



Eiendomskreditt

Eies av sparebanker

Regnskap 1. kvartal 2010

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 81 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 2009 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. Finanstilsynet 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. kvartal 2010

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven, årsregnskapsforskriften for banker og finansieringsselskaper og god regnskapsskikk i Norge (NGAAP). Regnskapet for første kvartal 2010 følger de samme regnskapsprinsipper som årsregnskapet for 2009.

Resultatregnskap

Resultat av ordinær drift før skatt er kr 7.415.936 per 31.3.2010 mot kr 6.066.198 i første kvartal 2009. Resultatet tilsvarer en avkastning på egenkapitalen på 13,7% omregnet til årsbasis. Hovedårsaken til resultatforbedringen er høyere netto rente.

Netto renteinntekter utgjorde kr 10.041.296 i første kvartal, mot kr 6.755.663 i første kvartal 2009. Netto renteinntekter utgjør 1,22% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis mot 0,78% tilsvarende kvartal i 2009.

Andre driftsinntekter utgjorde kr 300.000 (0,04%) mot kr 270.000 (0,03%) i 1 kvartal 2009.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 2.843.812 (0,35%) i første kvartal mot kr 2.142.935 (0,25%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var kr 256.624 (0,03%) i første kvartal, mot kr 389.692 (0,04%) i første kvartal 2009.

Ved utgangen av første kvartal hadde selskapet misligholdte engasjementer på til sammen kr 22 mill. mot kr 38 mill. i samme periode i fjor. Engasjementene ligger godt innenfor markedsverdien av pantesikkerheten. Selskapet har ikke funnet grunn til å gjøre nedskrivninger på individuelle utlån eller grupper av utlån i første kvartal.

Resultatet etter skatt er kr 5.339.473 mot kr 4.367.656 i samme periode i fjor.

Forvaltningskapital og utlån.

Forvaltningskapitalen utgjør kr 3.302 mill. mot kr 3.490 mill. ved utgangen av første kvartal 2009. Dette gir en negativ vekst de siste 12 måneder på 5,4%.

Det er i første kvartal utbetalt kr 151,0 mill i nedbetalingslån mot kr 30,7 i samme periode i fjor. Utbetalte lån fordeler seg med kr 37,1 mill. i lån til boliger og kr 113,9 mill. i lån til næringsbygg. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 67,5% på flytende rente og 32,5% på fast rente.

Nedbetalingslån utgjør kr 2.744 mill. mot 2.773 mill. etter 1. kvartal 2009. Dette gir en reduksjon på 1,1% de siste 12 måneder.

Lånene fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	31.3.2010	%	31.3.2009	%
Lån til eierbanker	2.538	0,1	5.162	0,2
Lån til næringsbygg	1.130.186	41,2	1.069.471	38,6
Lån til boliger	1.611.119	58,7	1.698.060	61,2
Sum	2.743.843	100,0	2.772.693	100,0

Innlån.

Eiendomskreditt utstedte de første obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) i mai 2009 og brukte disse i bytteordningen med staten. Utstedelse av OMF og bruk av bytteordningen har bedret tilgangen på konkurransedyktige innlån og bedret selskapets konkurransevne. I tillegg bidrar de til å oppnå en bedre finansieringsstruktur.

Det er i første kvartal emittert obligasjoner pålydende NOK 350 mill. innenfor OMF bolighypotek. Ved utgangen av første kvartal er det emittert samlet NOK 1.150 mill obligasjoner innenfor OMF bolighypotek.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 2.941 mill., som er fordelt på 10 obligasjonslån. I tillegg har selskapet et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill. som løper til 2013.

Eierforhold, egenkapital og kapitaldekning

Selskapets aksjekapital er på kr 199.550.000,- fordelt på 1.995.500 aksjer pålydende kr 100,-. Aksjene er eiet av 81 sparebanker og 2 ansatte i selskapet.

I tillegg til egenkapitalen har selskapet et ansvarlig lån stort kr 80.000.000.

