



EIENDOMSKREDITT

1. kvartal 2025

(Urevidert)

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

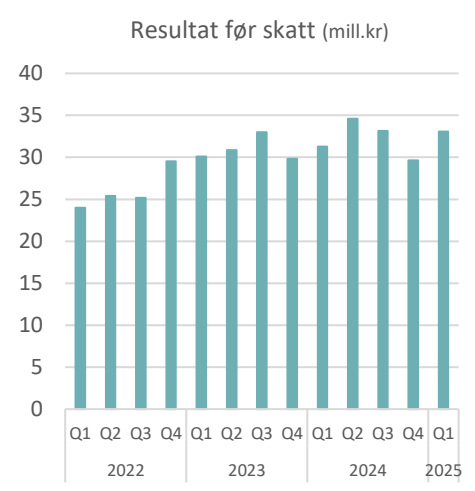
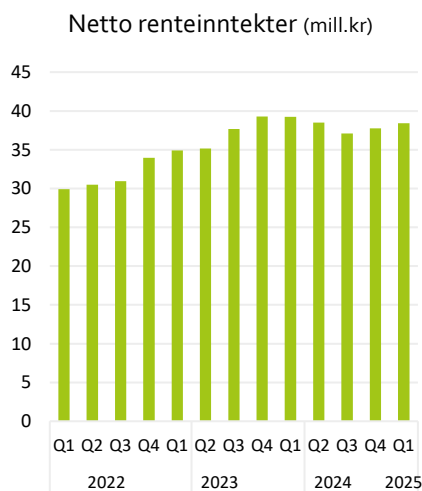
Vi skal alltid holde oss oppdatert, på markedstrender, investeringsmuligheter og løsninger som forenkler prosesser, gir tidsbesparelser og forbedrer kontakten med selskapets kunder og eiere.

Kundeløfte

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

1. kvartal 2025

- Resultat etter skatt er 25,31 mill.kr (23,99 mill. kr)
- Netto renteinntekter er 38,41 mill.kr (39,25 mill.kr)
- Driftskostnader i prosent av inntekter er 18,29% (18,77%)
- Egenkapitalavkastning etter skatt er 10,38% (9,69%)
- Resultat per aksje er 4,72 kr (4,47 kr)
- Vekst i utlån siste 12 mnd. er -7,59%



Hovedtall

	1.kvartal 2025	1.kvartal 2024	Året 2024
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	38,41	39,25	152,60
Andre inntekter	1,73	1,42	6,13
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,57	0,71	4,67
Driftskostnader	7,45	7,77	29,37
Resultat før skatt	33,05	31,28	128,62
Resultat etter skatt	25,31	23,99	98,60
	1.kvartal 2025	1.kvartal 2024	Året 2024
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 762	6 794	6 768
Netto renteinntekter	2,27 %	2,31 %	2,25 %
Driftskostnader	0,44 %	0,46 %	0,43 %
Resultat før skatt	1,96 %	1,84 %	1,90 %
Resultat etter skatt	1,50 %	1,41 %	1,46 %
	1.kvartal 2025	1.kvartal 2024	Året 2024
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 535	5 990	5 910
Nedskrivninger utlån	-8,8	-5,0	-8,5
Egenkapital inkl. årets resultat	995	1 078	1 041
Forvaltningskapital	6 638	6 917	6 817
	1.kvartal 2025	1.kvartal 2024	Året 2024
Andre nøkkeltall (%)			
Kostnader i % av driftsinntekter	18,55 %	19,09 %	18,50 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,16 %	0,08 %	0,14 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	-4,04 %	5,34 %	1,36 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	-7,59 %	7,51 %	0,54 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	13,85 %	12,93 %	12,81 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	10,38 %	9,69 %	9,60 %
Kapitaldekning	21,49 %	21,06 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	19,04 %	18,70 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	17,17 %	16,70 %	16,25 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,54 %	14,25 %	14,20 %
LCR	1207 %	2379 %	1943 %
NSFR	126 %	121 %	124 %

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra gjennomsnittlig egenkapital i perioden, fratrukket fondsobligasjon og avsatt/utbetalt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.

Selskapet

EiendomsKreditt AS ble etablert i 1997 og er et frittstående, landsdekkende kredittforetak som tilbyr lån til finansiering av næringseiendom og fellesgjeld til borettslag. Selskapet finansierer utlånsvirksomheten ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF).

