



Regnskap 1. halvår 2009

Kort presentasjon av Eiendomskreditt

Etablert i 1997

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

Formål

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

Forretningsidé og strategi

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

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

Konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

Eiendomskreditt tok i mai i bruk konsesjon som kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett. Tilpasningen til reglene om OMF vil for Eiendomskreditt AS, i motsetning til banker, ikke innebære noen overdragelse av lån til et annet kredittforetak som kan utstede OMF. Det skjer heller ingen organisasjonsmessige endringer i Eiendomskreditt AS. Kredittilsynet har gitt tillatelse til at Eiendomskreditt i en overgangsperiode kan utstede OMF parallelt med annen virksomhet. Eiendomskreditt vil opprette to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån.

Regnskap 1. halvår 2009

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for første halvår 2009 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2008.

Resultatregnskap

Resultat av ordinær drift før skatt var i første halvår kr 15.287.134 mot kr 2.537.900 i første halvår 2008. I andre kvartal var resultatet kr 9.220.937 mot kr 3.497.848 i samme periode i fjor. Resultatet første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 18,2% mot 3,1% i tilsvarende periode i fjor.

Hovedårsaken til resultatforbedringen er en tilbakeføring av kr 5,9 mill av tidligere nedskrivning på norske bankobligasjoner mot en tilsvarende nedskrivning på kr 3,8 mill i 1. halvår 2008. Selv om en ser bort fra resultatet fra verdipapirer viser imidlertid også det øvrige resultat en fremgang på 47% fra tilsvarende periode i fjor.

Netto renteinntekter utgjorde kr 14.350.256, mot kr 11.424.621 i første halvår 2008.

Netto renteinntekter utgjør 0,84% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 0,67% i samme periode i 2008.

Andre driftsinntekter var i første halvår kr 639.983 (0,04%) mot kr 848.728 (0,04%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 4.850.792 (0,28%) i første halvår mot kr 5.279.186 (0,31%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var kr 652.206 (0,04%) i første halvår, mot kr 545.215 (0,03%) i første halvår 2008.

Ved utgangen av første halvår 2009 var 3 lån, med utestående krav til sammen kr 7.119.400, misligholdt (over 90 dager). Det er ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første halvår.

Etter at regnskapet er belastet for kr 4.179.597 i skatter er resultatet etter skatt kr 11.107.537 i første halvår mot kr 1.917.206 i tilsvarende periode i fjor.

Forvaltningskapital og utlån.

Forvaltningskapitalen utgjør kr 3.302 mill. mot kr 3.459 mill. ved årsskiftet.

Det er i første halvår utbetalt kr 52,3 mill i nedbetalingslån, mot kr 264,0 mill i første halvår 2008. Utbetalte lån fordeler seg med kr 38 mill. i lån til boliger og kr 14,3 mill. i lån til næringsbygg.

Nedbetalingslån utgjør kr 2.662.941.321 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	30.6.2009	%	30.6.2008	%
Lån til eierbanker	2.631	0,1	5.251	0,2
Lån til næringsbygg	1.059.382	39,8	1.194.312	41,5
Lån til boliger	1.600.928	60,1	1.680.463	58,3
Sum	2.662.941	100,0	2.880.026	100,0

Reduksjonen i utlån utgjør 7,5% de siste 12 måneder og 7,7% siden årsskiftet. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 67,1% på flytende rente og 32,9% på fast rente.

Innlån.

Eiendomskreditt utstedte de første obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) i mai og brukte disse i bytteordningen med staten fra første auksjon i juni. Utstedelse av OMF og bruk av bytteordningen vil bedre tilgangen på konkurransedyktige innlån og bedre selskapets konkurranseevne. I tillegg bidrar de til å oppnå en bedre finansieringsstruktur.

Selskapet har i første halvår emittert obligasjoner for pålydende NOK 424 mill. hvorav NOK 284 mill var OMF. I tillegg ble det emittert sertifikater pålydende NOK 75 mill.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 3.020 mill., hvorav kr 150 mill. er fordelt på 2 sertifikatlån og kr 2.780 mill. er fordelt på 11 obligasjonslån. I tillegg er der tatt opp et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill.

Eierforhold, egenkapital og kapitaldekning

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

Ved utgangen av første halvår 2009 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 243.623.000. Dette gir en kapitaldekning på 12,19%, hvorav 8,19% er kjernekapital.

Styret har fullmakt til å foreta en utvidelse av aksjekapitalen gjennom en fortrinnsrettemisjon og en rettet emisjon. Fortrinnsrettemisjonen skal være på minst NOK 20 mill og høyst NOK 40 mill., mens den rettede emisjonen skal være på minst NOK 3 mill. og høyst NOK 20 mill. Styret tar sikte på å benytte disse fullmaktene i inneværende år.

