



**Årsberetning
og regnskap
2005**

Innhold

| | Side |
|---|------|
| En presentasjon..... | 2 |
| Beskrivelse av virksomheten..... | 2 |
| Rammebetingelser og konkurranseforhold..... | 5 |
| Forretningsmessig risiko..... | 6 |
| Aksjonærpolitikk..... | 6 |
| Finansielle hovedtall | 7 |
| Styrets beretning..... | 8 |
| Resultatregnskap | 15 |
| Balanse | 16 |
| Noter | 18 |
| Kontantstrømanalyse | 32 |
| Styrende organer og organisasjon | 33 |
| Revisjonsberetning | 34 |
| Kontrollkomitéens beretning..... | 34 |
| Vedtekter for Eiendomskreditt AS | 35 |

Eiendomskreditt - en presentasjon og beskrivelse av virksomheten.

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 Kredittilsynet på vegne av Finansdepartementet. Virksomheten kontrolleres av Kredittilsynet.

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

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

Innlån

Utlånsmidlene skal i hovedsak skaffes til veie ved salg av sertifikater og ihendehaverobligasjoner. Kjøperne vil i det vesentligste være banker, kredittforetak, forsikringsselskaper, pensjonskasser, pensjonsfond, legater, stiftelser, bedrifter og privatpersoner.

Regnskapsrapportering

Eiendomskreditt har kvartalsvis regnskapsrapportering.

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.

Lån til næringsformål skal være sikret innenfor 60 % av en forsvarlig langsiktig verdivurdering, eventuelt med tillegg av pant i driftstilbehør innenfor 50 % av en forsvarlig verdivurdering.

Lån til kommuner, fylkeskommuner, stat og finansinstitusjoner kan gis uten særskilt sikkerhet.

Sammensetningen av låneporteføljen vil blant annet bli påvirket av de belåningsgrenser som er fastsatt i vedtektene for henholdsvis boliger og næringsbygg. Utlånsporteføljen antas på lengre sikt å bli fordelt med 10% til eierbanker og offentlig virksomhet, 20% til næringsbygg og 70% til boliger.

Kredittgivning og utlånspolitikk

Kredittgivningen i Eiendomskreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret.

Alle lån til næringsformål behandles av kredittkomiteen som består av 3 medlemmer fra ledelsen.

Kredittkomiteen har fullmakt til å bevilge lån inntil 15 mill. kroner, alternativt inntil 40 mill. kroner til borettslag og inntil 50 mill. kroner ved lån til kommuner, fylkeskommuner og stat eller når lån er garantert av slike. Lån som er større enn dette, skal behandles i Eiendomskreditts styre. Lån til eierbankene gis innenfor kredittrammer som er fastsatt av styret. Alle næringslån som ikke anses kurante skal styrebehandles uansett størrelse og lånetype. Delegering av kredittbeslutning til eierbankene eller andre samarbeidspartnere vil ikke forekomme.

Kriterier for utlån

For lån som etter vedtektene skal ha pantestikkerhet, er det sikkerhetsstillelsen som skal være hovedgrunnlaget for kredittbeslutningen. I tillegg skal det fremstå som overveiende sannsynlig at låntaker både har vilje og evne til å betjene lånet. Foreligger det forhold som kan gi grunn til å tro at debitor ikke vil kunne tilbakebetale lånet på normal måte, skal lån ikke ytes – uavhengig av hvilken sikkerhet som kan stilles.

Boliglån ytes primært i tettsteder eller i regulerte områder hvor boligen antas å være lett omsettelig. Unntak kan gjøres ved særlig lav belåningsgrad for meget attraktive og kurante boliger.

For næringseiendommer som belånes, vil kravet til beliggenhet normalt være enda strengere. Generelt vil det være et hovedkrav at panteobjektene med stor grad av sikkerhet enten antas å være omsettelige til priser som gir Eiendomskreditt full dekning av alle krav også i et vanskelig eiendomsmarked, eller at de antas å kunne leies ut til priser som dekker påregnelige utgifter til vedlikehold, drift, avgifter og betjening av Eiendomskreditts lån.

Belåningsverdi

Pantobjektets belåningsverdi fastsettes av selskapet. Ved fastsettelse av belåningsverdien skal det tas utgangspunkt i en realisasjonsverdi og de påregnelige omstendigheter rundt denne. Som grunnlag for fastsettelse av belåningsverdien krever Eiendomskreditt normalt at det avholdes takst som viser salgsverdi og låneverdi. Låneverdien skal gi uttrykk for en forsiktig verddivurdering uavhengig av kortsiktige svingninger i markedet. Eiendomskreditt kan som regel legge denne verdi til grunn som belåningsverdi.

Dersom det foreligger annen informasjon som er relevant for verddivurderingen, vil imidlertid også denne informasjon bli hensyntatt. Ved større næringslån vil eiendommen normalt bli besiktiget.

Ved pant i boliger og kontor- og forretningsbygg kan egne verdiberegninger benyttes når annet grunnlagsmateriale kombinert med lav låneutmåling gjør dette ubetenkelig. I de tilfeller hvor egne verdiberegninger legges til grunn skal det foreligge særskilt dokumentasjon som bekrefter eiendommens betegnelse.

Distribusjon

Salg av lån og etablering av kundeforhold vil hovedsakelig foregå fra selskapets kontor i Bergen. I tillegg tilføres selskapet lånesaker fra eierbankene.

Eiendomskreditt er også valgt som samarbeidspartner av flere landsdekkende interesseorganisasjoner. Disse samarbeidsavtalene tilfører hovedsakelig selskapet boliglån.

Det er også utarbeidet en egen samarbeidsmodell hvor Eiendomskreditt yter fastrentelån direkte til eierbankene og hvor disse står som debitorer. Samarbeidsmodellen bygger på best mulig utnyttelse av de komparative fortrinn hos henholdsvis eierbankene og Eiendomskreditt. Gjennom samarbeidsmodellen har også de mindre bankene mulighet for å tilby lån til fast rente til sine kunder.

Utlånsbetingelser

Eiendomskreditts lån kan ha en løpetid på maksimalt 35 år hvorav inntil 5 år kan være avdragsfrie. Ved særlig lav låneutmåling kan avdragsfri periode utvides. Til industrivirksomhet skal lånene normalt ha en løpetid på maksimalt 20 år. Utlån kan gis med flytende eller fast rente. Rentebindingstiden for lånene kan for tiden være opp til 9 år. Ved rentereguleringstidspunktene kan låntaker innfri lånene til pålydende. Dersom lån innfris utenom disse tidspunktene kan dette for låntaker enten medføre kostnader i form av overkurs eller en gevinst i form av underkurs.

Innlånsvirksomheten

Eiendomskreditt skal primært finansiere sin virksomhet gjennom innlån i det innenlandske obligasjons- og sertifikatmarkedet. Det legges vekt på at innlånsvirksomheten skal være 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. Det innenlandske obligasjonsmarkedet vil derfor være den primære kilden for låneopptak med fast og flytende rente.

Kapitalforvaltningen

Selskapets kapital skal forvaltes i tråd med selskapets strategi for egenkapitalrentabilitet, kreditt- og renterisiko. Midler kan plasseres i utlån, omsettelige rentebærende papirer, rente- og aksjefond, grunnfondsbevis og aksjer. I kapitalforvaltningen skal det legges vekt på stabil avkastning, høy likvidetsgrad, begrenset risiko og liten samvariasjon med risiko i utlånsporteføljen. Sammensetningen av aktiva skal være fleksibel slik at den kan tilpasses endringer i rammebetingelsene.

Soliditet**Kapitaldekningskrav**

Krav til kapitaldekning er fastsatt gjennom forskrifter. Reglene innebærer at det stilles minimumskrav til størrelse, kvalitet og sammensetning på den ansvarlige kapitalen. Kravet til den ansvarlige kapitalens størrelse bestemmes utfra en risikovekting av alle eiendelspostene i balansen og fordringer utenom balansen.

Kredittforetak og banker skal etter kapitaldekningsreglene ha en ansvarlig kapital på minimum 8% av den risikoveide balansen.

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

Kjernekapital:

- Innbetalt aksjekapital
- Overkursfond
- Utjevningsfond

Tilleggskapital

- Tidsbegrenset ansvarlig lån
- Evigvarende ansvarlig lån

Fradrag:

- Til fradrag i den ansvarlige kapitalen kommer eierandeler i andre finansinstitusjoner utover visse rammer.

Eiendomskreditt har som policy å opprettholde en soliditet som gir tillit i markedet og som gir selskapet den nødvendige handlefrihet. Styret har hatt som målsetting at kapitaldekningen i oppbyggingsfasen skulle ligge på minst 12%. Styret finner at erfaringene hittil, med 8 år uten tap har bekreftet selskapets lave risikoprofil. Inntjeningen har utviklet seg positivt og dette forventes å fortsette. Disse forhold, og selskapets eierstruktur, tilsier at kravet til kapitaldekning gradvis kan reduseres noe. I valg mellom markedsvekst og tillitvekkende soliditetsmål skal sistnevnte prioriteres.

Rammebetingelser og konkurranseforhold

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

Avviklingen av reguleringene i kredittmarkedet fra midten av 1980-årene har også omfattet kredittforetakene. Fra en situasjon der finansinstitusjonene hadde ulike rammevilkår alt etter sin bransje, har de nå i stor utstrekning felles rammevilkår, og konkurrerer med hverandre på tvers av bransjeskiller. Kredittforetak skiller seg nå fra banker først og fremst ved at de ikke har anledning til å motta innskudd fra allmennheten (og således heller ikke er pålagt sikringsfondsavgift), samt ved at formål og virksomhet er detaljert definert i vedtektene.

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. Gjennom sistnevnte skal kreditor være sikret mot uforutsett og uforsvarlig kreditt risiko.

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 betydelig større obligasjonsgjeld enn kredittforetakene. De mest omsatte obligasjoner er stats-, bank- og kredittforetaksobligasjoner.

Til tross for statlige budsjettoverskudd ønsker staten å opprettholde en posisjon som låntaker i obligasjonsmarkedet. Gjeld som forfaller blir i stor utstrekning refinansiert ved nye emisjoner i løpende, likvide obligasjonslån i det norske obligasjonsmarkedet.

Eiendomskreditts konkurrenter

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. Bankenes utlån har hovedsakelig flytende rente og kort oppsigelsesfrist.

Forsikring - pensjonskasser

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

Kredittforetak

De større kredittforetakene er datterselskap av de store private bankene. Etter en periode med reduksjon i antallet kredittforetak er flere nye kredittforetak etablert de senere år.

Ny lovgivning har åpnet opp for etablering av kredittforetak som kan utstede særskilt sikre obligasjoner. Disse foretakene forventes å få en betydelig vekst i årene fremover.

Offentlige banker

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.

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. 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.

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.

Valutarisiko

Eiendomskreditt har i dag ingen aktivitet i annen valuta enn norske kroner og har ikke valutarisiko.

Kapitalforvaltning

Selskapets kapital er i all hovedsak plassert i rentebærende aktiva med lav kredittrisiko og innenfor fastsatte kredittrammer.

