



Regnskap 1. halvår 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 80 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 belåningsgrunnet, 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 har opprettet to sikkerhetsmasser, en for bolighypoteklån og en for eiendomshypoteklån.

Regnskap 1. halvår 2010

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

Resultatregnskap

Resultatet for første halvår er vesentlig bedre enn forventet. Holdes resultatet fra verdipapirer utenfor, er forbedringen fra i fjor 44%.

Resultat av ordinær drift før skatt var i første halvår kr 13.659.212 mot kr 15.287.134 i første halvår 2009. Nedgangen i resultatet har sammenheng med at selskapet hadde en tilbakeføring av kr 5,9 mill av tidligere nedskrivning på norske bankobligasjoner i 2009 mot en nedskrivning på kr 0,2 mill i 1. halvår 2010. I andre kvartal var resultatet kr 6.243.276 mot kr 9.220.937 i samme periode i fjor.

Resultatet første halvår tilsvarer en egenkapitalavkastning før skatt på 12,8% mot 18,2% i tilsvarende periode i fjor.

Selskapet har hatt en vesentlig forbedring i netto renteinntekter i 2010. Netto renteinntekter utgjorde kr 19.612.305, mot kr 14.350.256 i første halvår 2009. Netto renteinntekter utgjør 1,19% av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis. Det tilsvarende tall var 0,84% i samme periode i 2009.

Andre driftsinntekter var i første halvår kr 636.729 (0,04%) mot kr 639.983 (0,04%) i samme periode i fjor.

Lønn og generelle administrasjonskostnader utgjorde totalt kr 5.833.584 (0,35%) i første halvår mot kr 4.850.792 (0,28%) i tilsvarende periode i fjor.

Andre driftskostnader var kr 551.461 (0,03%) i første halvår, mot kr 652.206 (0,04%) i første halvår 2009.

Ved utgangen av første halvår 2010 var 3 engasjementer, med utestående krav til sammen kr 22.182.767, 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 3.762.452 i skatter er resultatet etter skatt kr 9.896.760 i første halvår mot kr 11.107.537 i tilsvarende periode i fjor.

Forvaltningskapital og utlån.

Forvaltningskapitalen utgjør kr 3.259 mill. mot kr 3.286 mill. ved årsskiftet.

Det er i første halvår utbetalt kr 259 mill i nedbetalingslån, mot kr 52,3 mill i første halvår 2009. Utbetalte lån fordeler seg med kr 87 mill. i lån til boliger og kr 172 mill. i lån til næringsbygg.

Nedbetalingslån utgjør kr 2.697.889.505 og fordeler seg slik:

Tall i 1.000 kr	30.6.2010	%	30.6.2009	%
Lån til eierbanker	2.506	0,1	2.631	0,1
Lån til næringsbygg	1.118.105	41,5	1.059.382	39,8
Lån til boliger	1.577.279	58,4	1.600.928	60,1
Sum	2.697.890	100,0	2.662.941	100,0

Det har vært en økning i utlån på 1,3% de siste 12 måneder, mens det har vært en reduksjon i utlån på 0,3%

siden årsskiftet. Totale nedbetalingslån fordeler seg med 68,0% på flytende rente og 32,0% på fast rente.

Innlån.

Eiendomskreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Det utstedes to typer OMF, obligasjoner med fortrinnsrett til en portefølje av boliglån (bolighypotek) og obligasjoner med fortrinnsrett til en portefølje av næringslån (eiendomshypotek).

Selskapet har i første halvår emittert obligasjoner for pålydende NOK 500 mill. hvorav NOK 350 mill var OMF bolighypotek og NOK 150 mill var OMF eiendomshypotek. Eiendomskreditt var dermed det første selskap i Norge som emitterte OMF eiendomshypotek i markedet.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør kr 2.839 mill., som er fordelt på 10 obligasjonslån. I tillegg er der tatt opp et langsiktig gjeldsbrevlån på kr 130 mill.

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 80 sparebanker og 2 ansatte i selskapet.

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

Ved utgangen av første halvår 2010 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 291.016.000 som ga en kapitaldekning på 14,09% hvorav kjernekapitalen utgjorde 10,22%. Årets resultat er da ikke medregnet.

Fremtidsutsikter

Bygging av nye boliger forventes å holde seg på et lavt nivå i 2010. Økende omsetning av boliger 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 moderat.

For en liten aktør som Eiendomskreditt vil imidlertid samlet låneetterspørsel i mindre grad være bestemmende for selskapets egen utlansvekst. Gjennom tilfredsstillende kapitaldekning og styrket bemanning, har Eiendomskreditt lagt grunnlag for en tilfredsstillende utlansvekst i annet halvår i 2010

At selskapet nå kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett både i bolighypotek og i eiendomshypotek, vil både på kort og lang sikt bedre tilgangen på innlån, redusere refinansieringsrisikoen og medvirke til bedre innlånsvilkår. Dette vil føre til bedre lånevilkår for selskapets kunder.

