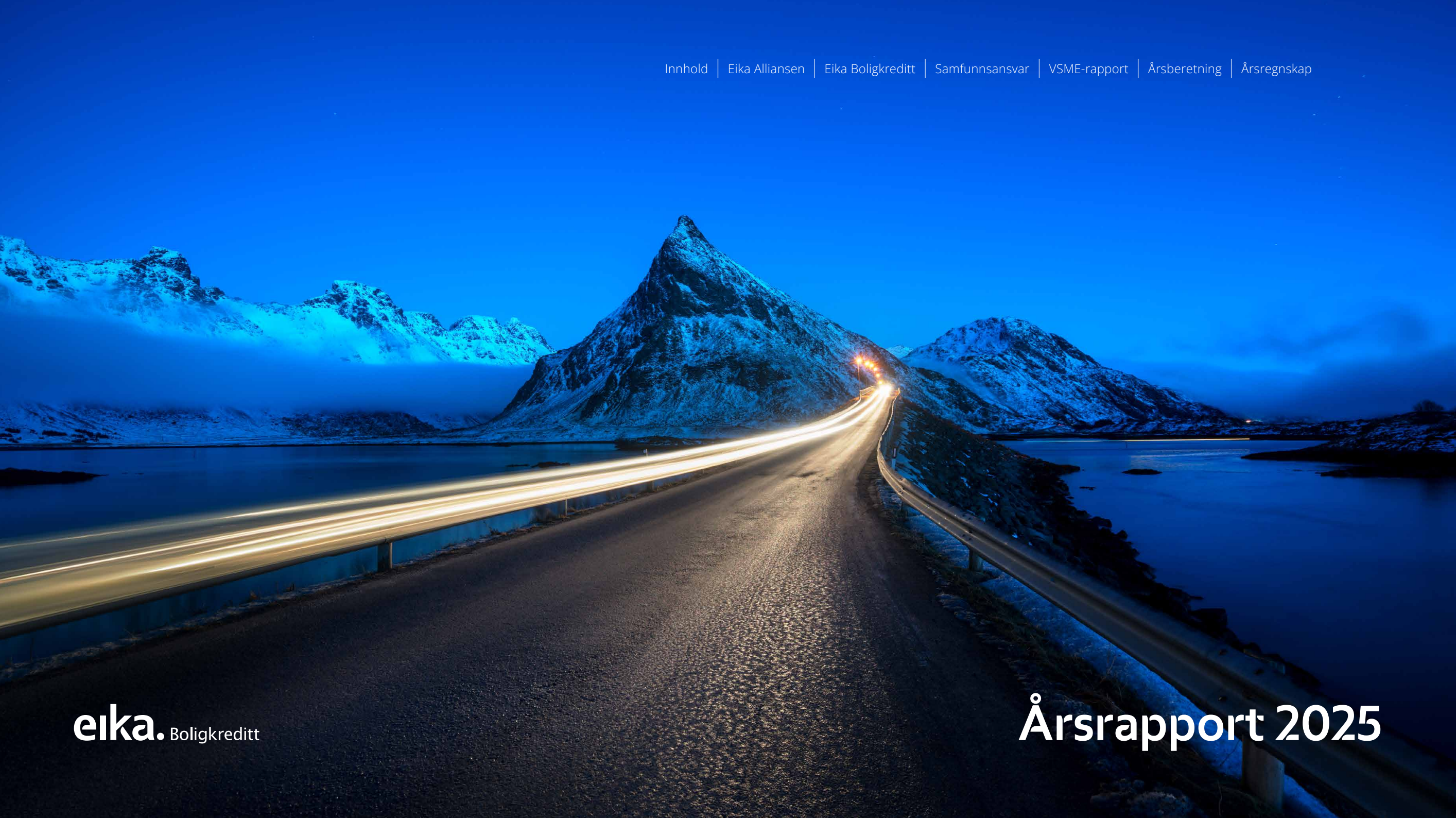








Innhold

04	Eika Alliansen	
05	Eika Boligkreditt	
	Historie	06
	2025: Sammendrag	07
	Dette er Eika Boligkreditt	08
	Eierstruktur og ledelse	09
	Styret	10
	Ledergruppen	11
	Visjon, mål og strategier	12
	Strategipyramide	13
	Resultater og nøkkeltall	14
16	Samfunnsansvar	
38	VSME-rapport	
52	Årsberetning	
	Hovedtall 2025	53
	Styrets beretning	54
	Verdipapirhandelerklæring	67
68	Årsregnskap	
	Revisors beretning	112
	Nøkkeltall	114

Eika Alliansen

Eika Alliansen består av 41 lokalbanker, Eika Gruppen og Eika Boligkreditt (EBK). Bankene er spredt over store deler av landet, og bidrar til økonomisk vekst, trygghet og utvikling i sine markedsområder. Samarbeidet i alliansen gir betydelige stordriftsfordeler til bankene. Eika Alliansen har en samlet forvaltningskapital på ca. 605 milliarder kroner, og om lag 2 400 årsverk fordelt på 205 ulike bankkontorer. Det gjør Alliansen til en av de største og viktigste aktørene i det norske bankmarkedet.

Eika Boligkreditt

Eika Boligkreditt er et kredittforetak som ved utgangen av 2025 var eid av nærmere 50 selvstendige lokalbanker. Eika Boligkreditt har som hovedformål å sikre lokalbankene tilgang til lang-siktig og konkurransedyktig finansiering. Selskapet har konsesjon som kredittforetak og finansierer lokalbankene ved utstedelse av internasjonalt ratede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). I kraft av sin størrelse har Eika Boligkreditt mulighet til å oppta lån både i det norske og internasjonale finansmarkedet, og til enhver tid søke finansiering der selskapet oppnår markedets beste betingelser. Eika Boligkreditt sikrer lokalbankene tilgang på finansiering til om lag samme vilkår som de større bankene i det norske markedet. Eika Boligkreditt er dermed en viktig bidragsyter til å redusere lokalbankenes finansieringsrisiko, samt medvirker til at kundene i lokalbankene oppnår konkurransedyktige vilkår på sine boliglån.

Lokalbankene i Eika

Lokale sparebanker har bidratt til bosetting, økonomisk utvikling og trygghet for privatkunder og næringsliv i norske lokalsamfunn i snart 200 år. Lokalbankene i Eika Alliansen har full selvstendighet og styring med egen strategi, merkevare og profil.

Lokal tilstedeværelse, rådgivere med helhetlig finansiell kompetanse og et tydelig engasjement for kundene og lokalsamfunnet, sikrer lokalbanken en sterk posisjon, også i fremtiden. Lokalbanken er dessuten en betrodd og viktig rådgiver for det lokale næringslivet, med hovedvekt på små- og mellomstore bedrifter. Gjennom bankenes gaveinstitutt bidrar dessuten bankene i alliansen til nyskapning, vekst og utvikling gjennom finansiering av kultur, idrettslag og frivillige organisasjoner. Alliansebankene i Eika har blant landets høyeste kundetilfredshet og lojalitet både i person- og bedriftsmarkedet.

Eika Gruppen

Eika Gruppen er eid av bankene. Gruppens visjon er å styrke lokalbanken og være Norges mest attraktive partner for selvstendige sparebanker. Kjernevirksomheten er å levere gode og kostnadseffektive produkter og tjenester, inkludert plattform for bank-infrastruktur. Produktområdene er forsikring, sparing, pensjon, finansiering, betaling og eiendomsmegling. Eika Boligkreditt ble i 2012 skilt ut av finanskonsernet Eika Gruppen og er direkte eid av lokalbankene.



Dette er Eika Boligkreditt

Historie	06
2025: Sammendrag	07
Dette er Eika Boligkreditt	08
Eierstruktur og ledelse	09
Styret	10
Ledergruppen	11
Visjon, mål og strategier	12
Strategipyramide	13
Resultater og nøkkeltall	14

Historie

2025

- Eika Boligkreditt fikk i 2025 to nye banker inn på eiersiden – Haugesund Sparebank og Skudenes og Aakra Sparebank.
- Det ble inngått avtale om tilbakekjøp av porteføljen til Spb.1 Østlandet (2,7 mrd.) og Oslofjord Spb. (320 mill.)
- Eika-bankenes netto utlånsvekst gjennom Eika Boligkreditt var rekordsterk i 2025, med en økning på 15,6 prosent.
- Høy utlånsvekst bidro til at ny finansiering til selskapet endte på 29 mrd. som er «all time high».
- Fusjoner og utkjøp har medført at antall eierbanker ved utgangen av året var på 50 banker.

2024

- Selskapets utlånsportefølje passerer 100 milliarder kroner.
- Skudenes & Aakra Sparebank beslutter å gå inn i Eika Alliansen. De blir dermed den andre DSS-banken som har gått til Eika Alliansen ila. et drøyt år.
- Eika Kredittbank bytter navn til Eika Digitalbank og lanserer et nytt heldigitalt bankkonsept, kalt Penni. De blir samtidig aksjonær, og får tilgang til finansiering gjennom EBK.

2023

- Alle Eika-bankene er over på ny kjernebankløsning fra Tietoevry.
- Haugesund Sparebank (største bank i DSS-samarbeidet) har besluttet å gå inn i Eika Alliansen, og fusjonere med Tysnes Sparebank.
- EBKs utstederrating oppgraderes fra Baa1 til A3.
- Det ble inngått en avtale om å selge tilbake porteføljen til OBOS-banken som var på 931 millioner ved utgangen av august 2023.