Aksjonærpolitikk

Selskapet vil ta sikte på å maksimere utbetaling av utbytte innenfor lovens rammer. 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.

FINANSIELLE HOVEDTALL (1.000 kr)

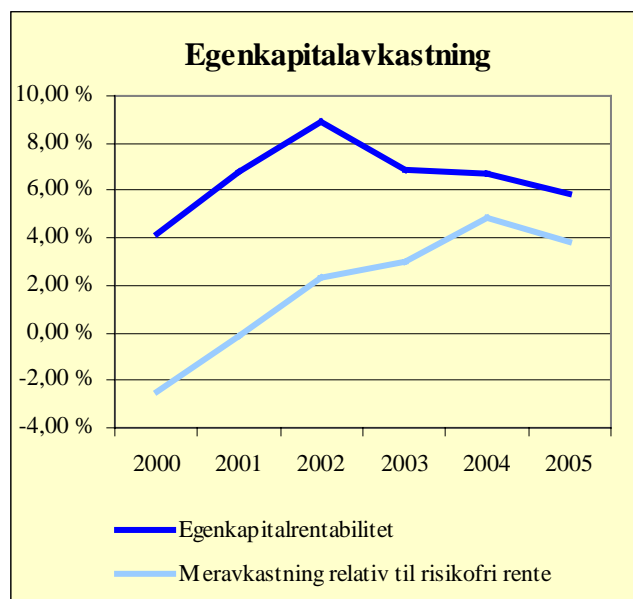
| Resultat | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Netto renteinntekter | 17 857 | 16 120 | 15 958 | 15 524 | 12 967 |
| Øvrige driftsinntekter | 1 234 | 1 894 | 637 | 732 | 638 |
| Driftskostnader | 9 951 | 9 025 | 8 270 | 6 677 | 6 320 |
| Gevinst/tap (-) på verdipapirer | | | 355 | -191 | |
| Tap (avsetning til uspesifisert tap) | 570 | 751 | 660 | 515 | 470 |
| Resultat av ordinær drift/resultat før skatt | 8 774 | 8 239 | 8 019 | 8 899 | 6 815 |
| Skattekostnad | 2 465 | 2 323 | 2 253 | 2 494 | 1 915 |
| Resultat etter skatt | 6 309 | 5 915 | 5 766 | 6 405 | 4 900 |
| Balanse per 31.12. | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
| Sikringsobligasjoner, kortsiktige plasseringer og diverse fordringer | 531 155 | 451 259 | 348 503 | 271 848 | 177 000 |
| Brutto utlån | 2 579 062 | 2 228 801 | 2 087 116 | 1 736 409 | 1 429 288 |
| Uspesifiserte tapsavsetninger | 3 516 | 2 946 | 2 195 | 1 535 | 1 020 |
| Varige driftsmidler | 802 | 278 | 309 | 127 | 159 |
| Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer | 2 856 687 | 2 467 404 | 2 218 994 | 1 801 374 | 1 419 761 |
| Annen gjeld | 38 379 | 35 889 | 40 435 | 48 148 | 34 736 |
| Forvaltningskapital | 3 107 503 | 2 677 392 | 2 433 733 | 2 006 672 | 1 605 426 |
| Gjennomsnittlig forvaltningskapital | 2 908 880 | 2 530 170 | 2 237 087 | 1 828 033 | 1 332 252 |
| Risikovektet balanse | 1 760 694 | 1 496 467 | 1 399 559 | 1 255 704 | 1 102 503 |
| Bokført egenkapital | 162 437 | 124 078 | 124 304 | 101 084 | 100 930 |
| Tellende ansvarlig kapital | 209 705 | 170 780 | 173 222 | 150 194 | 149 812 |
| Kjernekapital | 160 911 | 120 780 | 123 222 | 100 194 | 99 874 |
| Nøkkeltall (i % av GFK) | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
| Netto renteinntekter | 0,61 % | 0,64 % | 0,71 % | 0,85 % | 0,97 % |
| Driftskostnader | 0,34 % | 0,36 % | 0,37 % | 0,37 % | 0,47 % |
| Tap på utlån (uspesifisert tapsavsetning) | 0,02 % | 0,03 % | 0,03 % | 0,03 % | 0,04 % |
| Resultat før skatt | 0,30 % | 0,33 % | 0,36 % | 0,49 % | 0,51 % |
| Resultat etter skatt | 0,22 % | 0,23 % | 0,26 % | 0,35 % | 0,37 % |
| Kapitaldekning | 12,33 % | 11,41 % | 12,38 % | 11,96 % | 13,59 % |
| Avkastning på gjennomsnittlig innbetalt egenkapital | | | | | |
| Før skatt | 5,86 % | 6,71 % | 6,89 % | 8,90 % | 6,82 % |
| Gjennomsnittlig 3 måneders statsrente | 1,99 % | 1,86 % | 3,90 % | 6,57 % | 6,98 % |
| Avkastning utover risikofri rente | 3,87 % | 4,85 % | 2,99 % | 2,23 % | - 0,16 % |
| Avkastning etter skatt | 4,22 % | 4,82 % | 4,96 % | 6,40 % | 4,90 % |

Styrets beretning

Resultatregnskapet

Fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet. Tall for 2004 er angitt i parentes.

Resultat før skatt var kr 8,8 mill. (kr 8,2 mill.) og utgjorde 0,30% (0,33%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Dette tilsvarer en avkastning på gjennomsnittlig innbetalt aksjekapital på 5,86% (6,71%) som tilsvarer 3,87% poeng (4,85%) over risikofri rente.



Resultat av ordinær drift etter skatt var kr 6,3 mill. mot kr 5,9 mill. i 2004. Dette resultatet utgjør 0,22% (0,23%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto renteinntekter utgjorde kr 17,9 mill mot kr 16,1 mill i 2004. Netto renteinntekter utgjør 0,61% (0,64%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital beregnet på årsbasis.

Andre driftsinntekter var kr 0,6 mill. i 2005 mot kr 1,2 mill. i 2004. Reduksjonen skyldes blant annet et engangshonorar som Eiendomskreditt mottok i 2004 for etablering av Kredittforeningen for Sparebanker.

Gevinst og tap ved realisasjon av verdipapirer som har vært knyttet til rentesikring, blir balanseført og periodisert over de ulike sikringsperiodene.

Gevinster på øvrige verdipapirer var i 2005 kr 0,1 mill. Det var ingen gevinster eller tap i 2004.

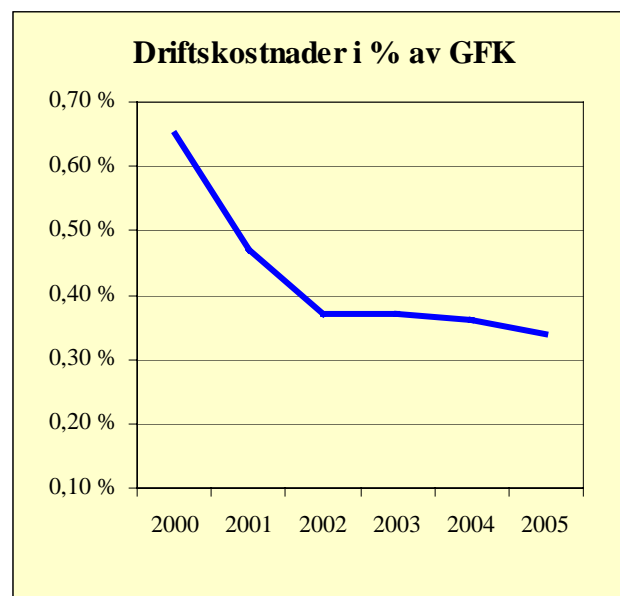
Lønn og generelle administrasjonskostnader var kr 8,9 mill. i 2005, mot kr 8,2 mill. i 2004. Totale driftskostnader var kr 10,0 mill. mot kr 9,0 mill. i 2004 og utgjorde 0,34% (0,36%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Styret finner reduksjonen i kostnadsprosent tilfredsstillende.

Eiendomskreditt AS hadde per 31. desember 2005 ingen misligholdte lån, mot et mislighold på 0,07% av brutto utlån ved utgangen av 2004.

Selskapet har avsatt kr 0,6 mill. (0,8 mill.) i uspesifiserte tapsavsetninger i 2005. Etter avsetningen utgjør de samlede uspesifiserte tapsavsetninger kr 3,5 mill. (2,9 mill.)

Årets skattekostnad utgjør kr 2,5 mill. og gjelder betalbar skatt med kr 1,9 mill. og en økning i utsatt skatt på kr 0,6 mill.

Årets resultat etter skatt kr 6,3 mill. (kr 5,9 mill.) gir en avkastning på gjennomsnittlig innbetalt aksjekapital på 4,22% (4,82%).



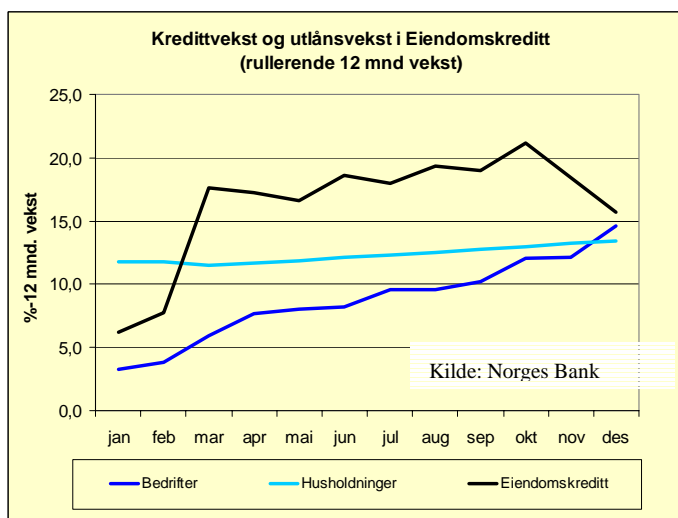
Disponering av resultatet.

Årsresultatet i Eiendomskreditt AS utgjør kr 6.309.126. Det foreslås avsatt kr 6.800.000 (4,25%) til utbytte som dekkes av årets overskudd og overføring av kr 490.874 fra annen egenkapital. Utbyttet utgjør kr 4,25 per aksje.

Utlån

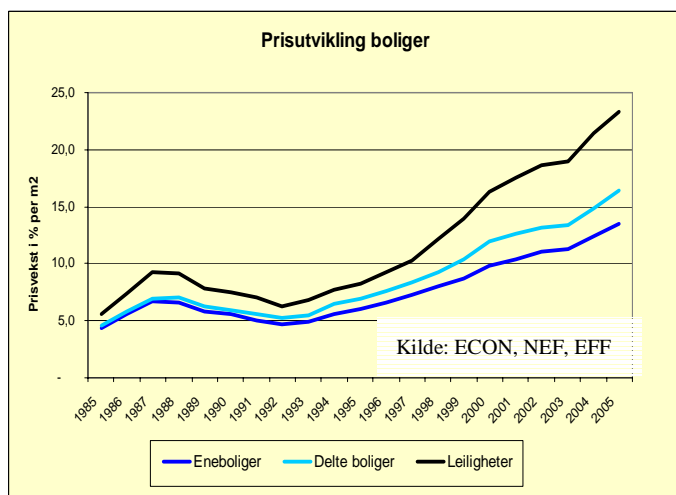
I 2005 har norsk økonomi vært preget av høy vekst. Det var også en betydelig økning både i husholdningene og bedriftenes låneopptak. Årsveksten i den samlede kreditttilførselen (K2) utgjorde i desember 13,3%. Dette er det høyeste nivå siden 1988 da målingene fra Norges Bank startet. Husholdningens kredittvekst var på 13,4%, mens bedriftenes kreditttetter spørsel endte med en årsvekst i desember på hele 14,6%.

