

EIENDOMSKREDITT

ÅRSRAPPORT 2021



INNHold

<i>Kort om Eiendoms kreditt</i>	4
<i>Finansielle hovedtall</i>	6
<i>Årsberetning</i>	7
<i>Resultatregnskap</i>	18
<i>Balanse</i>	19
<i>Endring i egenkapital</i>	20
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	21
<i>Notehenvisning</i>	22
<i>Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5</i>	61
<i>Revisors beretning</i>	62
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	63
<i>Vedlegg</i>	65

Veksten i eiendomsmarkedet gir rekordresultat for EiendomsKreditt

Selv om 2021 har vært nok et år hvor Covid-19 har dominert nyhetsbildet har norsk økonomi hatt god vekst og investorene i finans- og eiendomsmarkedene har opplevd solid verdiøkning. Omsetningen av næringseiendom passerte rekordhøyde 160 milliarder kroner i 2021. Dette har naturligvis også økt etterspørselen etter finansiering. EiendomsKreditt har opplevd stor pågang av låneforespørsler og har utbetalte nye lån med 1,64 milliarder kroner. Dette har medvirket til at selskapet i 2021 oppnådde sitt beste resultat noensinne med 94,4 millioner kroner før skatt mot 76,3 millioner kroner i 2020.

En avgjørende forutsetning for den positive utviklingen gjennom flere år er konkurransedyktige finansieringsløsninger som er etablert med samarbeidsbanker. Gjennom dette samarbeidet får kunden en ønsket finansieringsstruktur, banken gir et mindre andreprioritetslån med rask nedbetaling, og EiendomsKreditt får et større førsteprioritetslån med lav belåning og risiko som er tilpasset OMF finansiering og selskapets vedtekter.

Finansnæringen er tillagt en viktig rolle i utviklingen av samfunnet i en mer bærekraftig retning. EiendomsKreditt har i 2021 lansert et grønt låneprodukt. Et grønt lån gis som regel til bedre betingelser enn et ordinært ikke-grønt lån. Dette gjør vi både fordi EiendomsKreditt ønsker å være en pådriver for at eiendomsaktørene skal utvikle eiendomsmassen i grønn retning, men også fordi vi ser at et energieffektivt bygg vil være mer attraktivt for leietakere og dermed også innebære lavere risiko for EiendomsKreditt som långiver.

For å kvalifisere som et grønt lån må eiendommen som finansieres oppfylle krav til energieffektivitet og bruksformål. EiendomsKreditt har laget et grønt rammeverk som definerer hvilke lån som anses som grønne. Rammeverket gir også selskapet mulighet for å kunne utstede grønne obligasjoner som benyttes direkte til å finansiere grønne utlån. Investorene i obligasjonsmarkedet etterspør i økende grad denne

type obligasjoner og det er derfor viktig for oss å kunne tilby dette i markedet. Ved årsskiftet har EiendomsKreditt utstedt 300 millioner kroner i grønne obligasjoner.

God virksomhetsstyring, sosial ansvarlighet og bidrag i forhold til klimautfordringene blir stadig viktigere for finansbransjen. I tråd med dette skal EiendomsKreditt ta hensyn til miljø, klima og sosiale forhold i alle aspekter ved virksomheten. Vi skal opptre ansvarlig og i tråd med internasjonalt anerkjente prinsipper for samfunnsansvar og bærekraft. Bransjen pålegges også betydelig rapporteringskrav på disse områdene. Dette innebærer at våre kunder og leverandører også må forvente at vi vil etterspørre mer informasjon knyttet til samfunnsansvar, bærekraft og god virksomhetsstyring i deres virksomheter.

Ved inngangen til 2022 er pandemien ennå ikke over og flere bransjer har fortsatt en krevende situasjon. Selv om utsiktene nå ser bedre ut må vi være forberedt på at smitte og sykdomsbildet kan endre seg til det verre. EiendomsKreditt har gjennom pandemien vært opptatt av å ha en god dialog med kundene og å opptre løsningsorientert overfor de som er rammet av nedstengninger og begrensninger.

Jeg vil rette en stor takk til selskapets ansatte. Også i 2021 har det vært utstrakt bruk av hjemmekontor. Gjennom de ansattes fleksibilitet og innsats er arbeidet likevel utført effektivt og med høy kvalitet. Sammen med dyktige medarbeidere ser jeg frem til at selskapet fortsetter sin positive utvikling som en attraktiv samarbeidspartner for våre kunder, eiere og distributører.

Bergen, 15. februar 2022



Eirik Maurstad
Adm. direktør

Kort om EiendomsKreditt

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringsseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet har en internasjonal rating og finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker over hele landet. De tre største aksjonærene er R Transit AS og Meteva AS med 30,00% hver, og Sparebanken Sogn og Fjordane med 6,51%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Visjon og verdier

Vi skal være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører

Offensiv – Vi skal arbeide aktivt for å være den långiveren som kundene ønsker seg og som konkurrentene drømmer om å bli.

Solid – Vår drift- og utlånsstrategi skal alltid ha fokus på å trygge interessene til kunder, investorer, samarbeidspartnere og ansatte.

Nær – Vi skal opprette og vedlikeholde gode og effektive kommunikasjonslinjer, både internt i selskapet og mellom EiendomsKreditt og selskapets kunder, eiere og investorer.

Fremtidsrettet – Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte – EiendomsKreditt skal tilby kunder med høy kvalitet og lav risiko attraktive lånevilkår, over hele lånets løpetid.

Selskapets utlånsvirksomhet

EiendomsKreditt tilbyr finansiering av næringsseiendom og fellesgjeld til borettslag i hele Norge.

I motsetning til andre norske OMF-foretak har EiendomsKreditt egen distribusjon av utlån.

EiendomsKreditt har tre salgskanaler, som definerer selskapets satsning mot markedet:

1. Salg gjennom samarbeid med selskapets eier- og samarbeidsbanker.
2. Salg gjennom samarbeid med ulike tilretteleggere.
3. Salg direkte mot bedrifter, nærings-eiendomsaktører og borettslag.

Lånesøknader som mottas fra eierbanker er gjenstand for ordinær kredittbehandling i EiendomsKreditt. Dette foretas etter samme vedtektsfestede kriterier og kredittpolicy som andre lånesøknader. Ofte deles disse lånene med banken slik at EiendomsKreditt har den best prioriterte del av lånene.

Lave vedtektsfestede lånegrenser

Selskapet kan i henhold til vedtektene yte lån til næringsseiendom innenfor 55% av forsvarlig verdi.

Lån til virksomheter som driver med forretningsmessig boligutleie skal være sikret innenfor 60%, og lån til fellesgjeld i borettslag skal være sikret innenfor 65% av forsvarlig verdi.

Lånegrensene ligger gjennomgående lavere enn maksimalgrensene innenfor OMF-regelverket i tråd med selskapets forsvarlige kredittpolicy.

Obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

EiendomsKreditt finansierer utlånsvirksomheten i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. I tillegg utsteder EiendomsKreditt ordinære senior obligasjoner og sertifikater (uten fortrinnsrett), samt ansvarlig lånekapital. All opplåning skjer i det norske markedet. OMF-obligasjonene har fortrinnsrett til en sikkerhetsmasse som i hovedsak består av utlån.

Eiendomshypotek omfatter lån til næringsbygg og boliger for næringsmessig utleie, samt fellesgjeld til borettslag. Verdien av sikkerhetsmassen skal til enhver tid overstige verdien av krav med fortrinnsrett som kan rettes mot sikkerhetsmassen. Finanstilsynet har utnevnt en uavhengig gransker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Granskeren rapporterer rutinemessig til



Finanstilsynet. Særskilt lave lånegrenser og fortrinnsrett til sikkerhetsmassene gir obligasjoner utstedt av EiendomsKreditt en særlig god sikkerhet.

Internasjonal rating

S&P Global Ratings offentliggjør rating av EiendomsKreditt AS og av selskapets obligasjoner med fortrinnsrett (eiendomshypotek).

EiendomsKreditt er tildelt langsiktig/kortsiktig rating; BBB-/A-3 (outlook stable). Ratingen tilfredsstillende til kravene til "investment grade". Den langsiktige ratingen av EiendomsKreditts Obligasjoner med fortrinnsrett er AAA (outlook stable). Ratingen bekrefter meget høy kvalitet og lav kredittrisiko i sikkerhetsmassen.

Administrasjonssamarbeid

I 2004 etablerte EiendomsKreditt, sammen med 49 sparebanker, Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). KfS yter mellomlange og langsiktige lån til sparebanker. Selskapene er samlokalisert i Bergen og har inngått en avtale om administrasjonssamarbeid. Dette gir selskapene flere fordeler. Blant annet lavere kostnader, bedre grunnlag for rekruttering, opprettholde god kompetanse og redusert nøkkelpersonrisiko.



Finansielle hovedtall

(i hele mill. kr)

Resultat (mill.kr)	2021	2020	2019
Netto renteinntekter	111,44	99,02	97,37
Øvrige driftsinntekter	5,56	5,43	4,49
Driftskostnader	26,66	22,90	23,12
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	4,05	1,16	0,18
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	94,39	76,32	79,93
Skattekostnad	22,74	18,24	19,96
Resultat etter skatt	71,65	58,08	59,96

Regnskapsposter (i % av GFK)	2021	2020	2019
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	6 220	5 832	5 753
Netto renteinntekter	1,79 %	1,70 %	1,69 %
Øvrige driftsinntekter	0,09 %	0,09 %	0,08 %
Driftskostnader	0,43 %	0,39 %	0,40 %
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,07 %	0,02 %	0,00 %
Resultat før skatt	1,52 %	1,31 %	1,39 %
Skattekostnad	0,37 %	0,31 %	0,35 %
Resultat etter skatt	1,15 %	1,00 %	1,04 %

Andre nøkkeltall (%)	2021	2020	2019
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning før skatt*	11,22 %	9,67 %	10,50 %
Gjennomsnittlig egenkapitalavkastning etter skatt*	8,42 %	7,36 %	7,87 %
Vekst i utlån	7,27 %	3,93 %	12,65 %
Vekst i forvaltningskapital	7,14 %	4,29 %	9,74 %
Kostnader i % av totale inntekter	22,02 %	21,69 %	22,67 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl.verdipapirer	22,78 %	21,93 %	22,70 %
Egenkapital i % av gjsn. Forvaltningskapital	15,49 %	15,92 %	13,76 %
Kapitaldekning	18,27 %	19,44 %	19,64 %
Kjernekapitaldekning	16,09 %	17,12 %	17,18 %
Ren kjernekapitaldekning	14,61 %	15,54 %	15,51 %
Uvektet kjernekapitalandel	14,09 %	15,09 %	14,92 %
LCR (pr årsskifte)	210 %	204 %	115 %

Andre nøkkeltall (mill.kr)	2021	2020	2019
Brutto utlån	5 544	5 169	4 973
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 315	4 907	4 682
Forvaltningskapital	6 454	6 024	5 776
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 733	5 387	5 084
Tellende ansvarlig kapital	1 047	1 047	998
Ren kjernekapital	837	837	788
Egenkapital	964	929	792

* Egenkapitalavkastningen for 2021 beregnes utfra egenkapital pr 01.01.21 fratrukket fondsobligasjon, korrigeringer i egenkapitalen som følge av implementering av IFRS og utbytte utbetalt i 2021. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.

Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN i 2021

1.1. Virksomheten

EiendomsKreditt tilbyr lån til næringseiendom, boliger for utleie og fellesgjeld til borettslag over hele landet. Med utgangspunkt i gode innlånsbetingelser, spesialisering og effektiv drift, lav kredittrisiko og svært lave tap vil EiendomsKreditt være blant markedets mest konkurransedyktige tilbydere av langsiktige lån. Selskapets kontor er sentralt lokalisert i Solheimsgaten 11 i Bergen.

1.2. Norsk økonomi

Den positive utviklingen i økonomien fra andre halvår 2020 har fortsatt gjennom 2021. Brutto nasjonalprodukt steg 3,6% i 2021 og økonomien forventes nå å være tilbake på vekstbanen fra før pandemien i løpet av 2022. Staten har vært en vesentlig bidragsyter til dette gjennom bruk av støtteordninger til næringslivet og andre offentlige tiltak. På denne måten er hjulene holdt i gang og ansatte i jobb også i de hardest rammede bransjene. Det var forventet at støtteordningene skulle fases ut i løpet av høsten, men nye virusvarianter og smitteutbrudd har medført at ordningene er forlenget utover våren i 2022. Undersøkelser blant næringsaktører viser en betydelig optimisme og nyere nøkkeltall understøtter det positive bildet. Arbeidsledigheten er fallende og det er problemer med å få tak i kvalifisert arbeidskraft i flere bransjer.

På den negative siden bidrar nå flaskehalsproblemer i leverandørleddene over hele verden til en økende prisvekst. I tillegg oppsto en energikrise i Europa mot slutten av året med historisk høye priser på olje, gass og strøm.

For å tilpasse rentenivået til det økonomiske bildet har Norges Bank satt opp styringsrenten med 0,25%-poeng både i september og desember. Banken ser for seg ytterligere 3-4 renteøkninger i 2022/2023, den første økingen allerede i mars 2022. Dette har påvirket både korte og lange markedsrenter som har steget med ca. 0,7%-poeng gjennom høsten.

Økte markedsrenter har også ledet til at utlånsrentene har steget med ca. 0,5%-poeng.

Boligprisene har økt mer enn inntektene gjennom pandemien og endte på 5,2% for 2021. Utviklingen må ses i sammenheng med lave boliglånsrenter og at boligkjøpere har ønsket å bruke en større andel av inntekten på bolig, blant annet fordi bruk av hjemmekontor har økt, og forbruksmulighetene ellers har vært begrensede. Boligprisveksten har vært mer moderat det siste halve året, noe som trolig skyldes forventninger om økte utlånsrenter og en normalisering av husholdningenes forbruksmønster i takt med gjenåpningen av samfunnet.

Situasjonen i kapitalmarkedene har vært god gjennom hele året. Høy likviditet, lave renter og god resultatutvikling i næringslivet har medført verdiøkning for de fleste typer aktiva. Siden aksjemarkedet nådde bunnen våren 2020 har verdiene steget med 80%. Kredittpåslagene i obligasjonsmarkedet har holdt seg stabilt lave og verdiutviklingen i eiendomsmarkedet har vært god.

1.3. Markedet for næringseiendom

Pandemien har bidratt til økt aktualitet for flere trender som over tid har vært synlig og kommentert i eiendomsmarkedet. Økt bruk av hjemmekontor, vekst i netthandel og redusert reisevirksomhet er alle forhold som har de siste to årene i stor grad er blitt normalen. Mange mener at bruk av hjemmekontor vil gi redusert behov for kontorlokaler og dermed øke ledigheten i kontormarkedet fremover. Netthandelen som har vært økende gjennom flere år vokste ytterligere da folk ble pålagt å holde seg hjemme. Dette forsterket en utvikling med økt ledighet av butikklokaler. På den annen side har pandemien ført til en dreining av forbruk fra tjenester til varer og skapt behov for lager og logistikeiendommer. Hotellbransjen er trolig blant dem som har merket effektene av pandemien hardest. Både forretningsreiser og turisme har falt kraftig, noe som har medført halvtomme og periodevis stengte hoteller i lengre perioder.

Til tross for usikkerhet, spådommer og reelle utfordringer i mange bransjer har markedet for næringsseiendom fortsatt den positive trenden fra andre halvår 2020. Kontormarkedet er fortsatt det mest etterspurte segment, men også logistikkeiendommer og detaljhandelseiendommer har hatt god interesse. Forventninger til god makroøkonomisk utvikling fremover har bidratt til utviklingen.

Økt interesse for å investere i næringsseiendom har medført rekordvolumer i omsetning i 2021. Utviklingen er særlig drevet frem av den sterke veksten i syndikeringsmarkedet som utgjør en stadig større andel av eiendomsomsetningen. Gjennom syndikeringsmarkedet har et bredere investorunivers fått bedre tilgang til å investere i eiendom. Dette har bidratt til at markedet er blitt mer likvid, men også til økte priser.

Den store interessen for næringsseiendom underbygger at eiendomsverdiene generelt vil holde seg bra fremover. Stigende renter vil normalt føre til høyere avkastningskrav også i eiendomsmarkedet. Dette kan likevel til en viss grad motvirkes av økte leier som følge av konsumprisjustering og økt etterspørsel. Vi forventer fremover en større differensiering mellom objekter innenfor samme segment basert på beliggenhet og leiekontrakter, der sentralt beliggende eiendommer og eiendommer med trygge langsiktige kontantstrømmer vil ha den beste verdiutviklingen.

Ved inngangen til 2022 er finansinstitusjonene godt kapitalisert og viljen til å finansiere næringsseiendommer er god. Bankenes krav til egenkapital har likevel vært økende gjennom flere år.

1.4. Utlån

Tilgangen på lånesøknader har vært svært god også i 2021. Det har vært høy aktivitet og det er utbetalt 1.639 mill.kr (1.490 mill. kr) i nye lån. I likhet med 2020 har vi opplevd at høy aktivitet i markedet også leder til flere innfrielser. Netto vekst i utlån til næringsformål ble på 7,27% (3,93%).

EiendomsKreditt har de siste årene utvidet samarbeidet med andre banker for å skape konkurransedyktige finansieringsløsninger for kundene. Denne delen av virksomheten utgjør nå majoriteten av nye lån. Samarbeidsløsningen kan ta flere former. En vanlig modell er at kundens låneengasjement består av et førsteprioritets lån til EiendomsKreditt og et andreprioritets lån til banken. En annen vanlig modell er at banken syndikerer ut deler av sitt kundeengasjement til EiendomsKreditt.

Syndikatmarkedet innenfor næringsseiendom er sterkt voksende, og antall eiendomstransaksjoner er på et historisk høyt nivå. For EiendomsKreditt står syndikatmarkedet for 44% av nytt utlånsvolum i 2021.

1.5. Innlån

Obligasjonsmarkedet har vært velfungerende i hele 2021 og tilgang på innlån har vært god. Etter at kredittpåslagene falt i 2020 har nivåene vært stabile i 2021. Markedets økende fokus på bærekraft har økt interessen for grønne obligasjonslån. EiendomsKreditt etablerte i april et rammeverk for å kunne utstede grønne obligasjoner. I november gjennomførte selskapet sin første grønne emisjon på 300 mill.kr.

Totalt har EiendomsKreditt i 2021 utstedt obligasjoner for 1 075 mill. kr i 2021. Av dette utgjør OMF eiendomshypotekobligasjonslån 825 mill. kr og senior obligasjonslån 250 mill. kr. Gjennomsnittlig løpetid på utstedelsene i 2021 har vært 5,5 år for OMF og 2,9 år for seniorobligasjoner. Innlånsporteføljens gjennomsnittlige restløpetid er i 2021 redusert med 0,25 år til 2,88 år. Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

2. RESULTAT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetninger om fortsatt drift. Tall for 2020 er angitt i parentes.

Resultat før skatt er 94,4 mill.kr (76,3 mill.kr) og utgjorde 1,52% (1,31%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på

11,22% (9,67%). Årets skattekostnad er 22,7 mill.kr (18,2 mill.kr).

Resultat etter skatt er 71,6 mill.kr (58,1 mill.kr). Resultatet etter skatt utgjør 1,15% (1,00%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 8,42% (7,36%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde 111,4 mill.kr (99,0 mill.kr) som svarer til 1,79% (1,70%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjons- og gebyrinntekter var 5,3 mill.kr (4,5 mill.kr). Andre driftsinntekter var 0,3 mill.kr (0,2 mill.kr) i 2021.

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 4,1 mill.kr (1,2 mill. kr).

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader er 24,2 mill.kr (20,5 mill.kr). Totale driftskostnader utgjorde 26,7 mill.kr (22,9 mill.kr). Samlede kostnader utgjorde 0,43% (0,39%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 22,0% (21,7%).

2.3. Mislighold og tap

Per 31.12.2021 er tre (fire) engasjementer pålydende 19,5 mill.kr (112,2 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Dette er en reduksjon fra tredje kvartal på 92,7 mill.kr. Mislighold utgjør 0,35% (2,17%) av brutto utlån. Restanser (utestående krav) er på et lavt nivå..

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Markedene for omsetning av bolig- og næringseiendom fungerer godt. Antallet transaksjoner innenfor næringseiendom er høyt og til opprettholdte eller høyere prisnivåer. Klassifisering av kunder viser betryggende utvikling og misligholdte lån er redusert. Dette har ledet til noe lavere modellerte forventede tap i porteføljen.

På grunn av underliggende usikkerhet knyttet til mulige følger av Covid-19 har selskapet i 2020 og

2021 foretatt tapsavsetninger utover ordinære modellerte avsetninger. Per 31.12.2021 utgjør denne avsetningen 1,6 mill.kr som inngår i avsetningene under nivå 2 i tapsnoten. Per 31.12.2021 er det realisert tap på 2,9 mill.kr som følge av en softlån avtale på et engasjement. Beløpet er tidligere avsatt og realiseringen påvirker ikke de samlede tapsavsetninger ved årsslutt.

