



EIENDOMSKREDITT

ÅRSRAPPORT 2023



INNHold

<i>Kort om Eiendoms kreditt</i>	4
<i>Finansielle hovedtall</i>	6
<i>Årsberetning</i>	7
<i>Resultatregnskap</i>	19
<i>Balanse</i>	20
<i>Endring i egenkapital</i>	21
<i>Kontantstrømoppstilling</i>	22
<i>Notehenvisning</i>	23
<i>Erklæring i samsvar med verdipapirhandelsloven § 5-5</i>	63
<i>Revisors beretning</i>	64
<i>Styrende organer og organisasjon</i>	70



Rekordresultat i et krevende år for næringseiendom

Når vi nå ser i bakspeilet ble 2023 et utfordrende år for eiendomsbransjen. Norges Banks seks rentehevinger fra 2,75% til 4,5% la ikke bare press på likviditet for husholdninger og næringslivet, men foranlediget også det kraftigste fall i eiendomsverdiene på mange år. Renteutviklingen medførte betydelig usikkerhet og aktiviteten i eiendomsmarkedet falt kraftig sammenlignet med foregående år. Dette kommer tydelig frem ved at volumet i transaksjonsmarkedet falt med ca. 40% fra 2022. I takt med økte avkastningskrav antas eiendomsverdiene å ha falt ca. 25% fra toppen i første halvår 2022.

Til tross for renteoppgang og fallende eiendomsverdier har norsk økonomi klart seg bra. Vi synes nå å være på eller nær rentetoppen, og renteutsiktene gjør at vi fremover forventer at yeldnivåene vil flate ut gjennom 2024. Dette gjør at vi nå ser tiltagende tegn til optimisme blant eiendomsaktørene.

Fallende eiendomsverdier har medført at egenkapitalkravet ved finansiering av næringseiendom har vært økende. Flere finansinstitusjoner har også strammet inn på villigheten til å gi lån, og til dels redusert eksponeringen mot eiendomsmarkedet. EiendomsKreditt har gjennom sine vedtekter og kredittpolicy en forsiktig belåningsgrad på sine utlån. Dette har medført at selskapet har kunnet opprettholde sin utlånsvillighet, også i et svakere marked.

EiendomsKreditt har gjennom mange år satset på flere distribusjonskanaler – samarbeid sammen med banker, syndikeringsmarkedet og egendistribusjon. Aktiviteten i egendistribusjon av lån og utlånssamarbeid med eierbankene har vært godt opprettholdt, og det er utbetalt like mange lån i 2023 som året før. Færre store lån har likevel medført et fall i volumet av utbetalte lån med 25%. Ettersom ordinære og ekstraordinære tilbakebetalinger også

gikk ned er vi fornøyd med at det totalt sett ble en liten utlånsvekst i 2023.

Vi er glade for at stadig flere banker ser nytten i å samarbeide med oss og på den måten klare å beholde eksisterende kunder, og å vinne nye kunder. Samarbeidet med eierbanker er et viktig satsningsområde for EiendomsKreditt, og i stadig flere saker er vi avhengig av et samarbeid med banker for å få en god løsning for kundene.

Gjennom en god operasjonell drift er det tilfredsstillende å konstatere at 2023 ble nok et godt år for EiendomsKreditt. Selskapet oppnådde det beste resultatet noen gang med 124 mill. kr før skatt. I tillegg er vi svært fornøyd med at kostnadsutviklingen viser nullvekst de to siste år og en cost/income på 17,5%. Utlånsvolumet nådde også nye høyder med 5,9 mrd. kr. Et mål for 2024 er at selskapet skal passere 6 mrd. kr i utlån.

EiendomsKreditt er en liten organisasjon med bare elleve ansatte. Selskapets ansatte viser fleksibilitet og innsats og utfører oppgavene effektivt og med høy kvalitet. Sammen ser vi frem til at selskapet fortsetter sin positive utvikling som en attraktiv samarbeidspartner for våre kunder, eiere og distributører.

Bergen, 13. februar 2024

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 64 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. Det er utnevnt en uavhengig overvåker som har til oppgave å overvåke at kravet er oppfylt i tråd med regelverket. Overvåkeren rapporterer rutinemessig



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

Rating

EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). NCR rater også selskapets seniorobligasjonslån. Per 31. desember 2023 hadde EiendomsKreditt følgende langsiktige kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global	BBB-	Stable
	NCR	BBB	Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global	AAA	
	NCR	AAA	

Ratingene bekrefter meget høy kvalitet og lav kredittisiko 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 nøkkelmannsrisiko.



Finansielle hovedtall

(i hele mill. kr)

Resultat (mill.kr)	2023	2022	2021
Netto renteinntekter	146,98	125,27	111,44
Øvrige driftsinntekter	5,34	5,69	5,56
Driftskostnader	26,88	26,39	26,66
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	1,35	-0,46	4,05
Resultat av ordinær drift/resultat før skatt	123,79	104,05	94,39
Skattekostnad	29,50	25,14	22,74
Resultat etter skatt	94,29	78,91	71,65
Regnskapsposter (i % av GFK)	2023	2022	2021
Gjennomsnittlig forvaltningskapital	6 588	6 469	6 220
Netto renteinntekter	2,23 %	1,94 %	1,79 %
Øvrige driftsinntekter	0,08 %	0,09 %	0,09 %
Driftskostnader	0,41 %	0,41 %	0,43 %
Gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,02 %	-0,01 %	0,07 %
Resultat før skatt	1,88 %	1,61 %	1,52 %
Skattekostnad	0,45 %	0,39 %	0,37 %
Resultat etter skatt	1,43 %	1,22 %	1,15 %
Andre nøkkeltall (%)	2023	2022	2021
Egenkapitalavkastning før skatt	13,61 %	11,84 %	11,22 %
Egenkapitalavkastning etter skatt	10,19 %	8,85 %	8,42 %
Vekst i utlån	1,65 %	4,56 %	7,27 %
Vekst i forvaltningskapital	1,23 %	2,94 %	7,14 %
Kostnader i % av totale inntekter	17,50 %	20,22 %	22,02 %
Kostnader i % av totale inntekter ekskl. verdipapirer	17,65 %	20,15 %	22,78 %
Egenkapital i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	15,71 %	15,50 %	15,49 %
Kapitaldekning	20,33 %	21,07 %	18,27 %
Kjernekapitaldekning	18,01 %	18,61 %	16,09 %
Ren kjernekapitaldekning	16,43 %	16,94 %	14,61 %
Uvektet kjernekapitalandel	14,15 %	14,07 %	14,09 %
LCR (pr årsskifte)	112 %	1303 %	210 %
NSFR (pr årsskifte)	117 %	116 %	106 %
Andre nøkkeltall (mill.kr)	2023	2022	2021
Brutto utlån	5 893	5 797	5 544
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 510	5 455	5 315
Forvaltningskapital	6 726	6 644	6 454
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 376	5 083	5 733
Tellende ansvarlig kapital	1 093	1 071	1 047
Ren kjernekapital	883	861	837
Egenkapital	1 035	1 002	964

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr 01.01 fratrukket fondsobligasjon, korrigeringer i egenkapitalen som følge av implementering av IFRS og avsatt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.



Årsberetning

1. VIRKSOMHETEN i 2023

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

Renteoppgangen de siste to årene har virket etter hensikten. Aktiviteten i norsk økonomi har flatet ut, arbeidsledigheten har økt noe og prisstigningen er på vei ned.

BNP for Fastlands-Norge steg med ca. 1,1%, men mot slutten av året var veksten 0%. En raskere og kraftigere renteoppgang i utlandet enn her hjemme bidro til at kronen svekket seg betydelig i 2023. Dette har medvirket til å holde prisveksten oppe, og KPI økte med 5,5% i 2023. Til tross for en liten oppgang i antall arbeidsledige er arbeidsledigheten fortsatt lav og det er problemer med å få tak i kvalifisert arbeidskraft i flere bransjer.

For å tilpasse rentenivået til det økonomiske bildet har Norges Bank satt opp styringsrenten seks ganger i 2023 med til sammen 1,75%-poeng. Norges Bank mener nå at renten er høy nok til å få prisveksten tilbake på målet innen rimelig tid, men at renten vil holdes på dette nivået en god stund fremover. Rentesettingen har påvirket både korte og lange markedsrenter. Økte pengemarkedsrenter har også ledet til at utlånsrentene har steget tilsvarende.

Mot slutten av året kom det stadig flere tall som viste at inflasjonen var på vei ned både ute og hjemme. Dette skapte forventninger til mange og raske rentekutt gjennom 2024, noe som medførte at lange renter falt ca. 1%-poeng i fjerde kvartal.

Den kraftige renteoppgangen var forventet å ville presse boligprisene nedover. Dette skjedde i liten grad og boligprisene endte stort sett uendret fra starten av året. Dette forklares med høy sparing under pandemien som har gitt husholdningene reserver å tære på samt at nyboligsalget har stoppet helt opp. Når det ikke kommer nye boliger ut i markedet understøtter dette prisenivået for bruktboliger.

Markedet for næringseiendom

Prisene på næringsbygg startet å falle høsten 2022. Sentralbankenes aggressive rentesetting gjorde det åpenbart at avkastningskravene på eiendom ville stige og nedgangen i prisene fortsatte gjennom hele 2023. Avvik mellom kjøper og selgers prisforventninger medførte at likviditeten i markedet tørket ut, og omsetningen av næringsbygg falt kraftig i 2023.

I tillegg til verdifall på eiendommene opplever mange eiendomsselskaper likviditetsutfordringer som følge av renteoppgangen. Samtidig kan refinansiering av lån som kommer til forfall være utfordrende ettersom gjeldsgraden har økt. Det har vært en økende grad av salg fra eiendomsselskaper som skyldes behov for å styrke balansen og likviditeten.

På den positive siden er den generelle situasjonen i norsk økonomi god. Etterspørsel etter lokaler har vært opprettholdt og leieprisene har økt. Dette har til en viss grad motvirket fallet i eiendomsprisene.

Bærekraft er et stadig større fokusområde i eiendomsbransjen. Miljøambisjonene i eiendomsbransjen er økende. For eiendomsinvestorer er dette en rasjonell tilnærming basert på tro om at leietakerne vil kreve miljøriktige lokaler fremover. Blant annet ser vi at offentlige og private leietakere i økende grad stiller miljøkrav ved inngåelse av nye leiekontrakter. Undersøkelser viser også at leietakere i økende grad har betalingsvillighet for lokaler som oppfyller dagens og fremtidige miljøkrav.



Vi ser at et økende antall lånesaker inneholder dokumentasjon og omtale av miljø- og bærekraft. Dette er også blitt et viktig kriterium i kredittvurderingen hos finansinstitusjonene. Leietakernes preferanser og kravene som kommer på bærekraftsområde vil representere en betydelig risiko dersom gårdeier ikke tilpasser seg utviklingen. Panteobjekter som oppfyller kriteriene til grønt bygg oppnår også lavere finansieringskostnader. Forskjellen vil trolig bare øke fremover.