Til tross for sterk konkurranse om gode lån har Eiendomskreditt i 2005 hatt en utlånsvekst på 15,7%, som er noe over markedsveksten. Utlån til boligformål vokste med 14,6% mens utlån til næringsformål vokste med 22,7%.



Gjeldsoppbyggingen i husholdningene har nå vært høy over flere år. Dette har i hovedsak sammenheng med den sterke veksten vi har sett i boligpriser de senere år. Det er grunn til å forvente at kredittveksten til husholdningene vil holde seg høy fremover ettersom det skjer en

gradvis reprising av boligmassen til markedsnivå.

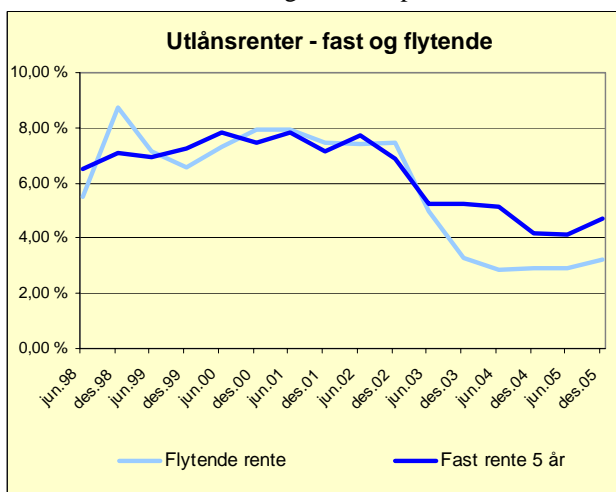


Mens flytende renter var stigende gjennom 2005, har faste renter holdt seg på historisk lave nivåer slik at rentedifferansen ved årsskiftet var under 1,5% i favør av flytende rente. Til tross for sterke forventninger til ytterligere oppgang i flytende rente har interessen for utlån med fast rente i markedet vært lav. I Eiendomskreditt har andelen nye utlån med fast rente vært hele 34% i 2005 og da hovedsakelig med 5-10 års rentebinding. Den relativt høye andelen har trolig sammenheng med Eiendomskreditts prisprofil på fast rente.

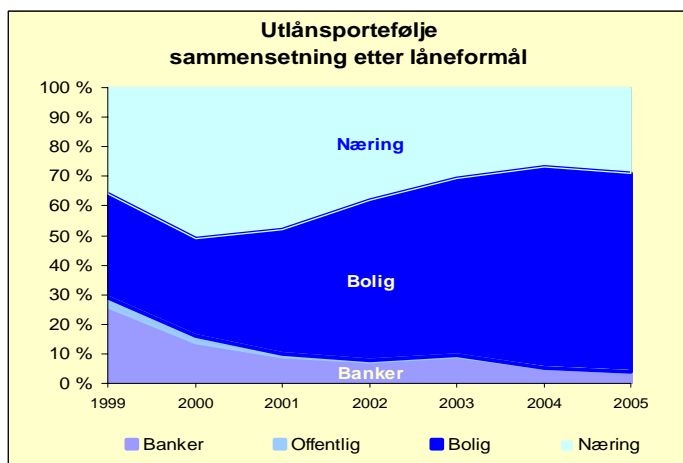
Eiendomskreditt ønsker å fremstå som en av de aller billigste långiverne. Dette gjelder både på fast og flytende rente. Selskapets prisprofil, og positive omtale av denne i media, har bidratt til den gode etterspørselen etter boliglån.

Gjennom 2005 falt andelen boliglån i porteføljen fra 68% til 67%, mens lån til næringsformål økte fra 27% til 29%.

Samtlige lån i Eiendomskreditt er sikret med pant 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 ved bevilgningstidspunktet.



Styret vurderer kvaliteten på utlånsporteføljen som meget god. Det vises for øvrig til note 5 om risikoklassifisering av utlån.



Utlånsutvikling

Det ble i 2005 utbetalt nedbetalingslån med i alt 764 mill. kroner mot 673 mill. kroner i 2004. Brutto utlån vokste i 2005 med 15,7% (6,8%) og utgjorde per 31. desember 2005 kr 2.579 mill. (kr 2.229 mill.). Hovedtyngden av lånene er gitt på Østlandet. Oslo og Akershus står alene for 46% av utlånene. Det nest største utlånsfylket er Hordaland med 22,1% av utlånene. Fordelingen av nedbetalingslån på sektor og fylker fremgår av tabellene i note 9. Av lånene løper 38,2% (43,7%) med fast rente mens 61,8% (56,3%) har flytende rente.

Fordeling av nedbetalingslån etter formål og risikovekting var per 31.12.2005 slik (1 000 kr):

| | 20% | 50% | 100% | Sum utlån | Sum Risikovektet |
|--------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|------------------|
| Risikovekting | | | | | |
| Banker | 108 801 | | | 108 801 | 21 760 |
| Lån gitt med bankgaranti | 80 648 | | | 80 648 | 16 130 |
| Bolig (lønnstakere) | | 1 259 368 | | 1 259 368 | 629 684 |
| Næring (inkl. borettslag m.m.) | | 463 636 | 666 609 | 1 130 245 | 899 077 |
| Sum | 189 449 | 1 723 004 | 666 609 | 2 579 062 | 1 566 651 |

Nedbetalingslånene hadde en gjennomsnittlig risikovekting på 60,7% (62,1%).

Lån til sparebanker

Det var i 2005 utbetalt 3,1 mill. kr i lån til sparebanker mot 5,5 mill. kr i 2004.

Lånene til sparebanker er ytet etter en egen samarbeidsmodell, som gjør det mulig for disse bankene å yte sine kunder fastrentelån til konkurransedyktige vilkår.

Boliglån

Det ble utbetalt 425 mill. kr i boliglån i 2005 mot 491 mill. kr i 2004. Dette gir en netto vekst i porteføljen på 14,6%. Porteføljen av lån til boligformål, inkluderer lån til borettslag og leiegårder.

Risikoeksponeringen for porteføljen av boliglån ved verdifall i eiendomsmarkedet er illustrert i nedenstående tabell som viser porteføljen fordelt på lånestørrelse med en oppsplitting av det enkelte lån på belåningsgrad:

| Boliglån (1.000 kr) | Sum | 0 – 40% | 40 – 50% | 50 - 60% | 60 – 70% |
|---------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| 0 – 500 000 | 125 051 | 86 633 | 19 178 | 14 985 | 4 255 |
| 500 001 - 750 000 | 195 107 | 143 329 | 29 178 | 17 637 | 4 963 |
| 750 001 - 1 000 000 | 252 876 | 178 813 | 42 653 | 24 222 | 7 188 |
| Over 1 000 001 | 1 149 971 | 816 121 | 173 975 | 122 107 | 37 768 |
| Sum | 1 723 004 | 1 224 897 | 246 983 | 178 951 | 54 173 |

Tabellen viser at bare 54,2 mill. kr eller 3,1% av boliglånsporteføljen ligger utover 60% av belåningsgrunnlaget som gjennomgående er satt til 85 – 90% av antatt markedsverdi på bevilgningstidspunktet.

Som følge av den generelle prisoppgang de 8 siste årene, er dagens reelle belåningsgrader ennå lavere enn angitt i tabellen.

Næringslån

Det ble utbetalt 242 mill. kr i næringslån i 2005 mot 177 mill. kr i 2004. Dette gir etter avdrag og innfrielser en netto økning i porteføljen på 22,7%. Av nye næringslån ble 57 mill. kr (23%) gitt med selvskyldnergaranti fra bank.

Risikoeksponeringen for porteføljen av næringslån ved verdifall i eiendomsmarkedet er illustrert i nedenstående tabell som viser porteføljen fordelt på lånestørrelse med en oppsplitting av det enkelte lån på belåningsgrad:

| Næringslån (1.000 kr) | Sum | 0 – 40% | 40 – 50% | 50 – 60% |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 0 - 5 mill. | 126 286 | 96 356 | 18 110 | 11 820 |
| 5 - 10 mill. | 172 500 | 117 524 | 35 249 | 19 727 |
| 10 - 15 mill. | 106 521 | 61 417 | 28 230 | 16 874 |
| 15 - 20 mill. | 36 077 | 18 738 | 9 400 | 7 940 |
| 20 - 25 mill. | 116 603 | 72 731 | 25 500 | 18 373 |
| Over 25 mill. | 108 622 | 45 775 | 19 862 | 42 985 |
| Sum | 666 609 | 412 540 | 136 350 | 117 719 |

Belåningen er regnet i prosent av belåningsgrunnlag som gjennomgående er satt til 85 – 90% av de markedsverdier som gjaldt på bevilgningstidspunktet.

Utlån fordelt på fylker (1.000 kr)

| Fylke | Bank | Bolig | Næring | Sum |
|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Østfold | 3 500 | 71 192 | 47 142 | 121 834 |
| Akershus | 41 022 | 478 617 | 101 947 | 621 587 |
| Oslo | | 524 343 | 30 064 | 554 408 |
| Hedmark | | 11 408 | | 11 408 |
| Oppland | 5 000 | 8 393 | 42 621 | 56 014 |
| Buskerud | | 39 187 | 11 975 | 51 162 |
| Vestfold | 20 000 | 67 057 | 922 | 87 979 |
| Telemark | 20 950 | 22 449 | 2 911 | 46 310 |
| Aust-Agder | | 13 506 | 15 103 | 28 609 |
| Vest-Agder | | 27 719 | 28 851 | 56 570 |
| Rogaland | 1 000 | 72 806 | 39 931 | 113 737 |
| Hordaland | 10 000 | 263 419 | 297 112 | 570 531 |
| Sogn og Fjordane | 3 000 | 10 928 | 21 790 | 35 718 |
| Møre og Romsdal | 2 986 | 19 723 | 28 146 | 50 855 |
| Sør Trøndelag | 880 | 33 287 | 23 988 | 58 156 |
| Nord Trøndelag | 462 | 12 638 | | 13 099 |
| Nordland | | 29 899 | 54 191 | 84 090 |
| Troms | | 16 434 | 562 | 16 996 |
| Sum | 108 801 | 1 723 004 | 747 257 | 2 579 062 |

Innlånsvirksomheten.

Veksten i norsk økonomi var høy også i 2005. Gode internasjonale konjunkturer for norske varer har økt aktiviteten i eksportindustrien. Lave renter har også medvirket til bedre inntjening og økt investeringsvilje i næringslivet generelt. Lave renter har drevet risikopremien ned og aktivapriser opp. Særlig gjelder dette i eiendomsmarkedet og aksjemarkedet. Som en følge av disse forhold har kredittveksten til husholdningene og bedriftene holdt seg høy, og sågar vært økende i 2005.