2021

- Det blir inngått avviklingsavtaler med bankene i Lokalbankalliansen. De kan ikke lenger legge lån til EBK, og skal videre inn i en nedtrappingsfase.
- Det inngås avtale om å selge tilbake porteføljen til Spb1 Nordmøre på 1,2 milliarder.
- Flyttelånsmodellen blir betydelig oppgradert og bankene flytter tett på 1,5 milliarder.
- Eika Boligkreditt utstedte sin første obligasjon under det grønne obligasjonsrammeverket.

2020

- Koronaviruset treffer Norge for fullt i mars, og fører til utstrakt bruk av hjemmekontor.
- Eika Gruppen sa opp kjernebankløsningen med SDC og inngikk avtale om ny IT-plattform fra Tietoevry.
- Obligasjonskomiteen i EBK vedtok et grønt obligasjonsrammeverk.
- EBK lanserte også grønne boliglån, og det første lånet i kategorien ble utbetalt i desember.

2017

- Eika Boligkreditt passerer 100 milliarder kroner i forvaltningskapital.
- Ratingen av selskapets OMF-er blir oppgradert fra Aa1 til Aaa
- Selskapet fikk for første gang publisert utsteder-rating (Baa1).
- Åtte eierbanker fusjonerer og blir til fire. Antallet eierbanker reduseres tilsvarende.

2015

- Eika Boligkreditt innfører individuell innlånspris for eierbankene.
- Ny og forbedret avtale om kredittgarantier fra eierbankene trer i kraft 1. oktober.
- Ratingen av selskapets OMF-er blir ytterligere forbedret med en «notch» i «leeway».
- Fire av eierbankene fusjonerer og blir til to. Antallet eierbanker reduseres tilsvarende.

2012

- Eika Boligkreditt skilles ut fra finanskonsernet Eika Gruppen AS og blir direkte eid av lokalbankene og OBOS.
- Det etableres tettere avtalestruktur mellom de nye eierne og selskapet.
- I løpet av juni passerer 50 milliarder kroner i forvaltningskapital.
- Selskapet utsteder første «jumbo» (EUR 1 milliard) i euromarkedet.

2007

- Det norske regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) trer i kraft i juni.
- Samme måned blir Eika Boligkreditts OMF-er ratet til Aaa av Moody's Investors Service.
- Selskapet utsteder sin første OMF i Norge i august, mens den første internasjonale transaksjonen blir satt 24. oktober.

2005

- Den 28. februar blir det første boliglånet overført fra Rørosbanken til selskapets sikkerhetsmasse.
- Allerede i oktober samme år har eierbankene rukket å finansiere en milliard gjennom Eika Boligkreditt.

2025 Sammendrag



21 ansatte

Eika Boligkreditt har 21 fast ansatte medarbeidere. I tillegg har selskapet avtale med Eika Gruppen om kjøp av tjenester på en rekke områder.

50 **lokalbanker**

Eika Boligkreditt er ved utgangen av 2025 direkte eid av 50 lokalbanker.

346 **kommuner**

Eika Boligkreditts sikkerhetsmasse har panteobjekter i 346 ulike norske kommuner.

135 **mrd. forvaltningskapital**

Forvaltningskapitalen er på 135,0 milliarder kroner ved utgangen av 2025.

56 **tusen boliglån**

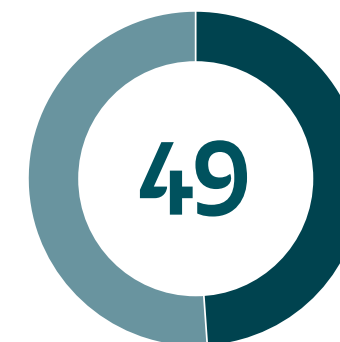
Eika Boligkreditt har 55 785 boliglån i sikkerhetsmassen.

772 **mill. i betalinger**

Betaling for formidling av lån til eierbankene utgjorde 771,9 millioner kroner i 2025, mot 665,9 millioner kroner i 2024.

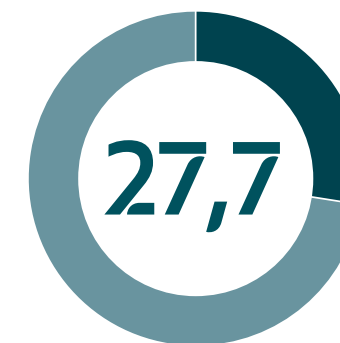
29,0 **mrd. nye emisjoner**

Eika Boligkreditt utstedte 29,0 milliarder kroner i obligasjoner i 2025. Av disse ble 60 prosent utstedt i norske kroner og 40 prosent i euro.



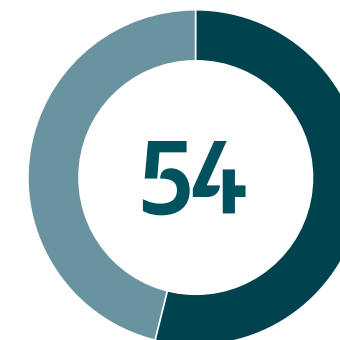
Valuta

49 prosent av selskapets utestående OMF-er er finansiert i euro, mens 51 prosent er finansiert i NOK.



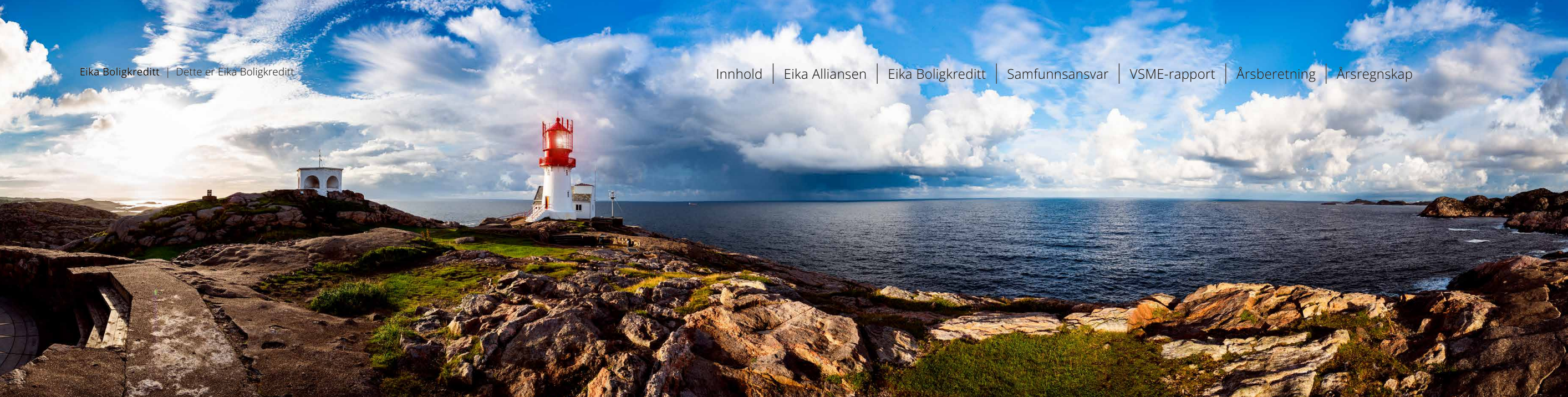
Geografisk fordeling

27,68 prosent av utlånsvolumet i selskapets sikkerhetsmasse ligger i Oslo og Akershus.



Belåningsgrad

Gjennomsnittlig belåningsgrad på boliglån i sikkerhetsmassen er på 54,1 prosent.



Dette er Eika Boligkreditt

Eika Boligkreditt er et kredittforetak som ved utgangen av 2025 var direkte eid av nærmere 50 selvstendige lokalbanker. Selskapet har som hovedformål å sikre eierbankene tilgang til langsiktig og konkurransedyktig finansiering ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett i det norske og internasjonale finansmarked. En viktig del av selskapets forretningsidé er å øke eierbankenes konkurransekraft og redusere deres risiko. Ved utgangen av 2025 hadde bankene overført til sammen 114,4 milliarder kroner i boliglån, og på den måten avlastet eget finansieringsbehov med tilsvarende beløp.

Selskapet har konsesjon som kredittforetak og tillatelse til å oppta lån i markedet ved å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. I Norge ble regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett vedtatt i 2007, og obligasjonstypen har blitt en viktig kilde for finansiering av utlånsaktiviteten i banker og kredittforetak. Ved å samle innlånsaktiviteten i Eika Boligkreditt har eierbankene fått en aktør i obligasjonsmarkedet som i kraft av sin størrelse kan oppnå konkurransedyktige vilkår både i det norske og internasjonale finansmarked.

Eika Boligkreditt startet sin virksomhet i februar 2005, og med dagens forvaltningskapital på 135,0 milliarder kroner står selskapet for en betydelig andel av eierbankenes eksterntfinansiering. For å sikre best mulig vilkår for finansiering av eierbankene er selskapet en aktiv utsteder både i det norske og internasjonale finansmarked.

Aksjonærer



50 lokalbanker¹

41 lokalbanker

Eierstruktur og ledelse



¹ De 10 bankene i Lokalbanksamarbeidet, Selbu Sparebank, Nidaros Sparebank, Aasen Sparebank, Sparebank 68° Nord, Tolga Os Sparebank, Drangedal Sparebank, Askim & Spydeberg Sparebank, Sparebanken DIN, Stadsbygd Sparebank og Ørland Sparebank, er kun aksjonærer i Eika Boligkreditt.

Styret



Terje Svendsen

Styremedlem

Født: 1956.

Stilling: konsulent Tercon AS.

Utdannelse: siviløkonom NHH.

Andre styreverv: styreleder i Tercon AS, Boxwall AS, Trøndertaxi AS og styremedlem i ITF AS.

