

I samsvar med foreløpig norsk regnskapsstandard, 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 ikke forventes 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 rentendringer.

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

Utlån

Utlån er ved førstegangs måling vurdert til virkelig verdi med tillegg av direkte transaksjonsutgifter. I perioder etter første måling verdivurderes utlån til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på utlånet. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for et enkelt utlån eller grupper av utlån, er lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapkostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

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 meglere.

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 postene de sikrer.

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

Rentesikring

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

Rente- og valutaavtaler

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

Verdipapirer

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

Sertifikater og obligasjoner emittert av andre

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

Porteføljen av omløpspapirer er vurdert samlet (porteføljeprinsippet) 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 Finanstilsynets 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.

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 som er lavere enn de direkte kostnader ved etablering av et lån, inntektsføres under andre gebyrer og provisjonsinntekter ved utbetaling av lånet.

Ekstraordinære poster

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

Skatt

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

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

Note 2 – Styring og kontroll av risiko

Selskapet har en rutinemessig gjennomgang av risikoområder og kapitalbehov knyttet til disse gjennom en årlig oppdatering av dokumentet for total kapitalberegning (ICAAP).

ICAAP-dokumentet gir en oversikt over Eiendomskredits metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentasjonen og prosessen bak denne er ment å underbygge styrets evaluering og tilpasning av risikonivået i selskapet og bidra til at styret på en kvalifisert måte sikrer at selskapet har en ansvarlig kapital som er tilstrekkelig i forhold til risikonivå og regulatoriske krav. ICAAP-dokumentet skal videre dekke myndighetenes krav til dokumentasjon av Eiendomskredits kapitalbehov.

ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret som er ansvarlig for prosessen med å vurdere samlet kapitalbehov i forhold til selskapets risikoprofil så vel som strategien for å opprettholde et tilfredsstillende kapitalnivå

Finansiell virksomhet innebærer et behov for styring og kontroll av risiko. Risikostyring i Eiendomskredit er i stor grad ivarett gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser, henholdsvis 70% av ”en forsvarlig langsiktig verdivurdering” (låneverdi) på boligeiendommer og 60% på andre eiendommer. Risikostyringen bygger i tillegg på de strategiske målene som er vedtatt av styret. For å følge opp risikoer er det fastsatt rammer for eksponering innen de ulike risikoene. Produktene og tjenestene selskapet tilbyr prises for å dekke inn risikoen som tas i de enkelte engasjementene. For å dekke inn ufortsette hendelser settes det av kapital for de forskjellige risikoene.

Omfang og metodikk er søkt tilpasset selskapets størrelse og kompleksitet. Med de forutsetninger som ligger til grunn, viser vurderingene og beregningene at selskapet vil ha tilstrekkelig ansvarlig kapital til å dekke minimumskravet, samt en tilstrekkelig buffer i forhold til kravene i Basel II, Pilar 2. Kvaliteten på selskapets risikostyring, sett i sammenheng med selskapets beskjedne omfang og kompleksitet, vurderes på bakgrunn av ICAAP-prosessen som tilfredsstillende.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er den mest betydningsfulle risikoen. De viktigste risikoreducerende faktorer er bygget inn i selskapets vedtekter som angir krav til sikkerhetsstillelse i fast eiendom innenfor lave belåningsgrenser.

Selskapet håndterer også kredittrisikoen proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og sammensetning som er forenlig med selskapets målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer / regelverk for kredittvirksomheten i selskapet, og skal sikre en enhetlig og kvalitetsriktig behandling av kreditter. Dette understøttes av bruk av detaljerte risikoanalyse- og kontrollskjema og at ingen saksbehandler har kredittfullmakt alene.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for personmarked (PM) er:

Kredittvurderingen hvor det legges vekt på både betalingsvilje(atferd), betjeningsevne og sikkerheter. Betjeningsevnen skal vurderes ut fra en normal inntektssituasjon for kunden og krav til at kunden skal kunne klare både antatt mulige renteøkninger og andre uforutsette utgifter. Finansavtalelovens bestemmelser om opplysnings- og eventuelt frarådingsplikt blir nøye vurdert og etterlevet i forbindelse med kredittgivning.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for bedriftsmarked (BM) er:

Kredittvurderingen hvor det legges vekt på både betalingsvilje, betjeningsevne, sikkerhet og tillit til ledelsen. Det skal utvises særlig varsomhet og normalt gis avslag ved kompliserte selskapsmodeller, konjunkturutsatte bransjer, spesialiserte bygg, dårlig teknisk standard, dårlig tilgang på nye leietakere, svak likviditet i eiendomsmarkedet, og sårbarhet overfor andre enkeltfaktorer på inntekts- eller kostnadssiden. Alle kredittbeslutninger fattes av kredittkomite eller av styret etter forslag fra kredittkomite.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Denne risikoen er særlig relatert til næringslån. Konsentrasjonsrisikoen er særlig vurdert opp mot store engasjement.

Lav låneutmåling, maksimalt 60% av "forsvarlig langsiktig verddivurdering" (tilsvarende ca 54% av antatt markedsverdi) reduserer betydningen av konsentrasjonsrisiko. For å begrense risikoen ytterligere legger selskapet stor vekt på sentral beliggenhet, om eiendommen er stor i forhold til det lokale marked og at eiendommene ikke er spesialiserte, men har generell anvendelsesmulighet.

Selskapet er svært restriktiv i forhold til bransjer som er avhengig av svingende råstofftilgang, har volatile resultater og virksomheter hvor resultatene er svært personavhengige (f. eks hoteller). Ved større engasjementer legges det særlig vekt på god spredning på leietakere og utløp av leiekontrakter.