Den gunstige økonomiske utviklingen var medvirkende til at Norges Bank besluttet å sette opp nøkkelrentene

med 0,25%-poeng i juni 2005 og med ytterligere 0,25%-poeng i november 2005 slik at foliorenten i Norges Bank ved utgangen av året var 2,25%.

I første halvår av 2005 var inflasjonen fortsatt tiltagende men i andre halvår stagnerte prisveksten og ble liggende under den bane Norges Bank forventer. Selv om markedet forventer flere renteøkninger i 2006 har inflasjonsutviklingen medført at markedet har redusert sine forventninger til tempoet i renteøkningene.

For Eiendomskreditt har lånekostnadene for lange innlån målt som margin mot nibor/renteswap blitt redusert med ca. 0,06%-poeng gjennom 2005. Eiendomskreditt har benyttet den gunstige markedssituasjonen til å øke løpetiden på selskapets innlån. Det er lagt ut 3 nye obligasjonslån med ca 5 års løpetid. I tillegg har selskapet økt utestående volum i eksisterende sertifikat- og obligasjonslån for å øke likviditeten i lånene og bedre kostnadseffektiviteten i innlånsvirksomheten .

Totalt har Eiendomskreditt brutto emittert kr 655 mill. i sertifikatmarkedet og kr 985 mill. i obligasjonsmarkedet. Netto utestående sertifikatgjeld er økt med kr 90 mill. mens utestående obligasjonsgjeld er økt med kr 352 mill.

Økt likviditet i verdipapirene og god økonomisk utvikling i selskapets drift, gjør at markedets interesse for å investere i Eiendomskreditts sertifikater og obligasjoner er god.

Innlånstruktur

| (Mill. kroner per 31.12.) | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Obligasjonslån | 2.390 | 2.038 | 1.464 | 1.200 | 950 |
| Sertifikatlån | 515 | 425 | 750 | 602 | 470 |
| Gjeldsbrevlån | 0 | 0 | 0 | 10 | 1 |
| Sum | 2.905 | 2.463 | 2.214 | 1.812 | 1.421 |

Kredittforeningen for Sparebanker (KFS)

Eiendomskreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om forretningsførsel og 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, noe som igjen vil være til fordel for både Eiendomskreditt og Kfs.

Eiendomskreditt eier 4 460 grunnfondsbevis i Kredittforeningen for Sparebanker.

Kapitalforvaltningen

Selskapets kapital er plassert i utlån, bankinnskudd og rentebærende papirer utstedt banker og kredittforetak innenfor fastsatte kredittrammer. Selskapet har ikke investert i aksjer, men eier 4 460 grunnfondsbevis i Kredittforeningen for Sparebanker.

Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 160 000 000,- fordelt på 1 600 000 aksjer pålydende kr 100,-.

Det ble i april 2005 gjennomført to kapitalutvidelser i Eiendomskreditt. En fortrinnsrettemisjon til eksisterende aksjonærer på 271 595 aksjer og en rettet emisjon mot nye aksjonærer (sparebanker) på 100 000 aksjer. Den rettede emisjonen medførte at syv nye sparebanker ble aksjonærer i Eiendomskreditt.

Selskapet er ved utgangen av 2005 eiet av til sammen 77 sparebanker og 2 ansatte. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektenes § 4. De 10 største aksjonærene per 31.12.2005 er:

| | |
|------------------------------|-------|
| Fana Sparebank | 9,25% |
| Sparebanken Sogn og Fjordane | 8,96% |
| Sparebanken Vest | 7,69% |
| Sparebanken Pluss | 7,02% |
| Sparebanken Øst | 4,47% |
| Voss Sparebank | 4,31% |
| Kvinnherad Sparebank | 3,13% |
| Narvik Sparebank | 2,90% |
| Indre Sogn Sparebank | 2,88% |
| Luster Sparebank | 2,88% |

Det har ikke vært endringer i aksjonærsammensetningen etter årsskiftet 2005/2006.

Soliditet

Ved utgangen av 2005 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på kr 209.215.000 hvorav tidsbegrenset ansvarlig lån utgjør kr 50.000.000. Dette gir en kapitaldekning på 12,33% (11,41%).

Det er etter årsskiftet i ekstraordinær generalforsamling fattet vedtak om opptak av et nytt tidsbegrenset ansvarlig lån på kr 80 mill. Dette lånet skal delvis benyttes til å innfri nåværende ansvarlig lån på kr 50 mill.

Forvaltningskapital.

Forvaltningskapitalen utgjorde kr 3.107 mill. (kr 2.677 mill.) ved utgangen av 2005. Dette er en økning på 16,1%.

Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det 11 ansatte i Eiendomskreditt. Dette fordeler seg på 7 kvinner og 4 menn. Antall årsverk i 2005 utgjorde 10,3. Sykefraværet har utgjort 9,9% (5,5%) av arbeidstiden. Det høye sykefraværet antas i liten grad å være relatert til arbeidsmiljøet. Det forventes lavere sykefravær i 2006.

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 14 til regnskapet.

Fremtidsutsikter

Det lave rentenivået har ført til stor omsetning av boliger og økt nybygging. Dette virker positivt på låneetterspørselen. På den annen side har det lave og stabile rentenivået både redusert låntakernes likviditetsbelastning og medført mindre prisforskjeller på boliglån. Begge deler gir mindre låneetterspørsel knyttet til refinansiering.

De lave rentene har ført til økende interesse for næringsbygg. Eiendommer med lange gode leiekontrakter har vært omsatt til stigende priser. Økt aktivitet i dette segmentet kan bidra til økt låneetterspørsel.

Samlet antas det ikke å bli noen vesentlig endring i den generelle etterspørsel etter pantelån.

Eiendomskreditt vil gjennom 2006 videreutvikle distribusjonsløsninger for selskapets produkter. Selskapet blir også stadig bedre kjent i markedet. Disse forhold forventes å gi Eiendomskreditt en tilfredsstillende søknadstilgang i 2006. Den prosentvise vekst i balansen antas å bli noe høyere enn i foregående år.

Det har vært en langvarig og sterk oppgang i boligprisene. Omsetningsverdiene er nå betydelig høyere enn nybyggingskostnadene. Historisk erfaring viser at store gap mellom priser og nybyggingskostnader ikke vedvarer over lang tid. En forventet renteoppgang i løpet av 1 – 2 år vil kunne gi en priskorreksjon nedover. Når det gjelder boliglån vil styret derfor fortsatt følge en forsiktig risikoprofil slik dette er nedfelt i selskapets vedtekter og kredittpolitikk.

Eiendomskreditt er nå kommet opp i en størrelse hvor de fleste større investorer har etablert kredittlinjer på selskapet. Selskapet har hittil vist en stabil positiv utvikling, og i tillegg dokumentert den lave kredittrisikoen ved at det hittil ikke har oppstått tap på utlån. Dette antas å øke interessen ytterligere for selskapets obligasjoner og sertifikater.

Kredittforeningen for Sparebanker ble etablert i 2004 av Eiendomskreditt i samarbeid med et stort antall sparebanker. Eiendomskreditt administrerer kredittforeningen og får en godtgjørelse for dette som er volumavhengig. Den gode veksten i kredittforeningen vil derfor gi Eiendomskreditt et økende netto inntektsbidrag.

Fordi selskapets egenkapital er plassert i rentebærende aktiva vil det lave rentenivået legge et press på inntjeningen fremover. Differensen mellom egenkapitalavkastningen og risikofri rente forventes imidlertid over tid å vise en positiv utvikling.

Bergen, 8. februar 2006.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe
formann

Erik Myhr Nilsen
nestformann

Hugo Tønsberg

Frank-Rune Ås

Svein Erik Buck
adm.direktør

| Resultatregnskap | Noter | 2005 | 2004 |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| <u>Renteinntekter og lignende inntekter</u> | | | |
| Renter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | | 1 189 539 | 1 087 928 |
| Renter av utlån til og fordringer på kunder | | 103 916 280 | 103 232 490 |
| Renter og lignende inntekter av sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer | 11 | 11 537 029 | 10 765 268 |
| <i>Sum renteinntekter og lignende inntekter</i> | | <i>116 642 848</i> | <i>115 085 686</i> |
| <u>Rentekostnader og lignende kostnader</u> | | | |
| Renter på gjeld til kredittinstitusjoner | | 94 309 | 211 674 |
| Renter og lignende kostnader på utstedte verdipapirer | | 96 900 405 | 96 973 465 |
| Renter og lignende kostnader på ansvarlig lånekapital | | 1 791 089 | 1 780 670 |
| <i>Sum rentekostnader og lignende kostnader</i> | | <i>98 785 803</i> | <i>98 965 808</i> |
| <i>Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter</i> | | <i>17 857 045</i> | <i>16 119 878</i> |
| <u>Utbytte av verdipapirer med variabel avkastning</u> | | | |
| <i>Inntekter av aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</i> | | <i>57 088</i> | |
| <u>Provisjonsinntekter og inntekter ved banktjenester</u> | | | |
| <i>Andre gebyrer og provisjonsinntekter</i> | | <i>639 914</i> | <i>695 322</i> |
| <u>Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester</u> | | | |
| <i>Andre gebyrer og provisjonskostnader</i> | | <i>152 196</i> | <i>17 699</i> |
| <i>Gevinst/tap(-) på verdipapirer som er omløpsmidler</i> | | <i>146 568</i> | |
| <i>Andre driftsinntekter</i> | 11 | <i>594 324</i> | <i>1 199 060</i> |
| <u>Lønn og generelle administrasjonskostnader</u> | | | |
| Lønn m.v. | 14 | 5 260 991 | 4 798 615 |
| Pensjonskostnader | 15 | 763 363 | 688 332 |
| Sosiale kostnader | | 978 794 | 898 508 |
| Administrasjonskostnader | | 1 928 849 | 1 832 325 |
| <i>Sum lønn og generelle administrasjonskostnader</i> | | <i>8 931 997</i> | <i>8 217 780</i> |
| <i>Avskrivninger av varige driftsmidler</i> | 13 | <i>170 907</i> | <i>110 790</i> |
| <i>Andre driftskostnader</i> | | <i>695 801</i> | <i>678 436</i> |
| <u>Tap på utlån</u> | | | |
| <i>Uspesifisert tapsavsetning</i> | 3, 4 | <i>570 000</i> | <i>751 000</i> |
| <i>Resultat av ordinær drift før skatt</i> | | <i>8 774 038</i> | <i>8 238 555</i> |
| <i>Skatt på ordinært resultat</i> | 16 | <i>2 464 912</i> | <i>2 311 972</i> |
| <i>Resultat av ordinær drift etter skatt</i> | | <i>6 309 126</i> | <i>5 926 583</i> |
| <u>Disponeringer</u> | | | |
| <i>Overført fra (-)/til opptjent egenkapital</i> | 18 | <i>-490 874</i> | <i>- 215 442</i> |
| <i>Avsatt til utbytte</i> | | <i>6 800 000</i> | <i>6 142 025</i> |
| <i>Sum disponeringer</i> | | <i>6 309 126</i> | <i>5 926 583</i> |