Styremedlem fra 2011.



Gro Furunes Skårsmoen

Styremedlem

Født: 1968.

Stilling: adm. banksjef i Oppdalsbanken.

Utdannelse: siviløkonom NHH.

Andre styreverv: styremedlem i Oppdal Eiendomsmegling AS, Nasjonalparken Næringshage AS.

Styremedlem fra 2020.



Paul Carsten Holst

Styremedlem

Født: 1974.

Stilling: adm. direktør Sparebanken Narvik.

Utdannelse: Siviløkonom fra Handelshøgskolen i Bodø.

Andre styreverv: nestleder Eika Banksamarbeidet (EBS).

Styremedlem fra 2025.



Geir Magne Tjåland

Styreleder

Født: 1981.

Stilling: adm. direktør i Jæren Sparebank.

Utdannelse: siviløkonom BI, MBA i finans NHH, Renteanalytiker NFF, Porteføljeforvalter APF og Finansanalytiker AFA.

Andre styreverv: styremedlem NHO Rogaland.

Styremedlem fra 2024.



Lena Jørundland

Nestleder

Født: 1971.

Stilling: adm. banksjef i Bien Sparebank ASA.

Utdannelse: siviløkonom UiA, Solstrandprogrammet, AFF/NHH.

Andre styreverv: leder Eika Banksamarbeidet (EBS) og varamedlem Sparebankforeningen.

Styremedlem fra 2023.



Kristin Steinfeldt-Foss

Styremedlem

Født: 1964.

Stilling: VP Statkraft, Industrielt eierskap.

Utdannelse: siviløkonom NHH.

Andre styreverv: styremedlem i Eviny AS, Å Energi AS og Alliance Venture Polaris AS.

Styremedlem fra 2024.

Ledergruppen



Hugo J. Henriksen
Økonomidirektør/COO

Født: 1969.

Utdannelse: siviløkonom
Universitetet i Bodø.

Erfaring: Terra-Gruppen,
Ernst & Young.

Ansatt i selskapet fra 2007.



Kurt E. Mikalsen
Markedsdirektør

Født: 1968.

Utdannelse: cand. mag.
Universitetet i Bodø.

Erfaring: DNB, GMAC
Commercial Finance.

Ansatt i selskapet fra 2006.



Odd-Arne Pedersen
Adm. direktør

Født: 1962.

Utdannelse: siviløkonom BI,
Finansanalytiker AFA, master
i finans NHH.

Erfaring: Terra Forvaltning,
Terra Securities, Terra-
Gruppen, Fearnley Fonds,
DN Hypotekforening.

Ansatt i selskapet fra 2008.



Anders Mathisen
Vise adm.direktør/finansdirektør

Født: 1967.

Utdannelse: siviløkonom BI,
CFA.

Erfaring: Terra Forvaltning,
SEB, Norges Bank.

Ansatt i selskapet fra 2012.



Chris Odden Andersen
Kredittdirektør

Født: 1982.

Utdannelse: revisjon BI.

Erfaring: Eika Boligkreditt.

Ansatt i selskapet fra 2011.



Haakon Andreas Holtaas
Direktør risikostyring

Født: 1993.

Utdannelse: Siviløkonom –
MSc Business BI og Bachelor
i Økonomi og Administrasjon
ved NMBU.

Erfaring: Eika Boligkreditt.

Ansatt i selskapet fra 2019.



Et strategisk viktig selskap for bankene

En av fellesnevnerne for lokalbankene i Eika Alliansen er at de har sterk lokal forankring, de er blant landets minste banker og de har gjennomgående høy andel av sin virksomhet rettet mot privat- og boliglånsmarkedet.

Da lokalbankene for drøyt 20 år siden bestemte seg for å etablere et felles boligkredittforetak, var det som en direkte følge av en utvikling der lokalbankene, som alle andre banker, opplevde fallende innskuddsdekning og tilsvarende økt behov for ekstern finansiering i obligasjonsmarkedet.

For små lokale banker betød det økt sårbarhet i forhold til å oppnå konkurransedyktige innlånspriser, samt høyere risikoeksponering ved at en ville bli utsatt for prissvingninger i det norske obligasjonsmarkedet. Den viktigste grunnen til etableringen av Eika Boligkreditt var således målet om å opprettholde konkurransekraften i boliglånssegmentet, som var og fortsatt er lokalbankenes viktigste marked, samt redusere finansierings- og refinansieringsrisikoen i obligasjonsmarkedet.

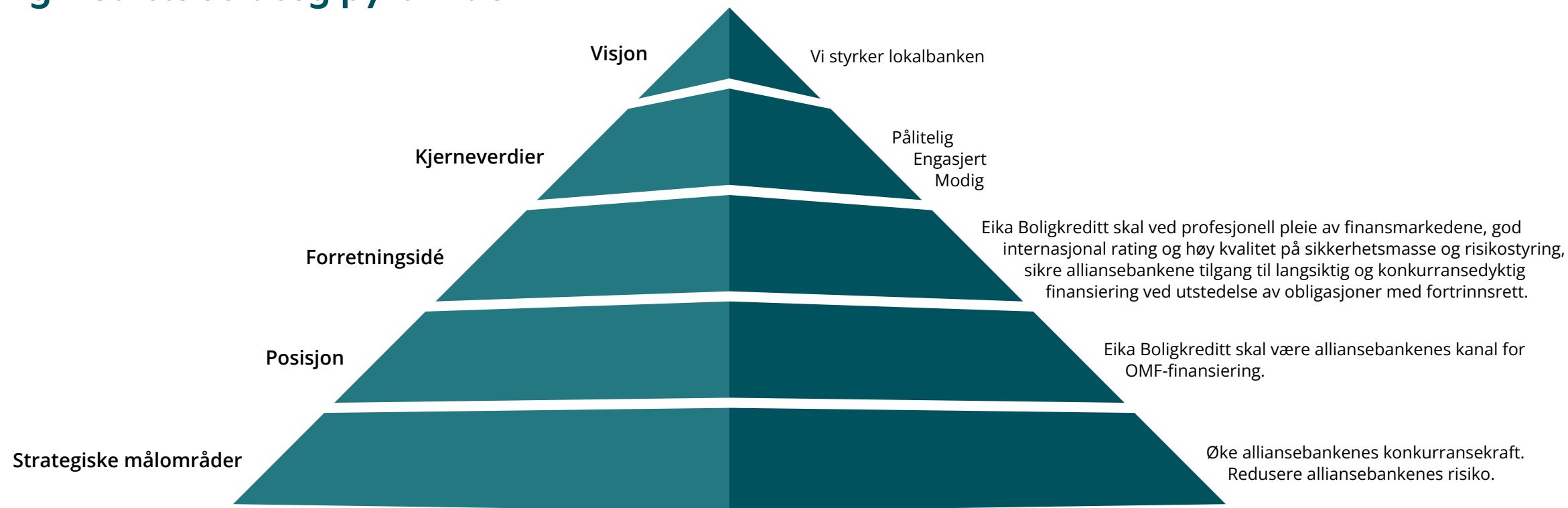
Gjennom Eika Boligkreditt oppnår eierbankene indirekte tilgang til gunstig finansiering i det norske og internasjonale finansmarkedet ved utstedelse av internasjonalt ratede obligasjoner med fortrinnsrett. Eierbankene er aktive brukere av selskapet, og ved utgangen av 2025 hadde eierbankene 114,4 milliarder kroner i samlet finansiering hos Eika Boligkreditt. Eika-bankene har ved utgangen av 2025 benyttet Eika Boligkreditt til 65,3 prosent av sin totale eksternfinansiering. Finansiering gjennom Eika Boligkreditt er med gjennomgående lengre løpetid og til en betydelig gunstigere innlånspris enn det hver og en av eierbankene ville oppnå

på egenhånd. Nettopp derfor er Eika Boligkreditt blitt et viktig strategisk selskap for bankene – et selskap som bidrar til økt konkurransekraft og lavere risikoeksponering.

Eika Boligkreditt fortsetter arbeidet med å styrke kredittkvaliteten i selskapets boliglånsportefølje gjennom å videreutvikle dagens rammeverk og modellpark for kredittrisikostyring. Målet er å oppnå IRB standard på kredittrammeverket og -modellene slik at de eventuelt kan benyttes til å søke IRB godkjenning for boliglånsporteføljen til Eika Boligkreditt.

Når IRB systemet er i driftsfasen, skal det være mulig å ta ut betydelige stordriftsfordeler gjennom en felles risikostyring av kredittgivning. I første omgang på PM området, men på litt sikt skal den økte interne kompetansen også gjøre det mulig å styrke kredittrisiko styringen på BM området. Mulige synergier kan være lavere tap på utlån gjennom bedre kundeseleksjon og økt inntjening på kredittområde gjennom bedre prising av kredittrisiko. I sum vil økt profesjonalisering av kredittarbeidet i hele verdikjeden på lengre sikt kunne gi høyere egenkapitalavkastning for den enkelte Eika bank. Dersom vi i tillegg lykkes med å få IRB modellene opp på et nivå som gjør at vi vil få de godkjent til kapitalformål, så vil dette i tillegg kunne gi kapitalbesparelser for den enkelte Eika bank som også vil kunne bidra til økt egenkapitalavkastning.