Nye rapporteringskrav (fra EU) er i ferd med å tre i kraft. Fremover vil stadig flere selskaper pålegges å rapportere på bærekraft. Dette vil trolig øke både utleiers og leietagers fokus på hele ESG området. Gårdeiere og utviklere må dermed fortsette å fremtidssikre sine eiendomsporteføljer gjennom miljøriktig utvikling. Ettersom de fleste av byggene vi skal bruke om 30 år allerede er oppført, vil mye av utfordringen ligge i å oppgradere allerede eksisterende bygningssmasse.

1.3. Utlån

Lavere aktivitet i markedet har medført nedgang i antallet lånesøknader og lavere utbetalt volum i 2023. Antallet utbetalte lån er likevel uendret fra 2022. Det er utbetalt brutto 1.316 mill.kr (1.746 mill. kr) i nye lån. Lavere aktivitet i markedet medførte også redusert volum av avdrag og innfrielser. Netto vekst i utlån til næringsformål ble på 1,34% (4,56%).

Syndikatmarkedet har vokst kraftig gjennom flere år, men antall transaksjoner bremses kraftig opp i 2023. I 2023 utgjorde transaksjonsmarkedet 27% av nye lån i EiendomsKreditt, mot 46% i 2022. EiendomsKreditt har de siste årene utvidet samarbeidet med eierbankene for å skape konkurransedyktige finansieringsløsninger for kundene. Aktiviteten sammen med bankene har vært opprettholdt gjennom året og har sammen med egengenerert forretning erstattet mye av volumet som er falt bort i syndikeringskanalen.

1.4. Innlån

Korte renter fulgte utviklingen i Norges Banks rentesetting og steg med ca. 1,5%-poeng til 4,71% (tre måneders nibor). Ti års renteswap endte året på

ca. 3,25%, omtrent samme nivå som ved inngangen til året. Det var likevel store svingninger i lange renter og 10 års renteswap varierte mellom 3,00% og 4,36%.

Kredittpåslagene i OMF markedet varierte moderat gjennom året og endte marginalt høyere enn ved inngangen til året. Det negative sentimentet rundt næringseiendomsmarkedet medførte at OMF med næringseiendom i sikkerhetsmassen økte kredittpåslaget relativt til boligkreditt med ca. 10 bp.

Totalt har EiendomsKreditt utstedt OMF for pålydende 800 mill. kr og senior obligasjoner pålydende 540 mill. kr i 2023.

Gjennomsnittlig løpetid på OMF utstedelsene i 2023 har vært 4,3 år. OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 2,75 år (3,00 år). Totalporteføljens restløpetid er 2,53 år (2,75 år). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser og pengemarkeds- og obligasjonsfond.

2. RESULTAT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetninger om fortsatt drift. Tall for 2022 er angitt i parentes.

Resultat før skatt er 123,8 mill.kr (104,1 mill.kr) og utgjorde 1,88% (1,61%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Resultat før skatt gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital på 13,61% (11,84%). Årets skattekostnad er 29,5 mill.kr (25,1 mill.kr).

Resultat etter skatt er 94,3 mill.kr (78,9 mill.kr). Resultatet etter skatt utgjør 1,43% (1,22%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital og gir en avkastning på gjennomsnittlig egenkapital etter skatt på 10,19% (8,85%).

2.1. Inntekter

Netto renteinntekter utgjorde 147,0 mill.kr (125,3 mill.kr) som svarer til 2,23% (1,94%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjons- og gebyrinntekter var 5,3 mill.kr (5,7 mill.kr). Andre driftsinntekter var 0,0 mill.kr (0,0 mill.kr) i 2023.



Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 1,4 mill.kr (-0,5 mill. kr).

2.2. Driftskostnader

Lønn og generelle administrasjonskostnader er 25,4 mill.kr (24,9 mill.kr). Totale driftskostnader utgjorde 26,9 mill.kr (26,4 mill.kr). Samlede kostnader utgjorde 0,41% (0,41%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital. Kostnader i prosent av totale inntekter (cost/income) utgjorde 17,5% (20,2%).

2.3. Nedskrivninger på utlån

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Bolig- og næringseiendomsmarkedet har svekket seg gjennom 2023. Det er grunn til å ta høyde for at eiendomsverdiene vil kunne falle videre i 2024. Ved utgangen av fjerde kvartal har EiendomsKreditt derfor endret scenarier for verdiutviklingen i eiendomsmarkedet i negativ retning. Årsaken til dette er utsikter til fortsatt høye renter fremover og at avkastningskravet for næringseiendom vil tilpasse seg det høyere rentenivået. Som følge av endrede utsikter har EiendomsKreditt hensyntatt dette i tapsmodellen som har ledet til noe høyere modellerte forventede tap i porteføljen sammenlignet med tredje kvartal.

Tapsavsetninger per 31.12.2023 er 3,52 mill. kr (3,78 mill.kr)

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises til note 15.

3. BALANSE

3.1. Forvaltningskapital

Forvaltningskapitalen økte med kr 82 mill. kr, tilsvarende 1,23%, og utgjorde kr 6 726 mill. kr ved utgangen av 2023.

3.2. Finansinvesteringer

Selskapets kapital er plassert i bankinnskudd, fondsandeler og rentebærende papirer utstedt av staten, banker og kredittforetak innenfor gitte kredittrammer. Per 31.12.2023 utgjør samlet likviditet 785 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 2023 med 78 mill.kr (1,3%) til 5 881 mill.kr.

Pant i næringseiendom

Porteføljen av lån gitt under eiendomshypotek inkluderer lån til borettslag (fellesgjeld) og var ved årsskiftet totalt kr 5 879,5 mill. Andre næringslån utgjorde kr 1,2 mill. Summen av lån gitt med pant i næringseiendom (inkl. borettslag) utgjorde dermed kr 5 881 mill.

2023				
Næringslån (mill. kr)	Eiendomshypotek		Annet	
	Utlån	LTV	Utlån	LTV
0 - 5 mill.	166	26 %	1	9 %
5 - 10 mill.	276	33 %	-	
10 - 25 mill.	644	39 %	-	
25 - 50 mill.	691	47 %	-	
50 - 100 mill.	2 340	49 %	-	
100 - 150 mill.	1 102	49 %	-	
Over 150 mill.	661	49 %	-	
Sum	5 881	46 %	1	9 %

Gjennomsnittlig LTV (Loan To Value), som er lånets størrelse i forhold til pantets markedsverdi, var ved årsskiftet 46% for eiendomshypotek. EiendomsKreditt indekserer panteverdiene en gang årlig ved bruk av IPD indeksen fra MSCI. Siste indeksering er basert på indeksverdier per 31.12.2022. Neste indeksering basert på verdier per 31.12.2023 skjer i første kvartal 2024. Utover indeksering oppdateres panteverdiene ved at ca. 25% av utlånsporteføljen er utbetalt inneværende år. Det innhentes i tillegg oppdaterte panteverdier ved endringer i løpende engasjementer eller på ad hoc basis ved behov.

Lån som har LTV utover 50% (whole loan) utgjør 48,7% av porteføljen. Andelen av utlånsvolumet (split loan) som har sikkerhet utover 50% av pantets verdi utgjør imidlertid bare 4,2% av samlet portefølje av eiendomshypoteklån.



3.4. Misligholdte lån

Per 31.12.2023 er ni (syv) engasjementer pålydende 190,8 mill.kr (52,1 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold (Nivå 3) utgjør 3,27% (0,93%) av brutto utlån. Av misligholdte lån er 4 av 9 lån, som utgjør 81% av misligholdet, ajour med alle betalinger per siste termin. Lånene rapporteres som misligholdt i 90 dager etter at lånet er betalt ajour. Restanser (utestående krav 14 dager etter termin) er på et lavt nivå. Kredittforringede engasjementer (Nivå 2) utgjør 248,1 mill.kr. (287 mill.kr)

3.5. Overtatte eiendommer

EiendomsKreditt har i 2023 overtatt en eiendom som følge av konkurs hos debitor. Eiendommen er i regnskapet for 2023 nedskrevet med 3,25 mill.kr til 12,4 mill.kr.

3.6. Innlån

Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir økte i 2023 med kr 54 mill. og utgjorde nominelt 5 499 mill.kr per 31.12.2023.

Innlånsinstrumenter og sikkerhet for obligasjonseierne

(Pålydende mill. kroner per. 31.12)	2023	2022	2021
Senior obligasjonslån	690	490	625
OMF – eiendomshypotek	4 809	4 955	4 660
Sum	5 499	5 445	5 285

3.7. 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 2023. Selskapet har ved utgangen av 2023 totalt 74 aksjonærer hvorav 64 spare- og forretningsbanker og 10 andre aksjonærer. De 20 største aksjonærene per 31.12.2023 fremgår av note 21. Aksjenes omsettelighet er begrenset i henhold til vedtektene.

3.8. Ansvarlig kapital og kapitaldekning

Egenkapitalen, inklusivt overkursfond og opptjent egenkapital, utgjør ved utgangen av året kr 950 mill. kr.

Annen kjernekapital (fondsobligasjonskapital) utgjør kr 85 mill. Selskapets tilleggskapital utgjøres

av et tidsbegrenset ansvarlig obligasjonslån på kr 125 mill.

Ved utgangen av 2023 hadde selskapet en samlet tellende ansvarlig kapital på 1 093 mill.kr. Dette gir en kapitaldekning på 20,33% (21,07 %).

Kjernekapitaldekningen er på 18,01% (18,61%) og ren kjernekapitaldekning er 16,43% (16,94%).

Uvektet kjernekapitaldekning var 14,15% (14,07%).

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 13 og note 15. 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 verdiestimat fra Eiendomsverdi AS legges til grunn (Eiendomsverdi AS er et selskap som leverer verdiestimater på boliger til alle OMF-foretak med boliglån). Eksterne verddivurderinger blir evaluert av EiendomsKreditt. Dersom verdien anses å være satt for høyt, eller dersom det foreligger negativ informasjon som er relevant for verddivurderingen, blir også denne informasjonen hensyntatt i kredittbehandlingen ved at verdien eller belåningsgraden settes ned.

Kredittfullmakter

Kredittgivningen 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 utlånene 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 debtors 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 næringseiendommer, fritidseiendommer og ordinære næringseiendommer. 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 80%. Etter EiendomsKreditts vedtekter skal lån til næringseiendommer og fritidseiendommer ligge innenfor 55%, lån til næringseiendommer 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 31.12.2023 utgjorde samlede likviditetsreserver kr 785 mill. som tilsvarer 14% av samlede ordinære innlån. Styret har vedtatt detaljerte beredskapsplaner på likviditetsområdet.

Likviditetsdekningsgraden (LCR) utgjorde per årsskiftet 112% (1303%). Det offisielle minstekravet til LCR er 100%. Stabil finansieringsgrad (NSFR) utgjorde per årsskiftet 117% (116%). 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, kreditt håndbok, 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. De etiske retningslinjene gjennomgås ved ansettelse og minst en gang i året. Retningslinjene skal underskrives årlig.