| Balanse per 31.12. | Noter | 2005 | 2004 |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| Eiendeler | | | |
| <u>Kontanter og fordringer på sentralbanker</u> | | | |
| <i>Kontanter</i> | | 5 200 | 5 000 |
| <u>Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</u> | | | |
| <i>Utlån og fordringer uten avtalt løpetid</i> | 12 | 116 285 014 | 38 971 968 |
| <u>Utlån til og fordringer på kunder</u> | | | |
| <i>Nedbetalingslån til sparebanker</i> | 2, 3 | 108 800 641 | 107 351 753 |
| <i>Nedbetalingslån til øvrige kunder</i> | 2, 3 | 2 470 261 571 | 2 121 449 734 |
| <i>Uspesifiserte tapsavsetninger</i> | 3, 4 | - 3 516 000 | -2 946 000 |
| <i>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</i> | | 2 575 546 212 | 2 225 855 487 |
| <u>Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</u> | | | |
| <i>Sertifikater og obligasjoner utstedt av det offentlige</i> | | | |
| <i>Sertifikater og obligasjoner utstedt av andre</i> | 8, 5 | 386 209 092 | 388 314 627 |
| <i>Sum sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer</i> | | 386 209 092 | 388 314 627 |
| <u>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</u> | | | |
| <i>Aksjer, andeler og grunnfondsbevis</i> | | 4 593 800 | 4 593 800 |
| <u>Immaterielle eiendeler</u> | | | |
| <i>Utsatt skattefordel</i> | | | |
| <u>Varige driftsmidler</u> | | | |
| <i>Maskiner, inventar og transportmidler</i> | 13 | 802 313 | 277 616 |
| <i>Andre eiendeler</i> | | 485 917 | 2 168 912 |
| <u>Forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter</u> | | | |
| <i>Opptjente ikke mottatte inntekter</i> | | 20 544 396 | 14 244 823 |
| <i>Overfinansiering av pensjonsforpliktelser</i> | 15 | 2 015 642 | 1 539 690 |
| <i>Andre forskuddsbetalte ikke påløpte kostnader</i> | | 1 015 894 | 1 419 825 |
| <i>Sum forskuddsbetalinger og opptjente inntekter</i> | | 23 575 932 | 17 204 338 |
| Sum eiendeler | | 3 107 503 480 | 2 677 391 747 |

| Balanse per 31.12. | Noter | 2005 | 2004 |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| Gjeld og egenkapital | | | |
| <u>Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</u> | 6, 7, 8 | | |
| Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak | | 514 939 131 | 424 973 944 |
| Egne ikke-amortiserte sertifikater | | | |
| Obligasjonsgjeld | | 2 456 748 126 | 2 364 430 489 |
| Egne ikke-amortiserte obligasjoner | | - 115 000 000 | - 322 000 000 |
| Andre langsiktige låneopptak | | | |
| <i>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</i> | | <i>2 856 687 257</i> | <i>2 467 404 433</i> |
| <i>Annen gjeld</i> | | <i>8 840 475</i> | <i>8 879 656</i> |
| <i>Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter</i> | | <i>28 547 035</i> | <i>27 009 998</i> |
| <u>Avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser</u> | | | |
| <i>Utsatt skatt</i> | 16 | <i>991 906</i> | <i>8 648</i> |
| <i>Ansvarlig lånekapital</i> | 7 | <i>50 000 000</i> | <i>50 000 000</i> |
| Sum gjeld | | 2 945 066 673 | 2 553 302 735 |
| Egenkapital | | | |
| <u>Innskutt egenkapital</u> | | | |
| <i>Aksjekapital</i> | 17, 18 | <i>160 000 000</i> | <i>122 840 500</i> |
| Overkursfond | | <i>2 434 275</i> | <i>755 107</i> |
| <i>Sum innskutt egenkapital</i> | | <i>162 434 275</i> | <i>123 595 607</i> |
| <u>Opptjent egenkapital</u> | | | |
| <i>Annen egenkapital</i> | 18 | <i>2 532</i> | <i>493 406</i> |
| Sum egenkapital | | 162 436 806 | 124 089 013 |
| Sum gjeld og egenkapital | | 3 107 503 480 | 2 677 391 747 |
| Utenom balanse | | | |
| <u>Betingede forpliktelser</u> | | | |
| <i>Rentebytteavtaler</i> | 9 | <i>1 681 799 990</i> | <i>1 217 266 658</i> |

Bergen, 8. februar 2006.

I styret for Eiendomskreditt AS

Nils Martin Axe
formann

Erik Myhr Nilsen
nestformann

Hugo Tønsberg

Frank-Rune Ås

Svein Erik Buck
adm.direktør

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet for 2005 er i hovedsak utarbeidet på grunnlag av de samme regnskapsprinsipper som ble benyttet i 2004. De anvendte regnskapsprinsippene er i samsvar med kravene i regnskapsloven, Kredittilsynets årsoppgjørskravskrifter 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.

Opplysninger om nærstående parter

I samsvar med anbefaling fra Oslo Børs, vil Eiendomskreditt i den utstrekning det er mulig gi de opplysningene som forutsettes i den foreløpige regnskapsstandarden om nærstående parter.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendelser 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 forventes ikke 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 renteendringer.

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

Utlån

Utlån er vurdert til nominelt beløp på utbetalingstidspunktet med fradrag for senere betalte avdrag. Behandling av tapsutsatte engasjementer er omtalt i eget punkt.

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 megler.

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 oppgjørsmåned 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 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 Kredittilsynets 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.

Tap på utlån

Selskapet har i 2005 valgt å benytte seg av overgangsordningen ved å benytte tapsforskriften (forskrift av 14. november 1991 om vurdering av tap på utlån og garantier mv.) istedenfor å gå over til utlånsforskriften (forskrift av 21. desember 2004 om regnskapsmessig behandling av utlån og garantier i finansinstitusjoner).

Behandling av tapsutsatte engasjementer - spesifiserte tapsavsetninger

Utlånsporteføljen blir regelmessig gjennomgått for å avdekke potensielle tapsengasjementer. Spesifiserte tapsavsetninger blir bokført i samsvar med kravene i Kredittilsynets tapsforskrifter på engasjementer som er misligholdt eller som av andre grunner er identifisert som tapsutsatt.

Tapsvurderingen baserer seg på lånets størrelse holdt opp mot verdien av sikkerheten og kundens betalingsevne. Verdien av sikkerheten gjenspeiler antatt salgsværdi.

Etter samme prinsipper vurderes det om påløpte ikke betalte renter skal tilbakeføres og om fortsatt inntektsføring av renter skal stoppes.

Uspesifiserte tapsavsetninger

I tillegg til de spesifiserte tapsavsetninger skal det foretas nødvendig avsetning til dekning av tap som, på grunn av forhold som foreligger på balansedagen, må påregnes å inntreffe på engasjementer som ikke er identifisert og vurdert etter reglene om spesifiserte tapsavsetninger.

Konstaterte tap

Konstaterte tap på engasjementer er tap som regnes som endelige. Dette omfatter tap hvor kravet overfor debitor bortfaller etter konkursbehandling, akkord eller lignende, eller hvor det av andre årsaker er overveiende sannsynlig at tapet er endelig. Konstaterte tap på utlån føres til reduksjon av brutto utlån i balansen.

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 inntektsføres under andre gebyrer og provisjonsinntekter ved utbetaling av lån.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster 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 – Utlån

| Utlån fordelt etter fylke | 2005 | % | 2004 | % |
|----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Østfold | 121 833 824 | 4,7% | 129 872 672 | 5,8% |
| Akershus | 621 586 928 | 24,1% | 576 078 393 | 25,8% |
| Oslo | 554 407 614 | 21,5% | 439 400 933 | 19,7% |
| Hedmark | 11 408 167 | 0,4% | 7 854 902 | 0,4% |
| Oppland | 56 013 869 | 2,2% | 43 514 843 | 2,0% |
| Buskerud | 51 162 540 | 2,0% | 37 295 854 | 1,7% |
| Vestfold | 87 979 088 | 3,4% | 74 542 878 | 3,3% |
| Telemark | 46 309 988 | 1,8% | 39 329 642 | 1,8% |
| Aust-Agder | 28 608 663 | 1,1% | 17 242 438 | 0,8% |
| Vest-Agder | 56 569 497 | 2,2% | 20 360 057 | 0,9% |
| Rogaland | 113 736 696 | 4,4% | 53 172 312 | 2,4% |
| Hordaland | 570 530 670 | 22,1% | 549 572 133 | 24,7% |
| Sogn og Fjordane | 35 717 779 | 1,4% | 34 505 079 | 1,5% |
| Møre og Romsdal | 50 854 574 | 2,0% | 61 868 092 | 2,8% |
| Sør-Trøndelag | 58 156 011 | 2,3% | 56 430 330 | 2,5% |
| Nord-Trøndelag | 13 099 314 | 0,5% | 10 283 517 | 0,5% |
| Nordland | 84 090 516 | 3,3% | 67 006 139 | 3,0% |
| Troms | 16 996 474 | 0,7% | 10 471 273 | 0,5% |
| Sum | 2 579 062 212 | 100,0% | 2 228 801 487 | 100,0% |

| Utlån fordelt etter sektor | 2005 | % | 2004 | % |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Sparebanker | 108 800 641 | 4,2% | 107 351 753 | 4,8% |
| Kommuner | | | 6 300 000 | 0,3% |
| Aksjeselskaper | 874 826 109 | 33,9% | 692 915 735 | 31,1% |
| Personlige foretak | 146 054 824 | 5,7% | 158 788 015 | 7,1% |
| Personlig næringsdrivende | 148 520 213 | 5,8% | 133 847 322 | 6,0% |
| Lønnstakere | 1 263 943 148 | 49,0% | 1 091 987 342 | 49,0% |
| Annet | 36 917 277 | 1,4% | 37 611 320 | 1,7% |
| Sum | 2 579 062 212 | 100,0% | 2 228 801 487 | 100,0% |

Utlånsutvikling

| Tall i 1000 kr | 2005 | % | 2004 | % |
|-----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Banker | 108 801 | 4,2% | 107 352 | 4,8 % |
| Kommuner | | | 6 300 | 0,3 % |
| Bolig | 1 723 004 | 66,8% | 1 505 989 | 67,6 % |
| Næring | 747 257 | 29,0% | 609 160 | 27,3 % |
| Sum | 2 579 062 | 100,0 % | 2 228 801 | 100,0 % |

Note 3 – Risikoklassifisering

Samtlige lån i Eiendomskreditt er sikret med pant 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 stoppet inntektsføring av renter. 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 verdjustert 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 2005. Markedsutviklingen for boligeiendommer har de siste årene gjort at disse engasjementene er sikret godt innenfor 54% av en markedsverdi. De øvrige engasjementene ble gjennomgått ved utgangen av 2005.

Tabellen under viser en oppsummering av risikoklassifiseringen ved utgangen av 2005.