Konsentrasjonsrisiko er også vurdert opp mot geografisk konsentrasjon. Lån er gitt over hele landet. Samlet er imidlertid 73% av utlånene gitt i Oslo, Akershus og Hordaland (med hovedvekt på Bergensområdet) som er blant områdene med mest allsidig næringsliv og med de mest likvide eiendomsmarkeder. Områder med svakt næringsgrunnlag er klart undervektet. Lån i ensidige industristeder og andre steder med særlig ensidig næringsstruktur (for eksempel fiskevær etc.), forekommer nesten ikke.

Det kan hevdes at det foreligger en konsentrasjon på næringseiendom. Det gis imidlertid ikke byggelån eller prosjektfinansiering som er de mest risikofulle lån innen næringsbygg. En god del av gruppen næringseiendom er også leiegårder (bolig) som anses å ha lav risiko. Øvrige næringseiendommer er stort sett kontor-, forretnings-, lager-, kombinasjonsbygg. Da kontantstrøm og betjeningsevne i hovedsak avhenger av et vidt spekter av leietakere i ulike bransjer, samtidig som belåningsgraden på eiendommene er svært lav og eiendommene er geografisk spredt, anses næringseiendom som sådan ikke å utgjøre en vesentlig konsentrasjonsrisiko.

Likviditetsrisiko

Med likviditetsrisiko forstås risikoen for at selskapet får vanskeligheter med å oppfylle sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Selskapets likviditetsrisiko er sterkt knyttet til selskapets kredittrisiko som er lav. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har følgelig klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Refinansieringsrisiko

Eiendomskreditt tilstreber en størst mulig grad av balanse i kapitalbindingstid mellom gjeld og eiendeler. Refinansieringsrisiko er et uttrykk for avvik i denne balansen.

Rente- og valutasikring

Eiendomskreditt skal ha begrenset renterisikoeksponering. Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur.

Utlån med fast rente tilbys med bindingsperioder mot faste datoer, en dato hvert år. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg.

Eiendomskreditt er et kredittforetak og kan derfor ikke ta i mot innskudd fra allmennheten. Utlån med flytende rente finansieres ved låneopptak i sertifikat og obligasjonsmarkedet. Disse innlånene løper typisk med 3 måneders renteregulering. I den grad renten på utlån med flytende rente reguleres uavhengig av tidspunkt for regulering av renten på innlånene, vil det oppstå en renterisiko. Denne risikoen vil påvirke netto renteinntekter positivt eller negativt i en begrenset periode.

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1%-poeng generell endring i markedsrentene - på NOK 2.156.000,-. Av dette utgjorde rentefølsomhet knyttet til OMF-virksomheten isolert kr 340.000,-.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 3 – Utlån

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2009	%	2008	%
Østfold	99 210	3,7%	118 525	4,1%
Akershus	601 426	22,2%	624 919	21,7%
Oslo	603 979	22,3%	645 918	22,4%
Hedmark	13 913	0,5%	14 545	0,5%
Oppland	17 921	0,7%	19 284	0,7%
Buskerud	74 709	2,8%	50 145	1,7%
Vestfold	64 568	2,4%	74 658	2,6%
Telemark	11 152	0,4%	12 279	0,4%
Aust-Agder	37 384	1,4%	45 390	1,6%
Vest-Agder	67 081	2,5%	65 736	2,3%
Rogaland	93 553	3,5%	88 512	3,1%
Hordaland	770 101	28,4%	819 778	28,4%
Sogn og Fjordane	60 344	2,2%	71 435	2,5%
Møre og Romsdal	28 608	1,1%	33 962	1,2%
Sør-Trøndelag	43 986	1,6%	55 111	1,9%
Nord-Trøndelag	10 382	0,4%	13 882	0,5%
Nordland	60 848	2,2%	63 223	2,2%
Troms	24 681	0,9%	30 919	1,1%
Finnmark	23 392	0,9%	35 108	1,2%
Sum	2 707 238	100,0%	2 883 330	100,0%

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2009	%	2008	%
Sparebanker	2 569	0,1%	5 192	0,2%
Aksjeselskaper	1 253 342	46,3%	1 313 950	45,6%
Ansvarlige selskaper	231 662	8,6%	234 218	8,1%
Personlig næringsdrivende	31 393	1,2%	31 701	1,1%
Lønnstakere	1 147 142	42,4%	1 256 687	43,6%
Annet	41 129	1,5%	41 581	1,4%
Sum	2 707 238	100,0%	2 883 330	100,0%

Utlånsutvikling

Tall i 1000 kr	2009	%	2008	%
Banker	2 569	0,1%	5 192	0,2%
Bolig (inkludert borettslag og leiegårder)	1 633 556	60,3%	1 759 426	61,0%
Næring	1 071 113	39,6%	1 118 712	38,8%
Sum	2 707 238	100,0 %	2 883 330	100,0 %

Av utlånsporteføljen i Eiendomskreditt løper kr 904,4 mill med fast rente. Disse lånene kan representere en oververdi eller en underverdi i forhold til bokført verdi ved utgangen av året. Verdien er avhengig av renten lånene løper med og renten på tidspunkt for regnskapsavleggelse. Lånene med fast rente er sikret med tilsvarende rentebytteavtaler, slik at en over- eller underverdi på utlånsiden vil ha en motsvarende post på innlånsiden. Ved utgangen av 2009 var der en oververdi i porteføljen av utlån som ikke kommer til uttrykk i regnskapet.