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 totale risikostyring. EiendomsKreditt følger alle oppdateringer, veiledninger og relevante bransjestandarder for å fortløpende gjøre nødvendige tilpasninger i hvitvaskingsarbeidet. Nasjonale risikovurderinger fra Økokrim/PST danner grunnlaget for selskapets egne risikovurderinger. Arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering er etablert som en del av den løpende kundeoppfølgingen. Det ble løpet av 2022 utviklet flere verktøy for å kunne løpende følge opp kundekontroll og gjøre god vurderinger av risiko for hvitvasking og terrorfinansiering.

EiendomsKreditt har en elektronisk transaksjonsovervåkning for at fange opp mistenkelige transaksjoner og transaksjoner fra sanksjonerte personer i henhold til USA, 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.

Etterlevelsen av antihvitvaskarbeidet rapporteres kvartalsvis 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 skatteyder, direkte og indirekte for arbeidstakerne i selskapet.

Selskapet har gjennom mange år gitt økonomisk bidrag til idealistiske organisasjoner, og i år har EiendomsKreditt bidratt med 30 000 kr til Tv-aksjonen 2023 som gikk til Redd Barna, med kampanjen "La barna leve i fred".

5.2. Klima og miljømål

Vårt overordnede mål er å fremme bærekraftshensyn i all vår virksomhet. Endringer i utlånsporteføljen er det som vil ha størst betydning for selskapets påvirkning på klima og miljø, og EiendomsKreditt har derfor på sikt et mål om å øke andelen av grønne bygninger i næringsporteføljen. For å oppfylle dette litt mer langsiktige målet har EiendomsKreditt satt seg flere mindre delmål for de nærmeste årene.

EiendomsKreditt hadde i 2023 en målsetting om å kartlegge utslipp fra hele porteføljen. EiendomsKreditt vil søke å følge anbefalingene i "Veileder for beregning av finansierte klimagassutslipp" som Finans Norge la frem sommeren 2023. For å ha tilstrekkelig datagrunnlag og for å innhente relevant informasjon for å kunne estimere utslipp fra utlånsporteføljen har selskapet inngått avtale med en leverandør som kan bistå med dette. Etter at utslipp for hele porteføljen blir estimert for 2023, vil dette være basis-året som fremtidige års estimerte utslipp måles opp mot.

Et annet delmål for 2023 var å videreutvikle bærekraftsvurderingene i kredittbehandlingen. I 2023 har det blitt jobbet godt med dette, og

bærekraftsvurderinger knyttet til grønne lån, fysisk risiko og overgangsrisiko er en innarbeidet del av kredittbehandlingen. Fremover vil vi jobbe med å få vurderinger knyttet til sosiale forhold og selskapsstyring inn i kredittbehandlingen.

For 2024 vil et delmål være å fastsette konkrete mål og KPI'er for bærekraftsarbeidet både når det gjelder andel grønne lån i utlånsporteføljen og utslippsreduksjon i utlånsporteføljen.

Et annet delmål er å gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse for selskapet. Det innebærer at EiendomsKreditt vil kunne rapportere om hvilken påvirkning selskapet har på miljøet og menneskene rundt seg, og hvordan bærekraftsforhold påvirker selskapets mulighet til langsiktig verdiskapning. En analyse av hva som er vesentlig etter CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) er en nøkkel for å sikre god informasjon i bærekraftsrapporteringen fremover, og at EiendomsKreditt prioriterer de sentrale bærekraftstemaene.

Grønt obligasjonsrammeverk

EiendomsKreditt har etablert et rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner basert på ICMA (International Capital Market Association) 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. Selskapet vil i første halvår 2024 fornye rammeverket for utstedelse av grønne obligasjoner. I det nye rammeverket vil det være noen endringer for å tilpasse rammeverket til dagens markedsstandard. Ved å finansiere klimasmarte og energieffektive næringsbygg vil selskapet bidra til en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Selskapet utstedte den første grønne obligasjoner i 2021. I 2023 har EiendomsKreditt to grønne obligasjonslån på til sammen 650 mill. kr. Gjennom dette ønsker vi å synliggjøre vår bærekraftstrategi, diversifiserer vår investorbase og utvide dialogen med eksisterende investorer.



EiendomsKreditt lager en årlig rapport som viser porteføljefordeling og rapportering av miljøeffekt. I denne rapporten estimerer selskapet unngåtte utslipp fra de grønne utlånene i porteføljen. Både rapportering av fordeling av porteføljen og betydningen av de grønne lånene er tilgjengelig under "Green Bond Programme" på hjemmesiden til EiendomsKreditt.

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.

I 2023 har EiendomsKreditt lansert en ny produktkategori som inngår i det grønne rammeverket. Det er lån til energieffektiviseringstiltak. Det er finansiering av tiltak som f.eks. etterisolering, solcelleanlegg, varmepumpe og utskiftning av vinduer. Dette produktet er ment å fange opp finansieringsbehov som ikke oppfyller kriteriet for grønt lån om 30% forbedring av energieffektivitet, men som likevel vil bedre energieffektiviteten i bygget noe.

For alle nye lån til næringsbygg vurderes klimarisikofaktorer og bærekraftvurderinger på linje med finansielle risikofaktorer, og tillegges vekt i spørsmålet om kreditt skal innvilges. Vi forventer at kunden er klar over og planlegger for mer søkelys på bærekraft fremover. Overordnet skal alle kunder drive i samsvar med gjeldende lover og forskrifter og arbeide for å leve opp til internasjonalt anerkjente konvensjoner og avtaler innen menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, klima og miljø. EiendomsKreditt vil prioritere aktører som viser ansvarlig miljøadferd. For å sikre ansvarlige utlån innhentes det et kundeskjema for bærekraft for å få informasjon om og dokumentere miljøsertifisering, energimerking, om kunden oppfyller krav til å få

grønt lån, energiforbruk, klimagassutslipp, fysisk klimarisiko og overgangsrisiko og om kundens aktiviteter er i samsvar med taksonomien. Denne informasjonen innhentes først og fremst for å opparbeide en forståelse av kundens egen ESG risikoforståelse, sikre sosiale forhold hos kunden, eventuelt hjelpe kunden til omstilling og ha nok informasjon til å vurdere ESG risikoen hos kunden. I tillegg vil informasjonsinnhenting bidra til å opparbeide en ESG database som etter hvert vil gi et godt bilde av ESG risikoen i utlånsporteføljen og danne grunnlag for fremtidig rapportering av bærekraft.

Kundeskjema for bærekraft sendes ut til alle nye kunder, og inneholder et egenerklæringsskjema der kunden signerer på at internasjonalt anerkjente konvensjoner og avtaler innen menneskerettigheter og arbeidsrettigheter følges. EiendomsKreditt vil ikke innvilge kreditt til kunder som bidrar til brudd på menneske- eller arbeidstakerrettigheter, korrupsjon, alvorlig miljøskade eller andre handlinger som kan betraktes som svært uetiske. EiendomsKreditt må vurdere om selskapet vil finansiere kunder som ennå ikke møter minimumskrav, men som viser vilje og evne til å oppnå disse innenfor rimelig tid og vurdere om aktører som ikke "følger med i tiden" vil kunne utgjøre en høyere risiko.

Fysisk klimarisiko, som fare for flom, tørke, ekstremnedbør, havstigningsnivå, overvann, stormflo og skred (jord-, kvikkleire- og snø-) vurderes ut fra pantets beliggenhet. For å vurdere om eiendommen er lokalisert i faresoner mer utsatt for konsekvensene av klimaendringer bruker selskapet Eiendomsverdi. Eiendomsverdi innhenter informasjon fra Kartverket, NVE og NGI og sammenfatter dette. Ved å søke opp aktuell eiendom vil den fysiske klimarisikoen i det aktuelle området fremkomme.

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. I løpet av 2023 har vurderingene knyttet til overgangsrisiko inkludert vurderinger av driften i bygget og ikke bare



selve bygget. Det innebærer blant annet at vi har satt overgangsriskoen som høy for bygg som er teknisk tilpasset til produksjon, transport eller lagring av fossil energi, eller at driften i bygget er knyttet til høye klimagassutslipp, mens bygg som tilfredsstiller krav til grønne bygg og virksomheten i bygget er knyttet til lave klimagassutslipp anses å ha en lav overgangsrisiko.

Andel grønne lån i utlånsporteføljen

Ved utgangen av 2023 har EiendomsKreditt 888 mill. kr. i grønne lån til næringsbygg. Det representerer 15 % av den samlede utlånsmassen. Av totale utlån på 5 881 mill. kr. er 888 mill. kr. ansett som innenfor topp 15% av den mest energieffektive byggene i Norge.

Utlån	MNOK	
Grønne utlån	888	15 %
Øvrige utlån	4993	85 %
Totale utlån	5 881	100 %

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 som er på Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper.

Miljøfyrtårn

EiendomsKreditt ble Miljøfyrtårn-sertifisert i 2020 og resertifisert i september 2023. 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. EiendomsKreditt hadde i 2023 et klimagassutslipp på 22,71 (17,52) tonn CO₂, primært knyttet til energiforbruk og reisevirksomhet. Dette er en økning på 5,19 tonn CO₂, sammenlignet med 2022.

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 har vi utformet en policy for aktsomhetsvurderinger for våre leverandører. For å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger av leverandører for å være i tråd med Åpenhetsloven har EiendomsKreditt inngått en avtale med Transparency Gate for en helhetlig portalløsning der leverandørene selv kan legge inn sine aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene er tilgjengelig under "Samfunnsansvar" på hjemmesiden til EiendomsKreditt.

5.4. Personale og arbeidsmiljø

Ved utgangen av året var det elleve ansatte i EiendomsKreditt. Dette fordeler seg på syv kvinner og fire menn. Alle ansatte i selskapet har høyere utdanning og/eller lang erfaring fra finansnæringen. Gjennomsnittsalderen er 45 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 KfS. Samlet årsverk i EiendomsKreditt i 2023 utgjorde 8,8 (9,1).

Sykefraværet for 2023 var 3,2% (0,8%) av arbeidstiden. 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 8 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 redegjørelsesplikten i likestilling- og diskrimineringslovens har EiendomsKreditt vedtatt en policy for å fremme likestilling og hindre diskriminering. 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 seks menn.

Selskapet har tegnet ansvarsforsikring for styret.

6. DISPONERING AV RESULTAT

Resultat etter skatt i EiendomsKreditt AS utgjør 94,29 mill. kr. Styret foreslår overfor generalforsamlingen at det for 2023 utbetales et utbytte til aksjonærene på 65 946 339 kr (12,30 kr per aksje) som dekkes av årets overskudd på 94 289 262 kr, og at 28 342 922 kr overføres til annen egenkapital.