Selskapet har hovedkontor i Bergen og har 64 aksjonærer hvorav 55 spare- og forretningsbanker over hele landet. I januar 2025 kjøpte KKK Kreditt AS en aksjepost på 10% i EiendomsKreditt. Selger av aksjene var Meteva AS. De største aksjonærene i EiendomsKreditt er etter dette R Transit AS med en eierandel på 30,00%, Meteva AS med en eierandel på 20,00%, KKK Kreditt AS med en eierandel på 10,00% og Sparebank 1 Sogn og Fjordane med en eierandel på 8,88%. EiendomsKreditt er ikke knyttet til noen allianse og samarbeider med aksjonærbankene på forretningsmessig grunnlag.

Kvartalsregnskapet

(Tall for 1. kvartal 2024 i parentes)

Kvartalsregnskapet er utarbeidet i samsvar med IFRS og IAS34 om delårsrapportering. For nærmere beskrivelse av regnskapsprinsippene vises det til note 1 i årsrapporten for 2020.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et korrekt bilde av EiendomsKreditts drift og økonomiske stilling ved kvartalsskiftet. Tall i parentes nedenfor referer til samme periode forrige år for sammenligning.

Resultat 1. kvartal

Resultatet i første kvartal før skatt er 33,05 mill.kr. Dette er 1,77 mill.kr bedre enn tilsvarende periode i fjor. Fremgangen er knyttet til høyere provisjonsinntekter, lavere kostnader og lavere tapsavsetninger. Netto renteinntekter viser en nedgang på 0,85 mill.kr som følge av lavere utlånsvolum og lavere pengemarkedsrenter i kvartalet sammenlignet med første kvartal i 2024.

Resultat etter skatt er 25,31 mill.kr (23,99 mill.kr). Resultatet gir en egenkapitalavkastning på 10,38% (9,69%) i første kvartal.

Nettorente og andre inntekter

Netto renteinntekter er 38,41 mill.kr (39,25 mill.kr). Netto renteinntekter utgjør 2,27% (2,31%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital.

Netto provisjonsinntekter og -gebyrer utgjør 1,73 mill.kr (1,42 mill.kr).

Verdiendring på finansielle instrumenter

Netto verdiendring på finansielle instrumenter til virkelig verdi utgjør 0,57 mill.kr (0,71 mill.kr). Verdiendring på finansielle instrumenter skyldes endringer i rentenivå og kredittpåslag i markedet, og de effekter dette har på selskapets beholdning av obligasjoner og obligasjonsfond, utlån/innlån med fast rente og selskapets derivatportefølje.

Driftskostnader

Totale driftskostnader var 7,45 mill.kr (7,77 mill.kr). Av driftskostnadene utgjør lønn og generelle administrasjonskostnader 6,69 mill.kr (7,10 mill.kr). Cost/income utgjør 18,55% (19,09%) i første kvartal.

Nedskrivninger på utlån

Tapsavsetningene er økt med 0,21 mill. kr i første kvartal.

Under IFRS 9 skal selskapet avsette for forventede fremtidige tap basert på historisk- og ny informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet, og tar hensyn til utvikling i kundenes kredittscore. Modellerte tapsavsetninger utgjør totalt 8,76 mill.kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,16% (0,08%).

For nærmere beskrivelse av tapsavsetninger vises det til note 5.

Balanse pr. 31.03.2025

Ved utgangen av første kvartal er forvaltningskapitalen 6 638 mill.kr (6 917 mill.kr). De siste 12 måneder er forvaltningskapitalen redusert med 4,04%.

Utlån

Markedet for næringseiendom er fortsatt avventende og det er relativt få transaksjoner. EiendomsKreditt har hittil i år opplevd noe lavere etterspørsel etter lån. I første kvartal er det utbetalt 199 mill.kr (240 mill.kr) i nedbetalingslån til finansiering av næringseiendom og borettslag. Samtidig har selskapet fått innfridd lån og avdrag med 574 mill.kr. Av innfridd lån er halvparten knyttet til redusert avlastning av en samarbeidsbank. Totalt er det en netto reduksjon i utlånsporteføljen på 368 mill.kr i første kvartal. Siste 12 mnd. har det vært en netto utlånsreduksjon på 455 mill.kr, som tilsvarer en reduksjon på 7,59%.

Ved utgangen av første kvartal utgjør ordinære utlån 5 556 mill.kr. Gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til markedsverdi på sikkerhetene (LTV) er 48,5% for eiendomshypoteklånene.

Mislighold og utsatte engasjementer

Per 31.03.2025 er åtte (syv) engasjementer pålydende totalt 201,10 mill.kr (39,32 mill.kr) misligholdt (over 90 dager). Mislighold utgjør 3,62% (0,65%) av brutto utlån. Siden årsskiftet er misligholdte lån redusert med 10,7 mill.kr. De misligholdte lånene er sikret med pant i fast eiendom og verdien av pantene overstiger våre krav. Engasjementer på nivå 2 (kredittforringede engasjementer) utgjør 196 mill.kr (258 mill.kr).