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 11.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med kr 430 mill., tilsvarende 7,14%, og utgjorde kr 6 454 mill. ved utgangen av 2021.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd, fondsandeler og rentebærende papirer utstedt av staten, banker og kredittforetak innenfor gitte kredittrammer. Per 31.12.2021 utgjør samlet likviditet 865 mill.kr. EiendomsKreditt har ikke investert i aksjer, men eier egenkapitalbevis i Kredittforeningen for Sparebanker til en pålydende verdi på kr 5,0 mill.

3.3. Utlån

Ordinære utlån økte i 2021 med 388 mill.kr (7,5%) til 5 541 mill.kr.

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 5 538 mill. Andre næringslån utgjorde kr 3 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 5 541 mill.

	2021				
	Næringslån (mill. kr)	Eiendomshypotek Utlån	LTV	Annet Utlån	LTV
0 - 5 mill.		228	26 %	3	11 %
5 - 10 mill.		316	36 %	-	
10 - 25 mill.		629	37 %	-	
25 - 50 mill.		946	46 %	-	
50 - 100 mill.		2 525	53 %	-	
100 - 150 mill.		571	53 %	-	
Over 150 mill.		323	45 %	-	
Sum		5 538	47 %	3	11 %

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 47% for eiendomshypotek. Lån som har LTV utover 50% (whole loan) utgjør 52,4% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 4,3% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.

3.4. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2021 med kr 428 mill. og utgjorde nominelt 5 285 mill.kr per 31.12.2021.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per. 31.12)	2021	2020	2019
Senior obligasjonslån	625	625	700
OMF – eiendomshypotek	4 660	4 232	3 976
Sum	5 285	4 857	4 676

3.5. Aksjekapital og aksjonærforhold

Selskapets aksjekapital er på kr 536 149 100 fordelt på 5 361 491 aksjer pålydende kr 100. Det er ikke foretatt kapitalutvidelse i 2021. Selskapet har ved utgangen av 2021 totalt 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker og 9 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2021 fremgår av note 4. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene.

3.6. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen inklusive overkursfond og opptjent egenkapital utgjør ved utgangen av året kr 879 mill.

Annen kjernekapital (fondsobligasjonskapital) utgjør kr 85 mill. Selskapets tilleggskapital utgjøres av et tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2021 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på 1 047 mill.kr. Dette gir en kapitaldekning på 18,27% (19,44 %).

Kjernekapitaldekningen er på 16,09% (17,12%) og ren kjernekapitaldekning er 14,61% (15,54%).

Uvektet kjernekapitaldekning var 14,09% (15,09%). Eiendomskreditt har et pilar 2-krav på 1,3%.

4. RISIKO OG RISIKOSTYRING

Finansiell virksomhet innebærer behov for styring og kontroll av risiko. Eiendomskreditt er eksponert for kreditt risiko, likviditetsrisiko, renterisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. For Eiendomskreditt vil kreditt risikoen være den dominerende risiko, både isolert sett og ved at den har avgjørende innflytelse på refinansierings- og likviditetsrisiko. For kredittområdet er risikostyringen i Eiendomskreditt i stor grad ivaretatt gjennom vedtektsfestede lave lånegrenser.

Når det gjelder risikonivå i utlånsporteføljen vises særlig til note 9 og note 11. For en grundigere beskrivelse av risikoområdene vises til note 2.

4.1. Kreditt risiko

Forutsetninger for utlån

Lån gis kun i Norge og 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 65% av en forsvarlig verdivurdering.
- Ved pant i leiegårder og andre boliger for utleie i næring, skal lån være sikret innenfor 60% av en forsvarlig verdivurdering.
- Ved pant i annen fast eiendom, eller rettigheter til slik eiendom, skal lån være sikret innenfor 55% av en forsvarlig verdivurdering.
- Lån til, eller lån garantert av stat eller kommune kan gis uten pantesikkerhet.

Dersom det foreligger 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.

Øvrige kriterier for utlån

For næringseiendommer vil det være et hovedkrav at panteobjektene med stor grad av sikkerhet antas å være omsettelige til priser som gir Eiendomskreditt full dekning av alle krav, også i et vanskelig eiendomsmarked. Panteobjektene skal dessuten kunne leies ut til priser som dekker påregnelige

utgifter til vedlikehold, drift, avgifter og betjening av EiendomsKreditt sine lån.

Belåningsverdi

Som grunnlag for verdifastsettelse krever EiendomsKreditt at det foreligger en dokumentert omsetningsverdi, en takst eller en tilfredsstillende meglervurdering av ny dato. For borettslag kan også verdier fra Eiendomsverdi AS legges til grunn. (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdier på boliger til alle OMF-foretak med boliglån). Eksterne verdier blir evaluert av EiendomsKreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verdieringen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

Kredittgivingen i EiendomsKreditt er sentralisert og basert på en egen kredittåndbok som er vedtatt av styret. Ingen har kredittfullmakt alene. Alle lån til næringsformål, inkl. leiegårder og lån til borettslag (fellesgjeld), behandles av kredittkomiteen som har fullmakt til å bevilge lån inntil kr 75 mill. Lån som er større enn dette, skal behandles i EiendomsKreditt sitt styre.

Lånenes løpetid og rentevilkår

Lån til næringsbygg vil ha en løpetid på maksimalt 25 år. Fellesgjeld i borettslag gis normalt med en løpetid på 5-35 år. Ved særlig lav risiko kan lenger løpetid innvilges. Lån kan gis med inntil 5 års avdragsfrihet, dog vanligvis for ett år om gangen. Utlån kan gis med flytende eller fast rente, og for større næringslån tilbys også 3 måneders NIBOR med et marginpåslag. Rentebindingstiden for lån med fast rente kan være opp til 10 år.

Selv om pantesikkerheten for utlånenes forutsettes å gi full sikkerhet for de innvilgede lån, vil EiendomsKreditt sin risiko også være knyttet til den enkelte kundes evne til å betjene sine lån. Denne risikoen søkes redusert gjennom en grundig analyse av debitors betalingsevne og betalingsvilje, samt strenge krav til likviditetsbuffer.

Sikkerhetsmasser for OMF og belåningsgrader

I forbindelse med at EiendomsKreditt har konsesjon som utstedere av OMF, er det etablert en sikkerhetsmasse for eiendomshypoteklånene. Alle nye lån som innvilges, må tilfredsstillende kriteriene for å kunne inngå i sikkerhetsmassen.

I sikkerhetsmassen legges lån til leiegårder, andre utleieboliger, kombinerte bolig- og næringsseidommer, fritidseiendommer og ordinære næringsseidommer. Sikkerhetsmassen inneholder også lån som er fellesgjeld til borettslag, samt lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som eiendomshypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 60%. For lån i sikkerhetsmassen som er klassifisert som bolighypotek, angir OMF-regelverket en øvre lånegrense på 75%. Etter EiendomsKreditts vedtekter skal lån til næringsseidommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55%, lån til næringsseidommer med boligformål ligge innenfor 60% og lån som er fellesgjeld til borettslag eller lån til boligaksjeselskaper hvor eiendommen er bebodd av aksjonærene, skal ligge innenfor 65%.

Siden tapsrisiko stiger eksponentielt med økende belåningsgrad, og belåningsgradene i EiendomsKreditt ligger betydelig lavere enn OMF-regelverket tillater, anser styret at tapspotensialet i EiendomsKreditt er svært lavt.

Verdifall på sikkerhetsstillelser

EiendomsKreditt yter kun grunnfinansiering innenfor lave belåningsgrenser. Kraftig prisfall i eiendomsmarkedet vil likevel kunne utgjøre en forretningsmessig risiko for selskapet.

4.2. Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko i EiendomsKreditt skal ikke overstige nivået beregnet under pilar 1 ved bruk av basismetoden. Ytterligere beskrevet i note 3.



4.3. Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og/ eller markedsbetingelser. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styret fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. EiendomsKreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. Selskapet har ingen plasseringer i aksjer.

EiendomsKreditt har ingen handelsportefølje i finansielle instrumenter. Obligasjoner og sertifikater holdes enten som likviditetsreserver eller som sikringsinstrumenter. Likviditetsreservene er definert som «bankportefølje» og bokføres til virkelig verdi.

Renterisiko er risiko som oppstår ved at det er avvik i rentereguleringstidspunktene mellom innlån og utlån. EiendomsKreditt tilstreber å minimere renterisikoen ved å tilpasse rentereguleringstidspunktene for innlån og utlån best mulig, og ved bruk av rentesikringsinstrumenter. EiendomsKreditt har strenge krav til lav renterisiko. Selskapet skal sørge for at verdiendringer som følge av skift i rentekurver ikke er større enn de rammer som selskapet har fastsatt for sikkerhetsmassen og for selskapet totalt sett.

4.4. Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risiko for at selskapet ikke skal kunne overholde alle sine betalingsforpliktelser til rett tid uten at det oppstår betydelige kostnader knyttet til refinansiering eller til realisering av likviditetsreserver eller andre eiendeler. Selskapets likviditetsrisiko er sterkt knyttet til selskapets kredittrisiko som er lav.

Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier likevel at det stilles store krav til risikoreduserende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har følgelig krav til løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet

på kort, mellomlang og lang sikt. Selskapet holder en betydelig likviditetsreserve i form av bankinnskudd, obligasjoner og sertifikater. Per 31.12.2021 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 795 mill. som tilsvarer 16% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 209,7%. Det offisielle minstekravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 105,6% (102,1%). Det offisielle minstekravet til NSFR er 100%.

4.5. Klimarisiko

Klimarisiko er risiko for tap som følge av både klimaendringer og tiltakene som bekjemper dem, altså fremtidig klimarelatert utvikling. Klimarisiko deles inn i fysisk risiko og overgangsrisiko.

Fysisk klimarisiko beskriver risiko knyttet til konsekvensene av klimaendringer slik som flom, skred, tørke, ekstremnedbør og havstigningsnivå. Overgangsrisiko beskriver konsekvensene knyttet til overgangen til lavutslippssamfunnet. Det kan være endringer i politiske eller regulatoriske rammebetingelser, klimadrevet teknologisk innovasjon, endret forbruker adferd og omdømmerisiko.

5. SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

5.1. Bærekraftig drift

God virksomhetsstyring, sosial ansvarlighet og bidrag i forhold til klimautfordringene blir stadig viktigere for finansbransjen. I tråd med dette skal EiendomsKreditt ta hensyn til miljø, klima og sosiale forhold i alle aspekter ved virksomheten og opptre ansvarlig og i tråd med internasjonalt anerkjente prinsipper for samfunnsansvar og bærekraft. EiendomsKreditt sin bærekraftstrategi bygger på FN sine seks prinsipper for bærekraftig bankdrift:



Tilpasning: Finansinstitusjoner må tilpasse forretningsstrategien sin slik at den er i samsvar med enkeltmenneskers behov og samfunnets overordnede mål, slik det kommer til uttrykk i FNs mål for bærekraftig utvikling, Paris-avtalen og i relevante nasjonale rammeverk.

Påvirkning og målsetting: Finansinstitusjoner må kontinuerlig øke sin positive påvirkning og redusere sin negative påvirkning på mennesker, klima og miljø som følge av sine aktiviteter, produkter og tjenester. For å oppnå dette må finansinstitusjoner sette og publisere konkrete mål på de områdene som har størst positiv og negativ effekt.

Kunder: Finansinstitusjoner må jobbe proaktivt med sine kunder og oppmuntre til bærekraftige virksomhet og muliggjøre aktiviteter som skaper velstand både for nåværende og fremtidige generasjoner.

Interessenter: Finansinstitusjoner må proaktivt samarbeide med interessenter for å oppnå samfunnets overordnede mål.

Styring og kultur: For å nå sine mål for ansvarlig og bærekraftig bankdrift, må finansinstitusjoner implementere effektive styringsverktøy og en kultur for bærekraftig virksomhet.

Åpenhet og ansvarlighet: Finansinstitusjoner må med jevne mellomrom gjennomgå sin individuelle og kollektive implementering av disse prinsippene, og være åpne om og ta ansvar for sin positive og negative påvirkning på samfunnets overordnede mål.

Etisk forretningsførsel

Regnskapsloven krever at selskapet skal redegjøre for hvordan det forholder seg til sitt samfunnsansvar med hensyn til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold, samt miljø og korrupsjonsbekjempelse.

Som et frittstående og landsdekkende kredittforetak har selskapet et viktig samfunnsansvar. Selskapet ivaretar sitt samfunnsansvar med hensyn til grunnleggende menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø og korrupsjonsbekjempelse på en god måte gjennom

forretningsstrategier, håndbøker og interne rutiner og retningslinjer.

I den daglige driften er dette samfunnsansvaret integrert i selskapets personalhåndbok, HMS-håndbok, kreditthåndbok, finanshåndbok, økonomihåndbok, etiske retningslinjer og øvrige retningslinjer for personvern og håndtering av personopplysninger, hvitvasking, egenhandel mv.

Forebygge økonomisk kriminalitet

EiendomsKreditt har nulltoleranse for korrupsjon og ser svært alvorlig på korrupsjon knyttet til kunder, forretningsforbindelser og ansatte. Selskapets forventninger til ansatte omtales i selskapets etiske retningslinjer og i utlånsvirksomheten er dette ivaretatt gjennom særskilte bestemmelser i selskapets kredittpolicy.

Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er en viktig del av EiendomsKreditt sitt samfunnsansvar. Selskapets arbeid på dette området har en risikobasert og virksomhetsrettet tilnærming og inngår i selskapets risikostyring. EiendomsKreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen.

EiendomsKreditt har videre etablert en elektronisk transaksjonsovervåkning for at fange opp mistenkelige transaksjoner og transaksjoner fra sanksjonerte personer i henhold til EU og FN sine sanksjonslister. Mistenkelige forhold følges opp og rapporteres om nødvendig til Økokrim.

De ansatte i EiendomsKreditt gjennomgår opplæring i anti-hvitvasking, -terrorfinansiering og -korrupsjon. Direktør for Risikostyring og Compliance rapporterer kvartalsvis etterlevelsen av antihvitvaskarbeidet til styret og ledelsen i EiendomsKreditt.

Samfunnsrolle

EiendomsKreditt sin viktigste samfunnsrolle er å finansiere gode prosjekter for bedrifter, privatpersoner og borettslag. Vår visjon er å være den foretrukne långiveren for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører. EiendomsKreditt

bidrar også i form av et aktivt samarbeid med eierbanker, tilretteleggere og andre samarbeidspartnere, for å skape samfunnsutvikling og næringsaktivitet i ulike regioner. I tillegg bidrar EiendomsKreditt som skatteyter, direkte og indirekte for arbeidstakerne i selskapet.

Selskapet har gjennom mange år gitt økonomisk bidrag til idealistiske organisasjoner, og i år har EiendomsKreditt bidratt til Tv- aksjonen 2021 som gikk til Plans arbeid for å bekjempe barneekteskap med 25 000 kr.

5.2. Klima og miljømål

Vårt overordnede mål er å fremme bærekraftensyn i all vår virksomhet. Endringer i utlånsporteføljen er det som vil ha størst betydning for selskapets påvirkning på klima og miljø. EiendomsKreditt klimamål for 2021 var å utstede grønne obligasjoner for å finansiere grønne utlån i porteføljen. Indikatoren på om målet ble oppfylt var om vi hadde grønne utlån og grønne innlån i 2021. Da EiendomsKreditt utstedte den første grønne obligasjonen på 300 mill. kr. i 2021 som finansierte grønne bygg i porteføljen ble dette målet nådd. EiendomsKreditt har på sikt et mål om å øke andelen av grønne bygninger i næringsporteføljen for å bidra til å gjøre kapital tilgjengelig for bærekraftige næringsbygg.

Grønt obligasjonsrammeverk

EiendomsKreditt har etablert et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner basert på ICMA Green Bond Principles 2018 for å finansiere energieffektive næringsbygg. Vi kan under dette rammeverket utstede grønne senior obligasjoner og obligasjoner med fortrinnsrett for å finansiere eller refinansiere energieffektive grønne næringsbygg som oppfyller kriteriene til grønne bygg slik de er beskrevet i rammeverket. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Selskapet utstedte den første grønne obligasjoner pålydende 300 mill. kr. i 2021. Gjennom dette ønsker vi å synliggjøre vår bærekraftstrategi, diversifiserer vår investorbase og utvide dialogen med eksisterende investorer.

Ansvarlige utlån

EiendomsKreditt tilbyr grønne lån til næringsbygg som oppfyller kriteriene for grønne næringsbygg slik det er beskrevet i rammeverket for grønne obligasjoner etter retningslinjer fra Green Bond Principles 2018. Dette er bygninger som tilhører de topp 15% mest energieffektive nærings- og boligbygg i Norge og rehabiliterte nærings- og boligbygg som har oppnådd 30% energisparing fra utgangspunktet før renovering.

For alle nye lån til næringsbygg vurderes klimarisikofaktorer og bærekraftvurderinger på linje med finansielle risikofaktorer, og tillegges vekt i spørsmålet om kreditt skal innvilges.

Fysisk klimarisiko vurderes ut fra pantets beliggenhet. For å vurdere om eiendommen er lokalisert i faresoner mer utsatt for konsekvensene av klimaendringer bruker EiendomsKreditt NVE sitt faresonekart. Når det gjelder vurdering av overgangsrisiko har vi delt risikoen inn i ulike kategorier. Kategoriene er basert på dagens forståelse av fremtidige konsekvenser innen politikk, reguleringer, marked, teknologi og omdømme for næringseiendom. Det innebærer blant annet at vi har satt overgangsrisikoen som høy for bygg som er teknisk tilpasset til produksjon, transport eller lagring av fossil energi, mens bygg som tilfredsstiller krav til grønne bygg anser vi har en lav overgangsrisiko.

EiendomsKreditt gir ikke lån til kunder som er inkludert i Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper. Dette er selskaper som produserer klasevåpen, kjernevåpen, tobakk, eller driver med produksjon av kull eller kullbasert energi. I tillegg inneholder ekskluderingslisten selskaper som bidrar til alvorlig miljøskade, alvorlige krenkelsers av individets rettigheter i krig og konflikt, grove krenkelsers av menneskerettigheter, og andre grove brudd på grunnleggende etiske normer og grov korrupsjon.

EU klassifiseringssystem for bærekraftige aktiviteter

EiendomsKreditt arbeider med å klassifisere porteføljen i henhold til EU's klassifiseringssystem.

Ved utgangen av 2021 har EiendomsKreditt 519 mill. kr. i grønne lån til næringsbygg. Det representerer 9 % av den samlede utlånsmassen. Av dette er 519 mill. kr. ansett som innenfor topp 15% av den mest energieffektive byggene i Norge, og dermed "taxonomy aligned".

Grønne utlån	MNOK	%
Topp 15% mest energieffektive bygg i Norge	519	9
Øvrige utlån	MNOK	%
Øvrige utlån	5022	91

Ansvarlige plasseringer - forvaltning av virksomhetens egne midler

Vår eksponering i likviditetsporteføljen er hovedsakelig rettet mot det nordiske markedet, og i stor grad mot utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett i nordiske banker, obligasjoner fra norske sparebanker og kommuner. EiendomsKreditt gjennomfører kontroll med likviditetsporteføljen i sammenheng med internkontroll for å holde oversikt over risiko innen bærekraft og samfunnsansvar. Det investeres heller ikke i verdipapirer på Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper.

Miljøfyrtårn

EiendomsKreditt ble Miljøfyrtårn-sertifisert i 2020. Selskapets drift medfører lave miljøbelastninger, men det vektlegges likevel å redusere klima- og miljøpåvirkninger der det er mulig. Klimautslipp i egen virksomhet beregnes årlig basert på Miljøfyrtårn sin beregningsmodell. Ved å føre klimaregnskap og få oversikt over direkte utslipp fra egen virksomhet (Scope 1), samt indirekte utslipp ved forbruk fra oppvarming (Scope 2), har vi et godt utgangspunkt for å redusere utslipp fra egen virksomhet fremover. EiendomsKreditt hadde i 2021 et klimagassutslipp på 5,04 (7,55) tonn CO₂, primært knyttet til energiforbruk og reisevirksomhet. Dette er en reduksjon på 2,51 tonn CO₂, sammenlignet med 2020. Reisevirksomheten var sterkt redusert både i 2021 og i 2020 pga. pandemien.



5.3. Leverandør/verdikjeden

Vi sikrer at nye leverandører er Miljøfyrtårn eller ISO 14001 sertifisert før vi inngår avtale med nye leverandører. Samtidig oppfordrer vi våre eksisterende leverandører til å sertifiseres. I tillegg til dette jobber vi med å utforme en policy og retningslinjer for aktsomhetsvurderinger av våre leverandører i tråd med den kommende åpenhetsloven.

5.4. Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det elleve fast ansatte i EiendomsKreditt. Dette fordeler seg på seks kvinner og fem menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 49 år. EiendomsKreditt er en god og attraktiv arbeidsplass, og arbeidsmiljøet vurderes å være godt. Ansattes sikkerhet, helse, trivsel og funksjonsevne skal fremmes gjennom forebyggende tiltak.