7. FREMTIDSUTSIKTER

Prisveksten er fallende og det forventes at neste renteendring fra Norges Bank blir ned. God lønnsomhet i industrien tilsier at det ligger til rette for et lønnsoppgjør som vil medføre reallønnsvekst og økt kjøpekraft i husholdningene. Samtidig forventes bare en svak økning i arbeidsledigheten. Samlet forventes en moderat bedring i norsk økonomi i 2024.

Situasjonsbildet medfører at vi ser en begynnende optimisme i eiendomsmarkedet. Frykten for et betydelig fall i boligprisene er snudd til forventning om en prisoppgang på boliger i 2024. Også for næringseiendom får vi signaler om at verdifallet ser ut til å avta. Vi tror dette er avgjørende for at aktiviteten tar seg opp. Omsetning av næringsbygg tiltok mot slutten av 2023.

Første halvår vil gi oss større trygghet om renteprognosene for 2024-2025, og dette vil trolig medføre at aktiviteten gradvis tar seg opp. Selv om kjøpere av næringseiendom etter hvert kommer på banen tror vi at finansiering av næringseiendom fortsatt kan bli et nåløye og at krav til egenkapitalandel fortsatt vil holde seg høyt. Dette vil kunne hemme aktiviteten i markedet i 2024.

EiendomsKreditt har kapasitet til å finansiere gode prosjekter. Selskapet har 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 2024. EiendomsKreditt forventer en utlånsvekst på inntil 5% i 2024.

EiendomsKreditt har god kvalitet i utlånsporteføljen. Den siste tids utvikling i eiendomsmarkedet med verdifall og høye rentekostnader kan medføre at enkelte kunder kan få utfordringer.

Rentenivå, marginbildet og tapsforventningene tilsier et resultat minst på nivå med 2023.

Styret er svært godt fornøyd med resultatutviklingen i 2023 og vil takke de ansatte for svært god arbeidsinnsats. Vi har tro på at den gode utviklingen fortsetter i 2024.

Bergen, 13. februar 2024
Styret for Eiendoms kreditt AS

Sindre Søndenå Andersen (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør



Resultatregnskap

(i hele 1 000 kr)

	Note	2023	2022
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode		377 376	231 515
Renteinntekter målt til virkelig verdi		9 678	20 283
Rentekostnader og lignende kostnader		240 070	126 523
Netto renteinntekter	5	146 984	125 275
Provisjonsinntekter	6	5 358	5 713
Provisjonskostnader	6	19	21
Utbytte		-	-
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	7	1 347	-462
Andre driftsinntekter		-	-
Sum andre inntekter		6 686	5 230
Personalkostnader		13 985	13 892
Andre driftskostnader		11 458	10 987
Avskrivninger	16	1 442	1 516
Sum driftskostnader		26 885	26 394
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		126 785	104 111
Nedskrivninger og tap på utlån	15	-257	62
Nedskrivning - overtatte eiendeler		3 250	-
Resultat før skatt		123 792	104 049
Skattekostnad	18	29 503	25 138
Resultat etter skatt		94 289	78 911
Poster bokført over utvidet resultat		-	-
Totalresultat for perioden		94 289	78 911



Balanse

(i hele 1 000 kr)

EIENDELER	Note	31.12.2023	31.12.2022
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	9	278 747	327 902
Utlån til kunder til amortisert kost	10,11,12,13,14,15	5 675 745	5 345 164
Utlån til kunder til virkelig verdi	10,11,12,13	216 917	451 806
Sertifikater og obligasjoner	10,11,12	449 623	416 980
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	10,11,12	63 996	61 744
Finansielle derivater	10,11,12	14 703	27 511
Utsatt skattefordel	18	5 487	4 172
Immaterielle eiendeler	16	140	345
Varige driftsmidler	16	15 272	3 038
Bruksrett leieavtaler	19	2 105	3 157
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		2 842	2 255
Sum eiendeler		6 725 576	6 644 075
GJELD OG EGENKAPITAL		31.12.2023	31.12.2022
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10,11,17	5 510 332	5 454 907
Finansielle derivater	10,11,12	12 492	12 812
Annen gjeld	18	35 733	41 561
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		4 473	3 899
Leieforpliktelser	19	2 163	3 194
Ansvarlig lånekapital	10,11,17,20	125 298	125 211
Sum gjeld		5 690 492	5 641 586
Aksjekapital	21	536 149	536 149
Overkursfond		45 902	45 902
Fondsobligasjonslån	10,11,17,20	85 000	85 000
Annen egenkapital		368 033	335 438
Sum egenkapital		1 035 084	1 002 489
Sum gjeld og egenkapital		6 725 576	6 644 075

Bergen, 13. februar 2024
Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Odd Nordli (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Jørund Rong (s.)
Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)
Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)
Administrerende direktør



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
31.12.2022	536 149	85 000	45 902	335 438	1 002 489
Utbetalt renter på hybridkapital				-6 457	-6 457
Innfrielse av hybridkapital		-40 000			-40 000
Utstedelse av hybridkapital		40 000			40 000
Utbetalt utbytte				-55 237	-55 237
Disponering av årets resultat				28 343	28 343
Foreslått utbytte*				65 946	65 946
31.12.2023	536 149	85 000	45 902	368 033	1 035 084

*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)

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kredittinst.	29 201	14 631
Renteutbetalinger, provisjonsutbetalinger og gebyrer til kredittinst.	-234 260	-115 721
Renteinnbetalinger, provisjonsinnbetalinger og gebyrer fra kunder	347 477	228 571
Innbetalinger av utbytte	-	-
Utbetalinger til andre leverandører for varer og tjenester	-12 885	-9 295
Utbetalinger til ansatte, pensjonsinnretninger, arbeidsgiveravgift, skattetrekk m.v.	-15 771	-16 166
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	-25 952	-21 562
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	87 810	80 458
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetaling ved salg av sertifikater og obligasjoner	154 031	373 379
Utbetaling av nedbetalingslån til kunder	-1 315 721	-1 745 927
Innbetaling av avdrag på nedbetalingslån	1 223 547	1 483 886
Utbetaling ved kjøp av obligasjoner og sertifikater	-185 609	-315 379
Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-	-21
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-123 752	-204 063
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved utstedelse av obligasjonsgjeld/sertifikater	1 385 806	1 069 383
Innbetaling av fondsobligasjon	40 000	-
Innbetaling av aksjekapital, inkl. overkurs	-	-
Tilbakebetaling av ansvarlig lånekapital	-	-
Utbetalinger ved innfrielse av obligasjonsgjeld/sertifikater	-1 337 274	-915 000
Utbetaling av utbytte	-55 237	-35 653
Utbetaling ved innfrielse av fondsobligasjon	-40 051	-
Utbetalinger til fondsobligasjon	-6 457	-4 294
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-13 213	114 436
Netto kontantstrøm for perioden	-49 155	-9 169
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	327 902	337 071
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	278 747	327 902

Notehenvisning

Note 1 Regnskapsprinsipper	24
Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	32
Note 3 Offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3) – Risiko og kapitalstyring	33
Note 4 Kapitaldekning	40
Note 5 Netto renteinntekter	42
Note 6 Netto provisjonsinntekter	42
Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	42
Note 8 Utbetalinger og lån til ansatte og tillitsmenn i selskapet	43
Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner	44
Note 10 Klassifisering av finansielle instrumenter	45
Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter	46
Note 12 Finansiell risiko	47
Note 13 Utlån Segment og geografi	48
Note 14 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett	49
Note 15 IFRS 9 - Beregning av nedskrivning	50
Note 16 Varige driftsmidler	54
Note 17 Obligasjons- og sertifikatlån	55
Note 18 Skatt	56
Note 19 Vesentlige leieavtaler	58
Note 20 Ansvarlig kapital	59
Note 21 Aksjekapital	59
Note 22 Rentederivatavtaler	60
Note 23 Nærstående parter	60
Note 24 Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnader	61



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

Utover endringen i IAS 1, som klargjør hvilke regnskapsprinsipper som skal presenteres som del av årsregnskapet, har ikke selskapet tatt i bruk nye og endrede standarder i løpet av 2023 som har hatt vesentlig effekt på regnskapet.

3. Kommende endringer i standarder og fortolkninger

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 kontraktsmessige 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 kontraktsmessige 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 kontraktsmessige 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 besluttet på grunnlag av forretningsmodell for den porteføljen som instrumentet inngår i og hvilke kontraktsmessige 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 tilfredsstiller 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 om 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 aksepter 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 å beregne forventet kredittap 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).

Misligholdsannsynlighet (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 scenarioanalyse 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 scenarioene 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 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 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 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 ovenfor. 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 vekten 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 anmerkninger 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 15.

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 verdivurdering 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 fratrasket 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 tilfredsstilte 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 fratrasket 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.

Rett 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. Rett 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. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at den vil kunne benyttes mot fremtidig skattepliktig inntekt.

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 opptre 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. Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontantstrømpoppstillingen 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 Regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

Selskapets regnskapsavleggelse vil i noe grad være basert på estimer og skjønnsmessige vurderinger. Estimer 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 estimer 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 kreditttap 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 kreditttap 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 15.

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 baserer 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 én eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter fremgår av note 11. Her beskrives også hvordan de finansielle instrumentene verdsettes utfra hvilket nivå de er i.

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 risikojustert 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. Ettersom 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 CRR/CRD IV-forskriften.

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 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 8 % av samlet beregningsgrunnlag. I tillegg kommer kravet til bevaringsbuffer og systemrisikobuffer på henholdsvis 2,5 % og 4,5 %. Motsyklisk kapitalbuffer er med virkning fra 31. mars

2023 2,5%. Summen av minstekrav og bufferkrav pr. 31. desember 2023 er således 17,5%.

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 4 i det etterfølgende.

3. Styring og kontroll av risiko

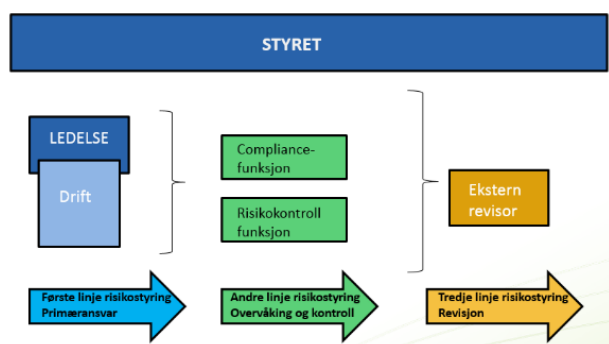
Risiko- og kapitalstyring

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.