Finansielle eiendeler

Finansielle eiendeler utgjør 1 047 mill.kr (883 mill.kr). Verdipapirporteføljen utgjør 579 mill.kr og består av obligasjoner og obligasjonsfond med høy kredittkvalitet.

Innlån

EiendomsKreditt finansierer seg i hovedsak gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og seniorobligasjoner. EiendomsKreditt har i første kvartal emittert 450 mill.kr i obligasjoner med

fortrinnsrett, og 100 mill.kr i senior obligasjoner. Ordinær gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer utgjør netto pålydende 5 467 mill.kr., hvorav OMF utgjør 4 507 mill.kr.

Egenkapital og kapitaldekning

EiendomsKreditt har ved utgangen av første kvartal en ren kjernekapital på 875 mill.kr og kjernekapital på 970 mill.kr. Ansvarlig kapital utgjør 1 095 mill.kr. (Tallene er ekskl. periodens resultat).

Kapitaldekningen er på 21,49%, hvorav kjernekapitaldekning utgjør 19,04%, ren kjernekapitaldekning er på 17,17% og uvektet kjernekapitaldekning er på 14,54%. EiendomsKreditt har per 31. mars 2025 et minstekrav til ren kjernekapital på 14,73% inklusiv pilar 2-tillegg på 1,30%. Ved beregning av kapitaldekning benytter EiendomsKreditt standardmetoden.

Likviditetsdekningsgrad og langsiktig finansiering

Per 31. mars 2025 har EiendomsKreditt en likviditetsreservegrad (LCR) på 1207% og stabil finansieringsgrad (NSFR) på 126%.

Rating

EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 31. mars 2025 har EiendomsKreditt følgende langsiktige kredittvurderinger:

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

Fremtidsutsikter

Den første april tiltrådte Eirik N. Christensen som ny administrerende direktør i EiendomsKreditt. Christensen har lang fartstid fra Sparebanken Vest, Sbanken, Sportsklubben Brann og som styremedlem i EiendomsKreditt. Selskapet har ambisjoner om vekst og har i den forbindelse også styrket administrasjonen for å utvikle selskapet videre.

Den siste tidens handelspolitiske utspill fra USA har skapt uro i aksje- og rentemarkedene. Usikkerheten som råder i kapitalmarkedene synes også å gi negativt effekt på aktiviteten i markedet for næringseiendom. Vi forventer i tillegg at norske renter vil holde seg noe høyere i en lengre periode enn tidligere antatt. Begge forhold bidrar til at eiendomsinvestorene forholder seg mer avventende enn vi forventet ved starten av året.

Fremover forventer vi at aktiviteten i næringseiendomsmarkedet vil ta seg opp. Med virkning fra første april er det innført nye reguleringer for beregning av kapitalkrav for finansinstitusjoner (CRR3). Selskapet forventer at de nye reglene vil øke ren kjernekapitaldekning med ca. 5 %-poeng. Dette vil gi et godt fundament for at selskapet skal kunne vokse fremover.

Som følge av en lavere utlånsportefølje forventer selskapet forbigående noe lavere resultat i andre kvartal.

Hendelser etter kvartalsskiftet

Det er ikke inntruffet hendelser etter kvartalsskiftet som materielt påvirker regnskap og balanse, eller fremstillingen i rapporten.

Bergen, 8. mai 2025
Styret i EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)
Styremedlem

Eirik Norvald Christensen (s.)
Administrerende direktør



Resultatregnskap

Tall i mill.kr	Note	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	Året 2024
Renteinntekter målt til effektiv rentes metode	4	90,971	111,811	437,778
Renteinntekter målt til virkelig verdi	4	21,259	2,453	19,131
Rentekostnader	4	73,823	75,011	304,307
Netto renteinntekter		38,407	39,254	152,602
Provisjonsinntekter		1,740	1,425	5,900
Provisjonskostnader		0,007	0,007	0,020
Utbytte		-	-	0,250
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	9	0,573	0,713	4,671
Andre driftsinntekter		-	-	-
Sum andre inntekter		2,306	2,131	10,801
Personalkostnader		4,047	3,669	14,484
Andre driftskostnader		3,115	3,763	13,605
Avskrivninger		0,284	0,334	1,283
Sum driftskostnader		7,446	7,766	29,373
Resultat av drift før nedskrivning og skatt		33,268	33,619	134,030
Nedskrivninger og tap på utlån	5	0,217	1,498	5,024
Nedskrivninger på ikke finansielle eiendeler		-	0,841	0,382
Resultat før skatt		33,051	31,280	128,624
Skattekostnad		7,739	7,292	30,019
Resultat etter skatt		25,312	23,988	98,605
Poster bokført over utvidet resultat		-	-	-
Totalresultat for perioden		25,312	23,988	98,605