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 9. august 2010
Eiendomskreditt AS
Styret

Resultatregnskap	1. halvår 2010	2. kvartal 2010	1. halvår 2009	2. kvartal 2009	2009
Tall i 1.000 kr					
<u>Renteinntekter og lignende inntekter</u>					
Renter på utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1 503	801	2 347	1 009	3 428
Renter på utlån til og fordringer på kunder	61 665	31 058	74 607	34 101	134 044
Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	7 081	3 695	10 183	4 417	18 023
<i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i>	<i>70 248</i>	<i>35 554</i>	<i>87 137</i>	<i>39 527</i>	<i>155 495</i>
<u>Rentekostnader og lignende kostnader</u>					
Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner	1 639	849	2 201	62	4 311
Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer	47 887	24 555	68 956	31 112	116 581
Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital	1 110	578	1 630	758	2 638
<i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i>	<i>50 636</i>	<i>25 982</i>	<i>72 787</i>	<i>31 933</i>	<i>123 530</i>
<i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i>	<i>19 612</i>	<i>9 571</i>	<i>14 350</i>	<i>7 594</i>	<i>31 965</i>
<i>Utbytte og andre inntekter av verdipapirer med variabel avkastning</i>	<i>257</i>	<i>257</i>	<i>361</i>	<i>361</i>	<i>361</i>
<i>Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester</i>	<i>316</i>	<i>168</i>	<i>193</i>	<i>97</i>	<i>283</i>
<i>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</i>	<i>206</i>	<i>109</i>	<i>277</i>	<i>147</i>	<i>477</i>
<i>Gevinst/Tap (-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i>	<i>-267</i>	<i>-556</i>	<i>5 943</i>	<i>4 126</i>	<i>12 060</i>
<i>Andre driftsinntekter</i>	<i>637</i>	<i>337</i>	<i>640</i>	<i>370</i>	<i>1 181</i>
<u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u>					
Lønn m.v.	2 920	1 309	2 427	1 218	6 478
Pensjonskostnader	877	436	804	430	1 511
Sosiale kostnader	679	359	523	298	1 218
Administrasjonskostnader	1 358	886	1 097	762	2 265
<i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i>	<i>5 834</i>	<i>2 990</i>	<i>4 851</i>	<i>2 708</i>	<i>11 472</i>
<i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i>	<i>304</i>	<i>139</i>	<i>420</i>	<i>210</i>	<i>655</i>
<i>Andre driftskostnader</i>	<i>552</i>	<i>295</i>	<i>652</i>	<i>262</i>	<i>992</i>
Tap på utlån		-	-	-	-188
<i>Resultat av ordinær drift før skatt</i>	<i>13 659</i>	<i>6 243</i>	<i>15 287</i>	<i>9 221</i>	<i>32 441</i>
<i>Skatt på ordinært resultat</i>	<i>3 763</i>	<i>1 686</i>	<i>4 180</i>	<i>2 481</i>	<i>9 017</i>
<i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i>	<i>9 897</i>	<i>4 557</i>	<i>11 107</i>	<i>6 739</i>	<i>23 424</i>
Balanse					
	30-jun-10		30-jun-09		31-des-09
<u>Eiendeler</u>					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	153 716		93 348		96 459
Netto utlån til og fordringer på kunder	2 696 720		2 661 583		2 706 068
Sertifikater, obligasjoner og andre verdipapirer	383 363		525 055		446 064
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	4 594		4 594		4 594
Utsatt skattefordel	514		2 572		
Varige driftsmidler	5 083		1 884		5 070
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter	14 688		12 944		27 483
Sum eiendeler	3 258 677		3 301 979		3 285 737
<u>Gjeld og egenkapital</u>					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	2 938 998		3 019 583		2 937 363
Annen gjeld	5 539		8 045		23 980
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter	10 984		15 375		30 976
<u>Avsetninger til forpliktelser og kostnader</u>					
Utsatt skatt					158
Ansvarlig lånekapital	80 000		80 000		80 000
Sum gjeld	3 035 521		3 123 004		3 072 477
<u>Egenkapital</u>					
<u>Innskutt egenkapital</u>					
Aksjekapital	199 550		160 000		199 550
Overkursfond	2 830		2 434		2 830
<u>Opptjent egenkapital</u>					
Annen egenkapital	10 880		5 434		10 880
Årets resultat	9 897		11 107		-
Sum egenkapital	223 157		178 975		213 260
Sum gjeld og egenkapital	3 258 677		3 301 979		3 285 737

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

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