EiendomsKreditt har siden 2004 hatt avtale om administrativt samarbeid med Kredittforeningen for Sparebanker (KfS). Av de ansatte i EiendomsKreditt har fem medarbeidere deltidsstillinger i kredittforeningen. Samlet årsverk i EiendomsKreditt i 2021 utgjorde 9,1 (8,4).

Sykefraværet for 2021 var 0,2% (1,6%) av arbeidstiden. Det egenmeldte fraværet har vært lavt. Det er ikke registrert skader som skyldes arbeidsulykker eller arbeidsbelastning i løpet av året. Selskapet har verneombud. Selskapet har en fleksibel helseforsikringsordning for ansatte.

Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsvalgte fremgår av note 22 i regnskapet.

Gjennom drift, rekruttering og utøvelse av virksomheten søker selskapet å opptre i tråd med likestilling- og diskrimineringslovens formål. For å være i tråd med aktivitets- og redegjøringsplikten i likestilling- og diskrimineringslovens arbeider EiendomsKreditt med retningslinjer for å fremme likestilling, herunder gi like muligheter og rettigheter, samt hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, språk eller religion. Selskapet søker å vektlegge likestilling mellom kjønn

ved rekruttering til stillinger i ledelsen og ved rekruttering til styrende organer.

Selskapet legger vekt på fleksible ordninger som tilrettelegger for å kombinere karriere og familieliv. Ledergruppen består av tre menn og en kvinne. Styret består av en kvinne og fem menn (kvinnelig varamedlem).

Selskapet har ikke tegnet ansvarsforsikring for styret eller daglig leder.

6. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt AS utgjør 71,65 mill.kr. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det for 2021 utbetales et utbytte til aksjonærene på 35.652.663 kr (6,65 kr per aksje) som dekkes av årets overskudd på 71.649.137 kr, og at 35.996.473 kr overføres til annen egenkapital.

7. FREMTIDSUTSIKTER

Koronapandemien er etter to år fortsatt ikke over. Ved inngangen til 2022 er det fortsatt mange restriksjoner som begrenser aktiviteten i samfunnet. På den positive siden har vaksinerings bidratt til at antall innlagte på sykehus går ned til tross for et svært høyt smittenivå. Mange land letter derfor nå på restriksjonene og det forventes full gjenåpning av samfunnet i løpet av første kvartal. En gjenåpning vil føre med seg en betydelig vekst i tjenesteforbruket som særlig vil hjelpe virksomheter innenfor hotell og reiseliv, kultur og uteliv.

Oppgangen i norsk økonomi var solid i 2021 og utsiktene for norsk økonomi er gode også i 2022. På den annen side har stigende lønnsvekst og høyere prisvekst løftet den underliggende inflasjonen. Norges Bank økte derfor styringsrenten med et halvt prosentpoeng i 2021 og forventes å øke renten ytterligere med ett prosentpoeng i 2022. Til tross for stigende renter synes eiendomsbransjen å være preget av optimisme, og forventer god aktivitet og et godt leiemarked fremover. En slik utvikling gir forventninger til høy aktivitet også i finansieringsmarkedet.

EiendomsKreditt har de senere årene posisjonert seg godt i syndikeringsmarkedet og antallet låneforespørsler øker fra år til år. Som følge av lave belåningsgrenser har EiendomsKreditt i mange tilfeller god nytte av samarbeid med andre banker for å løse kunders samlede finansieringsbehov. Denne type samarbeid øker for hvert år og er et prioritert satsingsområde for markedsarbeidet også i 2022.

EiendomsKreditt har bak seg flere år med en utlånsvekst noe over markedsvekst. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2022 med en utlånsvekst på 7-8%.

Styret er svært godt fornøyd med resultatutviklingen i 2021 og vil takke de ansatte for svært god arbeidsinnsats i et krevende år med lange perioder på hjemmekontor. For 2022 ligger det til rette for at den gode utviklingen fortsetter.



Bergen, 15. februar 2022
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rung
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør



Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2021	2020
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode		148 598	160 977
Renteinntekter målt til virkelig verdi		25 859	24 081
Rentekostnader og lignende kostnader		63 014	86 034
Netto renteinntekter	16	111 442	99 025
Provisjonsinntekter	17	5 276	4 497
Provisjonskostnader	17	26	34
Utbytte		-	40
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	15	4 051	1 163
Andre driftsinntekter	19	307	239
Sum andre inntekter		9 608	5 905
Personalkostnader		14 149	12 639
Andre driftskostnader		10 743	8 452
Avskrivninger	21	1 764	1 808
Sum driftskostnader		26 657	22 899
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		94 394	82 031
Nedskrivninger og tap på utlån	11	-	5 711
Resultat før skatt		94 394	76 320
Skattekostnad	18	22 745	18 236
Resultat etter skatt		71 649	58 084
Poster bokført over utvidet resultat		-	-
Totalresultat for perioden		71 649	58 084



Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2021	31.12.2020
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	20	337 071	363 160
Utlån til kunder til amortisert kost	9,11	4 892 580	4 508 913
Utlån til kunder til virkelig verdi	7,8,9	651 754	659 747
Sertifikater og obligasjoner	7,8	476 641	376 129
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	61 351	61 962
Finansielle derivater	7,8	23 234	35 886
Utsatt skattefordel	18	3 858	4 925
Immaterielle eiendeler	21	603	443
Varige driftsmidler	21	3 228	3 306
Bruksrett leieavtaler	24	1 029	2 058
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		2 827	7 448
Sum eiendeler		6 454 176	6 023 979
GJELD OG EGENKAPITAL			
		31.12.2021	31.12.2020
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	7,12	5 315 206	4 907 055
Finansielle derivater	7,8	3 586	14 472
Annen gjeld		41 037	44 602
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		4 637	1 946
Leieforpliktelser	24	1 057	2 086
Ansvarlig lånekapital	5,7,12	125 126	125 108
Sum gjeld		5 490 650	5 095 269
Aksjekapital	4	536 149	536 149
Overkursfond		45 902	45 902
Fondsobligasjonslån	5,12	85 000	85 000
Annen egenkapital		296 474	261 659
Sum egenkapital		963 525	928 710
Sum gjeld og egenkapital		6 454 176	6 023 979

Bergen, 15. februar 2022
Styret for EiendomsKreditt AS

Arvid Andenæs
Styrets leder

Odd Nordli
Styrets nestleder

Jørund H. Indrehus
Styremedlem

Frode Vasseth
Styremedlem

Nina Skage
Styremedlem

Jørund Rong
Styremedlem

Eirik Maurstad
Administrerende direktør

Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
31.12.2020	536 149	85 000	45 902	261 659	928 710
Utbetalt renter på hybridkapital				-3 447	-3 447
Utbetalt utbytte				-28 952	-28 952
Korreksjon implementering av IFRS				-4 435	-4 435
Disponering av årets resultat				35 997	35 997
Foreslått utbytte*				35 653	35 653
31.12.2021	536 149	85 000	45 902	296 474	963 525

*Foreslått utbytte inngår i egenkapitalen inntil det er besluttet av generalforsamlingen. Foreslått utbytte inngår *ikke* i beregningen av kapitaldekningen.



Kontantstrømoppstilling

(i hele 1 000 kr)

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kreditinst.	4 133	11 134
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kreditinst.	-63 975	-85 710
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	168 624	179 330
Innbetalinger av utbytte	-	40
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-7 445	-7 849
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-16 618	-14 282
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-20 275	-21 581
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	64 444	61 081
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	172 771	759 801
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 639 198	-1 489 637
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 252 793	1 255 683
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-272 504	-599 801
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-816	-31
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-486 954	-73 985
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 075 820	1 322 595
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-647 000	-1 135 521
Utbetaling av utbytte	-28 952	-29 756
Utbetalinger til fondsobligasjon	-3 447	-3 388
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	396 421	153 930
Netto kontantstrøm for perioden	-26 089	141 026
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	363 161	222 134
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	337 071	363 161

Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	23
Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	31
Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	32
Note 4 Aksjekapital	38
Note 5 Ansvarlig kapital	38
Note 6 Kapitaldekning	39
Note 7 Klassifisering av finansielle instrumenter	41
Note 8 Virkelig verdi av Finansielle instrumenter	42
Note 9 Utlån Segment og geografi	43
Note 10 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	44
Note 11 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning	45
Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån	49
Note 13 Rentederivatavtaler	50
Note 14 Finansiell risiko	51
Note 15 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	53
Note 16 Netto renteinntekter	53
Note 17 Netto provisjonsinntekter	53
Note 18 Skatt	54
Note 19 Nærstående parter	56
Note 20 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	56
Note 21 Varige driftsmidler	56
Note 22 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	57
Note 23 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	57
Note 24 Vesentlige leieavtaler	60

Note 1 Regnskapsprinsipper

1. Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og forskriften om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak.

Regnskapet er basert på historisk kost prinsippet. For finansielle eiendeler og gjeld benyttes amortisert kost, med unntak av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultat og virkelig verdi over utvidet resultat.

Årsregnskapet presenteres i norske kroner.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsekvent i alle perioder presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

2. Endringer i regnskapsprinsipper

I 2021 har selskapet endret prinsipp om upfront betalinger på inngåtte renteswapper og over-/underkurs på fastrenteutlån. Tidligere ble dette periodisert frem til lånets opprinnelige forfall eller første rentereguleringstidspunkt. I dag inntekts-/kostnadsføres dette løpende.

Effekten av endringen er ført direkte mot selskapets egenkapital.

3. Kommende endringer i standarder og fortolkninger

Pr 31.12.2021 har ikke foretaket tatt i bruk nye og endrede standarder. Det er ingen kjente fremtidige endringer i regnskapsprinsipper som per i dag vurderes å få vesentlig konsekvenser for regnskapet til EiendomsKreditt AS.

IASB har i forbindelse med årlige forbedringsprosjekter gjort mindre endringer i flere standarder. Endringene er vurdert til å ikke ha vesentlig betydning for selskapet.

4. Finansielle eiendeler og gjeld

Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunkt EiendomsKreditt AS blir part i instrumentets kontraktmessige betingelser. Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på avtaletidspunktet. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og EiendomsKreditt i hovedsak har overført risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt rettighetene til de kontraktmessige betingelsene er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Klassifisering og måling av finansielle instrumenter

Etter IFRS 9 skal klassifisering til rett målekategori skje basert på både karakteristika for de kontraktmessige kontantstrømmene og forretningsmodellen for styring av de finansielle eiendelene. Finansielle instrumenter blir ved første gangs innregning klassifisert i en av følgende målekategorier.

1. Gjeldsinstrumenter til amortisert kost
2. Gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre resultatkomponenter (FVOCI)
3. Gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi over resultat (FVTPL)
4. Finansielle forpliktelser

Klassifisering besluttes på grunnlag av forretningsmodell for den porteføljen som instrumentet inngår i og hvilke kontraktmessige kontantstrømmer instrumentene har.

Finansielle eiendeler:

Finansielle eiendeler blir ved første gangs innregning klassifisert i en av følgende målekategorier:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over OCI

Instrumenter til amortisert kost

En finansiell eiendel måles til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt og den finansielle eiendelen ikke er utpekt til virkelig verdi over resultatet ("virkelig verdi opsjonen"):

- Den finansielle eiendelen innehas i en forretningsmodell hvis formål er å holde finansielle eiendeler for å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer ("forretningsmodell kriteriet"), og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen fører på bestemte tidspunkter til kontantstrømmer som utelukkende er betaling av avdrag og renter på utestående hovedstol ("kontantstrømkriteriet").

Forretningsmodellkriteriet

Selskapet vurderer målet med en forretningsmodell der en eiendel holdes på porteføljenivå, fordi dette best reflekterer måten virksomheten styres på, og informasjon er gitt til ledelsen. Informasjonen som vurderes inkluderer:

- uttalte retningslinjer og mål for porteføljen og driften av disse retningslinjene i praksis. Spesielt om ledelsens strategi og målsetning er å holde eiendelen for å inndrive kontraktsmessige kontantstrømmer, opprettholde en bestemt renteprofil, matching av durasjon mellom finansielle eiendeler og tilsvarende finansielle forpliktelser som benyttes for å finansiere disse eiendelene eller realisere kontantstrømmer gjennom salg av eiendelene
- hvordan porteføljens avkastning vurderes og rapporteres til bankens ledelse
- risikoene som påvirker forretningsmodellens ytelse (og de finansielle eiendelene som holdes innenfor denne forretningsmodellen) og hvordan disse risikoene styres
- hvordan lederne kompenseres - f.eks. om kompensasjon er basert på virkelig verdi av de forvaltede eiendelene eller de kontraktsmessige kontantstrømmene samlet og
- frekvens, volum og tidspunkt for salg i tidligere perioder, årsakene til slike salg og forventninger til fremtidig salgsaktivitet. Informasjonen om

salgsaktivitet vurderes imidlertid ikke isolert, men som en del av en samlet vurdering av hvordan selskapets uttalte mål for styring av de finansielle eiendelene oppnås og hvordan kontantstrømmer realiseres.

Vurdering av forretningsmodell er basert på rimelige forventede scenarier uten hensyn til "worst case" eller "stress case" scenarier. Dersom kontantstrømmer etter førstegangsinnregning realiseres på en måte som er forskjellig fra selskapets opprinnelige forventninger endres ikke klassifiseringen av de resterende finansielle eiendelene i den aktuelle forretningsmodellen, men inkorporerer slik informasjon ved vurdering av nye utstedte eller nyanskaffede finansielle eiendeler fremover.

Kontantstrømskriteriet

I denne vurderingen defineres hovedstol som virkelig verdi av den finansielle eiendelen ved første gangs innregning. "Rente" er definert som vederlag for tidsverdien av penger og for kredittrisiko knyttet til utestående hovedstol i en bestemt tidsperiode og for andre grunnleggende utlånsrisikoer og kostnader (f.eks. likviditetsrisiko og administrasjonskostnader), samt fortjenestemargin.

Ved vurderingen av om kontraktsmessige pengestrømmer utelukkende er utbetaling av avdrag og renter på utestående hovedstol, vurderer EiendomsKreditt kontraktbetingelsene i instrumentet. Dette inkluderer å vurdere om den finansielle eiendelen inneholder en kontraktsklausul som kan endre tidspunktet eller størrelsen av kontraktsmessige kontantstrømmer slik at den ikke vil oppfylle denne betingelsen. Ved gjennomgangen vurderer selskapet:

- betingede hendelser som ville endre beløp og tidspunkt for kontantstrømmer;
- innflytelse funksjoner;
- forskuddsbetaling og utvidelsesvilkår
- vilkår som begrenser selskapets krav på kontantstrømmer fra spesifiserte eiendeler (f.eks. periodisk tilbakestilling av renter)

- vilkår som endrer vurdering av tidsverdien av penger - f.eks. periodisk tilbakestilling av renter.

EiendomsKreditt benytter denne kategorien for alle utlån til kunder og kredittinstitusjoner med flytende rente, samt for poster som inngår i regnskapslinjen andre finansielle eiendeler. Selskapet har vurdert alle sine instrumenter som måles til amortisert kost i forhold til reglene ovenfor og mener instrumentene tilfredsstillende kriteriene.

Fastrente utlån, verdipapirer og derivater måles til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet og virkelig verdi over utvidet resultat.

Gjeldsinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre resultatkomponenter (FVOCI)

Instrumentene som inngår i denne målekategorier er de hvor man har som formål både å motta kontraktmessige kontantstrømmer og selge. Kontantstrømmene skal også her bare utgjøre betaling av rente og hovedstol.

Gjeldsinstrumenter, derivater og egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi over resultat (FVTPL)

Følgende instrumenter vil inngå i denne målekategorien:

- 1) Derivater skal alltid til virkelig verdi over resultat.
- 2) Egenkapitalinstrumenter skal som hovedregel her.
- 3) Gjeldsinstrumenter kan havne her dersom kriteriene for bruk av virkelig verdi-oppsjon (FVO) er til stede eller forretningsmodell tilsier at instrumentet styres og følges opp til virkelig verdi.

EiendomsKreditt benytter denne kategorien for likviditetsporteføljen, fastrenteutlån til kunder, derivater (renteswapper), samt investeringer i aksjer og andeler.

Finansielle forpliktelser

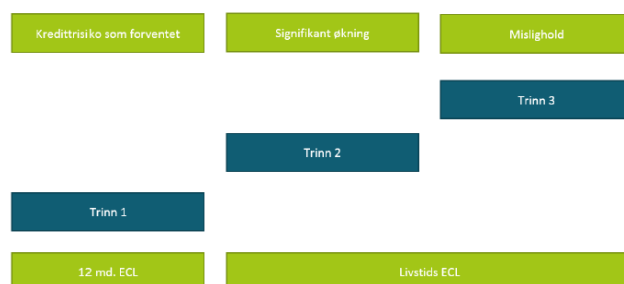
For finansielle forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over ordinært resultat skal endringer i verdien som skyldes selskapets egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat (OCI), med

mindre innregningen i utvidet resultat (OCI) skaper eller forsterker et regnskapsmessig misforhold.

Beregning av nedskrivning

IFRS 9 sine prinsipper knyttet til nedskrivning for tap på finansielle instrumenter er basert på et utgangspunkt at man skal sette av for forventede tap (Expected credit loss (ECL)). Prinsippene i IFRS 9 for nedskrivning gjelder for finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter, og som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført over andre resultatkomponenter (OCI). I tillegg skal også utenombalanseposter som lånetilsagn og aksepterte være omfattet.

Målingen av avsetningen for forventet tap i den generelle modellen avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring, er avsetningene basert på 12-måneders forventet tap ("trinn 1"). 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, er avsetningene basert på forventet tap over hele levetiden ("trinn 2"). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall (mislighold), avsettes for forventet tap over levetiden ("trinn 3").



EiendomsKreditt har utarbeidet et rammeverk for å beregne nedskrivninger i henhold til krav i IFRS 9. Beregning av forventet tap, Expected credit loss (ECL), baseres på en modell bestående av tre «trinn».

Beskrivelse av selskapets nedskrivningsmodell etter IFRS 9.

Dette avsnittet beskriver selskapets modell for nedskrivning av finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter og som ikke klassifiserer til virkelig verdi over resultat. De generelle prinsipper for nedskrivning er beskrevet over.

Selskapet har laget en rutine for kvartalsvis beregningen av tap. Målet for modellen er beregne forventet kreditttap som er fremadskuende og forventningsrettet.

Beregningen baserer seg på 12 måneders og livslang sannsynlighet for kundens mislighold (PD), tap gitt mislighold (LGD) og eksponering ved mislighold (EAD).

Misligholdsansynlighet (PD)

EiendomsKreditt har, basert på Bisnode sin konkursstatistikk, utviklet statistiske modeller for å estimere sannsynligheten for at et engasjement går i mislighold i løpet av påfølgende 12-måneders periode (12 måneders PD). I tillegg til PD-modellene som gir 12-måneders PD har EiendomsKreditt også utviklet PD-kurver som benyttes til å beregne periodedelte PDer for eksponeringens gjenværende levetid (LT). PD-kurvene benyttes både i vurderingen av om et engasjement har hatt en signifikant økning i kredittrisiko og ved beregning av LT ECL for engasjement i trinn 2.

Tap gitt mislighold (LGD)

LGD skal i utgangspunktet representere det foretaket forventer å tape gitt at et engasjement går i mislighold. I beregningen bør det derfor tas hensyn til sannsynligheten for at et misligholdt engasjement blir friskmeldt (tilfriskningsrate) og forventet tap dersom engasjementet ikke blir friskmeldt (tap gitt konkurs). Ettersom våre PD-kurver er avledet av en konkurrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har ikke EiendomsKreditt hatt vesentlige tap på utlån. Så i mangel på egen tapshistorikk benyttes en scenarionalyse til å estimere hva forventet tap kan være gitt konkurs. Med hele porteføljen pantsikret med maksimal

belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarionene at det vil oppstå noe forventet tap.

Eksponering på misligholdtidspunktet (EAD)

EAD representerer forventet eksponering mot kunden på et fremtidig konkurstidspunkt. Alle våre lån har en kontraktsfestet nedbetalingsplan og denne er vil være utgangspunkt for fastsettelse av EAD. I tillegg gjennomføres en justering for å ta hensyn til sannsynligheten for at kunden betaler tilbake lånet raskere enn det som er gitt av nedbetalingsplanen, enten i form av ekstraordinære avdrag eller ved en fullstendig innfrielse.

Endring i kredittrisiko

Ved vurdering av hva som utgjør en vesentlig økning i kredittrisiko har EiendomsKreditt, i tillegg til standardens presumpsjon om at finansielle eiendeler som har kontantstrømmer som er forfalt i mer enn 30 dager er utsatt for vesentlig økt kredittrisiko, lagt til grunn kvalitative og kvantitative indikatorer.

Kvantitativt element (Selskapsrating fra Bisnode)

Det kvantitative elementet er hoveddriveren for migrering fra trinn 1 til trinn 2 og består av en vurdering av differansen mellom PD beregnet på rapporteringstidspunktet og forventet PD på rapporteringstidspunktet beregnet på oppstartstidspunktet. PD estimatene som benyttes i PD-testen tar hensyn til framoverskuende informasjon og er et vektet estimat basert på tre ulike scenarioner. Et engasjement vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko dersom PD på rapporteringsdato er 2,5 ganger høyere enn forventet PD beregnet på innregningstidspunktet. Videre må endringen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning.