Virkelig verdi av utlånsporteføljen

Tall i 1000 kr	2009
Bokført verdi av utlånsporteføljen	2 707 238
Virkelig verdi av utlånsporteføljen	2 717 192
Merverdi i utlånsporteføljen	9 954

Note 4 – Risikoklassifisering

Samtlige lån i Eiendomskreditt er sikret med pant i fast eiendom eller selvskyldnergaranti fra bank. 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 innenfor maksimalt 54% av markedsverdi på 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, D er lån med høy risiko og E representerer lån som er misligholdt og hvor man har foretatt en nedskrivning av engasjementet på grunnlag av fremtidige kontantstrømmer. 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 regnskap, sikkerhet og kvalitative forhold. Ved regnskapsvurderingen tas det hensyn til totalrentabilitet, soliditet, rentedekningsgrad og kortsiktig likviditet. I nøkkeltallsberegningen benyttes verdijustert egenkapital. Lån klassifisert i risikoklasse A og B representerer liten risiko og er kurante i bevilgningsprosessen, mens det kun unntaksvis vil bli bevilget lån som kommer i risikoklasse C.

Utlån til banker og kommuner er klassifisert i risikogruppe A.

Personkundeengasjementene hvor lånet er pantesikret innenfor 60% av lånetakst vurderes å være i risikoklasse A. Disse engasjementene er ikke vurdert på nytt ved utgangen av 2009. Selv med en reduksjon i markedsverdien for boligeiendommer det siste året, er disse engasjementene godt sikret. De øvrige engasjementene ble gjennomgått i løpet av 2009.

Tabellen under viser en oppsummering av risikoklassifiseringen ved utgangen av 2009.

Ved utgangen av 2009 var 96,0% (95,1%) av totale utlån klassifisert. Av den totale porteføljen er 79,2% (er 80,5%) klassifisert i risikoklasse A, mens 16,4% (14,5%) er i risikoklasse B. I tillegg er lån kr 10,0 mill (3,1 mill.) klassifisert i risikoklasse C. Det er ingen lån i risikoklasse D.

Beløp i mill kr	2009		2008		2007	
	Beløp	%	Beløp	%	Beløp	%
Totale utlån	2 707		2 883		2 874	
Lån til banker (A)	3		5		24	
Boliglån (lån til lønnskakere/personlig næringsdrivende)	1 109		1 257		1 318	
- Herav klassifisert som A	986	88,9%	1 072	85,3%	1 159	87,9%
- Herav klassifisert som B	61	5,5%	120	9,5%	134	10,2%
- Herav klassifisert som C	3	0,3%				
- Ikke klassifisert	59	5,3%	65	5,2%	25	1,9%
Lån til næringsdrivende	1 595		1 621		1 532	
- Herav klassifisert som A	1 156	72,5%	1 243	76,7%	1 261	82,3%
- Herav klassifisert som B	383	24,0%	299	18,4%	227	14,8%
- Herav klassifisert som C	7	0,4%	3	0,2%		
- Ikke klassifisert	49	3,1%	76	4,7%	44	2,9%
Oppsummering						
Lån klassifisert som A - engasjementer	2 145	79,2%	2 320	80,5%	2 444	85,0%
Lån klassifisert som B - engasjementer	444	16,4%	419	14,5%	361	12,6%
Lån klassifisert som C - engasjementer	10	0,4%	3	0,1%		
Lån som ikke er klassifisert	108	4,0%	141	4,9%	69	2,4%

Som det fremgår av tabellen foran er andelen av porteføljen som er klassifisert i risikoklasse A noe lavere i 2009 i forhold til 2008.

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.

Selv om porteføljen er av god kvalitet og selskapet ikke tidligere har hatt tapserfaring er det foretatt en nedskrivning på grupper av lån som utgjør kr 1,2 mill. ved utgangen av 2009.

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

Tapsnivået i porteføljen forventes å være lavt i de kommende år. Da det god kvalitet i låneporteføljen forventes tapsanslaget de nærmeste årene å ligge under 0,02% av totalporteføljen.

I forhold til forventet renteinntekt forventes tapene å ligge under 0,5% av renteinntektene

5 – Mislighold

Eiendomskreditt vurderer et engasjement som misligholdt dersom forfalte terminer ikke er betalt innen 90 dager etter forfall. Hele engasjementet kunden har anses da som misligholdt.

Ved mislighold verdivurderes utlånene på nytt til amortisert kost etter effektiv rentemetode, som et uttrykk for virkelig verdi på lånene. Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall på lånene, blir lånene nedskrevet. Nedskrivningsbeløp beregnes som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdi av fremtidige kontantstrømmer, beregnet etter forventet levetid på lånet. Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode.

Ved utgangen av 2009 hadde selskapet 4 misligholdte engasjementer. Totalt utestående (hovedstol og utestående terminer) på disse engasjementene var kr 7.481.243,-. Sikkerheten for engasjementene overstiger verdien av engasjementene. Nåverdi av fremtidige kontantstrømmer samsvarer med verdien på engasjementene.

De misligholdte engasjementene fordeler seg slik på geografisk område:

Akershus	kr	1.374.287
Hordaland	kr	5.802.240
Nordland	kr	304.716

Note 6 – Nedskrivning på grupper av lån

Det er i 1998 - 2005 nedskrevet på grupper av lån (uspesifiserte tapsavsetninger). Da selskapet ikke har hatt tap, fant en ikke grunnlag for å videreføre de uspesifiserte tapsavsetningene som nedskrivning på grupper av lån i forbindelse med overgang fra tapsforskriften av 1991 til utlånsforskriften av 2004. Tidligere nedskrivninger ble reversert i 2006.

Til tross for at selskapet ikke har hatt tap på utlån, finner en det riktig å se på den senere tids konjunkturutvikling som en hendelse som gir grunnlag for å foreta nedskrivning på grupper av utlån. I regnskapet for 2008 ble dette belastet med kr 1,4 mill., mens det i 2009 kan tilbakeføres kr 0,2 mill. av nedskrivningen. Da selskapet ikke har tapshistorikk å bygge på, er nedskrivningen på grupper av lån basert på skjønn.