Balanse

EIENDELER	Note	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		461,948	417,677	470,090
Utlån til kunder til amortisert kost	3,5,7	4 724,119	5 788,387	5 236,991
Utlån til kunder til virkelig verdi	3,5,7,8	831,658	216,710	687,711
Overtatte eiendeler		-	10,586	-
Sertifikater og obligasjoner	7,8	522,776	400,336	319,238
Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning	7,8	67,513	64,493	66,826
Finansielle derivater	7,8,11	8,063	7,515	15,027
Utsatt skattefordel		5,463	5,997	5,178
Immaterielle eiendeler		-	0,089	0,001
Varige driftsmidler		0,196	0,140	0,172
Bruksrett leieavtaler		0,789	1,842	1,052
Investering i datterselskap		10,710	-	10,710
Forskuddsbetalinger og opptjente inntekter		4,954	3,605	3,724
Sum eiendeler		6 638,190	6 917,378	6 816,720
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	10	5 480,704	5 666,399	5 599,474
Finansielle derivater	7,8,11	4,493	14,069	8,779
Annen gjeld		27,276	27,580	37,215
Påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter		4,124	4,281	3,562
Leieforpliktelser		0,827	1,900	1,099
Ansvarlig lånekapital	10	125,968	125,295	126,045
Sum gjeld		5 643,392	5 839,524	5 776,174
Aksjekapital	13	536,149	536,149	536,149
Overkursfond		45,902	45,902	45,902
Fondsobligasjonslån	10	95,000	106,000	95,000
Annen egenkapital		294,600	368,033	363,495
Årets resultat		23,147	21,769	-
Sum egenkapital		994,798	1 077,854	1 040,546
Sum gjeld og egenkapital		6 638,190	6 917,378	6 816,720



Endring i egenkapital

(i hele 1 000 kr)

	Aksjekapital	Fondsobligasjoner	Overkursfond	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01.25	536 149	95 000	45 902	363 495	1 040 546
Utbetalt renter på hybridkapital				-2 165	-2 165
Innfrielse av hybridkapital					
Utstedelse av hybridkapital					
Utbetalt utbytte				-68 895	
Årets resultat				25 312	25 312
Egenkapital pr. 31.03.25	536 149	95 000	45 902	317 747	994 798

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er avlagt i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) godkjent av EU, herunder IAS 34 – delårsrapportering. Finansielle eiendeler og forpliktelser er i regnskapet enten målt til amortisert kost, til virkelig verdi over resultatet eller til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. En beskrivelse av regnskapsprinsippene som er lagt til grunn framkommer av note 1 i årsregnskapet for 2020.

EiendomsKreditt har valgt å benytte muligheten gitt av "Årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsselskaper" til å ikke utarbeide kontantstrømoversikt i delårsregnskapene.

Note 2 – Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger

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

Nedskrivning på utlån

Etter IFRS 9 skal en måle forventet 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 førstegangsinregning ettersom 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 kredittrisiko og hvordan en tar høyde for fremtidsrettet informasjon.

Modellen for beregning av forventet tap er beskrevet i note 11 i årsrapport 2020.

Utlånsporteføljen har historisk hatt lave tap. Dette som følge av selskapets vedtektsfestede LTV-krav ved bevilgning av lån 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 kredittrisiko, likviditetsrisiko og volatilitet. En endring i en eller flere av disse faktorene kan påvirke fastsatt verdi for instrumentet.

Virkelig verdi for finansielle instrumenter framgår av note 8.

Fastrenteutlån:

I henhold til IFRS skal verdsettelsen være basert på en vurdering av hva en ekstern investor ville lagt til grunn ved investering i tilsvarende utlån. Det eksisterer ikke et velfungerende marked for kjøp og salg av fastrentelån mellom markedsaktører. Verdien av fastrenteutlånene estimeres ved å diskontere kontantstrømmene med en risikojustert diskonteringsfaktor som skal hensynta markedsaktørenes preferanser. Diskonteringsfaktoren beregnes basert på en observerbar swaprente tillegg 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 – Utlån – Segment og geografi (mill. 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. For mer informasjon om sikkerhetsmassen note 12.