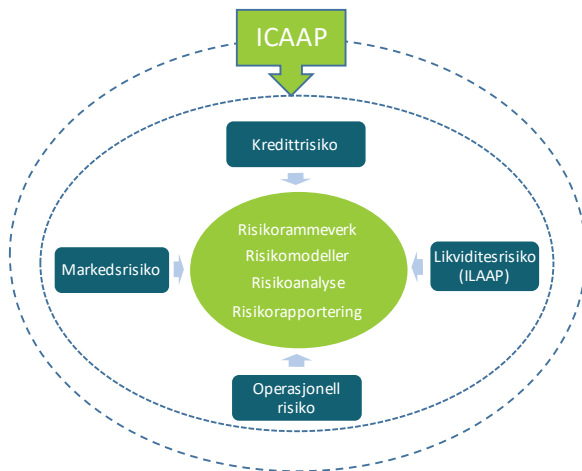
Tredje forsvarslinje består i at ekstern revisor som på vegne av eierne og styret reviderer EiendomsKreditt jevnlig og vurderer om selskapet har tilstrekkelige prosesser for risikostyring og internkontroll. Som OMF-foretak har EiendomsKreditt også en uavhengig overvåker som jevnlig avgir rapport til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

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

3.1 Totalrisikomodell

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, hvitvaskingsrisiko, klimarisiko, 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 risikoreduserende faktorer er bygget inn i selskapets vedtekter som angir krav til sikkerhetsstillelse i fast eiendom innenfor lave belåningsgrenser.

Selskapet håndterer også kredittrisiko 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 bedriftsmarked:

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 13 til årsregnskapet. Engasjementsbeløp fordelt etter gjenstående løpetid fremgår under likviditetsrisiko i note 12.

Mislighold og verdifall:

For regnskapsformål defineres misligholdte engasjementer som engasjementer hvor det foreligger restanser på mer enn 90 dager. Et allerede misligholdt engasjement regnes som misligholdt frem til alle restanser betalt (også under 90-dager). Etter at alle restanser er betalt blir engasjementet liggende i karantene i 90 dager før det kan anses som friskmeldt. 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 kredittrisiko 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 15.

Bruk av ratingbyråer:

Selskapet benytter rating fra ratingbyråer der det foreligger ved fastsettelse av vektingen 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 et 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 enkeltkunder, 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. Det avsettes ikke ytterligere kapital under pilar 2 for operasjonell risiko.

Styring av operasjonell risiko skjer gjennom kontroller integrert i den løpende driften, 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 risikoreduserende 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 22. 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. Eiendomsrisikoen 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 kredittspreadsendringer. 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 parallellskift 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 risikoreduserende 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 risikoer

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 kredittrisiko, 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.

Klimarisiko

EiendomsKreditt forventer at overgangen til et lavutslippssamfunn vil ha betydning for selskapet, særlig med tanke på det økte fokuset på finansbransjen som et redskap til å om dirigere kapital til mer bærekraftige aktiviteter. Driften av selskapet i seg selv vurderes som lav klimarisiko. Det er hovedsakelig gjennom utlånsporteføljen EiendomsKreditt er utsatt for klimarisiko. For å forstå denne klimarisikoen bedre arbeider selskapet kontinuerlig med å videreutvikle bærekraftsvurderingene i kredittbehandlingen.

I tråd med grønne målsettinger har EiendomsKreditt utstedt to grønne obligasjoner med fortrinnsrett på til sammen 650 mill. kr. Dette er blitt gjennomført for å ha mulighet til å gi grønne utlån til næringseiendom som tilfredsstiller kravene til utlån jfr. det grønne rammeverket til EiendomsKreditt.

På innlånssiden vil klimarelatert risiko først og fremst være knyttet til tilgang til og pris på finansiering. EiendomsKreditt finansierer seg i obligasjonsmarkedet, og muligheten til å utstede grønne obligasjonslån for å finansiere grønne utlån vil fremover bli viktigere. Samtidig har utstedelsene bidratt til å tiltrekke nye investorer med ESG mandater. Manglende volum av grønne utlån kan medføre redusert tilgang til og økt pris på finansiering.

God strategisk planlegging er det viktigste verktøyet for å redusere klimarisikoen til selskapet. EiendomsKreditt har et mål om å estimere klimautslipp i utlånsporteføljen for å følge opp klimarisiko, både overgangsrisiko og fysisk risiko. I 2023 estimerte EiendomsKreditt unngått utslipp for

de grønne lånene i utlånsporteføljen, og fremover ønsker EiendomsKreditt å estimere klimagassutslipp for hele låneporteføljen.

EiendomsKreditt har gjennomført Miljøfyrtårn-sertifisering og er fra 2020 godkjent som Miljøfyrtårn. Sertifiseringen ble fornyet i 2023. Det innebærer at EiendomsKreditt har egne klima og miljømål, samt prosedyrer og retningslinjer for å oppnå disse. Vårt interne fokus på bærekraft og klimarisiko gjennom Miljøfyrtårn-arbeidet vil igjen kunne redusere klimarisikoen til driften i selskapet.

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 3%, se note 4. 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-beregningen er høyere 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 systemet. Det er også risiko for at en eller flere negative hendelser kan forårsake kollaps i det finansielle systemet og gi store ringvirkninger i markedet.

EiendomsKreditt kan best beskytte seg mot systemrisiko gjennom forsvarlig kredittrisiko- og

likviditetsrisikopolisy. Selskapet har konkludert med at nivået på systemrisikoen ikke vurderes å være høyere enn det som er ivaretatt gjennom kalibreringen av kredittmodellene, den motsykliske kapitalbufferen og systemrisikobufferen. Det er ikke satt av ytterligere kapital for systemrisiko i pilar 2.



Note 4 Kapitaldekning

(i hele 1 000 kr)

Tellende ansvarlig kapital for EiendomsKreditt består av følgende elementer:

	2023	2022
<i>Kjernekapital</i>		
Aksjekapital	536 149	536 149
Overkursfond	45 902	45 902
Annen egenkapital	302 087	280 201
<i>Fradrag i ansvarlig kapital</i>		
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-737	-948
Pensjonsmidler	-285	-352
Sum ren kjernekapital	883 117	860 952
Hybridkapital	85 000	85 000
Sum kjernekapital	968 117	945 952
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000
Tellende ansvarlig kapital	1 093 117	1 070 952
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 375 556	5 082 660
Samlet minimumskrav til ansvarlig kapital	940 722	787 812
Kapitaldekning	20,33 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	18,01 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	16,43 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,15 %	14,07 %

Spesifikasjon av samlet kapitalkrav:

Standardmetoden	2023			2022		
	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav	Bokført balanse	Vektet beløp	Kapital- krav
<u>Stats- og statsgaranterte obligasjoner</u>						
0 %	10 367	-	-	14 476	-	-
<u>Obligasjonsfond</u>						
0 %	58 996	-	-	56 744	-	-
<u>Obligasjoner med fortrinnsrett</u>						
10 %	422 537	42 254	3 380	350 757	35 076	2 806
<u>Institusjoner</u>						
20 %	292 849	58 570	4 686	378 155	75 631	6 050
50 %	-	-	-	-	-	-
100 %	5 000	5 000	400	5 000	5 000	400
20%, Motpartrisiko (derivater)	8 828	2 964	237	18 920	5 620	450
<u>Foretak</u>						
100 %	-	-	-	-	-	-
<u>Pant eiendom</u>						
<i>Hvorav: ikke-SMB</i>						
- 35%	174 852	61 198	4 896	212 876	74 507	5 961
- 100%	1 892	1 892	151	62 702	62 702	5 016
- 150%, misligholdte engasjementer*	190 825	286 238	22 899	52	52	4
<i>Hvorav: SMB</i>						
- 85%	3 381 391	2 874 182	229 935	3 385 310	2 877 513	230 201
- 76,19%	2 120 092	1 615 298	129 224	2 120 298	1 615 455	129 236
<i>Poster utenom balansen (tilsagn og aksepter utlån)</i>	-	111 347	8 908	-	65 607	5 249
<u>Øvrige engasjementer</u>						
0 %	285	-	-	352	-	-
100 %	52 177	52 177	4 174	34 262	34 262	2 741
250%, utsatt skattefordel	5 487	13 716	1 097	4 172	10 429	834
Sum	6 725 576	5 124 836	409 987	6 644 075	4 861 854	388 948
CVA risiko		2 295	184		4 224	338
Kapitalkrav for operasjonell risiko		248 425	19 874		216 582	17 327
Sum	6 725 576	5 375 556	430 044	6 644 075	5 082 660	406 613
<u>Bufferkrav</u>						
Bevaringsbuffer (2,5%)			134 389			127 067
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)			134 389			101 653
Systemrisikobuffer (4,5% fra 31.12.23)			241 900			152 480
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital			510 678			381 200
Minimumskrav til ansvarlig kapital			940 722			787 812

* Pr. 31.12.22 inngikk misligholdte engasjementer i beregningsgrunnlaget for kredittrisiko med en risikovekt på 100%, pr. 31.12.23 er risikovekten endret til 150%.



Note 5 Netto renteinntekter

(i hele 1 000 kr)

Renteinntekter	2023	2022
Renteinntekter av utlån til kunder	356 809	236 574
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	17 184	9 224
Andre renteinntekter	13 061	6 000
Sum renteinntekter	387 054	251 798
Rentekostnader		
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	7 423	4 552
Rentekostnader obligasjoner	240 537	125 968
Kostnader fondsobligasjoner	105	126
Rentekostnader derivater	-8 136	-4 219
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	90	96
Andre rentekostnader	52	-
Sum rentekostnader	240 070	126 523
Netto renteinntekter	146 984	125 275

Note 6 Netto provisjonsinntekter

(i hele 1 000 kr)

	2023	2022
Etableringsgebyr	4 209	4 635
Andre gebyrer	1 149	1 078
Provisjonsinntekter	5 358	5 713
Provisjonskostnader	19	21
Netto provisjonsinntekter	5 339	5 692

Note 7 Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter

(i hele 1 000 kr)

	2023	2022
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi		
Netto gevinst/tap på derivater	-9 772,03	-3 770,22
Netto verdiendring på utlån*	8 347,15	-18 421,61
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	26,26	-3 524,71
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	2 252,13	392,47
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	494,00	24 862,00
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	1 347,50	-462,07

*Forventede tap på fastrenteutlånene inngår i markedsverdivurderingen på lånene. Pr. 31.12.23 utgjør det 0,14 MNOK, pr. 31.12.22 utgjorde det 0,33 MNOK.



Note 8 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.