Fordelingen av nedskrivningen kan vises slik:

Gruppering av debitor (beløp i 1 000 kr)	2009	2008
Næringsdrivende		
Utleie av boligeiendom	142	170
Utleie av næringseiendom	571	629
Annet	207	249
Lønnstakere	250	310
Sum	1 170	1 358

Note 7 – Verdipapirer

Eiendomskreditt har ikke handelsportefølje av verdipapirer. Beholdning av obligasjons- og sertifikatplasseringer er enten likviditetsreserver og/eller inngår i Eiendomskreditts styring av renteposisjoner. 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 sikringsforetninger 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:

(1.000 kr)	2009	2008
Bokført verdi 1.1.	417 056	368 078
Tilgang i løpet av året	1 187 707	156 745
Avgang i løpet av året	- 1 171 533	- 95 377
Årets periodiserte over/underkurs	435	522
Nedskrivninger – tilbakeført nedskrivning	12 399	- 12 912
Bokført verdi 31.12.	446 064	417 056
Markedsverdi 31.12.	450 432	417 154

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

(1.000 kr)	Bokført verdi	Bokført verdi
Risikovekt	2009	2008
Debitorgruppe		
10 % Bank- og finansobligasjoner (OMF)	30 000	
20 % Bank- og finansobligasjoner	369 118	382 014
100 % Industri- og eiendomsselskapsobligasjoner	28 955	21 929
100 % Ansvarlig lån i bank	17 991	13 113
Totalt	446 064	368 078
Markedsverdi 31.12.	450 432	368 041

Eiendomskreditt eier 4 460 grunnfondsbevis i Kredittforeningen for Sparebanker. Grunnfondsbevisene som ikke er børsnotert er bokført til opprinnelig verdi, inklusiv overkurs ved kjøp. Bokført verdi per 31.12.2009 er kr 4.593.800,-, mens ligningsverdien utgjør kr 7.362.390,-.

Note 8 - Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner	2009	2008
Samlet pålydende av sertifikatinnlånene	0	325 000 000
Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater	0	0
Samlet pålydende av obligasjonsinnlånene	3 220 000 000	2 880 000 000
Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner	309 000 000	174 000 000

Note 9 - Obligasjons- og sertifikatlån

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån 1)	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
<i>Obligasjoner:</i>						
1026249.6	FRN 3mnd. nibor+15bp	15.03.05 - 15.03.10	FF RR	2,20 %	15.03.2010	350 000 000
1028022.5	FRN 3mnd. nibor+15bp	15.09.05 - 15.09.10	FF RR	2,20 %	15.03.2010	350 000 000
1029392.1	4,25% Eiendomskreditt	15.12.05 - 15.06.11	FF	4,25 %		330 000 000
1034125.8	FRN 3mnd. nibor+10bp	15.11.06 - 15.11.11	FF RR	2,17 %	16.02.2010	350 000 000
1037237.8	5,55% Eiendomskreditt	15.06.07 - 15.06.12	FF	5,55 %		315 000 000
1039586.6	FRN 3mnd. nibor+25bp	31.10.07 - 15.10.12	FF RR	2,21 %	15.01.2010	150 000 000
1041101.0	FRN 3mnd. nibor+29bp	25.01.08 - 25.01.11	FF RR	2,40 %	25.01.2010	325 000 000
1044068.8	FRN 3mnd. nibor+55bp	24.06.08 - 24.06.10	FF RR	2,68 %	24.03.2010	175 000 000
1048953.7	5,95% Eiendomskreditt	16.02.09 - 15.06.18	FF	5,95 %		45 000 000
1051543.0	FRN 3mnd. nibor+55bp	28.05.09 - 15.09.14	FF RR	2,75 %	15.03.2010	800 000 000
Sum						3 220 000 000
Egenbeholdning						-309 000 000
Over- og underkurser ved emisjon						-103 636 992
Sum i følge regnskap						2 807 363 008
1030318.3	Ansvarlig obl.lån. FRN	23.03.06 - 23.03.16	C RR	2,60 %	23.03.2010	80 000 000

1) Forklaringer:

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

FF : Lån med Fast Forfall

RR : Lån med Regulerbar Rente

C : Lån med innløsningsrett for låntaker

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 10 – Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

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

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	96 459	5	96 454				
Nedbetalingslån til banker	2 569					2 569	
Nedbetalingslån til øvrige kunder	2 703 499			39	323	27 994	2 675 142
Øvrige finansplasseringer	450 658	2 232	9 976	4 988	85 795	287 811	59 857
Andre eiendeler	32 553			26 680	804	1 683	3 387
Sum eiendeler	3 285 737	2 237	106 430	31 707	86 921	317 488	2 740 955
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 937 363			346 209	482 594	2 063 597	44 962
Ansvarlig lånekapital	80 000						80 000
Annen gjeld	37 137		546	26 711	7 839	2 041	
Sum gjeld	3 054 500		546	372 920	490 434	2 065 638	124 962
Egenkapital	231 237	231 237					
Sum gjeld og egenkapital	3 285 737	231 237	546	372 920	490 434	2 065 638	124 962
Avvik		-229 001	105 884	-341 214	-403 512	-1 748 150	2 615 993

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	96 459	5	96 454				
Nedbetalingslån til banker	2 569					2 569	
Nedbetalingslån til øvrige kunder	2 703 499	1 603 088		199 753	105 502	522 490	272 666
Øvrige finansplasseringer	450 658	1 158	114 000	260 500	48 000	5 000	22 000
Andre eiendeler	32 553	32 553					
Sum eiendeler	3 285 738	1 636 804	210 454	460 253	153 502	530 059	294 666
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	2 937 363	-2 360	315 000	1 527 902	450 321	601 500	45 000
Ansvarlig lånekapital	80 000			80 000			
Annen gjeld	37 137	37 137					
Sum gjeld	3 054 500	34 777	315 000	1 607 902	450 321	601 500	45 000
Sum egenkapital	231 237	231 237					
Sum gjeld og egenkapital	3 285 737	266 015	315 000	1 607 902	450 321	601 500	45 000
Avvik før poster utenom balansen		1 370 789	-104 546	-1 147 649	-296 819	-71 441	249 666
Poster utenom balansen			-100 000	70 775	196 200	86 250	-253 225
Avvik etter poster utenom balansen		1 370 789	-204 546	-1 076 874	-100 619	14 809	-3 559

Rente- og valutasikring

Eiendomskreditt skal ha begrenset renterisikoeksponering. Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur.