Eika Boligkreditts strategipyramide



Strategiske satsingsområder

Optimal bruk
av OMF-finansiering

God
internasjonal rating

Lønnsom
og kostnadseffektiv

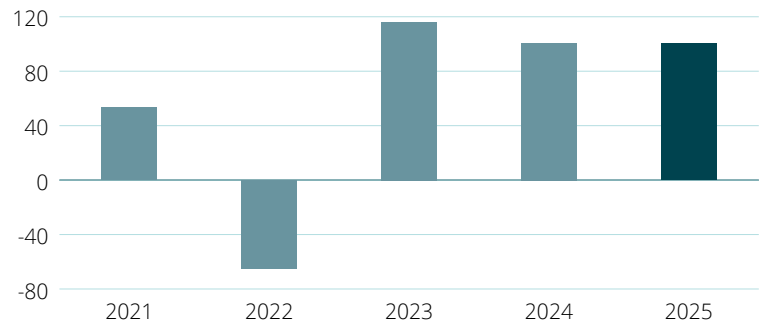
Forsvarlig
risiko

Kvalitet
i alle ledd

Resultater og nøkkeltall

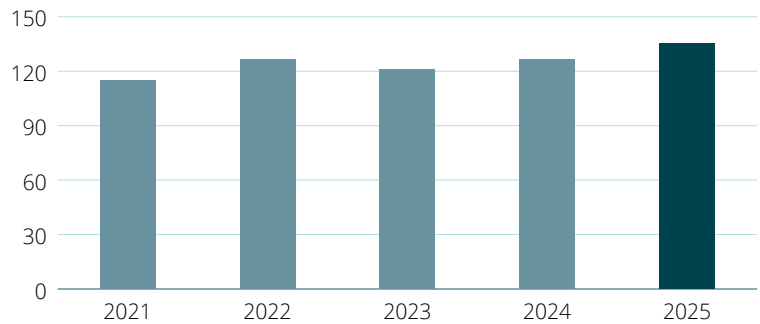
Resultat før skatt

Beløp i millioner kroner



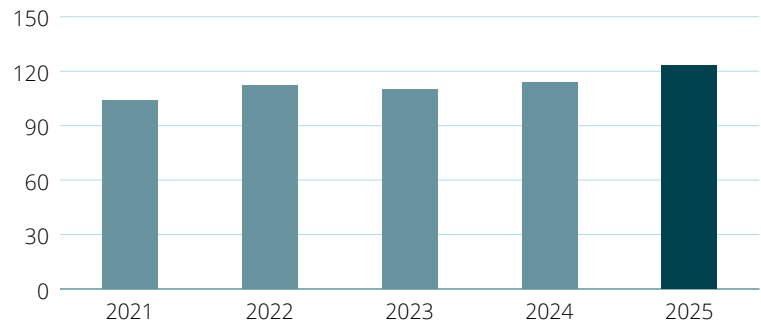
Forvaltningskapital

Beløp i milliarder kroner



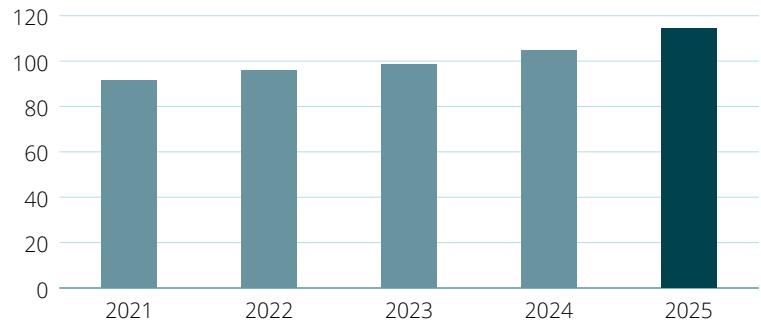
Innlånsportefølje

Beløp i milliarder kroner



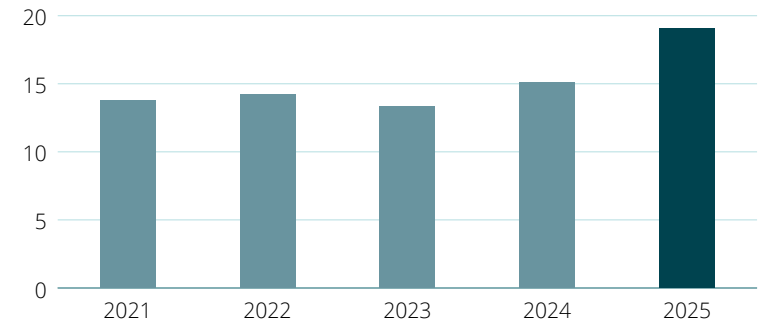
Utlånsportefølje

Beløp i milliarder kroner



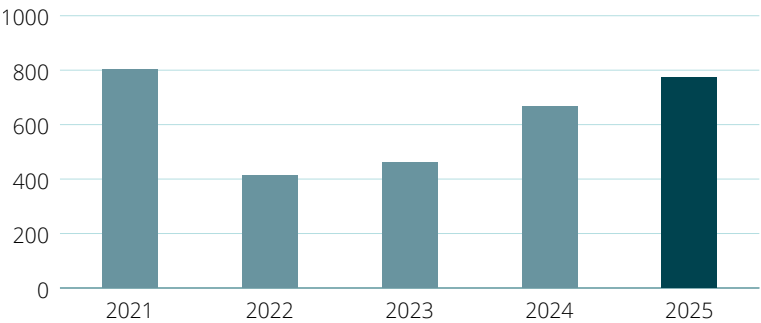
Antall nye lån

Antall i tusen



Betaling for formidling av lån

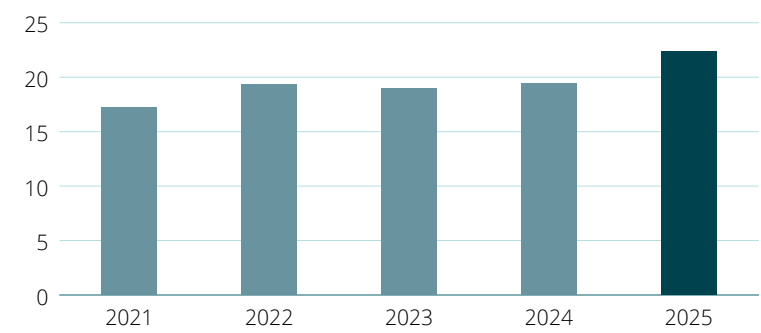
Beløp i millioner kroner



Resultater og nøkkeltall

Kapitaldekning¹

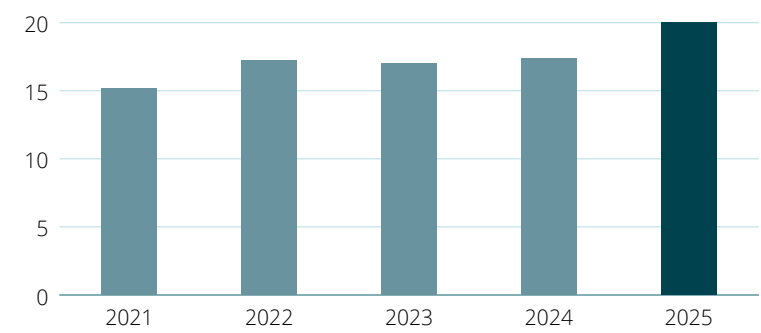
Verdi i prosent



¹ Selskapet benytter standardmetoden i kapitalkravsforskriften for beregning av kapitalkrav for kredittrisiko.

Kjernekapitaldekning

Verdi i prosent



Geografisk fordeling¹

Fordelt pr. fylke



Agder	7,5 %	Rogaland	8,4 %
Akershus	18,1 %	Telemark	4,8 %
Buskerud	4,7 %	Troms	1,7 %
Finnmark	0,1 %	Trøndelag	16,7 %
Innlandet	4,4 %	Vestfold	5,2 %
Møre og Romsdal	3,9 %	Vestland	3,9 %
Nordland	3,6 %	Østfold	7,2 %
Oslo	9,6 %		

¹ Fordelingen på geografisk sektor er basert på portefølje til amortisert kost uten påløpte renter.

Belåningsgrad (LTV)²

Angitt i kroner og prosent



0-≤40 %	26 624,7 millioner kroner	23,3 %
>40 %-≤50 %	17 775,0 millioner kroner	15,5 %
>50 %-≤60 %	21 395,0 millioner kroner	18,7 %
>60 %-≤70 %	24 127,8 millioner kroner	21,1 %
>70 %-≤75 %	15 146,9 millioner kroner	13,2 %
>75 %-≤	9 310,3 millioner kroner	8,1 %

² Eika Boligkreditt tillater ikke belåningsgrader ved innregning som overstiger 75 prosent av boligens verdi. Ved etterfølgende beregning av prisutviklingen for boliger benyttes statistiske metoder for å fastsette oppdatert verdi. I denne prosessen vil det kunne oppstå avvik mellom takstverdi fastsatt av takstmann eller eiendomsmegler, og verdi fastsatt med grunnlag i statistiske metoder. I denne tabellen er belåningsgraden utelukkende beregnet med grunnlag i statistiske metoder, noe som medfører at belåningsgraden for enkelte lån overstiger 75 prosent belåningsgrad.



Samfunnsansvar og bærekraft

Påvirkning på omverden	17
Samfunnsoppdraget	17
Eikas interessenter	18
Visjon og hensikt	18
Internasjonale og nasjonale initiativer som Eika støtter seg på	19
Styring og kontroll	22
IKT-sikkerhet	24
Ansvarlige investeringer	25
Ansvarlig kreditt	27
Økonomisk kriminalitet	33
Etikk og antikorrupsjon	33
Miljø- og klimavennlig drift	34
Ansvarlige innkjøp	36

Bærekraft og samfunns- oppdraget

Påvirkning på omverden

Økonomisk vekst og velstand er i seg selv goder som flest mulig mennesker bør få mulighet til å ta del i – men aktivitet som bidrar med mye positivt, kan også ha negative sider. Gjennom å bidra til vekst, nye bedrifter, nye boliger, produksjon og finansiering sammen med lokalbankene, bidrar Eika samtidig til å redusere klimautslipp, forbruk av materialer og ressurser og press på naturen.