Kvalitativt element

Foretaket anser forbearance som en indikator for signifikant økning i kredittrisiko. Dersom det gis forbearance som svekker netto nåverdi av kontantstrømmen med inntil 1%, migrerer lånet til trinn 2, med mindre de er i mislighold og allerede vil være i trinn 3. Ved forbearance som svekker netto nåverdi med mer enn 1% vil lånet migrere til trinn 3.

Migrering mellom de tre trinnene i modellen

Alle misligholdte engasjement allokteres til trinn 3. Alle engasjement som vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning allokteres til trinn 2. Resterende engasjement inngår i trinn 1.

Et engasjement som har migrert til trinn 2 kan migrere tilbake til trinn 1 dersom det ikke lenger oppfyller noen av de tre kriteriene beskrevet overfor. Engasjement som har gått i mislighold vil migrere til trinn 1 eller 2 først etter at det har passert en forfallstermin uten forsinkelser

Makrosenarioer

Ved foretakets beregninger av forventet tap har en hensyntatt fremadskuende informasjon både i beregningen av om det foreligger en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning av eiendelen, og for å komme frem til et forventningsrett estimat på ECL. Dette innebærer at en først benytter en vektet PD mellom de ulike scenarioene som grunnlag for vurdering av migrering mellom de ulike trinnene i ECL-modellen. Bokført ECL beregnes ved å sannsynlighetsvekte estimert ECL for de ulike scenarioene. Det er valgt å legge til grunn 3 scenarioer i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk) og prognoseperioden er satt til 5 år. Etter prognoseperioden er det forutsatt at det ikke er noen forskjell mellom de ulike scenarioene. Prosessen for vurdering av framoverskuende informasjon og fastsettelse av de ulike scenarioene, bygger på innhentede prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank, samt foretakets årlige ICAAP- prosess. Dette skal blant annet sikre at foretakets eget makrosyn blir satt med utgangspunkt i eksterne og uavhengige prognoser, og at forutsetningene for ECL-modellen blir stresstestet ved jevne mellomrom. Makrosenarioene, og vektingen av de tre ulike scenarioene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

Misligholdsdefinisjon

Ved vurdering av hva som utgjør mislighold har selskapet lagt til grunn at det foreligger et mislighold hvis de kontraktuelle kontantstrømmene er mer enn 90 dager etter forfall og beløpet ikke er uvesentlig (>

1.000). For at et lån skal komme ut av misligholdlisten må også alle 30-dagers forsinkelser innfris.

Et engasjement vil også misligholdmerkes dersom en av følgende eksterne anmerkinger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

Mislighold inntreffer på kundenivå. Dette innebærer at mislighold smitter over dersom en kunde har flere engasjement/kontoer.

Governance

EiendomsKreditt har etablert en governancestruktur for modellen og datavarehuset som benyttes til å beregne tapsavsetninger, med tydelig definert ansvar for henholdsvis vedlikehold av modellpark og -metodikk, kvalitet og fullstendighet i dataene som ligger til grunn for beregningene, samt utarbeidelse av makrosenarioer.

Nedskrivningsmodellen er nærmere beskrevet i note 11.

Misligholdte/tapsutsatte engasjement

Samlet engasjement fra en kunde regnes som misligholdt og tas med i EiendomsKreditt sin oversikt over misligholdte engasjementer når de oppfyller selskapets mislighetsdefinisjon. Utlån som ikke er misligholdte, men hvor kundens økonomiske situasjon gjør det sannsynlig at EiendomsKreditt vil bli påført tap, klassifiseres som tapsutsatte engasjementer.

Tapsutsatte engasjementer består av sum misligholdte engasjementer over 90 dager og øvrige tapsutsatte engasjement (ikke-misligholdte engasjement med individuell nedskrivning).

Konstatering av tap

Konstatering av tap (fraregning av balanseført verdi) foretas når banken ikke har rimelige forventninger om å gjenvinne et engasjement i sin helhet eller en del av den. Kriterier når dette skal gjøres er blant annet:

- Avsluttet konkurs i selskaper med begrenset ansvar
- Stadfestet akkord/gjeldsforhandlinger
- Avvikling for øvrige selskaper med begrenset ansvar
- Ved rettskraftig dom
- Sikkerheter er realisert

Overtakelse av eiendeler

Eiendeler som overtas i forbindelse med oppfølging av misligholdte og nedskrevne engasjementer, verdsettes til virkelig verdi ved overtakelsen.

Overtatte eiendeler klassifiseres etter sin art i balansen. Etterfølgende verddivurdering og klassifisering av resultateffekter følger prinsippene for den aktuelle balanseposten.

5. Ikke-finansielle eiendeler og gjeld

Bygg og Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innbefatter eiendommer og 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.

6. Pensjonsforpliktelser

EiendomsKreditt har en innskuddsbasert pensjonsordning for de ansatte. Pensjonspremien innregnes som pensjonskostnad i resultatet i de perioder hvor arbeidsytelsen er utført. I tillegg har selskapet etablert en driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn over 12 G. Ytelsesbaserte pensjonsordninger beregnes i samsvar med IAS 19. Forventet avkastning på pensjonsmidlene beregnes ved bruk av diskonteringsrenten som beregnes ved brutto pensjonsforpliktelse. Aktuarielle gevinster og tap føres over OCI. Det er avsatt aktuarberegnet kostnad for dekning av driftspensjonsavtalen som forpliktelse i balansen.

7. Egenkapital

Egenkapitalen består av selskapets aksjekapital, overkursfond, opptjent egenkapital og hybridkapital.

Eierandelskapitalen omfatter innbetalt kapital knyttet til aksjekapitalen og overkursfond. Opptjent egenkapital består av tilbakeholdt overskudd.

Selskapets hybridkapital består av to hybridkapitalinstrumenter (Ansvarlig lån og fondsobligasjon). Instrumentene er evigvarende med rett for utsteder til å tilbakebetale kapitalen på bestemte datoer, første gang 5 år etter utstedelsesdatoen. Avtalevilkårene oppfyller kravene i Kapitalkravsforskriften og instrumentene er inkludert i bankens kjernekapital for kapitaldekningsformål. Dette innebærer at selskapet har en ensidig rett til å la være å betale renter og/eller tilbakebetale pålydende på instrumentene til hybridkapitalinvestorene. På bakgrunn av dette tilfredstilte ikke instrumentene gjeldsdefinisjonen i IAS 32 og er klassifisert som egenkapital.

En andel av resultatet som tilsvarte utbetalte renter blir allokert til hybridkapitalinvestorene og blir akkumulert som hybridkapital som en del av EiendomsKreditts egenkapital. Tilsvarende reduserer renteutbetalinger hybridkapitalen ved utbetaling.

Utbytte

Foreslått utbytte inngår som del av egenkapitalen inntil det er besluttet på generalforsamlingen. Foreslått utbytte inngår ikke i beregningen av kapitaldekningen.

8. Inntektsføring

Fra og med 01. januar 2020 innførte selskapet IFRS 15. Den baserer seg på et prinsipp om inntektsføring i takt med at kontrollen med en vare eller tjeneste overføres kunden. Selskapet har i svært liten grad inntekter som inneholder vesentlige elementer av separate leveringsforpliktelser slik at tidspunkt for inntektsføring og måling av vederlaget i transaksjonene har ikke blitt endret som følge av innføring av IFRS 15. For EiendomsKreditt er det

hovedsakelig provisjonsinntekter som ble berørt av IFRS 15.

Inntektsført renteinntekt beregnes ved å benytte effektiv rentemetode på brutto balanseført eiendel. Den effektive rente er den renten som nøyaktig diskonterer den fremtidige kontantstrøm, gjennom forventet levetid på det finansielle instrument, til instrumentets brutto bokførte verdi på innregningstidspunktet. Dette innebærer løpende inntektsføring av nominelle renter med tillegg av amortisering av etableringsgebyrer fratrukket direkte etableringskostnader og andre merbetalinger eller rabatter.

Renteinntekter på nedskrevne engasjementer i (misligholdte engasjement steg 3) beregnes som effektiv rente av netto nedskrevet verdi.

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i selskapets balanse. Opptjente ikke innbetalte inntekter periodiseres og føres som fordring i balansen.

Utbytte fra investeringer inntektsføres når rett til utbytte er etablert og besluttet av generalforsamling.

Ved salg av aksjer, obligasjoner og sertifikater vurderes regnskapsmessig gevinst/tap i forhold til gjennomsnittlig anskaffelseskost.

Inntektsføring av etableringsgebyrer

Etableringsgebyrer som er lavere enn de direkte kostnader ved etablering av et lån, inntektsføres under andre gebyrer og provisjonsinntekter ved utbetaling av lånet i samsvar med Finansdepartementets forskrift om årsregnskap m.m. for banker §7-3 Etableringsgebyr.

9. Leieavtaler

IFRS 16 fastsetter prinsipper for innregning, måling og presentasjon av leieavtaler. En kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom kontrakten overfører retten til å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel i en periode i bytte mot vederlag.

Etter IFRS 16 skal forpliktelsen knyttet til fremtidige leiebetalinger for selskapets vesentlige leieavtaler som har en varighet utover 12 måneder regnskapsføres i balansen som en forpliktelse. Tilsvarende skal retten til fremtidig bruk av eiendeler som er leiet, regnskapsføres som en eiendel i balansen.

På iverksettelsestidspunktet innregner leietaker en bruksrettseiendel og en leieforpliktelse. Leieforpliktelsen blir klassifisert som annen gjeld, og måles til nåverdien av leiebetalingen over avtalt leietid, hvor leiebetalingene neddiskonteres med leieavtalens implisitte rente dersom denne lett kan fastsettes. Ellers benyttes marginale lånerente. Den marginale lånerenten er estimert basert på observerbare risikofrie renter i markedet og spread på bankens seniorobligasjoner. Beregningene gjennomføres for tilsvarende løpetid som det vektete snittet av leieavtalens fremtidige kontantstrømmer på tidspunktet for innregning.

Retten til å bruke eiendelen blir klassifisert som varige driftsmiddel i balansen, og måles til anskaffelseskost som settes lik leieforpliktelsen. Bankens husleieavtaler justeres årlig med utvikling i konsumprisindeksen. Ved beregning av fremtidige leiebeløp er det ikke hensyntatt endringer i konsumprisindeksen, i tråd med kravene i IFRS 16. Forlengelsesopsjoner er hensyntatt i de tilfeller det er rimelig sikkert at opsjonen vil utøves.

Ved etterfølgende målinger skal leieforpliktelsen reduseres med betalt leie og økes med beregnede renter. Bruksretteeiendelen avskrives i tråd med kravene i IAS 16 og justeres for evt. ny måling av leieforpliktelsen som skyldes endringer i avtalte leiebetalinger (f.eks. KPI-reguleringer). EiendomsKreditt AS sin leieforpliktelse knyttet seg til leie av kontorlokaler. Retten til å bruke eiendelen ble tilordnet en risikovekt på 100 prosent og effekten på ren kjernekapital ble 0,01 prosentpoeng (negativ effekt).



10. Skatt

Selskapets utsatte skatt og utsatte skattefordel balanseføres i samsvar med IAS 12 Inntektsskatt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av periodens betalbare 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.

I 2020 gjorde IASB en endring i IAS 12 som tydeliggjorde behandlingen av skatt på egenkapitaltransaksjoner. Konsekvensen for selskapet var at skatt på hybridkapitalrente ble ført over ordinært resultat.

11. Øvrige forpliktelser

Avsetning til forpliktelser blir foretatt i samsvar med IAS 37. Den blir foretatt når selskapet har en forpliktelse basert på en tidligere hendelse, det er sannsynlig at forpliktelsen vil bli oppgjort finansielt og forpliktelsen kan estimeres pålitelig.

12. Ekstraordinære poster

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

13. Hendelser etter balansedagen

Det opplyses om hendelser etter balansedagen i samsvar med IAS 10. Opplysningene omfatter hendelser som ikke innregnes i selskapets finansregnskap, men som er av en slik art at de er vesentlige for vurdering av virksomheten.

14. Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontantstrømoppstillingen viser kontantstrømmene gruppert etter operasjonelle, investerings-, og finansieringsaktiviteter.

15. Segmentinformasjon

Segmentrapportering er basert på intern ledelsesrapportering. Resultat- og balanseoppstillingen for segmentene følger av intern finansiell rapportering i henhold til selskapets styringsmodell. Selskapets virksomhet er rettet mot ett segment bedriftsmarkedet, der selskapet tilbyr utlån til næringsutleie til bolig, næringsutleie og utlån til borettslag. I tillegg operer selskapet i ulike deler av Norge.

Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Selskapets regnskapsavleggelse vil i noe grad være basert på estimater og skjønnsmessige vurderinger. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende, og er basert på historiske erfaringer og forutsetninger om fremtidige hendelser som anses sannsynlige på balansetidspunktet. Det er knyttet usikkerhet til de forutsetninger og forventninger som ligger til grunn for anvendte estimater og skjønnsmessige vurderinger. De regnskapsmessige estimatene vil derfor sjeldent være fullt ut i samsvar med endelig utfall, og representerer en risiko for fremtidige vesentlige endringer i balanseført verdi på finansielle instrumenter.

Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet kredittap på en måte som gjenspeiler et objektivt sannsynlighetsveid beløp som fastsettes ved å vurdere en rekke mulige utfall, tidsverdien av penger og rimelige og dokumenterbare opplysninger knyttet til fortid, nåtid og fremtidige økonomiske forhold.

Metoden for måling av forventet kredittap avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning da dette vil være avgjørende for hvorvidt nedskrivningene baseres på 12 måneders forventet tap eller forventet tap over levetiden.

Dette innebærer at beregningene vil være basert på skjønn blant annet knyttet til hvordan en definerer hva som utgjør en vesentlig økning i kredittisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon. Modellen for beregning av forventet tap er beskrevet i note 11.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav på 55 % for næringsbygg og 60 % på næringsbygg som benyttes til boligutleie.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked, fastsettes ved å bruke ulike verdsettelsesteknikker. I disse vurderingene

basere selskapet seg i størst mulig grad på markedsforholdene på balansedagen. Dersom det ikke er observerbare markedsdata gjøres antagelser om hvordan markedet vil prise instrumentet, for eksempel basert på prising av tilsvarende instrumenter.

I verdsettelsene kreves det utstrakt bruk av skjønn, blant annet ved vurdering av kredittisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter fremgår av note 8.

Fastrenteutlån

I henhold til IFRS skal verdsettelsen være basert på en vurdering av hva en ekstern investor ville lagt til grunn ved investering i tilsvarende utlån. Det eksisterer ikke et velfungerende marked for kjøp og salg av fastrentelån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikostjustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørenes preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swaprente tillagt et marginkrav.

Ved estimering av marginkravet tas det hensyn til observerbare markedsrenter på tilsvarende utlån. Marginkravet til markedsaktørene er ikke direkte observerbart og må estimeres basert på differansen mellom de observerbare markedsrentene og swaprenten over en tidsperiode. Da marginkravet ikke er direkte observerbart er det knyttet usikkerhet til beregning av virkelig verdi for fastrenteutlån.

Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring

Innhold

1. Innledning
2. Kapitaldekning
3. Styring og kontroll av risiko
 - 3.1 Totalrisikomodell

1. Innledning

Denne noten gir en beskrivelse av risiko- og kapitalstyring i EiendomsKreditt og skal dekke krav til offentliggjøring av finansiell informasjon slik dette fremkommer av kapitalkravsforskriften.

Oppdatert informasjon om kapitalkrav og ansvarlig kapital oppdateres minst kvartalsvis og offentliggjøres i kvartalsrapporten på hjemmesiden til EiendomsKreditt www.eiendomsKreditt.no.

2. Kapitaldekning

Kapitaldekningsregelverket bygger på en standard for kapitaldekningsberegninger hvor formålet er å styrke stabiliteten i det finansielle systemet gjennom mer risikosensitivt kapitalkrav, bedre risikostyring og kontroll, tettere tilsyn samt mer informasjon til markedet. Kapitaldekningsregelverkets bestemmelser fremgår av finansforetaksloven §§ 14-1 til 14-6 samt kapitalkravsforskriften, beregningsforskriften og CRR/CRD IV-forskriften.

Kapitaldekningsregelverket bygger på tre pilarer. Pilar 1 omhandler minimumskravet til ansvarlig kapital, pilar 2 omhandler vurdering av samlet kapitalbehov i forhold til foretakets risikoprofil og pilar 3 omhandler kravene til offentliggjøring av informasjon. De tre pilarene utdypes nærmere under.

Pilar 1

Pilar 1 omhandler minstekravet til ansvarlig kapital for kredittrisiko, operasjonell risiko og markedsrisiko som er fastsatt til 11 % av samlet beregningsgrunnlag. I tillegg kommer kravet til bevaringsbuffer og systemrisikobuffer på henholdsvis 2,5 % og 3 %. Motsyklisk kapitalbuffer er med virkning fra 13. mars 2020 redusert med 1,5%-poeng

til 1,0 %. Summen av minstekrav og bufferkrav blir således 14,5%.

Kapitaldekningen fastsettes som forholdet mellom selskapets samlede ansvarlige kapital og risikovektede eiendeler. EiendomsKreditt benytter standardmetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for kredittrisiko og markedsrisiko samt basismetoden for å fastsette beregningsgrunnlaget for operasjonell risiko.

Pilar 2

Pilar 2 stiller krav til finansforetakenes kapitalvurderingsprosess. Formålet er å sikre en strukturert og dokumentert prosess for vurdering av selskapets risikoprofil og tilhørende kapitalbehov på kort og lang sikt. ICAAP omfatter risikotyper som ikke er dekket av Pilar 1, og skal være fremoverskuende.

Pilar 3

Formålet med pilar 3 er å supplere minimumskravene i pilar 1 og den tilsynsmessige oppfølgingen i pilar 2. Pilar 3 skal bidra til økt markedsdisiplin gjennom krav til offentliggjøring av informasjon som gjør det mulig for markedet å vurdere selskapets risikoprofil og kapitalisering, samt styring og kontroll. Informasjonskravene innebærer at alle institusjoner skal publisere informasjon om organisasjonsstruktur, risikostyringssystem, rapporteringskanaler samt hvordan risikostyringen er bygd opp og organisert. Videre er det gitt detaljerte krav til offentliggjøring av kapitalnivå og struktur samt risikoeksponering, der sistnevnte avhenger av hvilke beregningsmetoder som benyttes i pilar 1.

Ansvarlig kapital

EiendomsKreditt sin ansvarlige kapital består av aksjekapital, overkurs og tilbakeholdt resultat som utgjør ren kjernekapital, fondsobligasjonslån som teller med som hybridkapital og ansvarlige lån som teller med som tilleggskapital.

Oversikt over ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning fremgår av note 6 i det etterfølgende.

3. Styring og kontroll av risiko

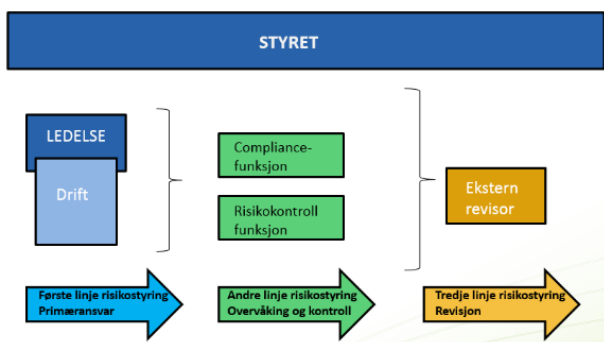
Risiko- og kapitalstyring

God risiko- og kapitalstyring er et viktig strategisk virkemiddel i EiendomsKreditt sin verdiskapning. Dette bidrar til lønnsomhet og god tilgang til kapitalmarkedet. Risikoprofilen i EiendomsKreditt skal være lav. ICAAP-dokumentet i EiendomsKreditt gir en oversikt over metoder for evaluering av risikoprofil og kapitalbehov i henhold til gjeldende regelverk og resultatene av denne evalueringen. Dokumentet inneholder også ILAAP, som gir en oversikt over selskapets egen vurdering av likviditets- og finansieringsrisiko. ICAAP-dokumentet er vedtatt av styret.

Styret er overordnet ansvarlig for ICAAP prosessen med å vurdere selskapets risikoprofil, samlet kapitalbehov i forhold til risikonivå og regulatoriske krav og strategien for å opprettholde et tilfredsstillende kapitalnivå. ICAAP-dokumentet rapporteres til styret årlig. Det er videre nedfelt at foretakets ICAAP-rapportering er en del av beslutningsgrunnlaget for strategiske valg.

Administrasjonen rapporterer løpende til styret om risikoutvikling og eventuelle endringer i risikoeksponeringen. Selskapet har på plass en kapitalplan som viser foretakets målsettinger for minimumskapital, hvordan denne ønskes sammensatt av ulike typer ansvarlig kapital og planer for å opprettholde soliditeten over tid.