	2023	2022
Antall årsverk	8,8	9,1
Godtgjørelse til styret		
Sindre Søndena Andersen (styreleder fra 27.03.23)	184 000	-
Arvid Andenæs (styreleder til 27.03.23)	82 000	215 000
Frode Vasseth	100 500	108 000
Odd Nordli	114 000	108 000
Nina Skage	88 000	83 000
Jørund Haga Indrehus	42 500	83 000
Jørund Rong	88 000	83 000
Brede Selseng	45 500	-
Godtgjørelse til ledelsen 1)		
Eirik Maurstad	2 040 269	1 960 142
Lars W Lynngård	1 255 614	1 249 319
Ann Cathrin Helle Lambrechts	576 243	576 598
Odd-André Overøie	1 080 863	867 867
Svein-Kåre Algrøy (ansatt til 01.11.22)	-	953 569
Godtgjørelse til revisor 2)		
Revisjon av årsregnskap	449 650	450 146
Annen finansiell revisjon	312 000	-
Sum revisjonstjenester	761 650	450 146

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 honorar inklusiv merverdiavgift

**Spesifikasjon av godtgjørelse til ledende ansatte:**

2023 - Ledende ansatte	Lønn og naturalytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 890 696	149 573	2 040 269
Lars W Lynngård	1 106 362	149 253	1 255 614
Ann Cathrin Helle Lambrechts	497 427	78 816	576 243
Odd-André Overøie	995 956	84 906	1 080 863

2022 - Ledende ansatte	Lønn og naturalytelser	Pensjonskostnad	Totalt
Eirik Maurstad	1 813 418	146 724	1 960 142
Lars W Lynngård	1 102 595	146 724	1 249 319
Ann Cathrin Helle Lambrechts	497 696	78 902	576 598
Svein-Kåre Algrøy (ansatt til 01.11.22)	848 275	105 294	953 569
Odd-André Overøie	811 655	56 212	867 867

Note 9 Innskudd i og utlån til kredittinstitusjoner

(i hele kr)

Innskudd i kredittinstitusjoner utgjør kr 278 746 801. I posten inngår bundne innskudd (skattetrekkmidler) med kr 423 034.



Note 10 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:

31.12.2023

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	278,75			278,75
Utlån til kunder	5 675,75	216,92		5 892,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		508,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			25,85	25,85
Sum eiendeler	5 954,49	745,24	25,85	6 725,58
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 162,40	347,94		5 510,33
Finansielle derivater		12,49		12,49
Ansvarlig lånekapital	125,30			125,30
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			42,37	42,37
Sum forpliktelser	5 287,69	360,43	42,37	5 690,49

31.12.2022

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	327,90			327,90
Utlån til kunder	5 345,19	451,81		5 797,00
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		473,72		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Andre eiendeler			12,94	12,94
Sum eiendeler	5 673,09	958,04	12,94	6 644,08
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 983,70	471,21		5 454,91
Finansielle derivater		12,81		12,81
Ansvarlig lånekapital	125,21			125,21
Hybridkapital				-
Annen gjeld og forpliktelser			48,66	48,66
Sum forpliktelser	5 108,91	484,02	48,66	5 641,59



Note 11 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

(i mill. kr)

Nivå 1: Verdsattes 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: Verdssettelse ved bruk av observerbare markedsdata

Verdsattes 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: Verdssettelse 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 verdsattes 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

31.12.2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			216,92	216,92
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	59,00	449,62		508,62
Finansielle derivater		14,70		14,70
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	59,00	464,33	221,92	745,24
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		347,94		347,94
Finansielle derivater		12,49		12,49
Sum forpliktelser	-	360,43	-	360,43
31.12.2022	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			451,81	451,81
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	56,74	416,98		473,72
Finansielle derivater		27,51		27,51
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	56,74	444,49	456,81	958,04
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		471,21		471,21
Finansielle derivater		12,81		12,81
Sum forpliktelser	-	484,02	-	484,02



Note 12 Finansiell risiko

(i hele 1 000 kr)

Restløpetid og rentereguleringstidspunkt for eiendeler og gjeld

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

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	278 747		278 747				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 892 662		-1 838	197 534	591 928	3 360 128	1 744 910
Øvrige finansplasseringer	513 619		60 138	50 381	110 051	288 049	5 000
Finansielle derivater	14 703		5 556	320	258	8 570	
Andre eiendeler	25 845		-37	1 337	20 116	1 693	2 736
Sum eiendeler	6 725 576		342 566	249 572	722 353	3 658 440	1 752 646
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 510 332		17 450	68 090	681 542	4 743 250	
Ansvarlig lånekapital	125 298			298		125 000	
Finansielle derivater	12 492					12 492	
Annen gjeld	42 370		5 370	194	34 025	1 099	1 682
Sum gjeld	5 690 492		22 820	68 582	715 567	4 881 841	1 682
Egenkapital	1 035 084	950 084		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 725 576	950 084	22 820	153 582	715 567	4 881 841	1 682
Netto likviditetseksponering, i balansen		-950 084	319 745	95 990	6 786	-1 223 401	1 750 964

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	278 747		278 747				
Nedbetalingslån til øvrige kunder	5 892 662	23 440	1 033 235	4 593 818	10 728	205 420	26 023
Øvrige finansplasseringer	513 619	7 787	149 411	356 421			
Finansielle derivater	14 703	5 876	-350 000	212 400	-19 342	165 770	
Andre eiendeler	25 845	25 845					
Sum eiendeler	6 725 576	62 948	1 111 393	5 162 638	-8 615	371 190	26 023
Gjeld:							
Lån opptatt ved utstedelse av verdipapirer	5 510 332	31 540	699 752	4 440 204		338 835	
Ansvarlig lånekapital	125 298	298		125 000			
Finansielle derivater	12 492					12 492	
Annen gjeld	42 370	42 370					
Sum gjeld	5 690 492	74 208	699 752	4 565 204	-	351 327	-
Sum egenkapital	1 035 084	950 084		85 000			
Sum gjeld og egenkapital	6 725 576	1 024 292	699 752	4 650 204	-	351 327	-
Netto renteeksponering i balansen		-961 344	411 640	512 434	-8 615	19 863	26 023

Rente- og valutasikring

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

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.

EiendomsKreditt har ingen virksomhet i annen valuta enn NOK.

Note 13 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	2023	%	2022	%
Aksjeselskaper	5 684 743	96,67 %	5 534 727	95,38 %
Ansvarlige selskaper	5 250	0,09 %	188 452	3,25 %
Personlig næringsdrivende	6 457	0,11 %	34 971	0,60 %
Lønnstakere	148 790	2,53 %	39 112	0,67 %
Annet	35 396	0,60 %	5 550	0,10 %
Sum	5 880 636	100,00 %	5 802 811	100,00 %

Utlån fordelt etter fylke	2023	%	2022	%
Agder	257 318	4,38 %	285 858	4,93 %
Innlandet	101 233	1,72 %	101 298	1,75 %
Møre og Romsdal	50 740	0,86 %	37 626	0,65 %
Nordland	111 860	1,90 %	112 190	1,93 %
Oslo	969 992	16,49 %	1 268 634	21,86 %
Rogaland	747 010	12,70 %	731 072	12,60 %
Troms og Finnmark	71 008	1,21 %	72 222	1,24 %
Trøndelag	341 613	5,81 %	301 289	5,19 %
Vestfold og Telemark	577 764	9,82 %	629 108	10,84 %
Vestland	1 120 836	19,06 %	967 648	16,68 %
Viken	1 531 263	26,04 %	1 295 867	22,33 %
Sum	5 880 636	100,00 %	5 802 811	100,00 %



Ved utgangen av 2023 sto det igjen 0,02 % av porteføljen som ikke var overført til sikkerhetsmassen eiendomshypotek.

Utlån fordelt på portefølje	2023	%	2022	%
Eiendomshypotek	5 879 463	99,98 %	5 801 401	99,98 %
Annet	1 173	0,02 %	1 411	0,02 %
Sum	5 880 636	100,00 %	5 802 811	100,00 %

Note 14 Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett

(i hele 1 000 kr)

	31.12.2023	31.12.2022
Eiendomshypotek		
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 687 788	5 717 065
Fyllingssikkerhet	583 814	400 973
Sum	6 271 602	6 118 038
Utstedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 809 000	4 955 000
Overpantsettelse	30,4 %	23,5 %
 Gjennomsnittlig lån per kunde	26 847	24 582
Antall lån	219	236
Fast rente	3,8 %	8,1 %
Flytende rente	96,2 %	91,9 %
Volumvektet indeksert LTV	46,2 %	44,7 %

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 15 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)). 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 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 «trinns». 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 førstegangsinnregning 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 gruppevis 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).

Misligholds sannsynlighet (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 EiendomsKreditt hatt svært få 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 pantsikret 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 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 allokeres til trinn 3. Alle engasjement som vurderes å ha hatt en signifikant økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning allokeres 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 ovenfor. 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. I tillegg blir et lån som har vært misligholdt liggende i karantene i 90 dager fra de ajour med alle betalinger til de kan flyttes til trinn 1 eller 2.

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 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. Makroscenariene, og vektingen av de tre ulike scenariene, blir vurdert av kredittkomiteen i forkant av hver kvartalsrapportering.

5. Governance

Eiendomskreditt har etablert en governance-struktur 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 31.12.22	0,677	1,373	1,728	3,778	4 994,37	287,11	52,06	5 333,55
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-0,038	0,295	-	0,257	-315,193	315,193	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-13,119	-	13,119	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-1,165	0,995	-0,170	-	-154,984	154,984	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	10,208	-10,208	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,019	-0,088	-	-0,069	130,944	-130,944	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,154	-	-	0,154	1 274,901	4,786	-	1 279,69
Avgang engasjementer	-0,069	-1,040	-1,623	-2,733	-856,458	-83,247	-19,130	-958,83
Endret tapsavsetning for eng. som ikke har migrert	0,234	0,966	1,104	2,303				-
Tapsavsetninger 31.12.23	0,977	0,341	2,203	3,521	5 215,45	248,13	190,83	5 654,40
Påløpte renter og gebyrer					19,53	3,31	2,02	24,87
Tapsavsetninger					-0,98	-0,34	-2,20	-3,52
Utlån til kunder til amortisert kost 31.12.23					5 234,00	251,10	190,65	5 675,75

Tap på utlån:

Tap på utlån	2023	2022
Periodens endring i trinn 1	0,300	0,087
Periodens endring i trinn 2	-1,032	-1,622
Periodens endring i trinn 3	0,476	1,598
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	-0,257	0,063



Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.12.2023	31.12.2022
Brutto utlån	5 892	5 797
Misligholdte lån:		
Misligholdte lån eiendomshypotek	189,82	52,06
Misligholdte andre lån	1,0	-
Påløpte renter og gebyrer	2,02	1,71
Sum	192,85	53,77
Misligholdte lån i %	3,27 %	0,93 %

Misligholdte lån fordelt på fylke:

Fylke	2023		2022
Oslo	152,89	Oslo	4,14
Rogaland	15,55	Rogaland	15,66
Møre og Romsdal	-	Møre og Romsdal	14,95
Nordland	-	Nordland	-
Viken	12,67	Viken	10,82
Innlandet	-	Innlandet	-
Vestfold og Telemark	-	Vestfold og Telemark	-
Agder	-	Agder	-
Vestland	-	Vestland	-
Trøndelag	-	Trøndelag	3,23
Troms og Finnmark	11,74	Troms og Finnmark	4,97
Sum	192,85		53,77



Note 16 Varige driftsmidler

(i hele 1 000 kr)

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	2023	Fast eiendom	Maskiner og inventar	2022	Fast eiendom
		Immaterielle eiendeler			Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskostnad per 1.1.	484	683	3 167	709	1 355	3 167
Anskaffet i perioden	-	-	15 668	21	-	-
Avgang i perioden	-	-	-	-	-	-
Nedskrivninger i perioden	-	-	3 250	-	-	-
Ordinære avskrivninger i perioden	87	205	96	115	258	96
Akkumulerte avskrivninger	278	338	335	525	1 010	335
Bokført verdi 31.12.	118	140	15 154	206	345	2 832
Avskrivningssats	15-30%	30 %	0-4%	15 - 30%	20 - 30%	0 - 4 %

Fast eiendom er knyttet til selskapets hytte på Filefjell som benyttes av de ansatte, og en eiendom EiendomsKreditt overtok i 1. kvartal som følge av konkurs hos debitor.