Den samlede effekten av århundrer med økende utslipp, ressursbruk og globalt naturtap, er i vår tid i ferd med å nå et nivå der menneskenes livsvilkår i fremtiden er truet. Vi har derfor et ansvar for å redusere de negative konsekvensene av vår aktivitet på omverden i årene fremover for å sikre at vår velferd ikke går

på bekostning av de som kommer etter oss. Vår velferd skal heller ikke gå på bekostning av verdens befolknings rettigheter som mennesker og arbeidstakere.

Eika har store muligheter for å bidra til bærekraftig utvikling – og dermed også et stort ansvar for å sikre bærekraft i sin forretningsmodell. For å kunne gjøre dette, må man forstå hvilken påvirkning Eika har på omverden i dag.

Samfunnsoppdraget

Lokalbankene ble opprettet for å bidra til økonomisk og sosial bærekraft i sine lokalsamfunn. Lokalbankene har muliggjort bedrifter og arbeidsplasser, boliglån og sparing, og derigjennom bidratt til levende lokalsamfunn og inkluderende økonomisk

Interessentanalyse for Eika Gruppen



utvikling. Bærekraftsarbeidet i Eika bygger videre på lokalbankenes innsats for lokal bærekraft gjennom snart 200 år, både direkte i vårt eget arbeid og gjennom å understøtte lokalbankenes innsats.

Eikas samfunnsoppdrag er ikke lenger bare økonomisk og sosial bærekraft; I vår tid handler bærekraft både om å ivareta lokalsamfunnet, og om å løse store, globale problemer som klimaendringer, tap av naturmangfold og manglende respekt for menneskerettigheter. Finansnæringen spiller en viktig rolle i

omstillingen til mer bærekraft, både lokalt, nasjonalt og globalt. Som en av de største og viktigste aktørene i norsk finansnæring er vi bevisst vårt ansvar for å gjøre nødvendige endringer og ta ansvar for vår påvirkning på omverden gjennom drift og verdikjede.

Lokalbankenes rolle som drivkrefter for vekst og utvikling – for privatkunder, næringsliv og norske lokalsamfunn – vil fremover bli viktigere enn noen gang. Lokalbankenes rådgivningstilbud og nærhet til kundene gjør dem til nøkkelaktører i omstillingen

av norske småbedrifter, og i å sikre ny aktivitet og arbeidsplasser når det som ikke er bærekraftig skal erstattes. Nærhet til kunden gir også lokalbankene et godt utgangspunkt for å tilby relevante produkter for den voksende kundegruppen som er opptatt av bærekraft.

Eikas interessenter

Eika har kartlagt de viktigste interessentgruppene, samt vesentlige temaer for interaksjon med interessentene. Eikas viktigste interessentgrupper er lokalbankene, medarbeidere, kunder, partnere, myndigheter, investorer, lokalsamfunnene og samfunnet for øvrig. Interessentoversikten på denne side utdyper ytterligere viktige underkategorier for disse interessentgruppene. Interessentanalysen er resultat av et tverrfaglig samarbeid som involverte alle konsernselskaper, og er forankret med konsernledelsen og konsernstyret.

Eika har utstrakt kontakt gjennom ulike kanaler med viktige interessentgrupper, og lokalbankene ivaretar og formidler vesentlige temaer fra egne kunder og lokalsamfunn.

Visjon og hensikt

Eikas kjernevirksomhet styrker lokalbankene gjennom gode og kostnadseffektive produkt- og tjenesteleveranser for moderne og effektiv bankdrift. Eika skal være Norges mest attraktive partner for selvstendige banker. Visjonen «Eika er førstevalget for selvstendige banker» oppsummerer hensikten: Å sikre sterke og omsorgsfulle lokalbanker som kan være en drivkraft for vekst og utvikling, for kundene og lokalsamfunnet. Kjernevirksomheten i Eika støtter dermed opp under lokalbankenes verdikompass og

samfunnsoppdraget som de lokale sparebankene i Eika Alliansen oppfyller. «Lokalt til stede – med mennesker du kan møte og knytte relasjoner til. Rådgivere som skaper trygghet mellom mennesker og trygghet for at du tar de økonomiske valgene som er riktige for deg».

Internasjonale og nasjonale initiativer som Eika støtter seg på

Eika ser til anerkjente nasjonale og internasjonale initiativer i sitt arbeid med bærekraft

- FNs bærekraftsmål
- FNs Prinsipper for ansvarlige investeringer
- Miljøfyrtårn
- Grønnvaskingsplakaten
- Kvinner i Finans Charter

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Målene, som trådte i kraft 1. januar 2016, fungerer som et veikart for mange bedrifters strategier på miljø- og samfunnsansvar.

Eika har innflytelse på flere av disse målene, men ser at utvalgte mål kan gi større påvirkning enn andre. Eika Boligkreditt støtter følgende bærekraftsmål og vurderer det som mest relevante å løfte spesielt frem:

- **Mål 8:** Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.
- **Mål 11:** Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
- **Mål 13:** Stoppe klimaendringene. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

For å operasjonalisere bærekraftsmålene har EBK fastsatt et målkort med elleve styringsindikatorer.

Når det gjelder beregning av klimafotavtrykk på utlånsvirksomheten viser vi til egen rapport utarbeidet av Multiconsult (eikbol.no/investor-relations/green-bonds). Eika Boligkreditt har som ambisjon å sette en målsetting for klimafotavtrykket i sin utlånsvirksomhet.

FNs prinsipper for ansvarlige investeringer

Eika Kapitalforvaltning har tilsluttet seg FNs Prinsipper for ansvarlig investering for å forbedre og formalisere arbeidet

med bærekraftige investeringer. UN PRI er det største globale rapporteringsprosjektet innen ansvarlige investeringer, og kan anses som den globale normen for beste praksis på området. Prinsippene utfordrer og inspirerer til å ta ytterligere hensyn til ESG i investeringsaktiviteter. Den årlige rapporteringen vil være nyttig også for kunder som vil ta bærekraftige valg.

Miljøfyrtårn

Miljøfyrtårn er en nasjonal standard for miljøledelse, med anerkjennelse fra EU. Mens arbeidet med FNs prinsipper omhandler hvordan omverden påvirkes av Eika produkter, tjenester og verdikjede, skal Miljøfyrtårnsertifisering sikre et forankret fokus på miljøledelse, reduksjon og håndtering av avfall samt energibruk og transport, i tillegg til interne prosesser for bærekraft i egen drift og produkter. Eika ble i 2021 Miljøfyrtårnsertifisert i henhold til kriteriesettene felleskriterier, leietaker, bank og finans samt forsikring. I 2024 gjennomgikk Eika en prosess for resertifisering som gjør at man er Miljøfyrtårnsertifisert i tre nye år på sine lokasjoner i Oslo, Trondheim og Gjøvik. Det utarbeides årlig klima- og miljørapport for virksomheten.



KPI	Bærekraftsmål	Status 2025	Status 2024	Mål
Medarbeidertilfredshet, indeks 0–100	8	87	88	≥80
Sykefravær	8	0,8 %	7,1 %	≤2,5 %
Ambisjon om interne opprykk til ledende stillinger	8	1 av 1	1 av 1	Kvalitativ vurdering
Kjønnsbalanse ansatte	8	4/21=19 %	5/20=25 %	Korts: ≥30 % / Langs: ≥40 %
Kjønnsbalanse styret	8	3/6=50 %	3/6=50 %	40 %
Alvorlige HMS-hendelser	8	–	–	–
Alliansetilfredshet, indeks 0–100	11	89	88	≥80
Oppnå om lag samme kredittspread på OMF-finansiering som sammenlignbare utstedere ville gjort for samme løpetid, samme utstedt volum og samme emisjonstidspunkt	11	0,20 bp	0,69 bp	< +3 bp
Andel lån med grønne sikkerheter tilført sikkerhetsmassen	13	17,7 %	21,4 %	≥20 %
Klimagassutslipp, CO ₂ ekvivalenter utlånsvirksomheten	13	Markedsbasert utslipp: 469 100 tonn CO ₂ e Lokasjonsbasert utslipp: 10 408 tonn CO ₂ e	Markedsbasert utslipp: 479 500 tonn CO ₂ e Lokasjonsbasert utslipp: 12 100 tonn CO ₂ e	Netto nullutslipp av klimagasser senest innen 2050
Klimagassutslipp, CO ₂ ekvivalenter øvrig virksomhet	13	7,6 tonn CO ₂ e	20,6 tonn CO ₂ e	≤14,9 tonn CO ₂ e i 2030, -50 % fra historisk gjennomsnitt (2012–19)

Grønnvaskingsplakaten

Eika har signert Grønnvaskingsplakaten som ett av flere tiltak for å få en forankret trygghet i hvordan vi skal arbeide med bærekraft og kommunikasjonen rundt vår innsats. Det gir en rettesnor ved beslutningstaking og kan være opphav til nye bærekraftige ideer og måter å arbeide på. Eika skal prioritere tiltak med reell effekt.

Kvinner i Finans Charter

Kvinner i Finans Charter har som mål å bidra til å øke andelen kvinner i ledende posisjoner i finansnæringen i Norge. Eika anerkjenner viktigheten av dette, og signerte charteret høsten 2021. Eika har mål om 40 prosent kvinnelige ledere og spesialister.