Ved utgangen av 2005 var 98,5% (95,6%) av totale utlån klassifisert. Av den totale porteføljen er 79,9% (84,0%) klassifisert i risikoklasse A, mens 18,6% (11,6%) er i risikoklasse B. Det er ingen lån i risikoklasse C og D.

| Beløp i mill kr | 2005 | | 2004 | | 2003 | |
|--|-------|--------|-------|--------|---------|--------|
| | Beløp | % | Beløp | % | Beløp | % |
| Totale utlån | 2 579 | | 2 229 | | 2 087,1 | |
| Lån til banker (A) | 109 | | 107 | | 181,8 | |
| Lån til kommuner (A) | | | 6 | | 6,8 | |
| | | | | | | |
| Boliglån (lån til lønnstakere) | 1 259 | | 1 092 | | 904,2 | |
| - Herav klassifisert som A | 1 144 | 90,9 % | 1 022 | 93,5 % | 837,0 | 92,6 % |
| - Herav klassifisert som B | 115 | 9,1 % | 57 | 5,2 % | 67,2 | 7,4 % |
| | | | | | | |
| Lån til næringsdrivende | 1 211 | | 1 023 | | 932,7 | |
| - Herav klassifisert som A | 807 | 66,7 % | 738 | 72,1 % | 625,8 | 67,1 % |
| - Herav klassifisert som B | 365 | 30,2 % | 202 | 19,8 % | 264,2 | 28,3 % |
| - Ikke klassifisert | 38 | 3,1 % | 83 | 8,1 % | 42,7 | 4,6 % |
| | | | | | | |
| Oppsummering | | | | | | |
| Lån klassifisert som A - engasjementer | 2 060 | 79,9 % | 1 873 | 84,0 % | 1 651,4 | 79,1 % |
| Lån klassifisert som B - engasjementer | 481 | 18,6 % | 259 | 11,6 % | 331,4 | 15,9 % |
| Lån som ikke er klassifisert | 38 | | 96 | | 61,7 | |

Som det fremgår av tabellen foran er andelen av porteføljen som er klassifisert i risikoklasse A noe lavere og andelen klassifisert i risikoklasse B noe høyere i 2005 i forhold til tidligere år.

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.

Uspesifiserte tapsavsetninger er vurdert i forhold til selskapets tapseksposering totalt, og er ikke tilordnet de enkelte risikogrupper.

Det har ikke vært noen vesentlig forskyvning mellom risikogrupperne gjennom året. Tapsnivået i porteføljen forventes å være lavt i de kommende år. Da alle engasjementer er i risikoklasse A og B forventes tapsanslaget de nærmeste årene å ligge under 0,02% av totalporteføljen. På grunn av at porteføljen er relativt ny, har en bare 8 års erfaringstall å bygge på. Forventet tapsnivå er derfor satt ut fra den risikomargin en har beregnet ved bevilgning av det enkelte lån.

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

Note 4 – Tapsavsetninger

Selskapet hadde ingen misligholdte engasjementer ved utgangen av året. Det er i 1998 - 2005 avsatt til uspesifiserte tap.

| Uspesifiserte tapsavsetninger | 2005 | 2004 |
|--|-----------|-----------|
| Uspesifisert tapsavsetning 1.1. | 2 946 000 | 2 195 000 |
| Periodens avsetning til dekning av uspesifisert tap på utlån | 570 000 | 751 000 |
| Uspesifiserte tapsavsetninger 31.12. | 3 516 000 | 2 946 000 |

Note 5 – Verdipapirer

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

| | 2005 | 2004 |
|---|---------------|--------------|
| Bokført verdi 1.1. | 388 314 627 | 271 250 374 |
| Tilgang i løpet av året | 148 238 950 | 179 268 500 |
| Avgang i løpet av året | - 150 038 783 | - 61 990 250 |
| Av og nedskrivninger – tilbakeført nedskrivning | - 305 702 | - 213 997 |
| Bokført verdi 31.12. | 386 209 092 | 388 314 627 |
| Markedsverdi 31.12. | 388 935 800 | 393 236 300 |

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

| Risikovekt | Debitorgruppe | Bokført verdi 2005 | Bokført verdi 2003 |
|------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 20 % | Bank- og finansobligasjoner | 370 213 306 | 256 262 174 |
| 100 % | Ansvarlig lån i bank | 15 995 786 | 14 988 200 |
| | Totalt | 386 209 092 | 271 250 374 |
| | Markedsverdi 31.12. | 388 935 800 | 274 107 150 |

I tillegg har Eiendomskreditt i løpet av året plassert kr 4.593.800 i grunnfondsbeviskapital i Kredittforeningen for Sparebanker. Plasseringen er bokført til anskaffelseskost, kurs 103.

Note 6 - Pålydende av sertifikat og obligasjonslån

| Sertifikat- og obligasjonsinnlån og beholdning av egne sertifikater og obligasjoner | 2005 | 2004 |
|---|---------------|---------------|
| Samlet pålydende av sertifikatinnlåene | 515 000 000 | 425 000 000 |
| Samlet pålydende av beholdning av egne sertifikater | | |
| Samlet pålydende av obligasjonsinnlåene | 2 455 000 000 | 2 360 000 000 |
| Samlet pålydende av beholdning av egne obligasjoner | 115 000 000 | 322 000 000 |

Note 7 - Obligasjons- og sertifikatlån

| Verdipapir- nr. (VPS) | Lånebeskrivelse | Løpetid | Type lån 1) | Aktuell rente | Neste rente- regulering | Brutto utestående |
|----------------------------------|------------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------------------|----------------------|
| <i>Obligasjoner:</i> | | | | | | |
| 1005495.0 | 7,20% Eiendomskreditt | 15.06.00 - 15.06.06 | FF | 7,20 % | | 180 000 000 |
| 1012216.1 | FRN 3mnd. nibor+27bp | 15.11.01 - 15.11.06 | FF RR | 2,81 % | 15.02.06 | 300 000 000 |
| 1018821.2 | 5,30% Eiendomskreditt | 16.06.03 - 15.06.07 | FF | 5,30 % | | 250 000 000 |
| 1019676.9 | FRN 3mnd. nibor+30bp | 15.09.03 - 15.09.08 | FF RR | 2,88 % | 15.03.06 | 300 000 000 |
| 1021353.1 | FRN 3mnd. nibor+22bp | 04.02.04 - 15.03.07 | FF RR | 2,80 % | 15.03.06 | 250 000 000 |
| 1022840.6 | FRN 3mnd. nibor+25bp | 15.06.04 - 15.09.09 | FF RR | 2,83 % | 15.03.06 | 300 000 000 |
| 1024794.3 | 3,60% Eiendomskreditt | 26.11.04 - 15.06.09 | FF | 3,60 % | | 300 000 000 |
| 1026249.6 | FRN 3mnd. nibor+15bp | 15.03.05 - 15.03.10 | FF RR | 2,73 % | 15.03.06 | 275 000 000 |
| 1028022.5 | FRN 3mnd. nibor+15bp | 15.09.05 - 15.09.10 | FF RR | 2,73 % | 15.03.06 | 150 000 000 |
| 1029392.1 | 4,25% Eiendomskreditt | 15.12.05 - 15.06.11 | FF | 4,25 % | | 150 000 000 |
| Sum | | | | | | 2 455 000 000 |
| Egenbeholdning | | | | | | - 115 000 000 |
| Over- og underkurser ved emisjon | | | | | | 1 748 126 |
| Sum i følge regnskap | | | | | | 2 341 748 126 |
| 1009320.6 | Ansvarlig obl.lån. FRN | 18.04.01 - 18.04.11 | C RR | 3,74 % | 18.01.06 | 50 000 000 |
| <i>Sertifikater:</i> | | | | | | |
| 1025474.1 | 2,19% Eiendomskreditt | 04.02.05 - 03.02.06 | FF | | | 100 000 000 |
| 1026702.4 | 2,42% Eiendomskreditt | 26.04.05 - 26.04.06 | FF | | | 125 000 000 |
| 1027283.4 | 2,52% Eiendomskreditt | 03.06.05 - 02.06.06 | FF | | | 100 000 000 |
| 1028646.1 | 2,42% Eiendomskreditt | 30.09.05 - 30.03.06 | FF | | | 110 000 000 |
| 1029151.1 | 2,80% Eiendomskreditt | 11.11.05 - 11.08.06 | FF | | | 80 000 000 |
| Sum | | | | | | 515 000 000 |
| Egenbeholdning | | | | | | - 0 |
| Over- og underkurser ved emisjon | | | | | | - 60 869 |
| Sum i følge regnskap | | | | | | 514 939 131 |

1) Forklaringer:

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

FF : Lån med Fast Forfall

RR : Lån med Regulerbar Rente

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.

Rente- og valutasikring

Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur. Fastrente utlån finansieres primært med innlån med tilsvarende rentebinding og/eller løpetid. I tillegg brukes utenom-balanse instrumenter og rentebærende verdipapirer for å avdekke renterisiko.

Ved årsskiftet hadde selskapet en rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi ved 1%-pøeng generell endring i markedsrentene - på NOK 0,95 millioner.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 8 – Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

Eiendomskredits 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.

Eiendomskreditt har også etablert en kommittert trekkrettighet stor kr 75 mill. for å redusere en eventuell likviditetsrisiko.

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 | 116 290 | 5 | 116 285 | | | | |
| Nedbetalingslån til banker | 108 801 | | | 327 | 1 576 | 8 579 | 98 319 |
| Nedbetalingslån til øvrige kunder | 2 466 745 | - 3 516 | 1 911 | 18 071 | 57 267 | 375 790 | 2 017 222 |
| Øvrige finansplasseringer | 390 803 | 4 594 | 10 029 | | 120 314 | 239 866 | 16 000 |
| Andre eiendeler | 24 864 | | 551 | 18 732 | 971 | 1 054 | 3 556 |
| Sum eiendeler | 3 107 503 | 1 083 | 128 776 | 37 130 | 180 128 | 625 289 | 2 135 097 |
| Gjeld: | | | | | | | |
| Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer | 2 856 687 | | | 100 060 | 882 177 | 1 799 450 | 75 000 |
| Ansvarlig lånekapital | 50 000 | | | | | | 50 000 |
| Annen gjeld | 38 779 | | 3 386 | 5 211 | 25 323 | 4 859 | |
| Sum gjeld | 2 945 466 | | 3 386 | 105 271 | 907 500 | 1 804 309 | 125 000 |
| Egenkapital | 162 037 | 162 037 | | | | | |
| Sum gjeld og egenkapital | 3 107 503 | 162 037 | 3 386 | 105 271 | 907 500 | 1 804 309 | 125 000 |
| Avvik | | - 160 954 | 125 390 | - 68 141 | - 727 372 | - 1 179 020 | 2 010 097 |

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 | 116 290 | 5 | 116 285 | | | | |
| Nedbetalingslån til banker | 108 801 | | | | 68 250 | 37 550 | 3 001 |
| Nedbetalingsløn til øvrige kunder | 2 466 745 | - 3 516 | | 1 564 365 | 204 608 | 470 781 | 230 508 |
| Øvrige finansplasseringer | 390 803 | 4 594 | 132 029 | 170 557 | 31 257 | 40 866 | 11 500 |
| Andre eiendeler | 24 864 | 24 864 | | | | | |
| Sum eiendeler | 3 107 503 | 25 947 | 248 314 | 1 734 921 | 304 115 | 549 197 | 245 009 |
| Gjeld: | | | | | | | |
| Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer | 2 856 687 | | | 1 675 633 | 581 604 | 524 450 | 75 000 |
| Ansvarlig lånekapital | 50 000 | | 50 000 | | | | |
| Annen gjeld | 38 779 | 38 779 | | | | | |
| Sum gjeld | 2 945 466 | 38 779 | 50 000 | 1 675 633 | 581 604 | 524 450 | 75 000 |
| Sum egenkapital | 162 437 | 162 437 | | | | | |
| Sum egenkapital og gjeld | 3 107 503 | 201 216 | 50 000 | 1 675 633 | 581 604 | 524 450 | 75 000 |
| Avvik før poster utenom balansen | | - 175 269 | 198 314 | 59 288 | - 277 489 | 24 747 | 170 009 |
| Poster utenom balansen | | | | 127 800 | 53 000 | - 7 800 | - 173 000 |
| Avvik etter poster utenom balansen | | -175 269 | 198 314 | 187 088 | -224 489 | 16 947 | - 2 991 |

Rente- og valutasikring

Renterisiko skal over tid først og fremst håndteres ved at innlånsinstrumentene tilpasses utlånenes rentebindingsstruktur. Fastrente utlån finansieres primært med innlån med tilsvarende rentebinding og/eller løpetid. I tillegg brukes utenom-balanse instrumenter og rentebærende verdipapirer for å avdekke renterisiko.