Fremtidsutsikter

Boligprisene har tatt seg noe opp igjen i 1. halvår 2009. Den videre prisutvikling er imidlertid usikker både for boliger og næringsbygg og et nytt prisfall kan ikke utelukkes. Styret mener likevel at Eiendomskreditt har så lave belåningsgrenser at selskapet skal unngå tap fremover.

At selskapet nå kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett, vil både på kort og lang sikt bedre tilgangen på innlån, redusere refinansieringsrisikoen og medvirke til bedre innlånsvilkår.

Under forutsetning av et stabilt kapitalmarked forventer styret et godt 3. kvartal og et meget tilfredsstillende årsresultat.

Bergen den 12. august 2009

Eiendomskreditt AS

Styret

Resultatregnskap (Tall i 1.000 kr)	1. halvår 2009	2. kvartal 2009	1. halvår 2008	2. kvartal 2008	2008
Renteinntekter og lignende inntekter					
Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	2 347	1 009	2 551	1 246	6 143
Renter på utlån til og fordringer på kunder	74 607	34 101	90 199	46 029	191 167
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	10 183	4 417	12 202	6 314	26 027
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>87 137</i>	<i>39 527</i>	<i>104 952</i>	<i>53 589</i>	<i>223 337</i>
Rentekostnader og lignende kostnader					
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	2 201	62	57	52	20
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	68 956	31 113	90 805	46 398	189 789
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	1 630	758	2 665	1 356	5 568
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>72 787</i>	<i>31 933</i>	<i>93 527</i>	<i>47 806</i>	<i>195 377</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>	<i>14 350</i>	<i>7 594</i>	<i>11 425</i>	<i>5 783</i>	<i>27 960</i>
<i>Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>	<i>361</i>	<i>361</i>	<i>306</i>	<i>306</i>	<i>306</i>
<i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>	<i>193</i>	<i>97</i>	<i>170</i>	<i>82</i>	<i>166</i>
<i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>	<i>277</i>	<i>147</i>	<i>318</i>	<i>157</i>	<i>575</i>
<i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>	<i>5 943</i>	<i>4 126</i>	<i>-3 798</i>	<i>-195</i>	<i>-12 912</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	<i>640</i>	<i>370</i>	<i>848</i>	<i>478</i>	<i>1 396</i>
Lønn og generelle administrasjonskostnader					
Lønn m.v.	2 427	1 218	2 726	1 226	5 571
Pensjonskostnader	804	430	824	406	1 597
Sosiale kostnader	523	298	567	302	884
Administrasjonskostnader	1 097	762	1 162	511	2 287
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>4 851</i>	<i>2 708</i>	<i>5 279</i>	<i>2 445</i>	<i>10 339</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	<i>420</i>	<i>210</i>	<i>270</i>	<i>135</i>	<i>598</i>
<i>Andre driftskostnader</i>	<i>652</i>	<i>262</i>	<i>545</i>	<i>218</i>	<i>881</i>
<i>Tap på utlån</i>					<i>1 358</i>
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>	<i>15 287</i>	<i>9 221</i>	<i>2 538</i>	<i>3 498</i>	<i>3 165</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	<i>4 180</i>	<i>2 482</i>	<i>621</i>	<i>890</i>	<i>795</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>	<i>11 107</i>	<i>6 739</i>	<i>1 917</i>	<i>2 608</i>	<i>2 370</i>
Balanse					
	30-jun-09		30-jun-08		31-des-08
Eiendeler					
<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>	<i>93 348</i>		<i>191 659</i>		<i>107 649</i>
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	<i>2 661 583</i>		<i>2 880 025</i>		<i>2 881 972</i>
<i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer</i>	<i>525 055</i>		<i>382 613</i>		<i>417 056</i>
<i>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i>	<i>4 594</i>		<i>4 594</i>		<i>4 594</i>
Immaterielle eiendeler					
<i>Utsatt skattefordel</i>	<i>2 572</i>				<i>3 485</i>
<i>Varige driftsmidler</i>	<i>1 884</i>		<i>2 028</i>		<i>1 879</i>
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>	<i>12 944</i>		<i>17 612</i>		<i>42 056</i>
Sum eiendeler	3 301 979		3 478 531		3 458 691
Gjeld og egenkapital					
<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	<i>3 019 583</i>		<i>3 208 536</i>		<i>3 156 281</i>
<i>Annen gjeld</i>	<i>8 045</i>		<i>221</i>		<i>6 037</i>
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>	<i>15 375</i>		<i>22 176</i>		<i>48 506</i>
Avsetninger til forpliktelser og kostnader					
<i>Utsatt skatt</i>			<i>183</i>		
<i>Ansvarlig lånekapital</i>	<i>80 000</i>		<i>80 000</i>		<i>80 000</i>
Sum gjeld	3 123 004		3 311 117		3 290 824
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	160 000		160 000		160 000
Overkursfond	2 434		2 434		2 434
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	5 434		3 063		5 434
Årets resultat	11 107		1 917		-
Sum egenkapital	178 975		167 414		167 868
Sum gjeld og egenkapital	3 301 979		3 478 531		3 458 692

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

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



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