Organisering og ansvar



Styring og kontroll av risiko i EiendomsKreditt er organisert etter en modell med tre forsvarslinjer. Det primære ansvaret for risikostyring ligger i den operative førstelinjen ved at alle ansatte har ansvar

for å utføre sitt arbeid i samsvar med de fullmakter, instruksjer og retningslinjer som gjelder for den enkelte.

Lederne av de ulike virksomhetsområdene har et særlig ansvar for risikostyringen innenfor sitt ansvarsområde og gjennomføring av egen internkontroll i form av kontrolltiltak og andre risikoreducerende tiltak.

Administrerende direktør skal sørge for at krav til risikostyring og internkontroll etterleves i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning herunder løpende følge opp endringer i selskapets risikoer og påse at disse er forsvarlig ivaretatt i samsvar med styrets retningslinjer.

Andrelinjeansvaret for risikostyring er lagt til en uavhengig risikokontrollfunksjon (CRO) som har ansvar for å overvåke, vurdere, gi råd og rapportere om risikosituasjonen. CRO rapporterer jevnlig til styret og varsler styret i tilfeller der identifiserte risikoer påvirker eller kan påvirke selskapet. I den daglige driften rapporterer CRO til administrerende direktør.

Styret hører også til andre forsvarslinje og skal blant annet overvåke systemene for internkontroll og risikostyring. På grunn av selskapets størrelse har EiendomsKreditt ikke internrevisor. EiendomsKreditt er videre unntatt kravene til å ha revisjons- eller risikoutvalg på grunn av konsesjon som OMF-foretak.

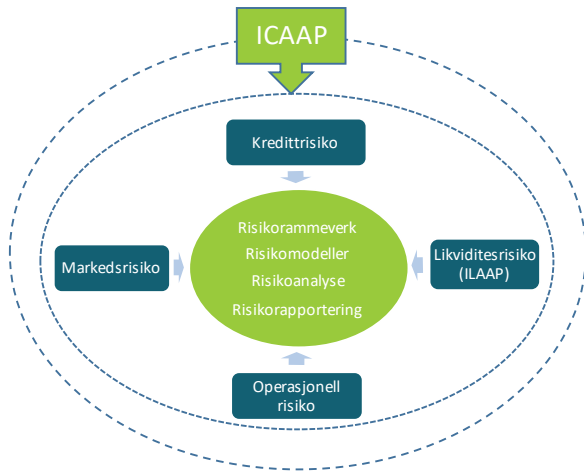
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Ekstern revisor har også rolle som uavhengig gransker som jevnlig avgir rapport til Finanstilsynet om selskapets oppfyllelse av finanslovens krav til OMF foretak.

Kredittkomiteen ledes av administrerende direktør og behandler alle kredittsaker. Større og risikoutsatte engasjement skal godkjennes av styret.

3.1 Totalrisikomodel

De største risikoområdene i EiendomsKreditt er knyttet opp mot fire risikoområder, kredittrisiko, operasjonell risiko, likviditetsrisiko og markedsrisiko.

Figur - Risiko og kapitalstyring i EiendomsKreditt



Under pilar 1 settes det av kapital for kredittrisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko.

I pilar 2 og under arbeid med ICAAP blir det i tillegg avsatt kapital for konsentrasjonsrisiko mot næring og enkeltkunde. Og det blir avsatt kapital for markedsrisiko (kredittpreadrisiko og eiendomsrisiko). Det bli videre gjort en grundig vurdering av likviditetsrisiko (ILAAP) i ICAAP. Øvrige relevante risikoområder som blir vurdert for EiendomsKreditt er, regulatorisk risiko, forretningsrisiko, strategisk risiko, eierrisiko, systemrisiko, pensjonsrisiko og risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging.

3.1.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for tap dersom EiendomsKreditt sine kunder ikke oppfyller sine forpliktelser knyttet til utlån.

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

Selskapet håndterer også kredittrisikoen proaktivt gjennom regelverket som er nedfelt i kreditthåndboken. Selskapet har en kredittpolicy som skal sikre at utlånsporteføljen har en kvalitet og

sammensetning som er forenlig med selskapets målsetting om en lav risikoprofil, og som sikrer selskapet en stabil lønnsomhet på kort og lang sikt. Kreditthåndboken inneholder retningslinjer / regelverk for kredittvirksomheten i selskapet, og skal sikre en enhetlig og kvalitetsriktig behandling av kreditter. Dette understøttes av bruk av detaljerte risikoanalyse- og kontrollskjema og at ingen har kredittfullmakt alene.

Grunnleggende prinsipper i kredittpolicyen for bedriftsmarkedet:

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

Samlet engasjementsbeløp:

Samlet engasjementsbeløp fordelt pr geografisk område fremgår av note 9 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 14.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Definisjon av verdifall som benyttes for regnskapsformål, samt beskrivelse av metodene som benyttes for å fastsette verdiendringer og nedskrivninger fremgår av note 1. Nedskrivning for tap på utlån er basert på forventede tap. Ved førstegangs balanseføring og når kredittrisikoen ikke har økt vesentlig etter førstegangs balanseføring, er avsetningene basert på 12-måneders forventet tap ("trinn 1"). 12-måneders forventet tap er det tapet som er forventet å inntreffe over levetiden til instrumentet, men som kan knyttes til begivenheter som inntreffer de første 12 månedene. Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, er avsetningene basert på

forventet tap over hele levetiden ("trinn 2"). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall (mislighold), avsettes for forventet tap over levetiden ("trinn 3"). Nedskrivning er klassifisert som tapskostnad. Renteinntekter resultatføres etter effektiv rentemetode. En spesifisering av misligholdet og fordelingen av nedskrivningene fremgår av note 11.

Bruk av ratingbyråer:

Selskapet benytter rating fra ratingbyråer der det foreligger ved fastsettelse av vektningen av engasjementene i forbindelse med beregningen av kapitalkravet.

Bruk av sikkerheter:

Utlån i selskapet er generelt gitt med pant i fast eiendom. I tillegg er fortsatt noen lån gitt med bankgaranti. Utlån til banker og kredittforetak er gitt mot gjeldsbrev uten ytterligere sikkerhet. Disse lånene inngår ikke i sikkerhetsmassen for eiendomshypotek.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Konsentrasjonsrisiko er definert som faren for tap som følge av at store deler av den utlånte kapitalen er knyttet opp mot enkelt kunder, mot ensidig næringsmessige områder eller avgrensede geografiske områder.

Konsentrasjonsrisiko er en del av kredittrisikoen. Denne risikoen er særlig relatert til næringslån i EiendomsKreditt. Konsentrasjonsrisikoen er særlig vurdert opp mot store engasjement. Lav låneutmåling (LTV) reduserer betydningen av konsentrasjonsrisiko. For å begrense risikoen ytterligere, legger selskapet stor vekt på sentral beliggenhet, om eiendommen er stor i forhold til det lokale marked og at eiendommen ikke er spesialisert men har generell anvendelsesmulighet.

3.1.2 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risiko for tap som følge av utilstrekkelige interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller eksterne hendelser. Selskapets operasjonelle risiko beregnes kvantitativt i kapitaldekningen i pilar 1 etter basismetoden, som er

nærmere beskrevet i kapitalkravforskriften. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar 2 for operasjonell risiko.

Styring av operasjonell risiko skjer gjennom kontroller integrert i den løpende drift, opplæring, informasjon, beslutningsgrunnlag, lederovervåking og rapportering. Ledere avgir også årlig en bekreftelse på at internkontroll er gjennomført til administrerende direktør som avgir en samlet rapport til styret. Prosessenes gjennomføring er beskrevet detaljert i rutineverk for EiendomsKreditt. Dette blir løpende oppdatert sammen med øvrig instruksverk. Kontrollelementer for øvrig er godkjenning, fullmakter, verifikasjoner, avstemminger, gjennomgang av driftsresultater, budsjettavvik, sikring av aktiva, arbeidsdeling og tilgangskontroller.

3.1.3 Markedsrisiko

Markedsrisiko defineres som risikoen for tap på åpne posisjoner i finansielle instrumenter, som følge av endringer i markedsvariabler og markedsbetingelser. Markedsrisiko inkluderer motparts-, aksje-, rente-, valuta-, eiendoms- og kredittspreadrisiko. EiendomsKreditt har forretninger kun i norsk valuta slik at valutarisiko er eliminert. EiendomsKreditt skal generelt påta seg lav markedsrisiko og styre fastsetter rammer for de viktigste typer av markedsrisiko. For EiendomsKreditt er markedsrisiko særlig knyttet til de finansinstrumenter finansavdelingen kan benytte i sin virksomhet. Selskapet er bevisst denne risikoen og har på plass flere risikoreducerende tiltak for å minimere denne risikoen. Vurderingen foretas på motpartsrisiko, eiendomsrisiko, kredittspreadrisiko og renterisiko.

Motpartsrisiko

EiendomsKreditt er eksponert for motpartsrisiko ved at selskapet anvender de vanligste finansielle instrumenter utenom balansen for å styre selskapets renterisiko. Alle de inngåtte avtaler er sikringsforretninger herunder rentederivatavtaler. Rentederivater (renteswap) er avtaler om bytte av rentebetingelse i en fremtidig periode. For en spesifisering av rentederivatene vises til note 13. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Motpartrisikoen anses som lav.

Eiendomsrisiko

Eiendomsrisiko er kun knyttet til selskapets direkte eierskap i en hytte på Filefjell som benyttes av de ansatte. Eiendomsrisiko anses som lav.

Kredittspreadsrisiko

Kredittspreadsrisiko er knyttet til risikoen for endringer i markedsverdi av obligasjoner, sertifikater og derivater som følge av generelle endringer i kredittspreader. Faktisk risikoeksponering baseres på spesifiserte endringer i kredittspreader i forhold til ratingklasse og kvalitativ justeringsfaktorer. Ved å legge til grunn markedsverdi av verdipapirene per ratingklasse x gjennomsnittlig gjenværende løpetid for ratingklassen x spreadendring for ratingklassen, gir det et samlet tapspotensiale ved kredittspreadsdring. Justeringsfaktorene er risikospredning og markedslikviditet ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Risikospredning er i hvor stor grad porteføljen er diversifisert i forhold til ulike sektorer, geografiske områder og enkeltutstedere. Markedslikviditet er i hvor stor grad porteføljen er likvid i et stresset marked.

Renterisiko

I beregning av kapitalbehov knyttet til renterisiko er det tatt utgangspunkt i maksimal ramme for renterisiko gitt av styret. Beregning av faktisk eksponering av total renterisiko tar hensyn til både eiendels- og gjeldssiden av balansen og et parallellskift i rentekurven på 2 prosentpoeng ihht. Finanstilsynets modul for markedsrisiko. Ved å legge til grunn markedsverdi/påløpende av aktiva (fordelt på næringslån flytende/fast, boliglån flytende/fast, likviditetsporteføljen og innskudd) og passiva (fordelt på bolighypotek, næringshypotek, senior obligasjoner og ansvarlige lån) x rentedurasjon per klasse x verdiendring ved 2%-poeng parallell skift i rentekurven gir det et samlet tapspotensiale for renterisiko.

3.1.4 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko kan deles i to elementer; refinansieringsrisiko og prisrisiko. Førstnevnte er risikoen for ikke være i stand til å oppfylle sine likviditetsmessige forpliktelser, refinansiere gjeld

og/eller ikke evne å finansiere en økning i aktiva. Prisrisiko er risiko for ikke å være i stand til å refinansiere forpliktelser uten en betydelig merkostnad på ny finansiering, eller et prisfall på eiendeler som må refinansieres. Selskapet har en kjent forfallsstruktur og kan derfor ikke få et uventet bortfall av likviditet. Mangel på ordinære innskudd, og dermed stor avhengighet av kapitalmarkedet, tilsier at det stilles store krav til risikoreducerende tiltak og likviditetsreserver. Selskapet har klare krav til gjennomsnittlig løpetid på innlån, størrelse på de enkelte innlån som kan komme til forfall, spredning av forfallstidspunkter samt likviditet på kort, mellomlang og lang sikt. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

3.1.5 Øvrige risiko

Regulatorisk risiko er risiko som følge av endring i rammevilkår satt av myndighetene. Slike endringer i rammevilkår kan ha en vesentlig betydning for virksomheten. Man har i liten grad mulighet for å påvirke denne type endringer, men må tilpasse virksomheten til de endringer i regelverket som myndighetene vedtar.

Forretningsrisiko og strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko for en uventet betydelig reduksjon av EiendomsKreditt sine inntekter, som følge av eksterne forhold. Dette kan være endringer i rammebetingelser gjennom konkurransesituasjonen, endringer i lovgiving, konjunktursvingninger, reguleringer fra offentlige myndigheter eller feilaktige og uheldige forretningsrelaterte beslutninger. Forretningsrisiko er andre forhold enn kredittisiko, markedsrisiko og operasjonell risiko. Strategisk risiko inngår i forretningsrisiko.

Forretningsrisiko styres gjennom prosesser i styret og ledelsen i forbindelse med å ivareta konkurransefordelen for å gi ut lån med pant i bolig eller næringseiendom. EiendomsKreditt har en løpende forretningsstrategiprosess som involverer styret, ledelsen og nøkkelpersoner i arbeidet. Forretningsrisiko følges opp gjennom løpende rapportering, resultatoppfølging, budsjettoppfølging og utarbeidelse av løpende prognoser. Strategiarbeidet er således en rullerende og fleksibel

prosess som ivaretar kortsiktige og langsiktige utfordringer og mål.

Eierisiko er risikoen for at EiendomsKreditt blir påført negative resultater fra eierposter i strategisk eide selskap og/eller må tilføre ny egenkapital til disse selskapene. Eierselskap defineres som selskaper hvor EiendomsKreditt har en vesentlig eierandel og innflytelse.

Risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging

EiendomsKreditt skal identifisere og kontrollere uforsvarlig gjeldsoppbygging. Ved vurdering av høy andel fremmedfinansiering og overdreven gjeldsoppbygging benytter selskapet uvektet kjernekapitalandel (leverage ratio) som en indikator, i tråd med Finanstilsynets anbefalinger.

EiendomsKreditt har en leverage ratio som ligger vesentlig over Finanstilsynets anbefalte minimumsnivå på henholdsvis 3% og 5% for kredittforetak og banker, se note 6. Det settes følgelig ikke av kapital for risiko for uforsvarlig gjeldsoppbygging i pilar 2.

Pensjonsrisiko

Risikoen for at pensjonsforpliktelsene knyttet til ytelsesordninger kan øke. EiendomsKreditt har innskuddsordning overfor sine ansatte. I tillegg har

EiendomsKreditt en driftspensjonsavtale for tidligere administrerende direktør for 70% av lønn over 12G. EiendomsKreditt har en pensjonsrisiko for at ytelsen knyttet til driftspensjonsavtalen vil koste mer enn forventet. Forpliktelsen til EiendomsKreditt kan øke hvis den aktuarielle-erfaringen er verre enn forventet. EiendomsKreditt anser pensjonsrisikoen knyttet til driftspensjonsavtalen som lav i forhold til antall og størrelse. Det er ikke satt av noe kapitalbehov for pensjonsrisiko under pilar 2.

Systemrisiko

Systemrisiko er en form for negativ ekstern virkning som oppstår når en aktør påtar seg en risiko som forårsaker risiko for andre i det finansielle system. Det er også risiko for at en eller flere negative hendelser kan forårsake kollaps i det finansielle system og gi store ringvirkninger i markedet.

EiendomsKreditt kan best beskytte seg mot systemrisiko gjennom forsvarlig kredittrisiko- og likviditetsrisikopolicy. Selskapet har konkludert med at nivået på systemrisikoen ikke vurderes å være høyere enn det som er ivare tatt gjennom kalibreringen av kredittmodellene, den motsykliske kapitalbufferen og systemrisikobufferen. Det er ikke satt av ytterligere kapital for systemrisiko i pilar 2.

Note 4 Aksjekapital

Ved utgangen av året består aksjekapitalen av 5 361 491 ordinære aksjer, alle pålydende kr 100,-, til sammen kr 536 149 100,-. Av aksjekapitalen eies 1.008 aksjer av finansdirektør Lars W. Lynngård. Hver aksje har en stemme i generalforsamling.

De 20 største aksjonærene per 31.12.2021 fremgår av tabellen under.

Meteva AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,12 %
R Transit AS	30,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
Sparebanken Sogn og Fjordane	6,51 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Voss Sparebank	3,64 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Sparebank 1 Søre Sunnmøre	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Helgeland Sparebank	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank ASA	1,53 %	Nordic Private Equity AS	0,77 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Sparebank 1 Østlandet	0,61 %
Sandnes Sparebank	1,42 %	Lillesands Sparebank	0,50 %

Note 5 Ansvarlig kapital

(i hele kr)

Fondsobligasjonskapital

Selskapet har to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 85 000 000,-. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad fondsobligasjonskapitalen kan regnes som kjernekapital har Eiendomskreditt – regulatorisk call - rett til å innløse samtlige utestående obligasjoner. Innløsning kan skje på hver rentebetalingsdato etter at reguleringen trer i kraft.

Tidsbegrenset ansvarlig lånekapital

Det ansvarlige lånet løper til den 17.09.2029 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang den 17.09.2024 og deretter ved hver termindato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første termindato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

ISIN	Type	Call	IB 2021	UB 2021	Årets kostnad
NO0010863723	T2	17.09.2024	125 000 000	125 000 000	2 925 047
NO0010822513	T1	14.05.2023	40 000 000	40 000 000	56 847
NO0010850712	T1	03.05.2024	45 000 000	45 000 000	66 496
Sum					3 048 389



Note 6 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for EiendomsKreditt består av følgende elementer:

	2021	2020
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	260 822	261 659
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-1 202	-1 123
Pensjonsmidler	-346	-294
Utsatt skattefordel	-3 858	-4 925
Sum ren kjernekapital	837 466	837 368
Hybridkapital	85 000	85 000
Sum kjernekapital	922 466	922 368
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	1 047 466	1 047 368
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 732 842	5 387 405
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	831 262	781 172
Kapitaldekning	18,27 %	19,44 %
Kjernekapitaldekning	16,09 %	17,12 %
Ren kjernekapitaldekning	14,61 %	15,54 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,09 %	15,09 %

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden	2021			2020		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital-krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital-krav
Motpart/risikovekt						
<u>Stats- og statsgaranterte obligasjoner</u>						
0 %	4 098	-	-	4 153	-	-
<u>Obligasjonsfond</u>						
0 %	56 351	-	-	56 373	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	331 461	33 146	2 652	351 258	35 126	2 810
<u>Institusjoner</u>						
20 %	477 327	95 465	7 637	383 562	76 712	6 137
50 %	-	-	-	-	-	-
100 %	5 000	5 000	400	5 583	5 583	447
20% , Motpartrisiko (derivater)	13 464	3 941	315	25 935	7 125	570
<u>Foretak</u>						
100 %	-	-	-	-	-	-
<u>Pant eiendom</u>						
<i>Hvorav: ikke-SMB</i>						
- 35%	233 979	81 893	6 551	224 862	78 702	6 296
- 100%	4 814 189	4 814 189	385 135	4 476 598	4 476 598	358 128
- 100%, misligholdte engasjementer	20	20	2	112 214	112 214	8 977
<i>Hvorav: SMB</i>						
- 35%	-	-	-	-	-	-
- 100%	486 909	370 976	29 678	347 082	264 441	21 155
<i>Poster utenom balanse (tilsagn og aksepter utlån)</i>	-	91 881	7 350	-	83 031	6 642
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	346	-	-	294	-	-
100 %	27 173	27 173	2 174	31 109	31 109	2 489
Sum	6 450 318	5 523 684	441 895	6 019 022	5 170 641	413 651
CVA risiko		8 663	693		30 649	2 452
Kapitalkrav for operasjonell risiko		200 495	16 040		186 105	14 888
Sum	6 450 318	5 732 842	458 627	6 019 022	5 387 395	430 992
<u>Bufferkrav</u>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			143 321			134 685
Motsyklisk buffer (1% fra 13.03.20)			57 328			53 874
Systemrisikobuffer (3%)			171 985			161 622
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			372 635			350 181
Minimumskrav til ansvarlig kapital			831 262			781 172

Note 7 Klassifisering av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

I henhold til IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres som;

- Amortisert kost
- Virkelig verdi med verdiendring over utvidet resultat (FVOCI)
- Virkelig verdi med verdiendring over resultat (FVTPL)

Utlån med fast rente som inngår i FVTPL bokføres til virkelig verdi med verdiendring over ordinært resultat med bakgrunn i virkelig verdi opsjon (FVO) for å unngå regnskapsmessig mismatch.