Utlån med fast rente tilbys med bindingsperioder mot faste datoer, en dato hvert år. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg.

Eiendomskreditt er et kredittforetak og kan derfor ikke ta i mot innskudd fra allmennheten. Utlån med flytende rente finansieres ved låneopptak i sertifikat og obligasjonsmarkedet. Disse innlånene løper typisk med 3 måneders renteregulering. I den grad renten på utlån med flytende rente reguleres uavhengig av tidspunkt for regulering av renten på innlånene vil det oppstå en renterisiko. Denne risikoen vil påvirke netto renteinntekter positivt eller negativt i en begrenset periode.

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1%-poeng generell endring i markedsrentene - på NOK 2.156.000,-.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 11 – Rentederivatavtaler per 31.12.2009 (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 35 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på NOK 32,0 millioner og 58 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på NOK 20,4 millioner. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2009.

Inngåtte rentebytteavtaler totalt (mill.kroner)

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2010)	226	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2011)	199	305
Rentebytteavtaler	(utløp 2012)	129	502
Rentebytteavtaler	(utløp 2013)	153	130
Rentebytteavtaler	(utløp 2014)	48	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2015)	185	20
Rentebytteavtaler	(utløp 2016)	88	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2017)	30	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2018)	0	30
Totalt		1058	987

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse (mill.kroner)

Type avtale		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2010)	33	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2011)	51	0
Rentebytteavtaler	(utløp 2012)	39	192
Rentebytteavtaler	(utløp 2013)	31	130
Totalt		154	322

Rentebytteavtaler er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. Det er ikke bytte av hovedstol. Kjøp av en rentebytteavtale innebærer at Eiendomskreditt skal betale en fast rente og motta en flytende rente. Salg av en rentebytteavtale innebærer at Eiendomskreditt skal betale en flytende rente og motta en fast rente. I mange av rentebytteavtalene Eiendomskreditt har inngått løper det "avdrag", slik at det nominelle kalkulasjonsbeløp avtar frem til utløpet av kontrakten.

Note 12 – Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger

Netto over- og underkurs ved innlån (1.000 kr)	2009	2008
Balanseført 1.1.	4 719	3 232
Tilført i perioden	100 580	3 277
Kostnadsført i perioden	- 1 663	- 1 790
Balanseført 31.12.	103 637	4 719

Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger (1.000 kr)	2009	2008
Balanseført 1.1.	2 078	819
Tilført i perioden	-1 878	4 595
Kostnadsført i perioden	- 9	- 3 336
Balanseført 31.12.	191	2 078

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

Note 13 – Nærstående parterKredittforeningen for Sparebanker (KfS)

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

Kredittforeningen for Sparebanker	2009	2008
Resultatregnskapet		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	1 902	4 159
Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis	361	306
Gevinst/tap(-) ved salg av verdipapirer	- 95	0
Andre driftsinntekter	1 041	1 255
<i>Sum inntekter</i>	<i>3 209</i>	<i>5 720</i>
Balanse		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	61 465	60 614
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	4 594	4 594
Andre eiendeler	620	1 237
<i>Sum eiendeler</i>	<i>66 679</i>	<i>66 445</i>

Fana Sparebank

Selskapets styreformann er administrerende banksjef i Fana Sparebank hvor selskapet har bankkonti. Gjennom året har selskapet også hatt noen kortere innlån fra banken. Innskudd og utlån løper til vanlige forretningsmessige vilkår og kan oppsummeres slik:

Fana Sparebank	2009	2008
<u>Resultatregnskapet</u>		
Renter av utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	2 086	3 067
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<u>Balansen</u>		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		
Utlån og fordringer uten avtalt løpetid	51 074	76 225

Sparebanker som er aksjonærer.

Selskapet er ved utgangen av 2009 eiet av til sammen 81 sparebanker. Av selskapets utlån, gjelder kr 2,6 mill. lån til eierbanker. Lånene fra Eiendomskreditt er gitt på vanlige forretningsmessige vilkår.

Selskapet har gjennom året hatt innskudd i sparebanker som er eiere av aksjer i Eiendomskreditt. Disse er ikke tatt med her da vi ikke anser disse som nærstående parter.

Note 14 – Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

I posten inngår bundne innskudd (skattetrekksmidler) med kr 384.236,-.

Note 15 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	2009		2008
	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Maskiner og inventar
Anskaffelseskostnad per 1.1.		3 984	3 417
Anskaffet i perioden	3 387 1)	458	567
Avgang i perioden			
Ordinære avskrivninger i perioden		655	598
Akkumulerte avskrivninger		2 759	2 105
Bokført verdi 31.12.	3 387	1 683	1 879
Avskrivningsssats	0%	15 - 25%	15 - 25%

Tilgang og avgang av varige driftsmidler	2009	2008	2007	2006		2005
	Investert	Investert	Investert	Investert	Avgang	Investert
Maskiner og inventar	458	567	1 572	158	315	696
Fast eiendom	3 387					
Sum	3 845	567	1 572	158	315	696

1) Det er i 2009 anskaffet en hytte til bruk for ansatte i selskapet.