Ved utgangen av første kvartal 2010 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 291.005.000 som ga en kapitaldekning på 13,75% hvorav kjernekapitalen utgjorde 9,97%. Årets resultat er da ikke medregnet.

Fremtidsutsikter

Bygging av nye boliger forventes å holde seg på et lavt nivå 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 utlånsvest. Gjennom aksjeemisjon og styrket kapitaldekning gjennom 2009, har Eiendomskreditt lagt grunnlag for en tilfredsstillende utlånsvest i 2010

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.

Selv om eiendomsprisene er stigende, er det fortsatt en usikkerhet om den videre prisutvikling. Styret mener likevel at Eiendomskreditt har så lave belåningsgrenser at selskapet skal unngå tap fremover.

Bergen den 11. mai 2010
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultatregnskap

1. kvartal 2010 1. kvartal 2009 2009

Tall i 1.000 kr

Renteinntekter og lignende inntekter

Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	701	1 338	3 428
Renter på utlån til og fordringer på kunder	30 607	40 506	134 044
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	3 386	5 766	18 023
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>34 694</i>	<i>47 610</i>	<i>155 495</i>

Rentekostnader og lignende kostnader

Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	790	2 139	4 311
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	23 332	37 844	116 581
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	531	872	2 638
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>24 653</i>	<i>40 854</i>	<i>123 530</i>

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter

10 041 6 756 31 965

Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning

- - 361

Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester

148 96 283

Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester

97 130 477

Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler

289 1 817 12 060

Andre driftsinntekter

300 270 1 181

Lønn og generelle administrasjonskostnader

Lønn m.v.	1 610	1 209	6 478
Pensjonskostnader	441	374	1 511
Sosiale kostnader	320	225	1 218
Administrasjonskostnader	472	335	2 265
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>2 844</i>	<i>2 143</i>	<i>11 472</i>

Avskrivninger av varige driftsmidler

165 210 655

Andre driftskostnader

257 390 992

Tap på utlån

-188

Resultat av ordinær drift før skatt

7 416 6 066 32 441

Skatt på ordinært resultat

2 076 1 699 9 017

Resultat av ordinær drift etter skatt

5 339 4 368 23 424

Balanse

31-mar-10 31-mar-09 31-des-09

Eiendeler

<i>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</i>	66 375	205 310	96 459
<u>Utlån til og fordringer på kunder</u>			
Nedbetalingslån til sparebanker	2 601	5 162	2 569
Nedbetalingslån	2 741 242	2 767 531	2 704 669
Nedskrivning på grupper av utlån	-1 170	-1 358	-1 170
<i>Netto utlån til og fordringer på kunder</i>	<i>2 742 673</i>	<i>2 771 335</i>	<i>2 706 068</i>

Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer

Sertifikater og obligasjoner utstedt av det offentlige	-	-	-
Sertifikater og obligasjoner utstedt av andre	444 442	453 912	446 064
<i>Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer</i>	<i>444 442</i>	<i>453 912</i>	<i>446 064</i>

Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

4 594 4 594 4 594

Immaterielle eiendeler

<i>Utsatt skattefordel</i>	132	3 422	
<i>Varige driftsmidler</i>	5 047	2 024	5 070
<i>Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i>	38 568	49 738	27 483

Sum eiendeler

3 301 830 3 490 334 3 285 737

Gjeld og egenkapital

<i>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i>	2 940 960	3 173 310	2 937 363
<i>Annen gjeld</i>	23 590	6 874	23 980
<i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i>	38 681	57 914	30 976

Avsetninger til forpliktelser og kostnader

Utsatt skatt - - 158

Ansvarlig lånekapital

80 000 80 000 80 000

Sum gjeld

3 083 231 3 318 098 3 072 477

EgenkapitalInnskutt egenkapital

Aksjekapital	199 550	160 000	199 550
Overkursfond	2 830	2 434	2 830

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10 880	5 434	10 880
Årets resultat	5 339	4 368	-
Sum egenkapital	218 599	172 236	213 260

Sum gjeld og egenkapital

3 301 830 3 490 334 3 285 737

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	Nøtterøy 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