For ytterligere beskrivelse av klassifisering av finansielle instrumenter, se prinsippnoten:

31.12.2021

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	337,07			337,07
Utlån til kunder	4 892,58	651,75		5 544,33
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		532,99		532,99
Finansielle derivater		23,23		23,23
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			11,55	11,55
Sum eiendeler	5 229,65	1 212,98	11,55	6 454,18
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 819,14	496,07		5 315,21
Finansielle derivater		3,59		3,59
Ansvarlig lånekapital	125,13			125,13
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			46,73	46,73
Sum forpliktelser	4 944,26	499,66	46,73	5 490,65

31.12.2020

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	363,16			363,16
Utlån til kunder	4 508,91	659,75		5 168,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		432,50		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis		5,59		5,59
Andre eiendeler			18,18	18,18
Sum eiendeler	4 872,07	1 133,72	18,18	6 023,98
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 388,49	518,56		4 907,05
Finansielle derivater		14,47		14,47
Ansvarlig lånekapital	125,11			125,11
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			48,63	48,63
Sum forpliktelser	4 513,60	533,03	48,63	5 095,27

Note 8 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

Nivå 1: Verdsettes ved bruk av noterte priser i aktive markeder

Markedspris på balansedagen er benyttet. Priser fremkommer som eksternt observerbare priser, kurser eller renter fra en børs, forhandler, megler eller lignende, og prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner på armlengdes avstand. I kategorien inngår blant annet børsnoterte aksjer og obligasjonsfond.

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

Verdsettes ved bruk av informasjon som ikke er noterte priser, men hvor priser er direkte eller indirekte observerbare for eiendelene eller forpliktelsene, og som også inkluderer noterte priser i ikke aktive markeder. Verdien er basert på nylige observerbare markedsdata i form av en transaksjon i instrumentet mellom informerte, villige og uavhengige parter. I kategorien inngår blant annet obligasjoner og rentederivater.

Nivå 3: Verdsettelse på annen måte enn basert på observerbare markedsdata

Hvis fastsettelse av verdi ikke er tilgjengelig ved bruk av nivå 1 eller 2 benyttes verdsettelsesmetoder som baserer seg på ikke-observerbar informasjon. Instrumenter i denne kategori verdsettes etter metoder som er basert på estimerte kontantstrømmer, vurdering av eiendeler og gjeld i selskaper, og modeller hvor vesentlige parametere ikke er basert på observerbare markedsdata eller eventuelle bransjestandarder. I kategorien inngår blant annet næringslån med fastrente og unoterte egenkapitalbevis.

Finansielle instrumenter til virkelig verdi klassifisert i ulike nivåer

31.12.2021	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			651,75	651,75
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,35	476,64		532,99
Finansielle derivater		23,23		23,23
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,35	499,87	656,75	1 212,98
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		496,07		496,07
Finansielle derivater		3,59		3,59
Sum forpliktelser	-	499,66	-	499,66

31.12.2020	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			659,75	659,75
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,37	376,13		432,50
Finansielle derivater		35,89		35,89
Aksjer og egenkapitalbevis	0,59		5,00	5,59
Sum eiendeler	56,96	412,01	664,75	1 133,72
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		518,56		518,56
Finansielle derivater		14,47		14,47
Sum forpliktelser	-	533,03	-	533,03

Note 9 Utlån Segment og geografi

(i hele 1 000 kr)

EiendomsKreditt opererer bare med ett segment, BM. Alt av renteinntekter og -kostnader knytter seg derfor til dette segmentet. Mesteparten av utlånsporteføljen er knyttet til sikkerhetsmassen for våre utstedte obligasjoner med fortrinnsrett.

Utlån fordelt etter sektor (1.000 kr)	2021	%	2020	%
Aksjeselskaper	5 245 350	94,67 %	4 857 387	94,27 %
Ansvarlige selskaper	207 604	3,75 %	191 936	3,73 %
Personlig næringsdrivende	37 362	0,67 %	55 057	1,07 %
Lønnstakere	44 603	0,80 %	48 215	0,94 %
Annet	5 850	0,11 %	20	0,00 %
Sum	5 540 770	100,00 %	5 152 615	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke (1.000 kr)	2021	%	2020	%
Agder	222 366	4,01 %	149 738	2,91 %
Innlandet	100 253	1,81 %	148 624	2,88 %
Møre og Romsdal	42 478	0,77 %	45 181	0,88 %
Nordland	12 517	0,23 %	12 287	0,24 %
Oslo	1 289 694	23,28 %	1 019 570	19,79 %
Rogaland	584 847	10,56 %	492 856	9,57 %
Troms og Finnmark	22 445	0,41 %	14 562	0,28 %
Trøndelag	285 455	5,15 %	324 572	6,30 %
Vestfold og Telemark	602 884	10,88 %	530 155	10,29 %
Vestland	931 866	16,82 %	1 012 392	19,65 %
Viken	1 445 965	26,10 %	1 402 676	27,22 %
Sum	5 540 770	100,00 %	5 152 615	100,00 %

Ved utgangen av 2021 sto det igjen omlag 0,05 % av porteføljen som ikke var overført til sikkerhetsmassen eiendomshypotek.

Utlån fordelt på portefølje (1.000 kr)	2021	%	2020	%
Eiendomshypotek	5 538 004	99,95 %	5 148 774	99,93 %
Annet	2 766	0,05 %	3 841	0,07 %
Sum	5 540 770	100,00 %	5 152 615	100,00 %



Note 10 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2021	31.12.2020
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 478 201	5 040 203
Fyllingssikkerhet	430 436	460 321
Sum	5 908 637	5 500 524
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 660 000	4 232 000
Overpantsettelse	26,8 %	30,0 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	21 803	19 879
Antall lån	254	259
Fast rente	11,7 %	12,5 %
Flytende rente	88,3 %	87,5 %
Volumvektet indeksert LTV	47,2 %	46,2 %

For ytterligere informasjon om sikkerhetsmassen vises det til våre nettsider og publikasjonen «Cover pool data», som blir gjort tilgjengelig hvert kvartal: [Cover pool data](#)

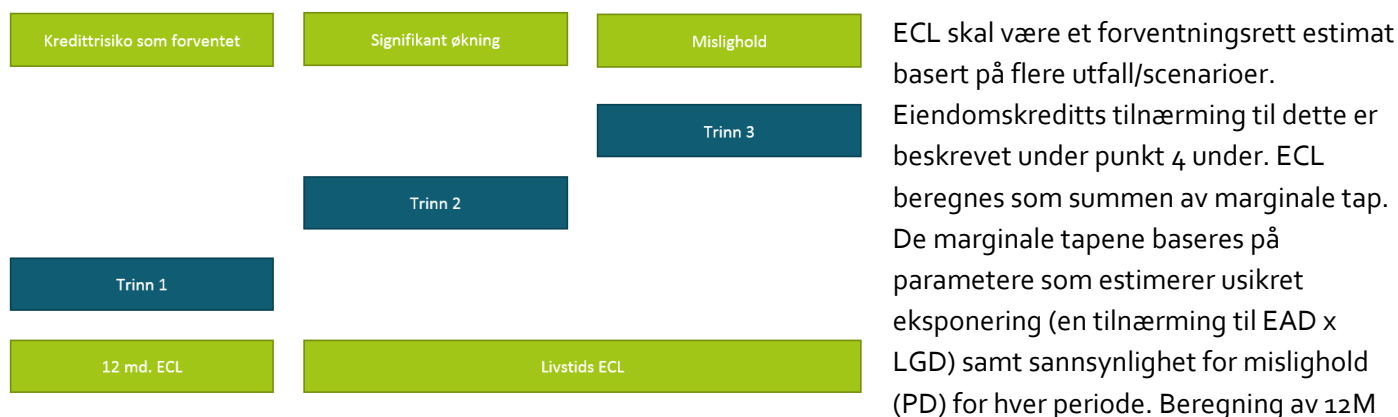
Note 11 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning

(i hele millioner kr)

IFRS 9 sine prinsipper knyttet til nedskrivning for tap på finansielle instrumenter er basert på et utgangspunkt at man skal sette av for forventede tap (Expected credit loss (ECL)). De nye prinsippene i IFRS 9 for nedskrivning gjelder for finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter, og som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført over andre resultatkomponenter (OCI). I tillegg skal også utenombalansposter som lånetilsagn og aksepter være omfattet.

1. Beskrivelse av rammeverket

EiendomsKreditt har utarbeidet et rammeverk for å beregne nedskrivninger i henhold til krav i IFRS 9. Beregning av forventet tap, Expected credit loss (ECL), baseres på en modell bestående av tre «trinn». Se figur under. Når et lån førsteganginnregnes i foretakets balanse vil det inngå i «Trinn 1». Dersom det vurderes at engasjementet har hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinregning vil det flyttes til «Trinn 2». Misligholdte engasjement flyttes til «Trinn 3». For engasjement i trinn 1 beregnes det 12 måneders ECL (12M ECL), mens det for engasjement i trinn 2 og 3 beregnes ECL for engasjementets restløpetid - Lifetime ECL (LT ECL). Trinn 1 og 2 erstatter de gruppevise nedskrivningene under NGAAP, mens trinn 3 i all hovedsak tilsvarer de individuelle nedskrivningene under NGAAP.



ECL og LT ECL baseres på samme logikk. Forskjellen mellom de to estimatene er perioden ECL beregnes for (hhv. 12 måneder og engasjementets forventede gjenværende levetid).

Misligholdsansynlighet (PD)

EiendomsKreditt har, basert på Bisnode sin konkursstatistikk, utviklet statistiske modeller for å estimere sannsynligheten for at et engasjement går i mislighold i løpet av påfølgende 12-måneders periode (12 måneders PD). I tillegg til PD-modellene som gir 12-måneders PD har EiendomsKreditt også utviklet PD-kurver som benyttes til å beregne periodedelte PDer for eksponeringens gjenværende levetid. PD-kurvene benyttes både i vurderingen av om et engasjement har hatt en signifikant økning i kredittrisiko og ved beregning av LT ECL for engasjement i trinn 2.

Tap gitt mislighold (Loss Given Default - LGD)

LGD skal i utgangspunktet representere det foretaket forventer å tape gitt at et engasjement går i mislighold. I beregningen bør det derfor tas hensyn til sannsynligheten for at et misligholdt engasjement blir friskmeldt (tilfriskningsrate) og forventet tap dersom engasjementet ikke blir friskmeldt (tap gitt konkurs). Ettersom våre PD-kurver er avledet av en konkurstrisiko vektlegges derfor ikke tilfriskningsraten. På grunn av våre lave belåningsgrader har ikke EiendomsKreditt hatt tap på utlån. Så i mangel på egen tapshistorikk benyttes en scenarioanalyse til å estimere hva forventet tap kan være gitt konkurs. Med hele porteføljen pantet sikret med

maksimal belåningsgrad på 60% blir det derfor bare i de mest alvorlige scenarioene at det vil oppstå noe forventet tap.

Eksponering på misligholdtidspunktet (Exposure at Default – EAD)

EAD representerer forventet eksponering mot kunden på et fremtidig konkurstidspunkt. Alle våre lån har en kontraktsfestet nedbetalingsplan og denne er vil være utgangspunkt for fastsettelse av EAD. I tillegg gjennomføres en justering for å ta hensyn til sannsynligheten for at kunden betaler tilbake lånet raskere enn det som er gitt av nedbetalingsplanen, enten i form av ekstraordinære avdrag eller ved en fullstendig innfrielse.

2. Migrering mellom de tre trinnene i modellen

Alle misligholdte engasjement allokteres til trinn 3. Alle engasjement som vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning allokteres til trinn 2. Resterende engasjement inngår i trinn 1.

Signifikant økning i kredittrisiko

Migrering fra trinn 1 til trinn 2 styres av definisjonen av signifikant økning i kredittrisiko. Dette regelsettet består av tre elementer - et kvantitativt element, et kvalitativt element og en back-stop.

Kvantitativt element (Selskapsrating fra Bisnode)

Det kvantitative elementet er hoveddriveren for migrering fra trinn 1 til trinn 2 og består av en vurdering av differansen mellom PD beregnet på rapporteringstidspunktet og forventet PD på rapporteringstidspunktet beregnet på oppstartstidspunktet. PD estimatene som benyttes i PD-testen tar hensyn til framoverskuende informasjon og er et vektet estimat basert på tre ulike scenarioer. Et engasjement vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko dersom PD på rapporteringsdato er 2,5 ganger høyere enn forventet PD beregnet på innregningstidspunktet. Videre må økningen i PD være større enn to prosentpoeng for at det skal vurderes som en signifikant økning. I tillegg vil alle økninger på mer enn syv prosentpoeng vurderes som signifikant.

Kvalitativt element

Foretaket anser forbearance som en indikator for signifikant økning i kredittrisiko. Dersom det gis forbearance som svekker netto nåverdi av kontantstrømmen med inntil 1%, migrerer lånet til trinn 2, med mindre de er i mislighold og allerede vil være i trinn 3. Ved forbearance som svekker NNV med mer enn 1% vil lånet migrere til trinn 3.

Migrering til lavere trinn

Et engasjement som har migrert til trinn 2 kan migrere tilbake til trinn 1 dersom det ikke lenger oppfyller noen av de tre kriteriene beskrevet overfor. Engasjement som har gått i mislighold vil migrere til trinn 1 eller 2 først etter at det har passert en forfallstermin uten forsinkelser.

3. Misligholddefinisjon

Et engasjement er å anse som misligholdt dersom et krav er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet ikke er uvesentlig (> 1.000). For at et lån skal komme ut av misligholdlisten må også alle 30-dagers forsinkelser innfris.

Et engasjement vil også misligholdmerkes dersom en av følgende eksterne anmerkninger er registrert på kunden:

- Gjeldsordning
- Konkurs

Mislighold inntreffer på kundenivå. Dette innebærer at mislighold smitter over dersom en kunde har flere engasjement/kontoer.

4. Makroscenarier

Det skal tas hensyn til framoverskuende informasjon både i beregningen av om det foreligger en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning av eiendelen, og for å komme frem til et forventningsrett estimat på ECL. Dette innebærer at en først benytter en vektet PD mellom de ulike scenarioene som grunnlag for vurdering av migrering mellom de ulike trinnene i ECL-modellen. Bokført ECL beregnes ved å sannsynlighetsvekte estimert ECL for de ulike scenarioene. Det er valgt å legge til grunn 3 scenarier i beregningen (base, optimistisk og pessimistisk) og prognoseperioden er satt til 5 år. Etter prognoseperioden er det forutsatt at det ikke er noen forskjell mellom de ulike scenarioene. Prosessen for vurdering av framoverskuende informasjon og fastsettelse av de ulike scenarioene, bygger på innhentede prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank, samt foretakets årlige ICAAP- prosess. Dette skal blant annet sikre at foretakets eget makrosyn blir satt med utgangspunkt i eksterne og uavhengige prognoser, og at forutsetningene for ECL-modellen blir stresstestet ved jevne mellomrom. Makroscenariene, og vektingen av de tre ulike scenariene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

5. Governance

Eiendomskreditt har etablert en governancestruktur for modellen og datavarehuset som benyttes til å beregne tapsavsetninger, med tydelig definert ansvar for henholdsvis vedlikehold av modellpark og -metodikk, kvalitet og fullstendighet i dataene som ligger til grunn for beregningene, samt utarbeidelse av makroscenarier.

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.20	1,033	1,982	3,642	6,657	4 302,43	100,57	106,52	4 509,52
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,154	0,728	-	0,574	-237,52	237,52	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-0,001	-	0,033	0,032	-6,92	-	6,92	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	0,931	-1,810	-0,879	-	94,34	-94,34	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,034	-0,290	-	-0,256	157,46	-157,46	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,548	-	-	0,548	1 480,64	0,71	-	1 481,35
Avgang engasjementer	-0,132	-	-	-0,132	-1 100,50	-	-0,20	-1 100,70
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	-0,738	-0,020	-1,735	-2,493	-	-	-	-
Økte tapsavsetninger utover ordinære	-	-0,335	-	-0,335	-	-	-	-
Tapsavsetninger 31.12.21	0,5901	2,995	0,130	3,715	4 595,59	275,67	18,91	4 890,17
Påløpte renter og gebyrer					3,61	2,13	0,39	6,13
Tapsavsetninger					-0,59	-3,00	-0,13	-3,72
Utlån til kunder til amortisert kost 31.12.21					4598,61	274,80	19,17	4892,58

Tap på utlån:

	2021	2020
Overgang IFRS (fjernet gruppeavsetninger)	-	-1,670
Periodens endring i trinn 1	-0,443	1,033
Periodens endring i trinn 2	1,013	1,982
Periodens endring i trinn 3	-3,512	3,642
Konstaterte tap	2,942	0,723
Sum tap på utlån	-	5,710



Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2021	31.12.2020
Brutto utlån	5544	5169
Misligholdte lån:		
Misligholdte lån eiendomshypotek	18,91	106,52
Misligholdte andre lån	-	-
Påløpte renter og gebyrer	0,39	2,70
Sum	19,30	109,22
Misligholdte lån i %	0,35 %	2,11 %

Misligholdte lån fordelt på fylke:

Fylke	2021		2020
Oslo	3,54	Agder	93,59
Rogaland	15,76	Rogaland	12,44
		Viken	3,20
Sum	19,30		109,22

Note 12 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid ↓	Type lån	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0010873078	FRN EIKR ₃₄ PRO	16.01.20 - 16.01.23	Senior	1,21 %	17.01.2022	200 000 000
NO0010905102	FRN EIKR ₃₅ PRO	16.11.20 - 16.11.23	Senior	1,44 %	16.02.2022	275 000 000
NO0011068140	FRN EIKR ₃₆ PRO	10.08.21 - 10.10.24	Senior	1,12 %	10.01.2022	150 000 000
NO0010683774	4,13 % EIKRN ₀₉ PRO	20.06.13 - 20.06.23	OMF *	4,13 %	20.06.2023	120 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN ₁₂ PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF *	2,80 %	26.01.2026	350 000 000
NO0010775430	FRN EIKRN ₁₃ PRO	27.09.16 - 15.06.22	OMF *	1,55 %	15.03.2022	415 000 000
NO0010795388	FRN EIKRN ₁₄ PRO	29.05.17 - 15.06.23	OMF *	1,39 %	15.03.2022	350 000 000
NO0010816200	FRN EIKRN ₁₆ PRO	16.02.18 - 17.06.24	OMF *	1,33 %	15.03.2022	500 000 000
NO0010839665	FRN EIKRN ₁₇ PRO	17.12.18 - 15.03.23	OMF *	1,26 %	15.03.2022	400 000 000
NO0010841190	FRN EIKRN ₁₈ PRO	15.01.19 - 17.03.25	OMF *	1,37 %	15.03.2022	550 000 000
NO0010864390	FRN EIKRN ₁₉ PRO	24.09.19 - 15.03.24	OMF *	1,12 %	15.03.2022	300 000 000
NO0010873557	FRN EIKRN ₂₀ PRO	24.01.20 - 15.06.26	OMF *	1,22 %	15.03.2022	650 000 000
NO0010895154	FRN EIKRN ₂₁ PRO	08.10.20 - 08.10.25	OMF *	1,04 %	10.01.2022	350 000 000
NO0010939853	FRN EIKRN ₂₂ PRO	5.02.21 - 15.06.27	OMF *	1,11 %	15.03.2022	375 000 000
NO0011151094	FRN EIKRN ₂₃ PRO ESG	6.11.21 - 16.11.26	OMF *	1,07 %	16.02.2022	300 000 000
Sum						5 285 000 000
Egenbeholdning						-
Påløpte ikke forfalte renter						16 398 149
Over- og underkurser ved emisjon						13 807 670
Sum ifølge regnskap						5 315 205 819
NO0010822513	FRN EIKR ₃₀ PRO	14.05.18 - 14.05.23	T1	4,34 %	14.02.2022	40 000 000
NO0010850712	FRN EIKR ₃₂ PRO	03.05.19 - 03.05.24	T1	4,45 %	03.02.2022	45 000 000
NO0010863723	FRN EIKR ₃₃ PRO	17.09.19 - 17.09.24	T2	2,60 %	17.03.2022	125 000 000
Sum						210 000 000
Påløpte ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital						126 389
Sum ifølge regnskap						210 126 389

Forklaringer:

FRN : Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån

* : Lån med utvidet forfallsdato (1 år)

Note 13 Rentederivatavtaler

(i mill. kr)

EiendomsKreditt har ingen valutarisiko.