Note 16 - Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

	2009	2008
Lån til ansatte 1)	5 125 928	5 359 045
Lån til ledelsen		
Svein Erik Buck	1 420 337	1 450 909
Lars W Lynngård	793 461	871 699
Johan K. Lyngvær	895 871	780 612
Rentesubsidier i perioden	2 741	-
Lån til representantskapets formann, styre og kontrollkomitémedlemmer samt selskaper hvor nevnte personer er ansvarlig medlem/styremedlem	-	1 682 167
Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn	5 956 989	6 097 329
Godtgjørelse til styret		
Nils Martin Axe	69 750	66 000
Erik Myhr Nilsen	33 550	45 100
Frank Rune Ås	56 000	49 500
Bjørn Engaas		27 500
Anne Maria Langeland	56 000	22 000
Gunnar Skeie	36 800	
Godtgjørelse til kontrollkomité		
Rune Stavenes	9 600	
Gunnar Skeie		22 020
Sigmund Andersen	15 250	13 750
Kjell Omland	15 250	13 750
Godtgjørelse til ledelsen 3)		
Svein Erik Buck	984 516	964 633
Lars W Lynngård	561 891	602 446
Johan K. Lyngvær	671 169	728 893
Eva Halvorsen	761 604	755 835
Geir Rasmussen	624 021	
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	252 500	210 000
Annen finansiell revisjon	226 950	
Sum revisjonstjenester	479 450	210 000
Andre tjenester	12 375	

1) Inkluderer lån til ledelsen

2) Godtgjørelsen gjelder fakturert revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift.

3) Godtgjørelsen til ledelsen omfatter lønn, pensjonskostnader og andre ytelser. Deler av godtgjørelsen gjelder for deltidsstillinger.

Note 17 – Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

Eiendomskreditt har en ytelsesbasert pensjonsordning som er dekket gjennom en kollektiv pensjonsforsikring i Storebrand forsikring. Ordningen omfatter 11 ansatte. I tillegg har selskapet en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter en ansatt. Utover den kollektive ordningen har selskapet en pensjonsforpliktelse for lønn ut over 12G som ikke er dekket gjennom forsikring.

Beregningen av pensjonskostnader er foretatt i henhold til Norsk Regnskapsstandard. I 2005 utarbeidet Finansnæringens Hovedorganisasjon nye tabeller for dødsintensitet og andre spesialelementer. Beregningene er basert på de nye dødelighetstabellene.

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	2009	2008
Service Cost (SC) per 1.1.		
Årets pensjonsopptjening	1 410 499	1 359 553
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	436 422	393 898
Pensjonskostnad (brutto)	1 846 941	1 753 451
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	- 531 124	-440 212
Pensjonskostnad (netto) før arbeidsgiveravgift	1 315 817	1 313 239
Administrasjonskostnader	117 726	103 634
Resultatførte estimatendringer og avvik	77 780	180 556
Periodisert arbeidsgiveravgift		
Resultatført pensjonskostnad	1 511 323	1 597 429
Påløpne pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger		
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	- 8 777 271	- 7 475 762
Estimert verdi av pensjonsmidlene	9 040 000	7 810 000
Estimert netto pensjonsmidler (forpliktelser)	262 729	334 238
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	2 136 077	2 025 477
Balanseførte pensjonsmidler (forpliktelser)	2 398 806	2 359 715

Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2009	2008
Diskonteringsrente	5,40 %	5,80 %
Avkastning på pensjonsmidler	5,70 %	6,30 %
Årlig lønnsvekst	4,50 %	4,50 %
Årlig G-regulering	4,25 %	4,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	1,40 %	2,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

Aktuarielle forutsetninger

Beregningene er basert på standardiserte forutsetninger om døds- og uføreutviklingen, utarbeidet av henholdsvis Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) og Storebrand Livsforsikring. Beregningen er basert på dødelighetstabell K2005 og uføretariff KU

Beregningene er foretatt på eksakt alder og eksakt dato for ansettelse.

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

Fratredelseshyppighet angir hvor stor andel av arbeidsstokken som antas å slutte frivillig i løpet av et arbeidsår.

Note 18 – Skatter (1.000 kr)

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.

Betalbar skatt	2009	2008
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	32 441	3 166
Permanente forskjeller	- 237	- 325
Netto endring i midlertidige forskjeller	- 13 716	15 464
Skattepliktig inntekt	18 488	18 305
28% betalbar skatt belastet resultatregnskapet	5 177	5 125
Betalbar skatt av tilbakeførte avsetninger	197	197
Årets betalbare skatt	5 374	5 322

Skatteøkende midlertidige forskjeller	31.12.2008	31.12.2009	Endring
<u>Forskjeller knyttet til:</u>			
Varige driftsmidler	305	260	45
Utlån	14	- 52	66
Obligasjonsgjeld	- 2 233	- 4 135	1 902
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	- 1 914	- 3 927	2 013
Utsatt skatt (28% av grunnlaget)	- 536	- 1 100	564
Herav utlignet	- 536	1 100	564

Skattereduserende midlertidige forskjeller	31.12.2008	31.12.2009	Endring
<u>Forskjeller knyttet til:</u>			
Verdipapirer	- 14 641	- 1 645	- 12 996
Pensjonsmidler	2 360	2 399	- 39
Sikringsforretninger	581	3 035	- 2 454
Sertifikatgjeld	- 240		-240
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	- 11 940	3 789	- 15 729
Utsatt skatt 28% av grunnlaget	- 3 343	1 061	- 4 404
Herav utlignet	- 536	- 1 100	564
Utsatt skatt av tilbakeførte avsetninger	394	197	197
Utsatt skatt	- 3 485	158	3 643
Balanseført utsatt skatt	- 3 485	158	

Skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet mot skatteøkende midlertidige forskjeller.