Å styrke bankene som drivkraft for bærekraftig vekst og utvikling

Det er gjennom lokalbankene at Eika har størst påvirkning på omverden. Ved å styrke bankene på bærekraft, kan Eika bidra til å redusere faktiske negative påvirkninger på klima, miljø og sosiale forhold fra verdikjeden gjennom bevisstgjøring, innsikt og tilrettelegging.

Eika skal bidra til lokalbankenes bærekraftsarbeid innenfor bank-systemer og –tjenester, kundeflater, anskaffelser, kompetanse og innsikt. Dette innebærer at leveransene til bankene skal være i henhold til stadig økte krav og forventningene til bærekraft. Eika skal tilby relevante kurs og kompetanseløft til rådgivere, og

kommunisere godt og effektivt til bankene om bærekraft i Eikas produkter. Eika skal gjøre det mulig for bankene å gi gode råd og innsikt til kunden på bærekraft, og kommunisere relevante bærekraftkrav til kunden. Bankene skal jevnlig få anbefalinger om hvor krav og forventninger forventes å være økende fremover, og vi skal fremme erfaringsutveksling på bærekraftsområdet i alliansen.

Lokalbankene står for hoveddelen av den direkte kontakten mot kunder og samfunn i alliansen. Både tilbudet til kunden, risiko-styringen i kundeforholdet og andre bidrag til lokalsamfunnet rundt banken er viktige deler av alliansens bærekraftsarbeid. Eika bidrar i stor grad indirekte, gjennom systemer, verktøy og

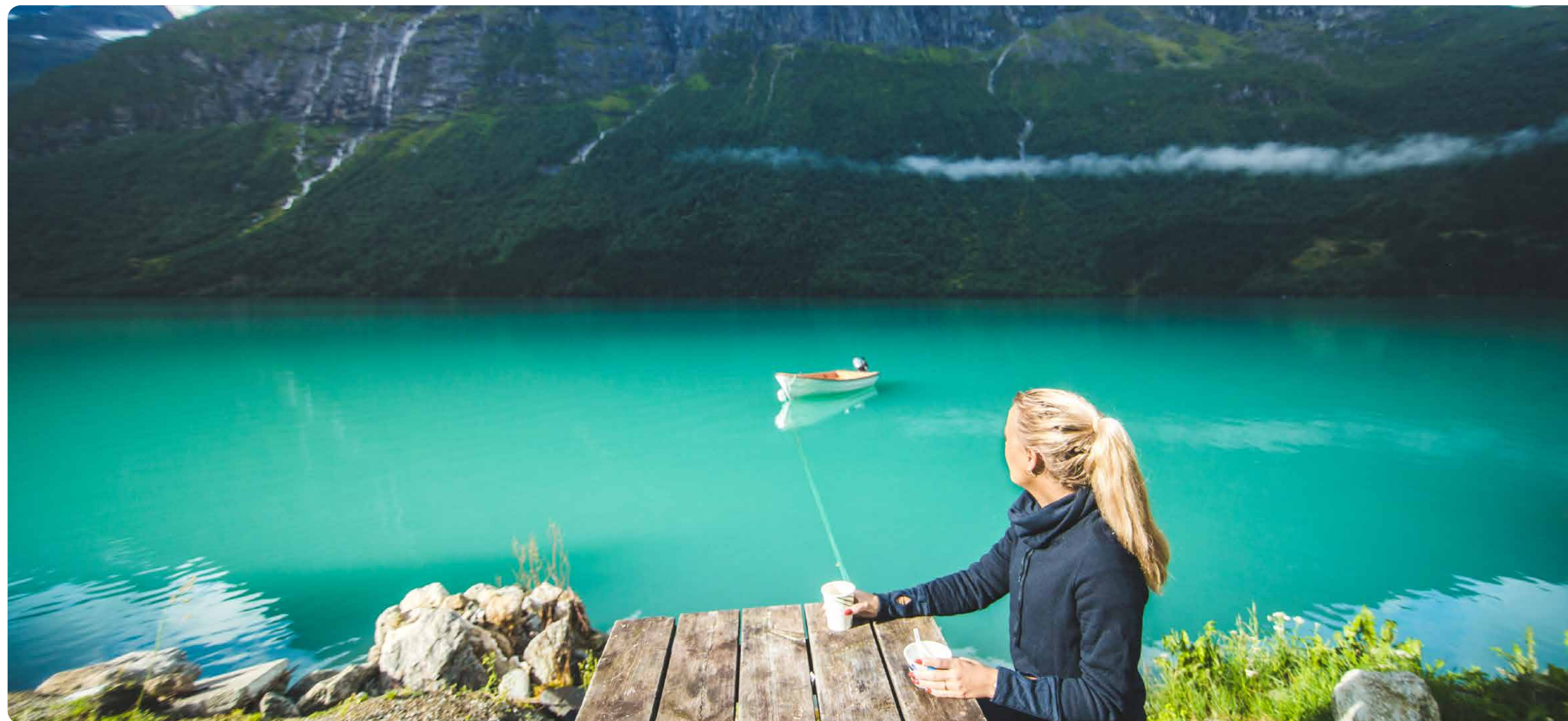
kompetanse til bankene og medarbeidere. Gjennom leveransene, skal lokalbankenes arbeid med bærekraft – både rettet mot kundene og i bankens egen drift understøttes.

En viktig premissgiver for at Eika skal kunne styrke lokalbankene, er ivaretagelse av rollen som en pålitelig økonomisk aktør med god styring og kontroll.

Viktige milepæler:

- Lansering av grønne boliglånsprodukter (2020 og 2021)
- Etablering av bærekraftsvurderinger i kredittbehandlingen av bankenes bedriftskunder, med tilknyttet kursing og webinarer.
- ESG-kurs for medarbeidere i hele alliansen, som flere av bankene har gjort obligatorisk for sine medarbeidere.
- Årlig bærekraftuke ble i januar 2025 gjennomført for fjerde gang. Alle medarbeidere i Eika Gruppen, Eika Boligkreditt og lokalbankene får denne uken tilbud om daglige fagsendinger, artikler og aktiviteter. Formålet er å øke kompetanse og engasjement for bærekraft.
- I juni 2024 vedtok bankene i Eika Banksamarbeid en felles klimaambisjon om netto nullutslipp av klimagasser senest innen 2050.
- Lansering av støtteverktøy til bankene for beregning av finansierte utslipp.

Eika har de siste årene forberedt bankene på CSRD-rapportering gjennom et felles prosjekt. Etter EU-kommisjonens forenklingspakke («Omnibus I») og vedtak i 2025, ble terskelverdier hevet og CSRD vil dermed utgå for samtlige banker i alliansen. CSRD-prosjektet ble derfor avviklet våren 2025, samtidig som nyttige



leveranser videreføres. I alliansen er VSME valgt som felles frivillig rapporteringsstandard i tråd med Finanstilsynets oppfordring.

Parallelt med endringer i rapporteringslandskapet er tyngdepunktet i reguleringene i økende grad rettet mot risikostyring. Eika har derfor etablert et felles prosjekt for å støtte bankene i å møte nye krav i CRD6/CRR3 og tilhørende retningslinjer fra EBA.

Prosjektet leverer felles metodikk, maler og veiledere som skal bidra til mer strukturert, dokumenterbar og proporsjonal håndtering av ESG risiko i bankene.

Pådriver for klima- og miljøvennlig verdiskaping

Verden står i en akutt klima- og miljøkrise. Som finansinstitusjon har Eika store muligheter og ansvar for å fremme klima- og

miljøvennlig verdiskaping. Gjennom utformingen av Eikas tjenester og produkter samt bevisste valg for verdikjede, kan vi redusere utslipp og annen negativ påvirkning på natur. Ambisjonen er å etterleve Paris-avtalen om netto nullutslipp i vår drift og produkter senest innen 2050 – samtidig som vi skal respektere planetens øvrige tålegrenser.

Styring og kontroll

Effektiv risikostyring og god internkontroll er avgjørende for å sikre måloppnåelse og inngår i den løpende styringen og oppfølgingen av virksomheten. Gjennom god risikostyring og kontroll

skal Eika Boligkreditt til enhver tid være i stand til å identifisere, vurdere, håndtere, overvåke og rapportere risiko som kan hindre oppnåelse av vedtatte mål. Eika Boligkreditts rammeverk for risikostyring og kontroll definerer selskapets risikovilje og prinsipper for styring av risiko og kapital. Risikostyring og kontroll omfatter alle typer risiko Eika Boligkreditt kan være eksponert for. Håndtering og kontroll av risiko avhenger av vesentlighet. Risikohåndteringen omfatter kontroll, unngåelse, aksept, deling eller overføring av risikoen til en tredjepart. Kontrollmiljøet omfatter organisering og arbeidsdeling, overvåking, rapportering, samt systembaserte og manuelle kontroller. Videre omfatter

kontrollmiljøet verdier, holdninger, organisasjonskultur, opplæring og kompetanse, etiske retningslinjer, rutiner og prosedyrer.

Eika Boligkreditt har etablert uavhengige funksjoner for risikostyring og compliance som løpende overvåker og rapporterer om risikohåndteringen etterleves, fungerer som forutsatt og holdes innenfor vedtatte rammer. Funksjonene er organisert etter prinsippet om tre forsvarslinjer. Eika Boligkreditts virksomhet er underlagt et omfattende lowerk som regulerer virksomhetens organer og sammensetning av disse.