EiendomsKreditt anvender de vanligste finansielle instrumenter for å styre selskapets renterisiko. Selskapets risikostyring oppfyller ikke vilkårene til sikringsbokføring og konsernets derivater måles til virkelig verdi med verdiendring føres over resultatet. Avtalene er inngått med anerkjente banker. Kredittrisikoen anses som lav. Mark-to-market vurdering av kontraktene viser 12 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 3,59 mill. og 9 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 13,46 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2021.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2022)	25,00	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2023)	244,00	100,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2024)	21,20	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	187,85	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	78,00	350,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2028)	50,05	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2029)	-	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2030)	29,00	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2031)	10,00	-
Totalt		645,10	450,00



Note 14 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

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

Beløp fordelt etter avdragstidspunkt (likviditetsrisiko)

Tall i 1 000 kr	Sum Balanse	Uten Forfall	Inntil 1 mnd.	1–3 mnd.	3–12 mnd.	1–5 år	Over 5 år
Eiendeler							
Innskudd i og utlån til finansinstitusjoner	337 071		244 721	92 350			
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 544 334		-2 132	108 642	315 021	3 132 747	1 990 055
Øvrige finansplasseringer	537 992		56 469	140 964	20 032	284 756	35 771
Finansielle derivater	23 234		8 127	1 642		11 817	1 647
Andre eiendeler	11 546		174	1 275	5 653	1 508	2 936
Sum eiendeler	6 454 176		307 359	344 874	340 706	3 430 828	2 030 409
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 315 206		1 725	12 040	415 134	4 511 606	374 701
Ansvarlig lånekapital	125 126			126		125 000	
Finansielle derivater	3 586				84	2 645	857
Annen gjeld	46 731		20 258	380	24 161	-	1 932
Sum gjeld	5 490 650		21 983	12 546	439 379	4 639 252	377 490
Egenkapital	963 525	878 525		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 454 176	878 525	21 983	97 546	439 379	4 639 252	377 490
Netto likviditetseksposering i balansen		-878 525	285 376	247 328	-98 673	-1 208 423	1 652 919

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	337 071		337 071				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 544 334	5 198	1 003 859	3 724 180	27 752	533 705	249 640
Øvrige finansplasseringer	537 992	6 150	110 529	400 547	-	20 766	
Finansielle derivater	23 234	9 770	-350 000	445 000	-25 000	-69 233	12 697
Andre eiendeler	11 546	11 546					
Sum eiendeler	6 454 176	32 663	1 101 459	4 569 727	2 752	485 238	262 337
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 315 207	16 398	1 060 511	4 113 870		124 428	-
Ansvarlig lånekapital	125 126	126		125 000			
Finansielle derivater	3 586				84	2 645	857
Annen gjeld	46 731	46 731					
Sum gjeld	5 490 650	63 255	1 060 511	4 238 870	84	127 073	857
Sum egenkapital	963 525	878 525		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 454 176	941 781	1 060 511	4 323 870	84	127 073	857
Netto renteeksposering i balansen		-909 117	40 948	245 858	2 668	358 164	261 480

Rente- og valutasikring

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

Utlån med fastrente tilbys med bindingsperioder mot faste datoer, en dato hvert år. Lånene rentesikres ved bruk av innlån med tilsvarende rentebinding eller ved bruk av rentederivater. I renterisikostyringen sikres hver fastrenteperiode for seg. Risikostyringen oppfyller ikke vilkårene til sikringsbokføring etter IFRS 9.

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

Ved årsskiftet hadde selskapet en total rentefølsomhet - definert som endring i egenkapitalens markedsverdi (nåverdi) ved 1 prosentpoeng generell endring i markedsrentene på kr 3,3 mill.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 15 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter

(i mill. kr)

	2021	2020
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi		
Netto gevinst/tap på derivater	-1,61	5,61
Netto verdiendring på utlån*	-14,85	16,75
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-2,05	-0,76
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,09	0,65
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	22,47	-21,08
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til amortisert kost	-	-
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	4,05	1,16

*Forventede tap på fastrenteutlånene inngår i markedsverdieregningen på lånene. Beløpet utgjør 0,28 MNOK.

Note 16 Netto renteinntekter

(i hele 1 000 kr)

	2021	2020
Renteinntekter		
Renteinntekter av utlån til kunder	169 890	175 855
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	3 600	7 528
Andre renteinntekter	967	1 676
Sum renteinntekter	174 457	185 059
Rentekostnader		
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	2 925	3 697
Rentekostnader obligasjoner	60 279	83 405
Kostnader fondsobligasjoner	123	122
Rentekostnader derivater	-360	-1 295
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	47	75
Andre rentekostnader	-	32
Sum rentekostnader	63 014	86 034
Netto renteinntekter	111 442	99 025

Note 17 Netto provisjonsinntekter

(i hele 1 000 kr)

	2021	2020
Etableringsgebyr	4 194	3 398
Andre gebyrer	1 081	1 099
Provisjonsinntekter	5 276	4 497
Provisjonskostnader	26	34
Netto provisjonsinntekter	5 250	4 463



Note 18 Skatt

(i hele 1000 kr)

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	94 394	76 320
+/- endring i midlertidige forskjeller	-5 994	4 115
+/- korrigerende forskjell i midlertidig regnskap og ligningspapir	-2 086	
+/- permanente forskjeller	-1 720	-3 388
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-	-39
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	33	44
+/- permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
Skattepliktig inntekt	84 627	77 052
Inntektsskatt 25%	21 157	19 263
+/- for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	-	-
Betalbar skatt	21 157	19 263
+/- endring i utsatt skatt	1 067	-1 027
+/- Korrigerende forskjell i midlertidige forskjeller regnskap og ligningspapir	522	-
Årets skattekostnad	22 745	18 236
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	94 394	76 320
Beregnet skatt 25%	23 599	19 080
Bokført skatt	22 745	18 236
Differanse	854	844
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	8	11
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-	-10
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	-	-
Renter på fondsobligasjoner	-862	-847
Differanse	-854	-844

Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2021	2020	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Kurs rentederivater	9 878	11 489	1 611
Kurs fastrente	499	15 347	14 849
Generelle avsetninger	163	125	-38
Balanseførte leieavtaler i regnskapet, skattemessig ikke aktivert (balanseført)	-28	2 058	2 086
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Obligasjonsgjeld	-14 745	-32 770	-18 025
Up front ved swaps	-	-4 520	-4 520
Utlån	-9 076	-10 946	-1 870
Forskuddsbetalt pensjonspremie	-1 586	-1 788	-202
Varige driftsmidler	-405	-288	117
Sum midlertidige forskjeller	-15 299	-21 293	-5 994
Verdipapirgjeld	-134	1 593	-1 727
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-15 433	-19 700	4 267
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-3 858	-4 925	1 067
Bokført utsatt skattefordel	-3 858	-4 925	
Effektiv skattesats	25,0 %	25,0 %	

Note 19 Nærstående parter

(i hele 1 000 kr)

I samsvar med regnskapslovens § 7-30 b vil EiendomsKreditt gi de opplysningene som forutsettes om nærstående parter.

Kredittforeningen for Sparebanker (KfS)

EiendomsKreditt tok sammen med 49 sparebanker initiativ til etableringen av Kredittforeningen for Sparebanker. Kredittforeningen for Sparebanker ble etablert i 2004, og EiendomsKreditt har en avtale med Kredittforeningen for Sparebanker om administrasjonssamarbeid.

Mellomværende med KfS fremkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2021	2020
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	-	260
Utbytte av egenkapitalbeviskapital	-	-
Gevinst/tap(-) på rentebærende verdipapirer	-	13
Andre driftsinntekter	307	219
Sum inntekter	307	493
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	-	-
Aksjer, andeler og grunnfondsbevis	5 000	5 000
Andre eiendeler	191	-9
Sum eiendeler	5 191	4 991

Sparebanker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2021 er det 65 banker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.

Note 20 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 337 070 869. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 452 165.

Note 21 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

Varige driftsmidler	2021			2020		
	Maskiner og inventar	Immaterielle eiendeler	Fast eiendom	Maskiner og inventar	Immaterielle eiendeler	Fast eiendom
Anskaffelseskostnad per 1.1.	593	1 654	3 167	686	2 008	3 167
Anskaffet i perioden	133	683	-	31	-	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	116	523	96	126	557	96
Akkumulerte avskrivninger	428	1 734	239	435	1 564	144
Bokført verdi 31.12.	299	603	2 926	282	443	3 023
Avskrivningssats	15 - 30%	20 - 30%	0 - 4 %	15 - 25%	20 - 30%	0 - 4%

Note 22 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet

(i hele kr)

Eiendomskreditt har ingen fast bonusordning, overskuddsdeling eller aksjebaserte godtgjørelser. Det foreligger heller ikke avtaler om særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold eller endring i verv. Godtgjørelsene til styret og øvrige tillitsmenn utgjør kun honorarer. Andre godtgjørelser er ikke avtalt. Godtgjørelser til de ansatte er basert på fast lønn.

	2021	2020
Antall årsverk	9,1	8,4
Godtgjørelse til styret		
Arvid Andenæs	180 000	180 000
Frode Vasseth	105 000	105 000
Odd Nordli	80 000	80 000
Nina Skage	80 000	80 000
Jørund Haga Indrehus	80 000	80 000
Jørund Rong	80 000	80 000
Godtgjørelse til ledelsen 1)		
Eirik Maurstad	1 768 802	1 693 007
Lars W Lynngård	1 166 318	1 118 071
Geir Rasmussen (sluttet 01.09.21)	1 017 702	1 406 050
Ann Cathrin Helle Lambrechts	561 972	525 818
Svein-Kåre Algrøy (ansatt fra 01.11.21)	216 622	-
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	447 000	250 000
Annen finansiell revisjon	135 665	145 144
Sum revisjonstjenester	582 665	395 144

1) Godtgjørelsen til ledelsen omfatter lønn, pensjon og andre ytelser. Noen i ledelsen mottar også lønn fra Kredittforeningen for Sparebanker i samsvar med avtalen om administrasjonssamarbeid.

2) Godtgjørelsen gjelder kostnadsført revisjonshonorar inklusiv merverdiavgift

Spesifikasjon av godtgjørelse til ledende ansatte:

2021 - Ledende ansatte	Lønn og naturalytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 625 707	143 095	1 768 802
Lars W Lynngård	1 026 188	140 130	1 166 318
Geir Rasmussen (sluttet 01.09.21)	904 088	113 614	1 017 702
Ann Cathrin Helle Lambrechts	477 680	84 292	561 972
Svein-Kåre Algrøy (ansatt fra 01.11.21)	195 494	21 128	216 622
2020 - Ledende ansatte	Lønn og naturalytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 553 590	139 417	1 693 007
Lars W Lynngård	977 982	140 089	1 118 071
Geir Rasmussen	1 272 943	133 107	1 406 050
Ann Cathrin Helle Lambrechts	453 755	72 063	525 818

Note 23 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader

(i hele kr)

EiendomsKreditt er pliktig til å ha en tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Dette er løst ved tjenstepensjonsordning tegnet i DNB Livsforsikring. Frem til 01.03.2021 var avtalen i Storebrand. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Selskapet har en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 7 % innskudd av lønn mellom 0-12 G og 11 % av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til DNB Livsforsikring. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2021 kom på kr 908 388.

Bevegelse innskuddsfond/premiefond tilknyttet innskuddsordningen

Ved overgang fra at selskapet hadde ytelsesordning og innskuddsordning til at alle ansatte har innskuddsordning pr 01.01.16, ble overfinansieringen overført til premiefond/innskuddsfond, som er tilknyttet innskuddsordningen. Innskudds- og premiefondet er tilført kr 52 661 i 2021. Pr 31.12.2021 gjenstår det totalt kr 346 236 på premiefondet. Dette er ført under forskuddsbetalinger i balansen.

Driftspensjon

Det er også etablert livsvarig driftspensjonsavtale for tidligere daglig leder for 70% av lønn utover 12 G. Årets pensjonskostnad for ytelsesordningen gir uttrykk for nåverdien av den del av pensjonsytelsene som opptjenes i løpet av året. Nåverdien av årets pensjonsopptjening er benevnt service kost i tabellen nedenfor. Ifølge IAS 19 skal estimatavvik føres direkte mot egenkapitalen i den perioden de oppstår, det er ikke ført noe estimatavvik i 2021.

Aktuarielle forutsetninger

Beregningene er basert på standardiserte forutsetninger om døds- og uføreutviklingen, utarbeidet av henholdsvis Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) og Storebrand Livsforsikring. Beregningen er basert på dødelighetstabell K2013BE og uføretariff KU.

Ved beregning er følgende forutsetninger lagt til grunn	2021	2020
Avkastning på pensjonsmidler	1,90 %	2,40 %
Diskonteringsrente	1,90 %	2,40 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,50 %
Årlig G-regulering	2,25 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	0,00 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift	19,10 %	19,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uføretariff	KU	KU



Pensjonskostnader	2021	2020
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	39 549	-
Pensjonskostnad (brutto)	39 549	-
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	39 549	-
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	39 549	-
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2021	2020
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-1 931 782	-2 081 531
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-1 931 782	-2 081 531
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2021	2020
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	293 576	296 390
Tilført fondet gjennom året	52 661	
Belastet fondet gjennom året		-2 814
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	346 236	293 576

Note 24 Vesentlige leieavtaler

(i hele 1 000 kr)

Innføring av ny IFRS 16 Leieavtaler fra 01.01.2020 medfører at det ikke lenger skal skilles mellom operasjonell og finansiell leasing der inngåtte leieavtaler overfører bruksretten til en spesifikk eiendel fra utleier til leietaker for en spesifikk periode. For å fastsette om en kontrakt inneholder en leieavtale er det vurdert om kontrakten overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel. Bruksrettigheter på leieavtaler som omfattes av IFRS 16 oppføres i balansen som "Bruksrettigheter leieavtaler" med tilhørende leieforpliktelse under "Leieforpliktelser".

For ytterligere beskrivelser om implementeringseffekter og bankens vurderinger knyttet til leieavtaler, se note 1.

Selskapets bruksretteiendeler er kategorisert og presentert i tabellen under:


Kontrakt	Motpart	Varighet	Årlig leie (eks mva)
Kontorlokaler Solheimsgaten 11	GC Rieber Eiendom	31.12.2022	856 274
Bruksrettigheter leieavtaler			
		Bygninger	
Anskaffelseskost 01.01.2020 (implementeringstidspunkt)		3 086 971	
Tilgang av bruksretteiendeler		-	
Avganger		-	
Anskaffelseskost 31.12.2021		3 086 971	
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020		1 028 990	
Årets avskrivninger		1 028 990	
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021		2 057 981	
Balanseført verdi av bruksretteiendeler 31.12.2021		1 028 990	
Økonomisk levetid		3	
Avskrivningsmetode		Lineær	
Leieforpliktelser			
Udiskonterte leieforpliktelser og forfall for betalinger		Bygninger	
Mindre enn 1 år		1 057 316	
1-2 år			
Totale udiskonterte leieforpliktelser 31.12.2021		1 057 316	
Endringer i leieforpliktelser			
Ved førstegangsansendelse 01.01.2020		3 086 971	
Betaling av hovedstol		2 029 655	
Totale leieforpliktelser 31.12.2021		1 057 316	

Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5

Vi erklærer herved at årsregnskapet, etter vår beste overbevisning, er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultater og stillingen til foretaket, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og sikkerhetsfaktorer foretaket står overfor.

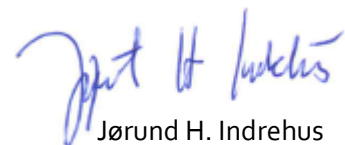
Bergen, 15. februar 2022
Styret for EiendomsKreditt AS



Arvid Andenæs
Styrets leder



Odd Nordli
Styrets nestleder



Jørund H. Indrehus
Styremedlem



Frode Vassetn
Styremedlem



Nina Skage
Styremedlem



Jørund Rong
Styremedlem



Eirik Maurstad
Administrerende direktør



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eiendoms kreditt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak § 1-4 annet ledd bokstav b.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Eiendoms kreditt AS' revisor sammenhengende i 4 år fra valget på generalforsamlingen den 21. mars 2018 for regnskapsåret 2018.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2021. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamer	Skien	Trondheim
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tynset
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Stavanger	

1. *Forventet kredittap på utlån og garantier*

Det vises til Note 2 Regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger, Note 11 IFRS 9 – beregning av nedskrivning, og styrets årsberetning, punkt 2.3 Mislighold og tap.

<i>Beskrivelse av forholdet</i>	<i>Vår revisjonsmessige tilnærming</i>
<p>Forventet kredittap på utlån og garantier som ikke er kredittforringet utgjør MNOK 3,6 for selskapet per 31.12.2021. Forventet kredittap på utlån og garantier som er kredittforringet utgjør MNOK 0,1 for selskapet per 31.12.2021.</p> <p>For utlån og garantier krever IFRS 9 at selskapet beregner forventet kredittap for de neste 12 måneder for lån som ikke har vesentlig økning i kredittrisiko (trinn 1), og forventet kredittap over hele lånets løpetid for lån som har vesentlig økning i kredittrisiko (trinn 2). Selskapet anvender modeller for beregning av forventet kredittap i trinn 1 og 2. Modellverket er komplekst og omfatter store mengder data. Samtidig innebærer beregningen at ledelsen utøver skjønn, spesielt knyttet til følgende parametere;</p> <ul style="list-style-type: none"> • sannsynlighet for mislighold (PD) • tap ved mislighold (LGD) • eksponering ved mislighold (EAD) • definisjon av vesentlig økning i kredittrisiko • vektning av ulike framtidrettede makroøkonomiske scenarier <p>Eiendomskreditt har utviklet egne modeller for fastsettelse av PD, LGD og EAD. Basert på disse modellene har selskapet utviklet en egen modell for beregning av forventet kredittap (ECL).</p> <p>For utlån og garantier hvor det er vesentlig økning i kredittrisiko og hvor det foreligger kredittforringet finansiell eiendel (steg 3) foretar selskapet en individuell vurdering av forventet kredittap over hele engasjementets løpetid.</p> <p>Fastsettelse av forventet kredittap innebærer stor grad av skjønn fra ledelsens side. Sentrale momenter i ledelsens vurderinger er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • identifisering av kredittforringende engasjementer, • forutsetninger for fastsettelsen av forventede kontantstrømmer, inkludert verdsettelse av sikkerhet. 	<p>Vi har dannet oss en forståelse av selskapets definisjoner, metoder og kontrollaktiviteter for innregning og måling av forventet kredittap samt kontrollert om de er i tråd med standardens krav.</p> <p>Vi har også dannet oss en forståelse av hvordan ledelsen har vurdert og håndtert den økte estimeringsusikkerheten som følger av COVID-19.</p> <p>Vi har blant annet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • vurdert om selskapets validering av ECL modell er utført på en faglig forsvarlig måte, • vurdert og testet om selskapets dokumentasjon av modell for beregning av forventede tap er i overensstemmelse med IFRS9, • vurdert vektning av ulike scenarier og sensitiviteten ved ulike vektinger, • etterkontrollert ECL-modellens matematiske nøyaktighet. • testet fullstendighet og nøyaktighet av datagrunnlaget i ECL-modellen, samt vurdert de vesentlige parameterne i ECL-modellen, herunder at; <ul style="list-style-type: none"> • PD-modell er matematisk nøyaktig, vurdert om PD-banene er et tilfredsstillende estimat for sannsynligheten for mislighold og vurdert makroøkonomiske indikatorer som er benyttet i fastsettelse av PD baner opp mot eksterne data. • LGD-modell er matematisk nøyaktig og vurdert eiendomsverdier som ECL-modell beregner i trinn 1 og trinn 2 opp mot eiendomsverdier som blir fastsatt når engasjementet migrerer til trinn 3. • EAD- modell er matematisk nøyaktig og fastsatt iht. IFRS 9. <p>For å utfordre ledelsens skjønsmessige vurderinger lagt til grunn i beregningene av forventet kredittap for trinn 1 og 2, har vi blant annet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • vurdert og testet ledelsens kontroll med modellens beregninger. • vurdert rimeligheten av ledelsens overstyringer som følge av konsekvensen av COVID-19

<p>Det er økt iboende risiko ved beregning av ECL pr 31.12.2021 på grunn av estimeringsusikkerhet som følge av COVID-19.</p> <p>På bakgrunn av størrelsen på brutto utlån, iboende kredittrisiko, kompleksiteten i modellberegningene og graden av ledelsens skjønn ved utarbeidelse av estimatene, anser vi forventet kreditttap som et sentralt forhold ved revisjon.</p>	<p>Vi har dannet oss en forståelse av hvordan selskapet identifiserer og følger opp engasjementer som er kredittforringet (trinn 3).</p> <p>Vi har testet at utvalgte nøkkelkontroller knyttet til trinn 3 fungerer som forutsatt. Vi har kontrollert at alle engasjement i ECL-modell som har status inkasso eller at avtalen er forfalt med mer enn 90 dager havner i trinn 3.</p> <p>For å utfordre selskapet på hvorvidt det skulle vært andre engasjementer under individuell tapsvurdering, har vi, basert på offentlig tilgjengelig informasjon, dannet vårt eget syn på om det foreligger indikasjoner på at engasjementer i næringslivsporteføljen er kredittforringet. Vi har benyttet selskapets kundelister og gjennomført analyser basert på eksterne kildedata for å undersøke om vi identifiserer andre selskaper som er utsatt for konkursbehandling enn det selskapet selv identifiserer.</p> <p>Vi har vurdert om noteopplysninger knyttet til IFRS 9 og ECL er tilstrekkelig etter kravene i IFRS 7.</p>
---	---

2. IT-systemer og applikasjonskontroller

<i>Beskrivelse av forholdet</i>	<i>Vår revisjonsmessige tilnærming</i>
<p>Eiendomskreditt er avhengig av at IT-infrastrukturen i selskapet fungerer som tilsiktet.</p> <p>Selskapet benytter et standard kjernesystem levert og driftet av ekstern tjenesteleverandør. God styring og kontroll med IT-systemene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering.</p> <p>Videre understøtter IT-systemene regulatorisk etterlevelse av rapportering til myndigheter, noe som er sentralt for Eiendomskreditt som konsesjonspliktig virksomhet.</p> <p>Kjernesystemet beregner blant annet rente på innlån og utlån (såkalte applikasjonskontroller) og selskapets interne kontrollsystemer bygger på systemgenererte rapporter.</p> <p>På bakgrunn av IT-systemenes betydning for selskapets virksomhet har vi identifisert dette området som et sentralt forhold ved vår revisjon..</p>	<p>I forbindelse med vår revisjon har vi opparbeidet oss en forståelse av etablert kontrollmiljø og drift av selskapets IT-systemer, og dets betydning for selskapets finansielle rapportering. Vi har utført test av utvalgte generelle IT kontroller for å sikre at disse fungerer effektivt og understøtter viktige applikasjonskontroller.</p> <p>I vårt arbeid med forståelse av kontrollmiljøet, test av kontroller og evaluering av funn har vi vurdert det hensiktsmessig å involvere en av KPMGs egne IT-spesialister. IT-spesialisten har bistått med evaluering og testing av effektivitet og målrettethet av Eiendomskreditt sine generelle IT kontroller, samt evaluering av resultatet av utførte kontroller.</p> <p>Gjennom utførte tester har vi kontrollert at følgende etablerte kontroller vurderes å fungere effektivt;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablerte kontroller for backup av data • Etablerte kontroller for tilstrekkelig tilgangsstyring • Etablerte kontroller for håndtering av systemendringer

	<ul style="list-style-type: none"> Etablerte kontroller for passordbeskyttelse <p>Vi har gjennomført etterkontroll for hvordan kjernesystemet beregner renter, avdrag og gjenværende hovedstol.</p>
--	--

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak § 1-4 annet ledd bokstav b. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.


- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir revisjonsutvalget en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Bergen, 15. februar 2022
KPMG AS


Anfinn Fardal
Statsautorisert revisor

Styrende organer og organisasjon

STYRET

Arvid Andenæs (leder)

Odd Nordli (nestleder)

Jørund H. Indrehus

Nina Skage

Frode Vasseth

Jørund Rong

Siviløkonom, Førde

Tidl. adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Direktør, Rieber & Søn AS

Partner, Vest Corporate Advisors AS

Økonomi og finansdirektør, Sparebanken Sogn og Fjordane

Adm. banksjef, Voss Sparebank

Varamedlemmer

Bente Haraldson Syre

Adm. banksjef, Haugesund Sparebank

REVISOR

KPMG AS v/statsautorisert revisor Anfinn Fardal

Kanalveien 11, 5068 Bergen

LEDELSEN



Eirik Maurstad (1969)

Administrerende direktør

Utlånsdirektør fra 2018. Overtok som administrerende direktør fra 2019. 25 års erfaring fra finansnæringen. Har hatt tidligere stillinger som markedssjef i Tryg, banksjef i SpareBank 1-SR Bank, regiondirektør i Danske Bank, finansdirektør i UNITECH Offshore, samt regiondirektør i Santander Consumer Bank. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Ann Cathrin H. Lambrechts (1976)

Direktør for Risikostyring og Compliance

Ansatt i 2019. Har utdannelse i samfunnsfag fra Universitetet i Oslo og i finans fra Handelshøyskolen BI. Hun har tidligere jobbet i Sparebanken Vest som Head of Operation med fag- og personalledelse innen aksjer, obligasjoner, rente- og fx-derivater. Hun har også jobbet som Treasurer, Financial controller og Company Secretary i Kristian Gerhard Jebsen Skipsrederi.



Lars W. Lynngård (1960)

Økonomi og finansdirektør

Ansatt i 1998. 32 års erfaring fra finansnæringen. Har tidligere hatt stilling som finanssjef i Vestenfjelske Bykreditt AS og avdelingsdirektør i Norgeskreditt AS. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole NHH.



Svein-Kåre Algrøy (1962)

Utlånsdirektør

Ansatt i 2021. Bakgrunn som banksjef i Nordea i 14 år og videre mange års erfaring fra DNB storkunder Bedriftsmarked og DNB Kapitalforvaltning. Har også jobbet i Innovasjon Norge. Utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og har i tillegg en Mastergrad i Finans fra London Business School.

Vedlegg

Utdypende fakta om bærekrafts arbeidet i EiendomsKreditt.

Vedlegg 1 Miljøfyrtårn

EiendomsKreditt har vært Miljøfyrtårn sertifisert siden 2020. Under følger vår rapportering av de nye bank og finanskriteriene for 2020.

Kriterier Bank og Finans	Henvisning til informasjon
Indikator 2064	
Virksomheten skal ha en klima- og miljøpolicy innenfor: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	Se Grønt obligasjonsrammeverk side 14 i årsberetningen Se Ansvarlige utlån side 14 i årsberetningen Se Ansvarlige plasseringer side 15 i årsberetningen
Indikator 2065	
Virksomheten skal fastsette klima- og miljømål med tilhørende indikatorer.	Se klima og miljømål side 14 i årsberetningen
Indikator 2066	
Virksomheten skal dokumentere en plan for innføring av anbefalingene i TCFD (Task Force on Climate Related Financial Disclosure).	Se vedlegg kap. TCFD side 65 i årsberetningen
Indikator 2067	
Virksomheten skal ha kriterier og rutiner for å styre: fond, kreditt- og finansieringsvirksomheten m.h.t. klima- og miljøforhold: - utelukke engasjementer som kan knyttes til negativ klima- og miljøpåvirkning. - engasjere seg i klima- og miljøvennlige prosjekter	EiendomsKreditt - Green Bond Programme
Indikator 2068	
Virksomheten skal utvikle produkter som stimulerer til klima- og miljøsmart adferd	Se Grønt obligasjonsrammeverk side 14 i årsberetningen
Indikator 2069	
Virksomheten skal gjøre klima- og miljøinformasjon tilgjengelig for offentligheten knyttet til: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	EiendomsKreditt - Green Bond Programme EiendomsKreditt - Samfunnsansvar Se indikator 2064
Indikator 2070	
Virksomheten skal ha rutiner for å vurdere: - hvorvidt klima- og miljømålene er oppnådd - om planlagte tiltak er gjennomført og har gitt forventede effekter. - om screening blir gjennomført i henhold til gjeldende retningslinjer	Se indikator 2065
Indikator 2071	
Virksomheten skal rapportere på de fastsatte klima- og miljøindikatorerne knyttet til: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	Se indikator 2065 EiendomsKreditt - Green Bond Programme
Indikator 2072	
Virksomheten skal årlig evaluere sitt klima- og miljøarbeid knyttet til: - Kredittgivning - Finansiering - Obligasjoner - Spareprodukter /plassering av kundenes innskudd - Forvaltning av virksomhetens egne midler	se indikator 2065 EiendomsKreditt - Samfunnsansvar

Vedlegg 2 Klimarisikorapportering: Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD)

Klimaendringer utgjør en økende risiko for samfunn, bedrifter og banker. Tilpasninger i forbindelse med disse endringene utgjør en risiko som styret og ledelse må håndtere. EiendomsKreditt sin verdiskapning og forretningspraksis skal i stor grad være basert på langsiktighet og ansvarlighet, samtidig som vi skal ta hensyn til klima og miljø.

Klimarisiko

Klimarisiko er risiko for tap som følge av både klimaendringer og tiltakene som bekjemper dem, altså fremtidig klimarelatert utvikling. Klimarisiko deles inn i fysisk risiko og overgangsrisiko.

Den fysiske risikoen omhandler kostnader knyttet til fysisk skade som følge av klimaendringer. Den fysiske risikoen kan deles inn i to grupper; akutt og kronisk. Den akutte fysiske klimarisikoen er knyttet til stormer og uvær, flom, hetebølge og tørke, altså ekstreme klimahendelser. Den kroniske fysiske klimarisikoen kan for eksempel være havnivåstigning eller temperaturstigning. Slike klimaendringer kan potensielt føre til store finansielle tap og redusere verdien av eiendeler og kredittverdigheten til kunder.

Overgangsrisiko er økonomisk risiko knyttet til overgangen til lavutslippssamfunn. Denne risikoen deles inn i fire kategorier: politikk og reguleringer, teknologi, marked og omdømme. Dette er endringer som knyttes til overgangen til et samfunn i tråd med målene i Paris-avtalen og som representerer en transformasjon som forandrer rammene for næringsvirksomhet. Endringer i politikk, teknologi eller samfunnsstemning kan føre til endringer i verdien av mange eiendeler. Utdfordringen er å kartlegge hvordan disse endringene kan påvirke ulike former for økonomisk aktivitet.

Klimarisiko dreier seg om å analysere hvordan klimaendringer og klimapolitikk kan utvikle seg fremover, og prøve å forstå hvilke oppside og nedside dette representerer for selskapet. Klimautfordringer berører alle bransjer og sektorer i større eller mindre grad, å forstå konsekvenser for eget selskap handler om lønnsomhet og verdi for aksjonærer på kort og lang sikt. Der bankene vurderer risikoen som høy blir lånerente høy og kapitalen vanskeligere å få tak i. Å ikke ha kunnskap om klimarisiko vil øke faren for feilinvesteringer.

TCFD rammeverket

EiendomsKreditt's klimarisikorapportering er basert på kravene i "Task Force on Climate Related Financial Disclosure"(TCFD) og er delt inn i 4 hovedområder:



Virksomhetsstyring

En beskrivelse av virksomhetens styring av klimarelaterte trusler og muligheter

Styrets tilsyn med klimarelaterte trusler og muligheter

Styret behandler primært klimarisiko gjennom årlig revidering av strategi og retningslinjer i EiendomsKreditt. I 2020 vedtok styret selskapets bærekraftstrategi. Denne omfatter Miljøfyrtårnsertifisering, plan for utstedelse av grønne obligasjoner, muligheter for å gi grønne lån og bærekraftig kreditt der klimarisiko skal inngå som en integrert del av den ordinære kredittbehandlingen. I tillegg behandles klimarisiko gjennom ICAAP -prosessen hvor klimarisiko er en integrert del.

Ledelsens rolle i vurdering og styring av klimarelaterte trusler og muligheter

Administrerende Direktør har det overordnede ansvaret for klimarelaterte risikoer og har ansvaret for at bærekraftstrategien blir gjennomført i selskapet. Ansvaret for å innarbeide klimarisiko i håndteringen av selskapets ulike risikoer ligger hos Direktør for Risikostyring og Compliance.

Strategi

2.2.1 Aktuelle og mulige virkninger av klimarelaterte trusler og muligheter for forretninger, strategi og finansiell planlegging

EiendomsKreditt sine klimarelaterte trusler og muligheter:

Type risiko	Risiko	Beskrivelse
Overgang	Politisk og regulatorisk	Økt regulering av finansnæringen for å nå Parisavtalens mål. Reguleringer kan påvirke verdier på eiendeler, kostnader og tilgang til råvarer, transport/infrastruktur og interne kostnader knyttet til kapitalkrav og andre ikke finansielle rapporteringskrav. Regulatoriske endringer kan påvirke kostnader for klimautslipp.
	Teknologisk	Økte kostnader til omstilling til mer klimavennlig teknologi, distribusjon, produkter og tjenester. Endring i produksjonsmetoder og råvarer/transport.
	Marked	Endringer i etterspørsel og forbruk pga. omstilling til lavutslippssamfunn. Dette kan påvirke produkter, råvarer, transport og generelt verdien på eiendeler. Endret forbruksmønster kan påvirke forretningsmodeller, kostnader, salg og inntjening.
	Omdømme	Stigmatisering av bransjer og produkter. Negativ eller positiv eksponering mot klimarisiko kan gi omdømmetap eller forbedret omdømme
Fysisk	Akutt Fysisk	hyppigere forekomst av ekstremvær som flom og skred
	Kronisk Fysisk	Stigende temperaturer og stigende havnivå

Betydningen av klimarelaterte trusler og muligheter for forretninger, strategi og finansiell planlegging for EiendomsKreditt:

Utlån:

EiendomsKreditt tilbyr finansiering av næringseiendom til små og mellomstore bedrifter, samt finansiering av fellesgjeld til borettslag. Næringseiendom har en viktig plass også i et nullutslippssamfunn, og vurderes å kunne ha noe overgangsrisiko. Vi ser at vi hovedsakelig er utsatt for klimarisiko gjennom utlån til næringseiendom. Vi vil fremover se nærmere på muligheten til å kartlegge klimautslipp i utlånsporteføljen av næringseiendom for å følge opp klimarisiko. Den fysiske klimarisikoen for bygg ansees som relativ lav både på kort og litt lengre sikt. Vi vil likevel ha oppmerksomhet mot klimatilpasning der det er nødvendig.

EiendomsKreditt har gjennom rammeverket for utstedelse av grønne obligasjonslån mulighet til å tilby grønne utlån for grønne næringsbygg. Vi har på den måten mulighet til å finansiere tiltak som reduserer utslipp og forbedrer energieffektiviteten i næringsbygg.

Vi ser at tilpasning til nye reguleringer, endringer i kundeadferd, reprising av pant og utfasing av lån til virksomhet som ikke hører hjemme i et lavutslippssamfunn kan utgjøre både muligheter og risikoer for EiendomsKreditt på litt lengre sikt.

Tilgang på kapital

EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og i 2021 har EiendomsKreditt utstedt en grønn obligasjon med fortrinnsrett på 300 mill. kr. Dette ble gjennomført for å ha mulighet til å gi grønne utlån til næringseiendom. Samtidig har utstedelsen gitt oss nye obligasjonsinvestorer og bidratt til å tiltrekke nye investorer med ESG mandater. Vi ser at omdirigering av kapital til mer bærekraftige aktiviteter både er en risiko og en mulighet for EiendomsKreditt. Manglende volum av bærekraftige aktiviteter kan medføre redusert tilgang til og økt pris på finansiering.

Operasjonell

I 2020 ble bærekraftstrategien styregodkjent, og EiendomsKreditt ble sertifisert som Miljøfyrtårn. Klimarisiko i egen virksomhet blir fulgt opp årlig gjennom målinger av klimautslipp i egen virksomhet, og retningslinjer for innkjøp, reisevirksomhet og avfallshåndtering. Selskapet ansees å ha noe overgangsrisiko, mens den fysiske klimarisikoen for drift av EiendomsKreditt ansees som lav.

Beskriv den potensielle betydningen av ulike scenarioer på virksomhetens drift, strategi og finansiell planlegging, inkludert et 2 graders-scenario:

Overgangen til et lavutslippssamfunn forventer vi vil ha en betydning for EiendomsKreditt. Når det gjelder ulike scenarioanalyser mulige påvirkning på drift, strategi og finansiell planlegging vil det kreve en kartlegging av porteføljen i forhold til fysisk klimarisiko og overgangsrisiko, samt kartlegging av utslipp fra låneporteføljen. EiendomsKreditt har som mål å utarbeide scenarioanalyse når tilstrekkelig datagrunnlag, modeller og rammeverk er tilgjengelig. Vi ser for oss å bruke scenarioanalyser fra Network for Greening the Financial System (NGFS)

Risikostyring

Hvordan EiendomsKreditt identifiserer, vurderer og håndterer klimarelatert risiko

Klimarisiko er innlemmet i risikomatriksen i EiendomsKreditt. Denne behandles i selskapets ledelse og fremlegges for styre. Det er ikke gjort beregninger eller avsetninger knyttet til kapitalbehov for klimarisiko. Vurderingene er derfor kun kvalitative.

Når det gjelder kredittvirksomheten kartlegger vi i dag om nye lån til næringseiendom har pant som er plassert i områder mer utsatt for fysisk klimarelatert risiko. Da tar vi utgangspunkt i NVE sine faresonekart. Vi vil fremover kartlegge klimautslipp i utlånsporteføljen av næringseiendom for å følge opp klimarisiko, og eventuelt ha dialog med kunder om bærekraft og tiltak for å begrense risiko og skadevirkninger av deres virksomhet.

For innlåssiden vil klimarelatert risiko først og fremst være knyttet til tilgang til og pris på finansiering.

EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og muligheten til å utestede grønne obligasjonslån for å finansiere grønne utlån vil også fremover bli benyttet.

Når det gjelder klimarisiko i egen virksomhet blir denne fulgt opp årlig gjennom målinger av klimautslipp og policy og retningslinjer for innkjøp, reisevirksomhet og avfallshåndtering.

Mål og metoder

Metoder, mål og parametre som brukes til å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte trusler og muligheter

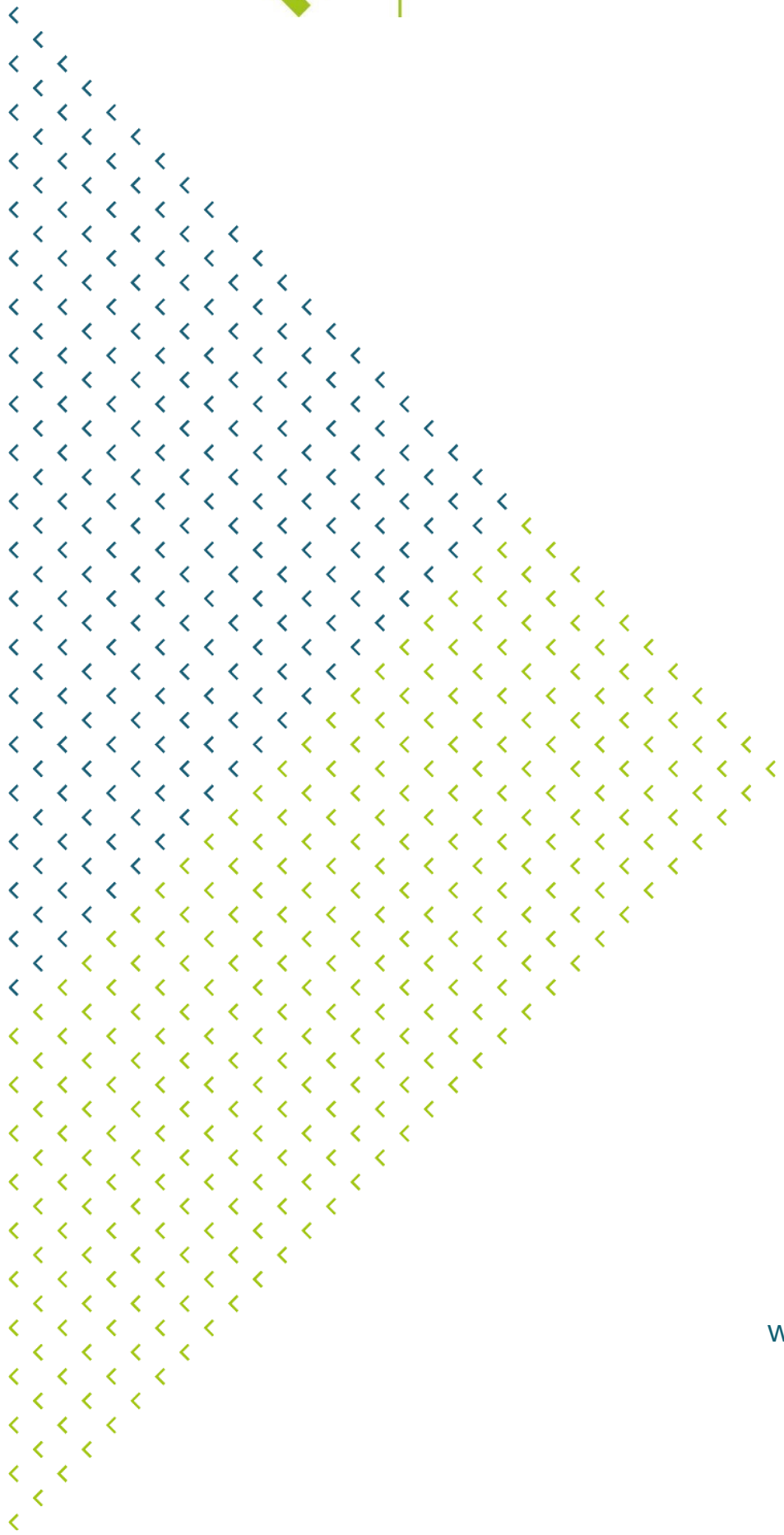
Generelt har selskapet lave utslipp knyttet til drift og klimautslipp i egen virksomhet beregnes årlig basert på Miljøfyrtårn sin beregningsmodell.

På sikt har EiendomsKreditt som mål å kartlegge låneporteføljen og beregne klimautslipp for utlånsvirksomheten og øke andelen grønne lån. Andel grønne lån og grønne obligasjoner vil være sentrale måleindikatorer til å følge opp klimarelatert risiko.

EiendomsKreditt har i dag et begrenset omfang av måleindikatorer og styringsmål for klimarisiko. Dette må sees i lys av at EiendomsKreditt må bygge kompetanse om klimarisiko internt i organisasjonen, samt at kartleggingsprosessen av låneporteføljen må utvikles.



EIENDOMSKREDITT



www.eiendomskreditt.no