Utlån fordelt etter fylke	31.03.2025	%	31.03.2024	%	31.12.2024	%
Agder	272,06	4,92 %	265,54	4,43 %	272,07	4,60 %
Akershus	888,16	16,05 %	805,95	13,46 %	800,49	13,54 %
Buskerud	267,16	4,83 %	260,46	4,35 %	280,29	4,74 %
Finnmark	9,35	0,17 %	10,26	0,17 %	9,77	0,17 %
Innlandet	101,15	1,83 %	101,22	1,69 %	101,17	1,71 %
Møre og Romsdal	45,05	0,81 %	46,94	0,78 %	45,29	0,77 %
Nordland	99,50	1,80 %	111,78	1,87 %	100,00	1,69 %
Oslo	1 061,12	19,17 %	1 116,70	18,64 %	1 000,79	16,93 %
Rogaland	451,48	8,16 %	680,36	11,36 %	524,45	8,87 %
Telemark	106,21	1,92 %	120,45	2,01 %	106,23	1,80 %
Troms	-	0,00 %	60,48	1,01 %	8,23	0,14 %
Trøndelag	342,58	6,19 %	340,61	5,69 %	343,61	5,81 %
Vestfold	414,73	7,49 %	457,26	7,63 %	416,52	7,05 %
Vestland	912,69	16,49 %	1 132,66	18,91 %	1 295,53	21,92 %
Østfold	563,88	10,19 %	479,03	8,00 %	605,42	10,24 %
Sum	5 535,11	100,00 %	5 989,69	100,00 %	5 909,84	100,00 %

Utlån fordelt på portefølje	31.03.2025	%	31.03.2024	%	31.12.2024	%
Eiendomshypotek	5 535,11	100,00 %	5 988,55	99,98 %	5 909,84	100,00 %
Annet	-	0,00 %	1,14	0,02 %	-	0,00 %
Sum	5 535,11	100,00 %	5 989,69	100,00 %	5 909,84	100,00 %

Note 4 – Netto renteinntekter

(i hele 1000 kr)

	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	Året 2024
Renteinntekter			
Renteinntekter av utlån til kunder	102 074	105 766	416 063
Renteinntekter obligasjonsplasseringer	5 005	5 495	25 135
Andre renteinntekter	5 151	3 004	15 711
Sum renteinntekter	112 230	114 265	456 909
Rentekostnader			
Rentekostnader av ansvarlig lånekapital	2 304	2 110	9 323
Rentekostnader obligasjoner	72 637	72 201	293 653
Kostnader fondsobligasjoner	58	81	278
Rentekostnader derivater	-1 185	602	869
Rentekostnad leieforpliktelser (IFRS 16)	9	17	57
Andre rentekostnader	-	-	127
Sum rentekostnader	73 823	75 011	304 307
Netto renteinntekter	38 407	39 254	152 602

Note 5 – Tap og nedskrivninger på utlån (mill. kr)

	Nedskrivninger				Utlån			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale nedskrivninger	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totale utlån
Tapsavsetninger 31.12.24	3,604	3,003	1,939	8,545	4 759,35	250,65	204,85	5 214,84
Fra Nivå 1 til Nivå 2	-	-	-	-	-5,505	5,505	-	-
Fra Nivå 1 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 2 til Nivå 3	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fra Nivå 3 til Nivå 1	0,002	-	-0,076	-0,074	4,714	-	-4,714	-
Fra Nivå 2 til Nivå 1	0,002	-0,013	-	-0,010	57,013	-57,013	-	-
Tilgang nye engasjementer	0,007	-	-	0,007	183,000	-	-	183,00
Avgang engasjementer	-0,101	-	-	-0,101	-689,566	-	-	-689,57
Endringer for engasjementer som ikke har migrert	-0,020	0,101	0,307	0,388	0,255	-3,379	-7,392	-
Økte tapsavsetninger utover ordinære		0,007						
Tapsavsetninger 31.03.25	3,493	3,098	2,171	8,762	4 309,259	195,760	192,740	4 697,758
Påløpte renter og gebyrer					22,611	4,082	8,429	35,123
Tapsavsetninger					-3,493	-3,098	-2,171	-8,762
Utlån til kunder til amortisert kost 31.03.25					4 328,377	196,744	198,998	4 724,119

I forbindelse med overgang til IFRS 01.01.2020 ble det utviklet en ny modell for beregning av tapsavsetninger på lån til amortisert kost (modellen). Modellen er beskrevet under note 15 i årsrapporten.

Modellen for beregning av tapsavsetninger justeres i forhold til markedsbildet i eiendomsmarkedet. Modellen legger til grunn en forventet verdiutvikling de neste fem årene på -2,63% for næringseiendom og 2,75% for boligeiendom. Modellberegnete avsetninger hensyntar også utvikling i kundenes kredittscore.