Utsatt skatt	2009	2008
Netto endring i midlertidige forskjeller	13 716	15 464
Endring i skatt av tilbakeførte avsetninger	197	197
Årets endring i utsatt skatt	3 643	4 527

Total skattekostnad	2009	2008
Årets betalbare skattekostnad	5 374	5 322
Årets endring i utsatt skatt	3 643	- 4 527
Total skattekostnad	9 017	795
Årets skatter i prosent av resultat før skatter	27,70%	25,12%

Note 19 – Aksjekapital

Selskapet har i løpet av året gjennomført en aksjekapitalutvidelse. Det ble tegnet 395.500 nye aksjer med innbetaling den 12.10.2009. Kapitalutvidelsen ble gjennomført til en aksjekurs på 101.

Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 1.995.500 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 199.550.000,-. Av aksjekapitalen eies 24.750 aksjer av adm. direktør Svein Erik Buck og 3.008 aksjer av finansdirektør Lars W. Lynngård.

Note 20 – Ansvarlig kapital

Selskapet har et ansvarlig lån på kr 80.000.000,-. Lånet løper til 23.3.2016 med innløsningsrett (call) for låntaker den 23.3.2011.

Note 21 – Egenkapitalbevegelse (1.000 kr)

Egenkapitalbevegelse	Balanse 31.12.2009	Årets resultat	Tilført ved aksjeemisjon	Balanse 31.12.2008
<i>Bunden egenkapital</i>				
Aksjekapital	199 550		39 550	160 000
Overkursfond	2 830		396	2 434
<i>Sum bunden egenkapital</i>	<i>202 380</i>		<i>39 946</i>	<i>162 434</i>
<i>Fri egenkapital</i>				
Opptjent egenkapital	10 880	5 446		5 434
<i>Sum egenkapital</i>	<i>213 259</i>	<i>5 446</i>	<i>39 946</i>	<i>167 868</i>

Note 22 – Kapitaldekning (1000 kr)

Kapitaldekningsreglene har vært under endring og Basel II er nå gjort gjeldende for finansinstitusjoner.

Basel II reglene er delt inn i 3 pilarer som kan oppsummeres slik:

Pilar 1 inneholder regler for beregning av kapitalkrav for henholdsvis kreditt-, markeds- og operasjonell risiko. Eiendomskreditt benytter standardmetoden for beregning av kredittrisiko og basismetoden for beregning av operasjonell risiko.

Pilar 2 fastsetter retningslinjer for vurdering av institusjonens samlede kapitalbehov (og for tilsynsmessig oppfølging av samme). Alle institusjoner skal ha en prosess for å vurdere egen risikoprofil og tilhørende kapitalbehov (ICAAP). Prosessen og resultatet av denne skal dokumenteres.

Pilar 3 omhandler markedsdisiplin og angir krav for offentliggjøring av informasjon.

Tellende ansvarlig kapital for Eiendomskreditt består av følgende elementer:

	2009	2008
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	199 550	160 000
Overkursfond	2 830	2 434
Annen egenkapital	10 880	5 434
<u>Fradrag i kjernekapital</u>		
Pensjonsmidler	- 2 399	- 2 360
Utsatt skattefordel		- 3 485
Fradrag for ansvarlig kapital i andre selskaper		- 375
<i>Sum kjernekapital</i>	<i>210 861</i>	<i>161 648</i>
<i>Ansvarlig lånekapital</i>		
80 000	80 000	
Fradrag for ansvarlig kapital i andre selskaper		- 375
<i>Sum tilleggskapital</i>	<i>80 000</i>	<i>79 625</i>
<i>Sum ansvarlig kapital</i>	<i>290 861</i>	<i>241 273</i>

Risikovekt	2009			2008		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapitalkrav
0 %	2 404			5 849		
10 %	30 000	3 000	240			
20 %	548 865	109 773	8 782	610 932	122 186	9 775
35 %	1 248 565	436 998	34 960	1 353 683	473 789	37 903
100 %	1 455 904	1 455 904	116 472	1 488 227	1 488 227	119 058
Sum risikovektet balanse	3 285 737	2 005 675	160 454	3 458 691	2 084 202	166 736
Motpartsrisiko 1)	2 044 776	8 927	714	1 929 275	9 586	767
Operasjonell risiko		51 103	4 088		36 013	2 881
Fradrag		- 1 363	- 109		-750	-60
Sum	5 330 513	2 064 343	165 147	3 458 691	2 129 051	170 324
Kapitaldekning		14,09%			11,33 %	

1) Motpartsrisiko etter markedsverdimetoden

Eiendomskreditt har følgende sikkerheter for utlån (kredittrisiko):

Garanti fra banker (risikovekt 20%)

Pant i boligeiendommer (risikovekt 35% og 100%)

Pant i næringsseiendommer (risikovekt 100%)

Styrende organer og organisasjon

Representantskapet

Medlemmer	Stilling
Tobias Oftedal (ordfører)	Banksjef Flekkefjord Sparebank
Kjell Jostein Bø (varaordfører)	Adm. banksjef Voss Sparebank
Stein A. Hannevik	Adm. direktør Sparebanken Pluss
Arne Henning Falkenhaug	Banksjef Lom og Skjåk Sparebank
Egon Moen	Adm. banksjef Indre Sogn Sparebank
Jan Olaf Olsen	Banksjef Arendal og Omegns Sparekasse
Rolf Pedersen	Tidligere banksjef Skudenes & Aakra Sparebank
Jan Børge Silseth	Banksjef Nesset Sparebank
Knut Ravnå	Siviløkonom
Varamedlemmer	Stilling
Knut Grinde Jacobsen	Adm. banksjef Haugesund Sparebank
Johan Christian Gunnufsen	Banksjef Lillesand Sparebank
Odd Ivar Bjørnli	Banksjef Meldal Sparebank
Oddstein Haugen	Banksjef Luster Sparebank
Bjørn Arne Riise	Banksjef Klæbu Sparebank