- Hytten på Filefjell er solgt i 2024, og salgssummen var høyere enn bokført verdi.
- Den overtatte eiendommen ble ved overtakelse i 1. kvartal 2023 balanseført til 15,668 mill. kr. Eiendommen har gjennom året blitt nedskrevet med 3,25 mill. kr til 12,418 mill. kr. Verdien pr. 31.12.23 er basert på ekstern takst mottatt 18.01.2024.



Note 17 Obligasjons- og sertifikatlån

(i hele kr)

Verdipapir- nr. (ISIN)	Lånebeskrivelse	Løpetid	Type lån	Aktuell rente	Neste rente- regulering	Brutto utestående
NO0011068140	FRN EIKR ₃₆ PRO	10.08.21 - 10.10.24	Senior	5,24 %	10.01.2024	300 000 000
NO0012857855	FRN EIKR ₃₇ PRO	08.03.23 - 08.12.25	Senior	5,76 %	08.03.2024	100 000 000
NO0012992108	FRN EIRK ₃₉ PRO	25.08.23 - 25.08.26	Senior	6,13 %	26.02.2024	210 000 000
NO0013105841	FRN EIKR ₄₀ PRO	21.12.23 - 21.08.24	Sert.	5,40 %	21.02.2024	80 000 000
NO0010756489	2,80 % EIKRN ₁₂ PRO	26.01.16 - 26.01.26	OMF	2,80 %	26.01.2026	350 000 000
NO0010816200	FRN EIKRN ₁₆ PRO	16.02.18 - 17.06.24	OMF	5,16 %	18.03.2024	302 000 000
NO0010841190	FRN EIKRN ₁₈ PRO	15.01.19 - 17.03.25	OMF	5,20 %	18.03.2024	550 000 000
NO0010864390	FRN EIKRN ₁₉ PRO	24.09.19 - 15.03.24	OMF	4,95 %	15.03.2024	57 000 000
NO0010873557	FRN EIKRN ₂₀ PRO	24.01.20 - 15.06.26	OMF	5,05 %	15.03.2024	650 000 000
NO0010895154	FRN EIKRN ₂₁ PRO	08.10.20 - 08.10.25	OMF	5,17 %	08.01.2024	400 000 000
NO0010939853	FRN EIKRN ₂₂ PRO	25.02.21 - 15.06.27	OMF	4,94 %	15.03.2024	575 000 000
NO0011151094	FRN EIKRN ₂₃ PRO ESG	16.11.21 - 16.11.26	OMF	5,07 %	16.02.2024	450 000 000
NO0012478348	FRN EIKRN ₂₄ PRO	21.03.22 - 15.09.27	OMF	5,20 %	15.03.2024	250 000 000
NO0012693680	FRN EIKRN ₂₅ PRO	07.09.22 - 07.09.28	OMF	5,36 %	07.03.2024	675 000 000
NO0013025825	FRN EIKRN ₂₆ PRO	27.09.23 - 15.03.27	OMF	5,33 %	15.03.2024	350 000 000
NO0013072082	FRN EIKRN ₂₇ PRO ESG	20.11.23 - 15.03.28	OMF	5,63 %	15.03.2024	200 000 000
Sum						5 499 000 000
Egenbeholdning						3 000 000
Påløpte ikke forfalte renter						31 540 325
Over- og underkurser						-17 208 272
Sum ifølge regnskap						5 510 332 053
NO0010863723	FRN EIKR ₃₃ PRO	17.09.19 - 17.09.24	T2	6,60 %	18.03.2024	125 000 000
NO0010850712	FRN EIKR ₃₂ PRO	03.05.19 - 03.05.24	T1	8,43 %	05.02.2024	45 000 000
NO0012885393	FRN EIKR ₃₈ PRO	11.04.23 - 11.07.28	T1	9,61 %	11.01.2024	40 000 000
Sum						210 000 000
Påløpte ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital						297 917
Sum ifølge regnskap						210 297 917

Forklaringer:

FRN : Lån med flytende (regulerbar) rente

OMF : Obligasjoner med fortrinnsrett

Senior : Usikrede lån



Note 18 Skatt

(i hele 1000 kr)

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	123 792	104 049
+/- endring i midlertidige forskjeller	5 260	1 254
+/- korrigerings forskjell i midlertidig forskjell regnskap og ligningspapirer		
+/- permanente forskjeller	-6 457	-4 294
- ikke skattepliktige inntekter (permanente forskjeller)	-	-
+ ikke fradragsberettigede kostnader (permanente forskjeller)	675	784
+/- permanente forskjeller pensjon som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
+/- permanente forskjeller som følge føring direkte mot egenkapital	-	-
Skattepliktig inntekt	123 270	101 793
Inntektsskatt 25%	30 818	25 448
Betalbar skatt	30 818	25 448
+/- for mye(-) lite (+) avsatt skatt i fjor	-	3
+/- endring i utsatt skatt	-1 315	-313
+/- Korrigerings forskjell i midlertidige forskjeller regnskap og ligningspapir		
Årets skattekostnad	29 503	25 138
<i>Avstemming av årets skattekostnad</i>		
Resultat før skattekostnad	123 792	104 049
Beregnet skatt 25%	30 948	26 012
Bokført skatt	29 503	25 138
Differanse	1 445	874
<i>Differansen forklares slik</i>		
Skatteeffekten av ikke fradragsberettigede kostnader	169	196
Skatteeffekt av ikke skattepliktige inntekter	-	-
For mye (-) / lite (+) avsatt skatt i fjor	-	3
Renter på fondsobligasjoner	-1 614	-1 074
Differanse	-1 445	-874



Utsatt skatt/ skattefordel i balansen

	2023	2022	Endring
Positive midlertidige forskjeller			
Obligasjonsgjeld	9 079	10 066	987
Generelle avsetninger	31	92	61
Negative midlertidige forskjeller som kan utlignes			
Kurs fastrente	-9 576	-17 923	-8 347
Utlån	-8 646	-9 447	-801
Verdipapirgjeld	-4 020	-3 685	334
Kurs rentederivater	-3 665	6 107	9 772
Overtatte eiendeler	-3 250	-	3 250
Forskuddsbetalt pensjonspremie	-1 397	-1 452	-55
Varige driftsmidler	-444	-407	37
Balanseførte leieavtaler	-59	-37	21
Generelle avsetninger kortsiktig gjeld	-2	-2	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel (-)	-21 947	-16 687	5 260
Utsatt skatt/skattefordel 25% av grunnlaget	-5 487	-4 172	1 315
Bokført utsatt skattefordel	-5 487	-4 172	
Effektiv skattesats	23,8 %	23,7 %	



Note 19 Vesentlige leieavtaler

(i hele 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	31.12.2025	870 907

	2023	2022
Bruksrettigheter leieavtaler	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	3 157 148	1 028 990
Tilgang	-	3 946 435
Avgang	-	-771 743
Nedskrivninger	-	-
Årets avskrivninger	-1 052 383	-1 046 535
Balanseført verdi av bruksrettigheter 31.12	2 104 765	3 157 148
Økonomisk levetid	3	3
Avskrivningsmetode	Lineær	Lineær
Diskonteringsrente	3,2 %	3,2 %
Leieforpliktelser	Bygninger	Bygninger
Inngående balanse 01.01	3 194 425	1 057 316
Tilgang	-	3 946 435
Avgang	-	-795 697
Justeringer	-	-
Leiebetalinger	-941 125	-917 629
Rentekostnad	-89 931	-95 999
Balanseført verdi av leieforpliktelser 31.12	2 163 369	3 194 425
Udiskonterte leieforpliktelser og forfall for betalinger		
Mindre enn 1 år	1 064 448	1 031 056
1-3 år	1 098 921	2 163 369



Note 20 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 terminato for lånet (kvartalsvis). Lånet har også regulatorisk call, det vil si call dersom reglene for ansvarlig lånekapital endres. Denne call kan gjennomføres på første terminato for lånet etter at endringene gjøres gjeldende.

ISIN	Type	Call	IB 2023	UB 2023	Årets kostnad
NO0010863723	T2	17.09.2024	125 000 000	125 000 000	7 422 658
NO0010822513	T1*	14.05.2023	40 000 000	-	30 894
NO0010850712	T1*	03.05.2024	45 000 000	45 000 000	73 710
NO0012885393	T1*	11.07.2028	-	40 000 000	84 529
Sum					7 527 263

*Fondsobligasjonene blir regnskapsmessig behandlet som egenkapital. Rentekostnader på fondsobligasjonene føres over egenkapitalen (utbytte), mens skattefradraget blir presentert som en del av skattekostnaden. Det er i 2023 utbetalt 6,46 mill. kr i renter på fondsobligasjonene (4,29 mill. kr i 2022).

Note 21 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 31.12.2023 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 SMN	0,82 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Sparebank 1 Helgeland	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Skudenes og Aakra Sparebank	0,79 %
Pareto Bank	1,53 %	Sparebank 1 Østlandet	0,61 %
Flekkefjord Sparebank	1,48 %	Nordic Private Equity AS	0,58 %
Sandnes Sparebank	1,42 %	Lillesands Sparebank	0,50 %



Note 22 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 3 kontrakter med en samlet negativ markedsverdi på kr 12,49 mill. og 5 kontrakter med en samlet positiv markedsverdi på kr 8,83 mill. Markedsverdi for kontraktene er beregnet ut fra rentekurven per 31.12.2023.

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek:

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	utløp 2024	19,600	-
Rentebytteavtaler	utløp 2025	114,800	-
Rentebytteavtaler	utløp 2026	78,000	350,000
Totalt		212,400	350,000

Note 23 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 framkommer under følgende poster i regnskapet for EiendomsKreditt:

	2023	2022
<i>Resultatregnskapet</i>		
Renter og lignende inntekter av obligasjoner og andre rentebærende vp.	-	-
Utbytte av egenkapitalbevis	-	-
Gevinst/tap(-) på rentebærende verdipapirer	-	-
Andre driftsinntekter	-	-
<i>Sum inntekter</i>	-	-
<i>Balanse</i>		
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende verdipapirer	-	-
Aksjer, andeler og egenkapitalbevis	5 000	5 000
Andre eiendeler	-	-
<i>Sum eiendeler</i>	5 000	5 000

Sparebanker som er aksjonærer:

Ved utgangen av 2023 er det 62 sparebanker som står som aksjonærer i EiendomsKreditt.