Modellerte tapsavsetninger utgjør 5,84 mill.kr. I tillegg er det pr. første kvartal avsatt 2,92 mill.kr knyttet til usikkerhet i markedet for næringseiendom og for at det vil være større usikkerhet og risiko i en konsentrert portefølje. Samlede avsetninger utgjør dermed 8,76 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,16%.

For fastrenteutlånene inngår forventede tap i markedsverdiregningene, se note 9. Per 31.03.2025 utgjør disse 1,04 mill. kr.

Tap på utlån	2025	2024
Periodens endring i trinn 1	-0,110	2,63
Periodens endring i trinn 2	0,096	2,66
Periodens endring i trinn 3	0,231	-0,26
Konstaterte tap	-	-
Inngang på tidligere konstaterte tap	-	-
Sum tap på utlån	0,217	5,024

Økte tapsavsetninger utover ordinære på 2,92 mill. kr inngår i trinn 2.



Misligholdte lån (Trinn 3)

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Utlån	5 556	6 005	5 925
Misligholdte lån:			
Misligholdte lån eiendomshypotek	192,74	36,58	204,85
Misligholdte andre lån	-	0,99	-
Påløpte renter og gebyrer	8,43	1,75	7,02
Sum	201,17	39,32	211,87
Misligholdte lån i %	3,62 %	0,65 %	3,58 %

Note 6 – Kapitaldekning (mill. kr)

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Aksjekapital (innbetalt)	536,15	536,15	536,15
Overkursfond	45,90	45,90	45,90
Annen egenkapital	294,60	302,09	294,47
<i>Sum egenkapital</i>	<i>876,65</i>	<i>884,14</i>	<i>876,52</i>
<i>Fradrag</i>			
Pensjonsmidler	-0,24	-0,27	-0,25
Forsvarlig verdsetting (AVA)	-1,43	-0,69	-1,08
Sum ren kjernekapital	874,98	883,18	875,19
<i>Hybridkapital</i>			
Fondsobligasjonslån	95,00	106,00	95,00
Sum kjernekapital	969,98	989,18	970,19
<i>Tilleggskapital</i>			
Ansvarlig lånekapital	125,00	125,00	125,00
Sum tilleggskapital	125,00	125,00	125,00
Sum ansvarlig kapital	1 094,98	1 114,18	1 095,19
Risikovektet beregningsgrunnlag	5 094,81	5 290,00	5 386,90
Samlet krav til ansvarlig kapital	957,82	994,52	1 012,74
Kapitaldekning	21,49 %	21,06 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	19,04 %	18,70 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	17,17 %	16,70 %	16,25 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,54 %	14,25 %	14,20 %
Spesifikasjon av samlet kapitalkrav			
Kredittrisiko			
Institusjoner	9,13	7,32	8,95
Foretak	-	-	-
Pantesikrede lån	369,03	387,89	392,62
Obligasjoner med fortrinnsrett	2,47	3,10	2,07
Øvrige engasjementer	3,44	3,66	3,87
Utsatt skattefordel	1,09	1,20	1,04
Sum minimumskrav kredittrisiko	385,17	403,18	408,54
Operasjonell risiko	22,24	19,87	22,24
CVA-risiko	0,17	0,15	0,17
Minimumskrav ansvarlig kapital (8%)	407,58	423,20	430,95
Bufferkrav			
Bevaringsbuffer (2,5%)	127,37	132,25	134,67
Systemrisikobuffer (4,5% fra 31.12.23)	229,27	238,05	242,41
Motsyklisk buffer (2,5% fra 31.03.23)	127,37	132,25	134,67
Sum bufferkrav ren kjernekapital	484,01	502,55	511,76
Pilar 2 krav fastsatt av Finanstilsynet (1,3% fra 31.03.18)	37,26	68,77	39,39
Samlet bufferkrav i ren kjernekapital	521,26	571,32	551,15
Samlet krav til ansvarlig kapital	957,82	994,52	1 012,74

EiendomsKreditt benytter følgende metoder for fastsettelse av beregningsgrunnlaget:

Kredittrisiko: Standardmetoden

CVA-risiko: Standardmetoden

Operasjonell risiko: Basismetoden



Note 7 – Klassifisering av finansielle instrumenter (mill. kr)

31.03.2025

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	461,95			461,95
Utlån til kunder	4 724,12	831,66		5 555,78
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		585,29		585,29
Finansielle derivater		8,06		8,06
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Investering i datterselskap			10,71	10,71
Andre eiendeler			11,40	11,40
Sum eiendeler	5 186,07	1 430,01	22,11	6 638,19
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 280,92	199,78		5 480,70
Finansielle derivater		4,49		4,49
Ansvarlig lånekapital	125,97			125,97
Annen gjeld og forpliktelser			32,23	32,23
Sum forpliktelser	5 406,89	204,27	32,23	5 643,39