Ved årsskiftet hadde selskapet en rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi ved 1%-poeng generell endring i markedsrentene - på NOK 1,3 millioner.

Eiendomskreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 9 – Rentederivatavtaler per 31.12.2005 (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 32 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på NOK 17,9 millioner og 42 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på NOK 18,8 millioner.

Inngåtte avtaler (mill.kroner)

| Type avtale | Kjøpt | Solgt |
|--------------------------------|------------|------------|
| Rentebytteavtaler (utløp 2006) | 147 | 300 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2007) | 65 | 182 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2008) | 217 | 0 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2009) | 93 | 270 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2010) | 85 | 0 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2011) | 55 | 75 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2013) | 119 | 0 |
| Rentebytteavtaler (utløp 2015) | 74 | 0 |
| Totalt | 855 | 827 |

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.

Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2005.

Note 10 – Over- og underkurs ved innlån og aktivert gevinst/tap ved realisasjon av sikringsforretninger

| Netto over- og underkurs ved innlån | 2005 | 2004 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Balanseført 1.1. | - 4 404 433 | - 4 993 511 |
| Tilført i perioden | 581 485 | - 1 881 465 |
| Kostnadsført i perioden | 2 135 691 | 2 470 543 |
| Balanseført 31.12. | - 1 687 257 | - 4 404 433 |

| Netto balanseført gevinst og tap ved realisasjon av sikringsforretninger | 2005 | 2004 |
|--|-------------|-------------|
| Balanseført 1.1. | - 4 756 124 | - 3 286 567 |
| Tilført i perioden | - 3 103 321 | - 3 806 094 |
| Kostnadsført i perioden | 3 395 681 | 2 336 537 |
| Balanseført 31.12. | - 4 463 764 | - 4 756 124 |

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

Note 11 – nærstående parter

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

Eiendomskreditt har sammen med 49 sparebanker tatt initiativ til etableringen av Kredittforeningen for 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 | 2005 | 2004 |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Resultatregnskapet</u> | | |
| Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp. | 461 359 | 78 361 |
| Utbytte av aksjer og grunnfondsbevis | 57 088 | |
| Gevinst ved salg av verdipapirer | 2 672 | |
| Andre driftsinntekter | 494 324 | 1 090 900 |
| <i>Sum inntekter</i> | <i>1 015 443</i> | <i>1 169 261</i> |
| <u>Balanse</u> | | |
| Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer | 44 974 140 | 9 961 489 |
| Aksjer, andeler og grunnfondsbevis | 4 593 800 | 4 593 800 |
| Andre eiendeler | 208 744 | 227 572 |
| <i>Sum eiendeler</i> | <i>49 776 684</i> | <i>14 782 861</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 | 2005 | 2004 |
|--|------------|------------|
| <u>Resultatregnskapet</u> | | |
| Renter av utlån og fordringer på kredittinstitusjoner | 620 944 | 688 395 |
| Renter og lignende kostnader på gjeld til kredittinstitusjoner | 3 644 | 2 858 |
| | | |
| <u>Balansen</u> | | |
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | | |
| Utlån og fordringer uten avtalt løpetid | 70 908 443 | 29 632 177 |

Sparebanker som er aksjonærer.

Selskapet er ved utgangen av 2005 eiet av til sammen 77 sparebanker. Av selskapets utlån, gjelder kr 108,8 mill. lån til eierbanker. Lånene til sparebanker er ytet etter en egen samarbeidsmodell, som gjør det mulig for disse bankene å yte sine kunder fastrentelån til konkurransedyktige vilkår. 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 12 – Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

I posten inngår bundne innskudd (skattetreksmidler) med kr 344 883,-.

Note 13 - Varige driftsmidler

| | 2005 | 2004 | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| Varige driftsmidler | Maskiner og inventar | | | | | |
| Anskaffelseskostnad per 1.1. | 990 846 | 911 160 | | | | |
| Anskaffet i perioden | 695 604 | 79 686 | | | | |
| Avgang i perioden | | | | | | |
| Ordinære avskrivninger i perioden | 170 907 | 110 790 | | | | |
| Akkumulerte avskrivninger | 884 138 | 713 231 | | | | |
| Bokført verdi 31.12. | 802 312 | 277 616 | | | | |
| Avskrivningssats | 15 - 25% | 15 - 25% | | | | |
| | | | | | | |
| Tilgang og avgang av | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2002 | 2001 |
| varige driftsmidler | Investert | Investert | Investert | Investert | Solgt | Investert |
| Maskiner og inventar | 695 604 | 79 686 | 250 724 | 41 442 | 2 000 | 49 456 |

Note 14 - Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

| | 2005 | 2004 |
|---|-----------|-----------|
| Lån til ansatte 1) | 6 892 358 | 6 390 351 |
| Rentesubsidier i perioden | 2 053 | 0 |
| Lån til representantskapets formann, styre og kontrollkomitémedlemmer samt selskaper hvor nevnte personer er ansvarlig medlem/styremedlem | 1 796 307 | 1 800 000 |
| Utbetalinger til ansatte og tillitsmenn | 5 510 958 | 4 579 003 |
| Godtgjørelse til styret | 264 000 | 164 100 |
| Godtgjørelse til adm. direktør | 830 031 | 822 060 |
| Godtgjørelse til revisor 2) | 150 000 | 166 058 |

1) Herav lån til adm.dir. kr 888.527,-.

2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift. Det er i tillegg utbetalt kr 71.318,- inklusiv merverdiavgift i konsulentonorar til revisor.

Note 15 – Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

Eiendomskreditt har tegnet kollektiv pensjonsforsikring i Storebrand forsikring. Ordningen dekker 10 ansatte. Selskapet har ikke pensjonsforpliktelser utover den kollektive ordningen. Beregningen av pensjonskostnader er foretatt i henhold til Norsk Regnskapsstandard.

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 | 2005 | 2004 |
|--|-------------|-------------|
| Service Cost (SC) per 1.1. | 580 707 | 515 627 |
| Årets pensjonsopptjening | 609 742 | 541 408 |
| Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene | 174 588 | 130 822 |
| Pensjonskostnad (brutto) | 784 330 | 672 230 |
| Forventet avkastning på pensjonsmidlene | 241 138 | 178 226 |
| Pensjonskostnad (netto) før arbeidsgiveravgift | 543 192 | 494 004 |
| Resultatførte estimatendringer og avvik | 67 022 | 54 182 |
| Periodisert arbeidsgiveravgift | 153 149 | 140 146 |
| Pensjonskostnad (netto) etter arbeidsgiveravgift | 763 363 | 688 332 |
| Påløpne pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
| Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene | - 4 276 098 | - 3 288 668 |
| Estimert verdi av pensjonsmidlene | 4 803 195 | 3 645 628 |
| Estimert netto pensjonsmidler (forpliktelser) | 527 097 | 356 960 |
| Ikke resultatførte estimatendringer og avvik | 1 488 545 | 1 182 730 |
| Netto pensjonsmidler (forpliktelser) | 2 015 642 | 1 539 690 |
| Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn | 2005 | 2004 |
| Diskonteringsrente | 5,00 % | 5,00 % |
| Avkastning på pensjonsmidler | 6,00 % | 6,00 % |
| Årlig lønnsvekst | 3,00 % | 3,00 % |
| Årlig G-regulering | 2,50 % | 2,50 % |
| Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift | 14,10 % | 14,10 % |

Note 16 – Skatter

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.

| Årets betalbare skatter | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|--|-------------|------------|
| Regnskapsmessig resultat før skattekostnad | 8 774 038 | 8 238 555 |
| Permanente forskjeller | 29 220 | 18 489 |
| Netto endring i midlertidige forskjeller | - 1 893 587 | 1 084 565 |
| Skattepliktig inntekt | 6 909 671 | 7 172 479 |
| Årets betalbare skattekostnad | 1 934 708 | 2 008 294 |

| Skattereduserende midlertidige forskjeller | 31.12.2004 | 31.12.2005 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Forskjeller knyttet til: | | | |
| Obligasjonsgjeld | 2 631 946 | 5 965 814 | - 3 333 868 |
| Varige driftsmidler | - 62 980 | 7 313 | - 70 293 |
| Pensjonsmidler | 1 539 690 | 2 015 642 | - 475 952 |
| Sum skattereduserende midlertidige forskjeller | 4 108 656 | 7 988 769 | - 3 880 113 |
| Utsatt skatt (28% av grunnlaget) | 1 150 424 | 2 236 855 | |
| Herav utlignet | 1 150 424 | 2 236 855 | |
| Skatteøkende midlertidige forskjeller | 31.12.2004 | 31.12.2005 | Endring |
| Forskjeller knyttet til: | | | |
| Verdipapirer | - 280 073 | - 706 283 | 426 210 |
| Sikringsforretninger | - 3 793 054 | - 5 249 918 | 1 456 864 |
| Sertifikatgjeld | - 4 644 | - 108 096 | 103 452 |
| Sum skattereduserende midlertidige forskjeller | - 4 077 771 | - 6 064 297 | 1 986 526 |
| Utsatt skattegjeld 28% av grunnlaget | -1 141 776 | - 1 698 003 | |
| Herav utlignet | 1 150 424 | 2 236 855 | |
| Utsatt skatt/ skattefordel(-) | 8 648 | 538 852 | |
| Balanseført utsatt skatt/ skattefordel(-) | 8 648 | 538 852 | |

Skatteøkende midlertidige forskjeller er utlignet mot skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres innenfor samme periode.

| Utsatt skatt | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|--|-------------------|-------------------|
| Netto endring i midlertidige forskjeller | - 1 893 587 | - 1 084 565 |
| Årets endring i utsatt skatt | - 530 204 | - 303 678 |

| Årets totale skattekostnad | 31.12.2005 | 31.12.2004 |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets betalbare skattekostnad | 1 934 708 | 2 008 294 |
| Årets endring i utsatt skatt | 530 204 | 303 678 |
| Total skattekostnad | 2 464 912 | 2 311 972 |
| Årets skatter i prosent av resultat før skatter | 28,09% | 28,06% |

Note 17 - Aksjekapital

Aksjekapitalen ble i 2005 utvidet med 371.595 ordinære aksjer pålydende kr 100,-. Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 1.600.000 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 160.000.000,-.