Note 24 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. Ordningen tilfredsstiller lovens krav til pensjonsordning. Selskapet har en innskuddsbasert ordning for de ansatte med 7 % innskudd av lønn mellom 0-7,1 G og 18 % av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Ordningen finansieres gjennom innbetalinger til DNB Livsforsikring. Kostnad knyttet til innskuddsordningen i 2023 kom på kr 922 541.

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 5 965 i 2022. Pr 31.12.2023 er det totalt kr 284 636 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 2023.

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	2023	2022
Avkastning på pensjonsmidler	3,70 %	3,20 %
Diskonteringsrente	3,70 %	3,20 %
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	2023	2022
Årets pensjonsopptjening, service kost		
+ Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	66 759	61 817
Pensjonskostnad (brutto)	66 759	61 817
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-	-
	66	61
Pensjonskostnad (netto) inkl. arbeidsgiveravgift	759	817
Administrasjonskostnader	-	-
+/- Resultatførte planendring driftspensjon		
	66	61
Resultatført pensjonskostnad driftspensjon	759	817
Påløpt pensjonsforpliktelser og verdi av pensjonsmidler er som følger	2023	2022
Estimert nåverdi av pensjonsforpliktelsene	-1 681 762	-1 804 301
Estimert verdi av pensjonsmidlene	-	-
Balanseført pensjonsforpliktelser (-)/ midler (+)	-1 681 762	-1 804 301
Premiefond/innskuddsfond innskuddsordningen:	2023	2022
Premiefond/innskuddsfond ved planendring	352 201	346 236
Tilført fondet gjennom året	6 770	5 965
Belastet fondet gjennom året	-74 335	
Balanseført premiefond/innskuddsfond itp	284 636	352 201



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, 13. februar 2024
Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)

Styrets leder

Odd Nordli (s.)

Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)

Styremedlem

Nina Skage (s.)

Styremedlem

Jørund Rong (s.)

Styremedlem

Brede Hovland Selseng (s.)

Styremedlem

Eirik Maurstad (s.)

Administrerende direktør



Til generalforsamlingen i Eiendoms kreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendoms kreditt AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av 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 revisor for Eiendoms kreditt AS sammenhengende i 6 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 2023. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

1. Forventet kredittap på utlån og garantier

Det vises til Note 2 Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger, Note 15 IFRS 9 – beregning av nedskrivning, og styrets årsberetning, punkt 2.3 Nedskrivning på utlån.

Beskrivelse av forholdet	Vår revisjonsmessige tilnærming
Forventet kredittap på utlån og garantier som ikke er kredittforringet utgjør MNOK 1,3 for selskapet per 31.12.2023. Forventet kredittap på utlån og garantier som er kredittforringet utgjør MNOK 2,2 for selskapet per 31.12.2023. 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; • sannsynlighet for mislighold (PD) • tap ved mislighold (LGD) • eksponering ved mislighold (EAD) • definisjon av vesentlig økning i kredittrisiko • vektning av ulike framtidsrettede makroøkonomiske scenarioer Eiendoms kreditt 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). 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. Fastsettelse av forventet kredittap innebærer stor grad av skjønn fra ledelsens side. Sentrale momenter i ledelsens vurderinger er: • identifisering av kredittforringende engasjementer, • forutsetninger for fastsettelsen av forventede kontantstrømmer, inkludert verdsettelse av sikkerhet.	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. Vi har også dannet oss en forståelse av hvordan ledelsen har vurdert og håndtert den økte estimeringsusikkerheten som følger av geopolitisk uro. Vi har blant annet; • 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 scenarioer 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; • 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. For å utfordre ledelsens skønnsmessige vurderinger lagt til grunn i beregningene av forventet kredittap for trinn 1 og 2, har vi blant annet; • vurdert og testet ledelsens kontroll med modellens beregninger. Vi har dannet oss en forståelse av hvordan selskapet identifiserer og følger opp engasjementer som er kredittforringet (trinn 3).

På bakgrunn av størrelsen på brutto utlån, iboende kredittrisiko, kompleksiteten i modellberegningene og graden av ledelsens skjønn ved utarbeidelse av estimatene, anser vi forventet kredittap som et sentralt forhold ved revisjon.	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. 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 kilde-data for å undersøke om vi identifiserer andre selskaper som er utsatt for konkursbehandling enn det selskapet selv identifiserer. Vi har vurdert om noteopplysninger knyttet til IFRS 9 og ECL er tilstrekkelig etter kravene i IFRS 7.
---	---

2. IT-systemer og applikasjonskontroller

<i>Beskrivelse av forholdet</i>	<i>Vår revisjonsmessige tilnærming</i>
Eiendoms kreditt er avhengig av at IT-infrastrukturen i selskapet fungerer som tilsiktet. 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. Videre understøtter IT-systemene regulatorisk etterlevelse av rapportering til myndigheter, noe som er sentralt for Eiendoms kreditt som konsesjonspliktig virksomhet. Kjernesystemet beregner blant annet rente på innlån og utlån (såkalte applikasjonskontroller) og selskapets interne kontrollsystemer bygger på systemgenererte rapporter. På bakgrunn av IT-systemenes betydning for selskapets virksomhet har vi identifisert dette området som et sentralt forhold ved vår revisjon.	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. 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 Eiendoms kreditt sine generelle IT kontroller, samt evaluering av resultatet av utførte kontroller. Gjennom utførte tester har vi kontrollert at følgende etablerte kontroller vurderes å fungere effektivt; • Etablerte kontroller for backup av data • Etablerte kontroller for tilstrekkelig tilgangsstyring • Etablerte kontroller for håndtering av systemendringer

	Etablerte kontroller for passordbeskyttelse Vi har gjennomført etterkontroll for hvordan kjernesystemet beregner renter, avdrag og gjenværende hovedstol.
--	--

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 og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU. 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. Betryggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 revisjonshandlinger 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 intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Vi avgir en uttalelse til revisjonsutvalget om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og kommuniserer 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 forholdene 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 forholdene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av forholdet, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at forholdet ikke skal omtales i revisjonsberetningen siden de negative konsekvensene ved å gjøre dette med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at forholdet blir omtalt.

Bergen, 14. februar 2024

KPMG AS

Anfinn Fardal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anfinn Bøthun Fardal

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3044839

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-14 15:36:43 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Styrende organer og organisasjon

STYRET

Sindre Søndena Andersen

Odd Nordli (nestleder)

Brede Hovland Selseng

Nina Skage

Frode Vasseth

Jørund Rong

Partner, Schjødt

Tidl. adm. banksjef, Aurskog Sparebank

Senior investment manager, Rieber & Søn AS

Daglig leder og eier, Ninensoma Consulting 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.



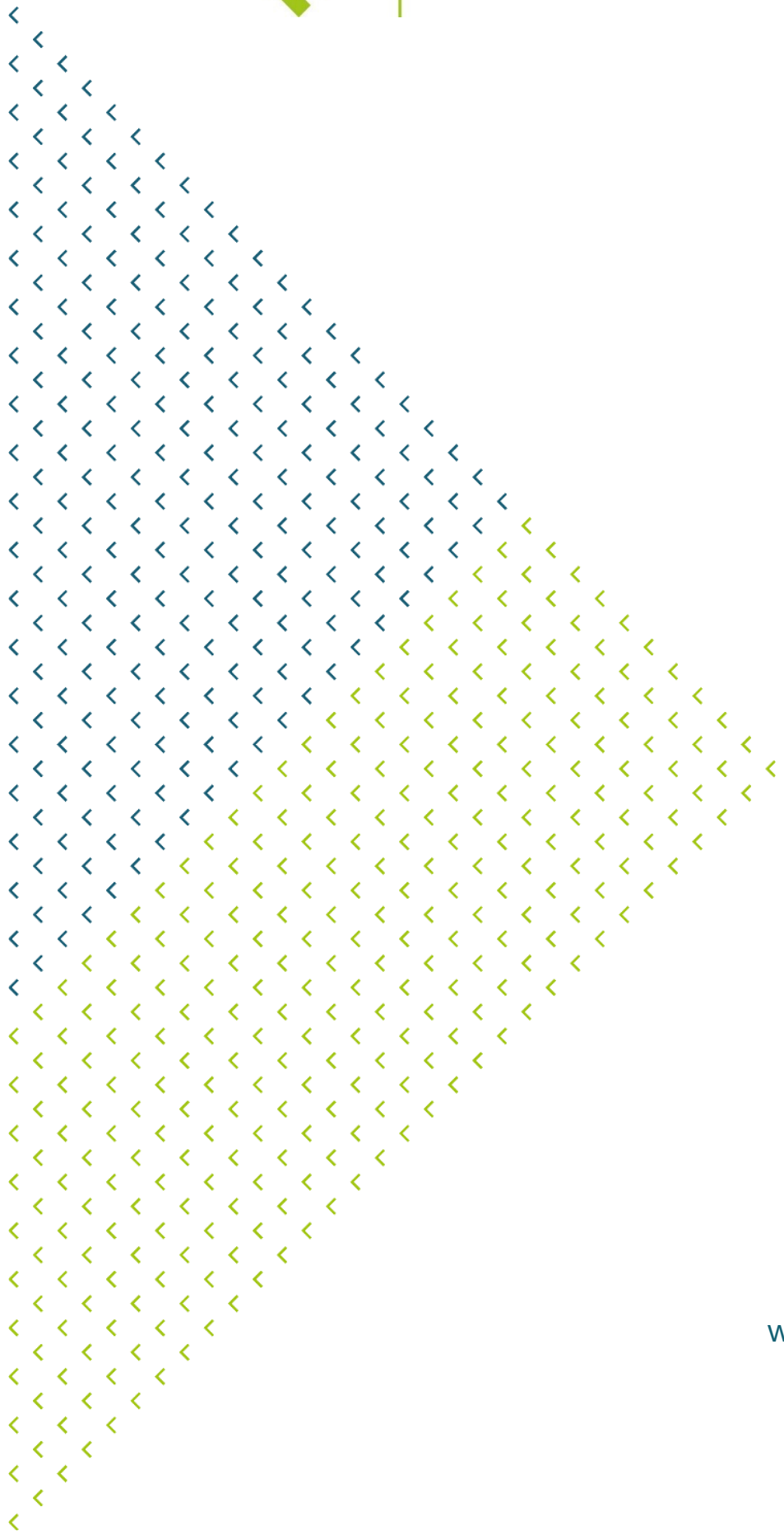
Odd-André Overøie (1988)

Salgs- og markedsdirektør

Ansatt i 2020. Utdannelse fra Norges Handelshøyskole NHH med mastergrad innen regnskap og revisjon (MRR). Har tidligere jobbet i KPMG som revisor, i Ernst & Young som senior konsulent, og i EiendomsKreditt som senior kundeansvarlig frem til han ble Salgs- og markedsansvarlig i november 2022. I tillegg til kundearbeid har Odd-André utbredt erfaring med markedsarbeid og prosjektledelse.



EIENDOMSKREDITT



www.eiendomskreditt.no