31.03.2024

Eiendeler	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	417,68			417,68
Utlån til kunder	5 788,39	216,71		6 005,10
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		459,83		459,83
Finansielle derivater		7,52		7,52
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Investering i datterselskap			-	-
Andre eiendeler			22,26	22,26
Sum eiendeler	6 206,06	689,05	22,26	6 917,38
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 326,69	339,71		5 666,40
Finansielle derivater		14,07		14,07
Ansvarlig lånekapital	125,30			125,30
Annen gjeld og forpliktelser			33,76	33,76
Sum forpliktelser	5 451,99	353,77	33,76	5 839,52



31.12.2024

	Finansielle eiendeler og gjeld til amortisert kost	Finansielle eiendeler og gjeld til virkelig verdi over resultatet	Ikke finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	470,09			470,09
Utlån til kunder	5 236,99	687,71		5 924,70
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond		381,06		381,06
Finansielle derivater		15,03		15,03
Aksjer og egenkapitalbevis		5,00		5,00
Investering i datterselskap			10,71	10,71
Andre eiendeler			10,13	10,13
Sum eiendeler	5 707,08	1 088,80	20,84	6 816,72
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 247,63	351,85		5 599,47
Finansielle derivater		8,78		8,78
Ansvarlig lånekapital	126,04			126,04
Annen gjeld og forpliktelser			41,88	41,88
Sum forpliktelser	5 373,67	360,63	41,88	5 776,17

Note 8 – Virkelig verdi av finansielle instrumenter (mill.kr)

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

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

Nivå 2: Verdsettelse ved bruk av observerbare markedsdata

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

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

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

31.03.2025	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			831,66	831,66
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	62,51	522,78		585,29
Finansielle derivater		8,06		8,06
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	62,51	530,84	836,66	1 430,01
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		199,78		199,78
Finansielle derivater		4,49		4,49
Sum forpliktelser	-	204,27	-	204,27

31.03.2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			216,71	216,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	59,49	400,34		459,83
Finansielle derivater		7,52		7,52
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	59,49	407,85	221,71	689,05
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		339,71		339,71
Finansielle derivater		14,07		14,07
Sum forpliktelser	-	353,77	-	353,77



31.12.2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til kunder			687,71	687,71
Sertifikater, obligasjoner og obligasjonsfond	61,83	319,24		381,06
Finansielle derivater		15,03		15,03
Aksjer og egenkapitalbevis	-		5,00	5,00
Sum eiendeler	61,83	334,27	692,71	1 088,80
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		351,85		351,85
Finansielle derivater		8,78		8,78
Sum forpliktelser	-	360,63	-	360,63

Note 9 – Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter (mill.kr)

	1. kvartal 2025	1. kvartal 2024	Året 2024
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter til virkelig verdi			
Netto gevinst/tap på derivater	0,58	-1,48	3,69
Netto verdiendring på utlån	1,40	0,32	1,25
Netto gevinst/tap på rentebærende verdipapirer	-0,35	0,50	0,78
Netto gevinst/tap på aksjer og fondsandeler	0,69	0,50	2,83
Netto gevinst/tap på finansiell gjeld	-1,75	0,88	-3,89
Netto gevinst/tap (-) på finansielle instrumenter	0,57	0,71	4,67

Note 10 – Verdipapirgjeld (mill.kr)

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Obligasjonsgjeld	5 717	5 660	5 577
Egne ikke amortiserte sertifikat/obligasjoner	250	-	-
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 467	5 660	5 577