Fokus i 2025

Eika Boligkreditt har et kontinuerlig fokus på antihvitvasking og terrorfinansiering. Selskapet har revidert den overordnede retningslinjen, gjennomført virksomhetsinnrettet risikovurdering og revidert interne rutiner for å sikre kontinuerlig etterlevelse og rød tråd fra risikodrivere til kontrollmekanismer.

Endringer i kapitalkravsforordningen (CRR3) ble ikraftsatt i Norge 1. april 2025 og innebar ny standardmetode for å beregne kapitalkrav for kredittrisiko. Ny standardmetode er mer risiko-sensitiv enn tidligere metode og medfører lavere kapitalkrav for lån med lav belåningsgrad. For EBK medførte endringene en betydelig kapitallettelse fra ikrafttredelsesdato. I tillegg innebar regelverksendringene endret metode for beregning av CVA-risiko og operasjonell risiko. Det ble inntil ikrafttredelsesdato gjennomført et arbeid med å avklare aktuelle problemstillinger det nye regelverket medførte.

Forordningen om digital operasjonell motstandskraft (DORA) ble ikraftsatt fra 1. juli 2025. DORA har som formål å styrke den digitale operasjonelle motstandskraften til finansforetak i EU/ EØS og omfatter detaljerte krav til digital sikkerhet og beredskap. Implementering av regelverket har hatt et stort fokus i 2025, og er et fortsatt pågående arbeid.

Styring og oppfølging i hverdagen

Eikas visjon er å styrke lokalbanken. Eika Boligkreditt har som hovedformål å sikre bankene i Eika Alliansen tilgang til langsiktig og konkurransedyktig finansiering ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. En viktig del av selskapets forretningsidé

er å øke eierbankenes konkurransekraft gjennom å bedre tilgangen til ekstern finansiering i det norske og internasjonale finansmarkedet, både når det gjelder løpetider, betingelser og dybde i tilgangen. Finansiering gjennom Eika Boligkreditt er med gjennomgående lengre løpetid og til en betydelig gunstigere innlånspris enn det hver og en av eierbankene ville oppnå på egenhånd. Nettopp derfor er Eika Boligkreditt blitt et viktig strategisk selskap for bankene – et selskap som bidrar til økt konkurransekraft og lavere risikoeksponering.

Eika Boligkreditts strategiske retning følger prinsippene for balansert målstyring og er utgangspunktet for å implementere målkort, prosjekter og handlingsplaner. I tillegg utarbeider selskapet budsjetter og prognoser, målekriterier av finansiell og ikke-finansiell art, fullmakter, policy og rutiner som rapporteres og følges opp som en del av styringen i selskapet. Handlingsplaner og status på risiko og tiltak overvåkes nøye og inngår i løpende leder- og styrerapportering gjennom året. Selskapet styrer etter vedtatte risikostrategier, og det er utviklet retningslinjer for risiko-gjennomganger, som skal sikre at selskapet og utkontraktert virksomhet håndterer risiko på en tilfredsstillende måte. Verdiene i Eika Boligkreditt reflekterer hva som kjennetegner selskapet. Verdiene er; pålitelig, engasjert og modig. Risikostyring og kontroll i Eika Boligkreditt tar utgangspunkt i verdiene sammen med vedtatte strategier. Strategiene er videre brutt ned i operasjonelle handlingsplaner som gir konkretisering, prioritering, allokering av ansvar og frister. Gitt føringene og rammene i strategi- og handlingsplaner, bygges risikostyringen og kontrollen rundt og inn i de forretningsprosessene som er etablert for å levere på strategien. Styringen og kontrollen blir dermed tilpasset

forretningsprosessene og konkrete behov. Dette utfordrer og fokuserer risikostyring og kontroll på verdibidrag, forretningsnytte og de vesentlige forhold som virkelig betyr noe for måloppnåelse.

Styrets rolle

Styret har vedtatt en styreinstruks som gir regler for styrets arbeid og saksbehandling. Styrets årsplan dekker oppgaver som er fastsatt i lover, forskrifter, myndighetskrav, vedtekter o.l. Styret har ansvar for fastsettelse av selskapets overordnede målsettinger og strategier, herunder risikostrategier og risikoprofil og øvrige sentrale prinsipper og retningslinjer, i tillegg til forvaltning av selskapet, samt å sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret har fastsatt egen instruks for administrerende direktør. Styremøter avholdes i henhold til styreplan og etter behov. Styret har oppnevnt et risikoutvalg og et godtgjørelsesutvalg for saksforberedende arbeid knyttet til saker innen henholdsvis risikostyring og godtgjørelse.

Administrerende direktørs rolle

Administrerende direktør forestår den daglige ledelsen av Eika Boligkreditt og har det overordnede ansvar for selskapets samlede virksomhet. Administrerende direktør er ansvarlig for å gjennomføre strategier og retningslinjer vedtatt av styret. Administrerende direktør sørger for at risikostyring og kontroll blir gjennomført, dokumentert, overvåket og fulgt opp på en forsvarlig måte, og sørger for at risikostyrings- og compliancefunksjonen er sikret nødvendige ressurser, kompetanse og uavhengighet. Administrerende direktør sørger for at selskapets risikoer styres i henhold til styrets vedtatte rammer. Administrerende direktør skal videre løpende følge opp styring og kontroll i alle deler av selskapets virksomhet.



Risikostyringsfunksjonen

Risikostyringsfunksjonen sørger for at ledelsen og styret til enhver tid er tilstrekkelig informert om selskapets risikoprofil gjennom kvartalsvis risikorapportering og årlig risiko- og kapitalbehovsvurdering. Risikostyringsfunksjonen har ansvar for å videreutvikle

og implementere et helhetlig rammeverk for risikostyring, og sikre at dette er i samsvar med eksterne og interne krav. Dette innebærer at det må foreligge policyer og strategier som gir styring gjennom mål og rammer for ønsket risiko, og at policyer og strategier er operasjonalisert på en effektiv måte i løpende aktiviteter. Sentralt i styring og kontroll er å sikre klare ansvar og roller samt en oppfølging av at risikorammer og operasjonelle retningslinjer etterleves. Risikostyringsfunksjonen rapporterer kvartalsvis til ledelsen og styret i Eika Boligkreditt.

Compliancefunksjonen

Compliancefunksjonen skal avdekke og forebygge risiko relatert til etterlevelse av regelverk. Compliancerisiko er en del av selskapets operasjonelle risiko, og defineres som en risiko for at selskapet pådrar seg offentlige sanksjoner, økonomisk tap eller tap av omdømme som følge av at lover, regler og standarder ikke etterleves. Compliancefunksjonen skal ha en forebyggende, rådgivende og kontrollerende rolle i selskapet med ansvar for planer og testing iht. årlige risikobaserte kontrollplaner. Compliancefunksjonen rapporterer kvartalsvis til ledelsen og styret i Eika Boligkreditt.

Internrevisjonen

Internrevisjonen avgir en uavhengig bekreftelse på at risiko er håndtert på en tilfredsstillende måte og at kommunikasjon og samspill mellom forsvarslinjene fungerer. Internrevisjonen utgjør selskapets tredje forsvarslinje. Eika Boligkreditts uavhengige internrevisjonsfunksjon er utkontraktert til PwC. Styret godkjenner internrevisjonens årsplaner og internrevisor rapporterer direkte til styret. Internrevisjonens rapporter behandles løpende i styret.

IKT-sikkerhet

Eika Sikkerhet er en avdeling som jobber med hendelseshåndtering innen cybersikkerhet og cyberkriminalitet. Eika Sikkerhet holder til på Gjøvik og er samlokalisert med Eika Servicesenter.

I Eika blir all nettverkstrafikk overvåket med systemer som kan fange opp og detektere ondsinnet aktivitet. Trusselaktører kommer stadig opp med nye taktikker og teknikker for å komme seg forbi disse systemene. Det kreves derfor personell som har kompetanse til å håndtere hendelser, holde systemer oppdaterte og som kjenner til trusselsituasjonen. Eika Sikkerhet er bemannet med kompetent sikkerhetspersonell som daglig håndterer sikkerhetshendelser og som kjenner til trusselsituasjonen som er rettet mot banksektoren. Eika Sikkerhet jobber også med cyberkriminalitet der alle betalinger via nettbank og mobilbank overvåkes for å hindre bedrageri.

Eika Sikkerhet inngår også i et bransjesamarbeid innen fagfeltene slik at de hele tiden sitter på informasjon om hva som er pågående trender innen både sikkerhet og svindel.

Eika Boligkreditt ble omfattet av DORA-regelverket (Digital Operational Resilience Act) da forordningen tredde i kraft i Norge 1. juli 2025. Forordningen har blant annet til hensikt å gjøre virksomheter mer motstandsdyktig mot cybertrusler og stiller skjerpede krav til håndtering og vurdering av IKT-risiko, cybertrusler og oppfølging av tredjepartsleverandører. Gjennom arbeidet med å etterleve DORA-loven har selskapet arbeidet tett sammen med Eika Gruppen for å sikre et robust IKT-rammeverk som er motstandsdyktig mot digitale trusler. Eika Boligkreditt

har et selvstendig ansvar for implementering og etterlevelse av DORA-loven og benytter en risikobasert tilnærming i tredjepartsoppfølging.

Personvern

Eika Boligkreditt behandler store mengder personopplysninger og er underlagt regler knyttet til behandling av personopplysninger. Kravene til behandling av personopplysninger er definert i personopplysningsloven som gjennomfører EUs personvernforordning (GDPR). Selskapet har utarbeidet Retningslinjer for behandling av personopplysninger som sikrer at de overordnede rammene for behandling av personopplysninger i selskapet overholdes. Videre er det utarbeidet en rekke operative rutiner som sikrer at rammene i de overordnede retningslinjene overholdes i det daglige arbeidet.