Kontrollkomiteen

Medlemmer	Stilling
Sigmund Andersen	Tidligere adm. banksjef Spareskillingsbanken
Kjell Omland	Banksjef Evje og Hornnes Sparebank
Rune Stavenes (formann)	Advokat, Bergen
Varamedlem	Stilling
Oddvar Vigdenes	Banksjef Hegra Sparebank

Revisor

Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Henrik Solberg-Johansen
 Thormøhlens gate 53 D
 Postboks 6163 Postterminalen, 5892 Bergen

Styret

Medlemmer	Stilling
Nils Martin Axe (formann)	Adm. banksjef Fana Sparebank
Anne Maria Langeland (nestformann)	Adm. banksjef Sparebanken Hardanger
Gunnar Skeie	Advokat, Norheimsund
Frank Rune Ås	Banksjef Sparebanken Sogn og Fjordane
Varamedlemmer	Stilling
Åsmund Kåre Rørvik	Adm. banksjef Kvinnherad Sparebank
Margit Aarnes Krog	Banksjef Tolga-Os Sparebank

Ledelsen i Eiendomskreditt AS

Navn	Stilling
Svein Erik Buck	Administrerende direktør
Lars W. Lynggård	Finansdirektør
Johan K. Lyngvær	Økonomidirektør
Geir Rasmussen	Direktør bedriftsmarked
Eva Halvorsen	Utlånsjef - bolig

Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomskreditt AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 23.424.000. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 interne 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 rettvise bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk 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, 24. februar 2010
ERNST & YOUNG AS
Henrik Solberg-Johansen
statsautorisert revisor

Til representantskapet og generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Kontrollkomiteens beretning 2009

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.

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 2009.

Bergen den 24. februar 2010

Rune Stavenes
Formann

Kjell Omland

Sigmund Andersen

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 eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån og offentlige lån og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsaklig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Utlånsmidlene skaffes til veie slik som bestemt i § 15.

III KONTORKOMMUNE

§ 3 Selskapets forretningskontor er i Bergen.

IV 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 199.550.000,- fordelt på 1.995.500 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 reellt 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 til 5 medlemmer som velges av representantskapet.

De valgte styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Etter et år går minst halvparten av de valgte medlemmene ut av styret etter loddtrekning og etter ytterligere et år de gjenværende. 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 3 styremedlemmer har stemt for beslutningen.

§ 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. Ansette 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, administrerende direktør, 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) Velge statsautorisert revisor.
- c) Velge valgkomite.
- d) Føre tilsyn med styrets og administrerende direktørs forvaltning av selskapet.
- e) 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.
- f) Gjennomgå beretning fra styret, revisor og kontrollkomiteen.
- g) 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 avgis 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 krav som stilles til dommere etter lov av 13. august 1915 om domstolene, § 54, 2 ledd. Valget av dette medlem må godkjennes av Finanstilsynet.

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 Finanstilsynet.

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 innlånsmidler fra:

1. lovregulerte kredittinstitusjoner
2. andre norske långivere
3. utenlandske långivere

§ 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 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.
3. Lån til, eller lån garantert av stat eller kommune kan gis uten pantesikkerhet.

Ved innføring i sikkerhetsmassen for obligasjoner med fortrinnsrett, skal lån som nevnt i punktene 1 og 2 ikke overstige den maksimale belåningsgrad som er fastsatt i lov eller forskrift for den aktuelle type formuesgode.

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 27.03.2009.

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

Arendal og Omegns Sparekasse	Høland Sparebank	Sparebanken Hemne
Askim Sparebank	Indre Sogn Sparebank	Sparebanken Møre
Aurland Sparebank	Klæbu Sparebank	Sparebanken Narvik
Aurskog Sparebank	Kvinesdal Sparebank	Sparebanken Pluss
Berg Sparebank	Kvinnherad Sparebank	Sparebanken Sogn og Fjordane
Bien Sparebank AS	Larvikbanken	Sparebanken Vest
Birkenes Sparebank	Brunlanes Sparebank	Sparebank 1 Buskerud-Vestfold
Bjugn Sparebank	Lillesands Sparebank	Sparebanken Volda Ørsta
Blaker Sparebank	Lofoten Sparebank	Sparebanken Øst
Bud, Fræna og Hustad Sparebank	Lom og Skjåk Sparebank	Spareskillingsbanken
Cultura Sparebank	Luster Sparebank	Spydeberg Sparebank
Eidsberg Sparebank	Marker Sparebank	Stadsbygd Sparebank
Etne Sparebank	Meldal Sparebank	Sunndal Sparebank
Etnedal Sparebank	Melhus Sparebank	Surnadal Sparebank
Evje og Hornnes Sparebank	Modum Sparebank	Søgne og Greipstad Sparebank
Fana Sparebank	Nesset Sparebank	Time Sparebank
Fjaler Sparebank	Nøtterø Sparebank	Tolga – Os Sparebank
Flekkefjord Sparebank	Odal Sparebank	Trøgstad Sparebank
Gildeskål Sparebank	Ofoten Sparebank	Tysnes Sparebank
Gran Sparebank	Orkdal Sparebank	Valle Sparebank
Grue Sparebank	Rindal Sparebank	Vang Sparebank
Halden Sparebank	Rygge Vaaler Sparebank	Vestre Slidre Sparebank
Harstad Sparebank	Sandnes Sparebank	Vik Sparebank
Haugesund Sparebank	Setskog Sparebank	Voss Sparebank
Hegra Sparebank	Skudenes & Aakra Sparebank	Øystre Slidre Sparebank
Hjelmeland Sparebank	Soknedal Sparebank	Åfjord Sparebank
Hol 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