Note 18 – Egenkapitalbevegelse

| Egenkapitalbevegelse | Balanse 31.12.2005 | Disponert til utbytte | Emisjons- kostnader | Tilført ved aksjeemisjon | Balanse 31.12.2004 |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Bunden egenkapital</i> | | | | | |
| Aksjekapital | 160 000 000 | | | 37 159 500 | 122 840 500 |
| Overkursfond | 2 434 274 | | - 7 213 | 1 686 380 | 755 107 |
| Sum bunden egenkapital | 162 434 274 | | - 7 213 | 38 845 880 | 123 595 607 |
| <i>Fri egenkapital</i> | | | | | |
| Opptjent egenkapital | 2 532 | - 490 874 | | | 493 406 |
| Sum egenkapital | 162 436 806 | - 490 874 | - 7 213 | 38 845 880 | 124 089 013 |

Note 19 – Kapitaldekning (1000 kr)

Kapitaldekningsreglene setter krav til kapitaldekning for finansinstitusjoner. Reglene setter et minimumskrav på 8,0% ansvarlig kapital i forhold til en risikovektning av poster i og utenfor balansen. Tellende ansvarlig kapital for Eiendomskreditt består av følgende elementer:

| | 2005 | 2004 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Kjernekapital</i> | | |
| Aksjekapital | 160 000 | 122 841 |
| Overkursfond | 2 434 | 755 |
| Annen egenkapital | 3 | 493 |
| Fradrag i kjernekapital | - 2 016 | - 1 109 |
| <i>Sum kjernekapital</i> | <i>160 421</i> | <i>122 980</i> |
| <i>Ansvarlig lånekapital</i> | | |
| | 50 000 | 50 000 |
| Fradrag i ansvarlig kapital | - 1 206 | - 2 200 |
| <i>Sum ansvarlig kapital</i> | <i>209 215</i> | <i>170 780</i> |

Det risikoveide beregningsgrunnlaget er sammensatt som følger:

| Risikovekt | 2005 | | 2004 | |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Bokført Balanse | Vektet Beløp | Bokført balanse | Vektet Beløp |
| 0 % | 5 | | 5 | |
| 20 % | 691 863 | 138 373 | 537 858 | 107 572 |
| 50 % | 1 723 004 | 861 502 | 1 505 989 | 752 995 |
| 100 % | 696 147 | 696 147 | 636 486 | 636 486 |
| Sum risikovektet balanse | 3 111 019 | 1 696 022 | 2 680 338 | 1 497 052 |
| Poster utenfor balansen | 1 691 800 | 5 462 | 1 217 266 | 4 561 |
| Immaterielle eiendeler | | | | |
| Andre fradrag | | - 1 206 | | - 2 200 |
| Tapsavsetninger | - 3 516 | - 3 516 | - 2 946 | - 2 946 |
| Sum beregningsgrunnlag for kapitaldekningen | 3 107 503 | 1 696 762 | 2 433 732 | 1 496 467 |
| Kapitaldekning | | 12,33% | | 11,41% |

Kontantstrømanalyse (1000 kr)

| | 2005 | 2004 |
|---|-------------|-------------|
| <u>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</u> | | |
| Resultat før skatt | 8 774 | 8 239 |
| Ordinære avskrivninger | 171 | 111 |
| Avsatt til uspesifisert tap | 570 | 751 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | 32 570 | - 11 702 |
| <u>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</u> | 42 085 | - 2 601 |
| <u>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</u> | | |
| Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner | 150 345 | 62 521 |
| Utbetaling på nedbetalingslån til kunder | - 763 844 | - 672 953 |
| Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån | 413 583 | 531 268 |
| Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater | - 148 239 | - 179 586 |
| Utbetaling ved kjøp av driftsmidler | - 635 | - 80 |
| <u>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</u> | - 348 790 | - 258 830 |
| <u>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</u> | | |
| Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater | 1 644 825 | 1 541 000 |
| Innbetaling av aksjekapital inkl overkurs | 37 925 | |
| Utbetaling ved innfrielse av sertifikat- og obligasjonsgjeld | - 1 292 590 | - 1 292 585 |
| Utbetaling av utbytte | - 6 142 | - 6 250 |
| <u>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</u> | 384 018 | 242 273 |
| <u>Netto kontantstrøm for perioden</u> | 77 313 | - 19 158 |
| <u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter</u> | | |
| <u>ved periodens begynnelse</u> | 38 977 | 58 135 |
| <u>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter</u> | | |
| <u>ved periodens slutt</u> | 116 290 | 38 977 |

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 |
| Stein Øivind Holter | Banksjef Berg Sparebank |
| Harald Indresøvdde | Adm. banksjef Volda & Ørsta Sparebank |
| Egon Moen | Adm. banksjef Indre Sogn Sparebank |
| Jan Olaf Olsen | Banksjef Arendal og Omegns Sparekasse |
| Rolf Pedersen | Banksjef Skudenes & Aakra Sparebank |
| Knut Ravnå | Adm. direktør Sparebanken Vest |
| Varamedlemmer | Stilling |
| Bjørn R. Engaas | Adm. banksjef Nøtterø Sparebank |
| Knut Grinde Jacobsen | Adm. banksjef Haugesund Sparebank |
| Odd Husby | Banksjef Aasen Sparebank |
| Bjørn Arne Riise | Banksjef Klæbu Sparebank |
| Åsmund Kåre Rørvik | Banksjef Kvinnherad Sparebank |

Kontrollkomiteen

| Medlemmer | Stilling |
|------------------------|------------------------------------|
| Sigmund Andersen | Adm. banksjef Spareskillingsbanken |
| Kjell Omland | Banksjef Evje og Hornnes Sparebank |
| Gunnar Skeie (formann) | Advokat, Norheimsund |
| Varamedlem | Stilling |
| Harald Lindevik | Banksjef Etne Sparebank |

Revisor

Ernst & Young AS v/statsautorisert revisor Karl Erik Svanevik
Lars Hilles gate 20A
Postboks 4284 Nygårdstangen, 5837 Bergen

Styret

| Medlemmer | Stilling |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Nils Martin Axe (formann) | Adm. banksjef Fana Sparebank |
| Erik Myhr Nilsen (nestformann) | Advokat, Bergen |
| Hugo Tønsberg | Adm. banksjef Aurskog Sparebank |
| Frank Rune Ås | Banksjef Sparebanken Sogn og Fjordane |
| Svein Erik Buck | Adm. direktør |
| Varamedlemmer | Stilling |
| Ottar Rosså | Banksjef Hjelmeland Sparebank |
| Trygve Andersen | Adm. banksjef Sparebanken Vestfold |

Ledelsen i Eiendomskreditt AS

| Navn | Stilling |
|------------------|-----------------|
| Svein Erik Buck | Adm. dir. |
| Lars W. Lynngård | Finansdirektør |
| Johan K. Lyngvær | Økonomidirektør |
| Eva Halvorsen | Utlånssjef |

Til generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for EIENDOMSKREDITT AS for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 6 309 126. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen 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 regnskapsestimer, 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 rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og av resultatet og kontantstrømmene og endringer i egenkapitalen 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 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, 16. februar 2006
ERNST & YOUNG AS
Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Til representantskapet og generalforsamlingen i Eiendomskreditt AS

Kontrollkomiteens beretning 2005

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 og at tapsavsetningene er forsvarlige.

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 2005

Bergen den 16. februar 2006

Gunnar Skeie
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 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.

Selskapet kan påta seg forvaltning av lån.

Selskapet kan også påta seg forvaltning av eller ha eierinteresser i andre selskaper som driver virksomhet med tilknytning til selskapets ordinære virksomhet.

III KONTORKOMMUNE

§ 3 Selskapets forretningskontor er i Bergen.

I

V 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 160.000.000,- fordelt på 1.600.000 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 reelt 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 medlemmer valgt av representantskapet, samt administrerende direktør som er fast medlem av styret.

De valgte styremedlemmer tjenestegjør i 2 år slik at 2 styremedlemmer er på valg hvert år. Etter det første året trer halvparten av de valgte medlemmer ut etter loddtrekning som foretas av valgkomiteen. 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 halvparten av det totale antall styremedlemmer har stemt for beslutningen. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

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

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 Kredittilsynet.

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 utlånsmidler ved utstedelse av ihendehaverobligasjoner.

Det kan også opptas innlån i andre former, forutsatt at løpetid, forrentning og andre vilkår ligger innenfor rammen av de vilkår som styret fastsetter for obligasjonslån.

Selskapet kan belåne egne eiendommer og oppta kortsiktige lån når likviditetsmessige forhold gjør dette nødvendig.

§ 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 i 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, eventuelt med tillegg av pant i driftstilbehør innenfor 50% av en forsvarlig verdivurdering.
3. Ved annen form for sikkerhet, når styret finner sikkerheten fullt betryggende.
4. Lån til kommuner, fylkeskommuner, stat og finansinstitusjoner kan gis uten særskilt sikkerhet.

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 29.10.97 og senere endret, sist 16.03.2004.

Godkjent av Kredittilsynet 17.04.98 og med senere endringer, sist godkjent 13.05.2005.

Disse bankene står bak Eiendomskreditt AS:

| | | |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Ankenes Sparebank | Hol Sparebank | Sparebanken Hemne |
| Arendal og Omegns Sparekasse | Høland Sparebank | Sparebanken Pluss |
| Askim Sparebank | Indre Sogn Sparebank | Sparebanken Sogn og Fjordane |
| Aurland Sparebank | Klæbu Sparebank | Sparebanken Vest |
| Aurskog Sparebank | Kvinesdal Sparebank | SpareBanken Vestfold |
| Berg Sparebank | Kvinnherad Sparebank | Sparebanken Volda Ørsta |
| Birkenes Sparebank | Larvikbanken Brunlanes | Sparebanken Øst |
| Bjugn Sparebank | Lillesands Sparebank | Spareskillingsbanken |
| Blaker Sparebank | Lofoten Sparebank | Spydeberg Sparebank |
| Bud, Fræna og Hustad Sparebank | Lom og Skjåk Sparebank | Stadsbygd Sparebank |
| Cultura Sparebank | Luster Sparebank | Sunddal Sparebank |
| Eidsberg Sparebank | Meldal Sparebank | Surnadal Sparebank |
| Etne Sparebank | Narvik Sparebank | Søgne og Greipstad Sparebank |
| Etnedal Sparebank | Neset Sparebank | Tingvoll Sparebank |
| Evje og Hornnes Sparebank | Nøtterøy Sparebank | Tjeldsund 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 | | 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