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0012857855	EIKR37	Senior	150,00	08.03.2023	08.12.2025	3M Nibor + 1,15%	150,24
NO0012992108	EIKR39	Senior	300,00	25.08.2023	25.08.2026	3M Nibor + 1,38%	300,77
NO0013311886		Sert.	160,00	09.08.2024	07.08.2025	3M Nibor + 0,44%	159,99
NO0013360602	EIKR43	Senior	250,00	09.10.2024	09.04.2027	3M Nibor + 0,75%	249,80
NO0013503136		Sert.	100,00	06.03.2025	06.03.2025	3M Nibor + 0,42%	99,98
NO0010756489	EIKRN12	OMF	202,00	26.01.2016	26.01.2026	Fastrente 2,80%	198,79
NO0010873557	EIKRN20	OMF	650,00	24.01.2020	15.06.2026	3M Nibor + 0,46%	649,53
NO0010895154	EIKRN21	OMF	250,00	08.10.2020	08.10.2025	3M Nibor + 0,42%	250,00
NO0010939853	EIKRN22	OMF	575,00	25.02.2021	15.06.2027	3M Nibor + 0,345%	572,98
NO0011151094	EIKRN23	OMF	380,00	16.11.2021	16.11.2026	3M Nibor + 0,29%	379,65
NO0012478348	EIKRN24	OMF	250,00	21.03.2022	15.09.2027	3M Nibor + 0,42%	249,91
NO0012693680	EIKRN25	OMF	675,00	07.09.2022	07.09.2028	3M Nibor + 0,74%	674,64
NO0013025825	EIKRN26	OMF	350,00	27.09.2023	15.03.2027	3M Nibor + 0,74%	349,88
NO0013072082	EIKRN27	OMF	300,00	20.11.2023	15.03.2028	3M Nibor + 0,80%	300,02
NO0013185843	EIKRN28	OMF	675,00	20.03.2024	14.09.2029	3M Nibor + 0,71%	675,93
NO0013462655	EIKRN29	OMF	450,00	23.01.2025	15.03.2030	3M Nibor + 0,62%	449,93
Sum			5 717,00				5 712,03
Egenbeholdning							250,00
Påløpte ikke forfalte renter							18,67
Sum ifølge regnskap							5 480,70

ISIN-nummer	Ticker	Type	Pålydende	Opptak	Forfall	Rente	Bokført
NO0010863723	EIKR42	Ansv.	125,00	20.08.2024	20.02.2035	3M Nibor + 2,65%	125,00
NO0012885393	EIKR38	Fonds.	40,00	11.04.2023	11.04.2028	3M Nibor + 4,85%	40,00
NO0013175943	EIKR41	Fonds.	55,00	07.03.2024	06.09.2029	3M Nibor + 4,00%	55,00
Sum			220,00				220,00
Påløpt ikke forfalte renter ansvarlig lånekapital							0,97
Sum ifølge regnskap							220,97
Påløpt ikke forfalt renter fondsobligasjoner							1,12

Note 11 – Rentederivatavtaler (mill.kr)

Inngåtte rentebytteavtaler som inngår i OMF sikkerhetsmasse Eiendomshypotek

		Kjøpt	Solgt
Rentebytteavtaler	(utløp 2025)	112,80	-
Rentebytteavtaler	(utløp 2026)	359,72	200,00
Rentebytteavtaler	(utløp 2027)	341,18	-
Totalt		813,695	200,000

Note 12 – Sikkerhetsmasse obligasjoner med fortrinnsrett (mill. kr)

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Eiendomshypotek			
Utlån til kunder eiendomshypotek	5 342,20	5 951,96	5 705,00
Fyllingssikkerhet	818,18	698,90	637,97
Sum	6 160,38	6 650,86	6 342,97
Ustedte obligasjoner med fortrinnsrett	4 757,00	4 970,00	4 717,00
Overpantsettelse	29,5 %	33,8 %	34,5 %
Gjennomsnittlig lån per kunde	25,99	27,10	26,38
Antall lån	213	221	224
Andel fast rente	15,1 %	3,8 %	11,8 %
Andel flytende rente	84,9 %	96,2 %	88,2 %
Volumvektet indeksert LTV	48,5 %	48,5 %	48,9 %

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 13 – Aksjekapital

Ved utgangen av 1. kvartal 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 økonomi- og finansdirektør Lars W. Lynngård.

De 20 største aksjonærene per 31.03.2025 fremgår av tabellen under.

R Transit AS	30,00 %	Søgne og Greipstad Sparebank	1,53 %
Meteva AS	20,00 %	Flekkefjord Sparebank	1,48 %
KLK Kreditt AS	10,00 %	Orkla Sparebank	1,07 %
Sparebank 1 Sogn og Fjordane	8,88 %	Aurskog Sparebank	0,92 %
Voss Sparebank	3,64 %	Spareskillingsbanken	0,89 %
Luster Sparebank	1,85 %	Sparebank 1 Østlandet	0,89 %
Sogn Sparebank	1,80 %	Sparebank 1 Helgeland	0,80 %
Haugesund Sparebank	1,74 %	Søgne og Greipstad Sparebank	0,79 %
Rogaland Sparebank	1,71 %	Web Utvikling AS	0,63 %
Pareto Bank ASA	1,53 %	Lillesands Sparebank	0,50 %

Note 14 – Ansvarlig kapital

Fondsobligasjonskapital:

Selskapet har per 31.03.2025 to fondsobligasjonslån pålydende til sammen kr 95 000 000,-. 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 20.02.2035 med innløsningsrett (call) for låntaker første gang 20.11.2029 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.



www.eiendoms kreditt.no