Behandling av personopplysninger defineres i personvernregelverket til å være «enhver bruk av personopplysninger, som f.eks. innsamling, registrering, sammenstilling, lagring og utlevering eller en kombinasjon av slike bruksmåter». Det er krav om å dokumentere hvilke behandlinger selskapet gjør, samt de vurderinger som er gjennomført knyttet til disse, og ledere i selskapet er ansvarlig for at medarbeidere har tilstrekkelig kunnskap om regelverket, og at retningslinjene etterleves.

I 2025 ble det registrert totalt 3 avvik på personvernområdet i selskapet, mot 2 i 2024. Ingen av hendelsene ble meldt videre til Datatilsynet. Eika Boligkreditt har ikke mottatt pålegg eller sanksjoner fra Datatilsynet på personvernområdet.



Selskapets kunder har rett til innsyn i sine lagrede personopplysninger. Det er utarbeidet en egen rutine for innsyn i personopplysningene som er lagret på den enkelte. Rutine for henvendelser fra den registrerte skal sikre at selskapet overholder sin informasjonsplikt vedrørende den enkeltes innsynsrett etter personopplysningsloven, og særlig sikres mot uautoriserte oppslag i sine persondata. Selskapets hjemmeside inneholder informasjon om personvern, herunder selskapets personvern-erklæring og opplysninger om kontaktinformasjon vedrørende henvendelser fra den registrerte.

Ansvarlige investeringer

Eika Boligkreditt har til enhver tid en betydelig portefølje av likvide investeringer som en del av kravene som stilles til oss som kredittforetak.

Disse investeringene er i hovedsak i gjeldspapirer utstedt av stater, banker, finansinstitusjoner, kommuner og fylkeskommuner i tillegg til gjenkjøpsavtaler og bankinnskudd i banker med minimum A-/A3 rating.

Eika Boligkreditt har valgt å ikke investere i selskaper som Etikkrådet for Statens pensjonsfond utland (SPU) har ført opp på sin liste med utelukkede selskaper. Dette er selskaper som faller inn under følgende kategorier:

- Grove krenkelser av menneskerettigheter
- Alvorlig miljøskade
- Alvorlige krenkelser av individers rettigheter i krig og konflikt
- Grov korrupsjon
- Andre grove brudd på grunnleggende etiske normer
- Uakseptable klimagassutslipp
- Klasevåpen
- Kjernevåpen
- Antipersonell landminer
- Produksjon av tobakk
- Salg av militært materiell til visse stater

Mer om selskaper som utelukkes finnes her: <https://www.nbim.no/no/ansvarlig-forvaltning/etiske-utelukkelser/>

Eika Boligkreditt har også valgt å utvide ekskluderingslisten til å inneholde alle selskaper innenfor følgende GICS (Global Industry Classification Standard) industrier og delindustrier:

- **Kull** – fossile energikilder er en vesentlig faktor som har bidratt til den negative påvirkningen på klimaet. Kullbasert kraftproduksjon bidrar negativt til klima i tillegg til at det knytter seg usikkerhet rundt arbeidsforhold og sikkerhet i mange deler av verden. Etablering av nye kullgruver er også noe selskapet tar avstand fra.
- **Tobakk** – på verdensbasis dreper tobakk mer enn syv millioner mennesker hvert år (NHI.no). I tillegg fører det til enorme helsekostnader og tapte produksjonsinntekter.

- **Gambling (Pengespill)** – enkelte får alvorlige problemer på grunn av spillavhengighet, noe som ofte rammer familier og barn. Det er et stort uregulert og lite transparent marked for pengespill internasjonalt. I tillegg har Casino- og spillvirksomhet en høy risiko for kriminell aktivitet som f.eks. hvitvasking av penger og bestikkelser.
- **Våpenproduksjon** - Væpnede konflikter er en konstant trussel i store deler av verden. Gjennom våpenhandel forekommer det i tillegg korrupsjon og alvorlige menneskerettighetsbrudd. Vi tar aktivt avstand fra alle selskaper som driver med produksjon, handel og/eller vedlikehold av atomvåpen, biologiske våpen, kjemiske våpen, klasevåpen eller antipersonellminer. Det samme gjelder produksjon, handel og/eller vedlikehold av viktige komponenter til forannevnte våpen. Eksport av våpen til områder hvor menneskerettighetene blir krenket er uakseptabelt. Profitt fra våpensalg skal heller ikke skje på bekostning av primærbehovet til innbyggerne.

Eika Kapitalforvaltning opererer under visjonen «Derfor investerer vi ikke i hva som helst». Dette gjenspeiles i investeringspraksisen, der det foretas nøye vurderinger av hva det investeres i, og hva det velges å avstå fra. Bærekraft er integrert i hele forvaltnings- og investeringsvirksomheten, og utgjør en viktig del av EKF's lang-siktige strategi.

Formålet med bærekraftsstrategien til Eika Kapitalforvaltning er å redusere bærekraftsrisiko i investeringene og samtidig legge til rette for en stabil og langsiktig verdiskaping for kundene. Strategien skal bidra til at selskapets forvaltere investerer i foretak som opererer ansvarlig og har solide styringsstrukturer. Som

en del av dette arbeidet skal EKF ikke medvirke til finansiering av virksomheter som bryter med grunnleggende prinsipper for ansvarlig næringsliv og bærekraft. Investeringsbeslutningene skal være i tråd med tydelige forventninger til miljømessige, sosiale og forretningsetiske forhold.

Bærekraftsstrategien er forankret i Eika Kapitalforvaltnings egne retningslinjer for ansvarlige investeringer. Disse bygger på anerkjente internasjonale rammeverk, herunder FNs Global Compact, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper om ansvarlig næringsliv.

EKF har i tillegg undertegnet FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI), som forplikter selskapet til å integrere ESG-hensyn i alle deler av investeringsprosessen. Samlet utgjør dette fundamentet for hvordan EKF opptrer som en ansvarlig og langsiktig kapitalforvalter, og tydeliggjør selskapets ambisjoner og retning for bærekraftsarbeidet.

Bærekraft integreres i investeringsprosessen gjennom å vurdere hvordan miljømessige, sosiale og styringsrelaterte forhold kan påvirke investeringens verdi og hvilken påvirkning investeringene kan ha på miljø og samfunn. For å fremme fondenes miljømessige- og sosiale egenskaper benyttes verktøy som ekskludering av selskaper, aktivt eierskap og porteføljejustering.

EKF ekskluderer alle selskaper i tråd med Statens Pensjonsfond Utland (Oljefondet) sin ekskluderingsliste, i tillegg til selskaper som bryter med EKF's egne atferds- og produktbaserte

ekskluderingskriterier. Dette innebærer utelukkelse av selskaper som bryter med internasjonale normer og prinsipper som definerer minimumskrav til ansvarlig atferd innen menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, miljø og antikorrupsjon. Videre utelukkes selskaper basert på produksjon eller vesentlig inntektsandel fra kontroversielle våpen, tobakk og cannabis, palmeolje, termisk kull, oljesand, pornografi og pengespill.

I tillegg utøver EKFes forvaltere aktivt eierskap gjennom selskapsdialog og stemmegivning for å sikre at investeringene er i samsvar med EKFes retningslinjer og internasjonale prinsipper. Aktivt eierskap brukes også for å engasjere selskaper i deres bærekraftsarbeid. Dersom selskapsdialog og stemmegivning ikke gir tilfredsstillende resultater, kan forvalterne velge å redusere eller selge ned posisjoner i selskapet. Ekskludering anses som en siste utvei i tilfeller der selskaper ikke viser vilje til forbedring, eller der selskapene bryter med EKFes forventninger.

Mer om EKFes retningslinjer for ansvarlige investeringer og integrering av bærekraftsrisiko er tilgjengelig på: <https://www.eikakapitalforvaltning.no/fond/ansvarlige-investeringer>

Ansvarlig kreditt

Eika Boligkreditt har ambisjoner om å være en ansvarlig kredittgiver, samt å bidra til at lokalbankene ivaretar sin rolle som omsorgsfull rådgiver for bankens kunder. Ansvarlig kreditt er viktig for å unngå at kundene påtar seg forpliktelser de ikke kan betjene, og for å bidra til at lokalbankene støtter opp om et grønt skifte hvor kundene mottar informasjon om bærekraftige og konkurransedyktige løsninger. Eika Boligkreditt yter både kreditt

til privatkunder og fellesgjeld i borettslag, men tilnærmingen til de to kundegruppene er litt forskjellig.

Grunnprinsippet om bærekraftige utlån til boligformål i privatmarkedet er videre nedfelt i lokalbankenes strategi for bærekraft i utlån, og i lokalbankenes kredittpolicy for privatkunder. Kravene er også operasjonalisert gjennom Eika Boligkreditts kredittstrategi som beskriver spesifikke krav knyttet til blant annet arbeid mot hvitvasking, svart økonomi, belåningsgrad og kundens risiko-klassifisering. På den måten bidrar lokalbankene i samarbeid med Eika Boligkreditt til at kundene ikke påtar seg for store gjeldsforpliktelser.

Lokalbanken fraråder også kunder om å ta opp lån basert på lånets formål. Dette gjelder eksempelvis kunder som ønsker lån for å sende penger til ukjente, for å frigjøre lotterigevinster og arv, eller andre typiske former for svindel.

Misligholdte engasjementer

Etter regnskapsstandarden - IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på forventet kreditttap på bakgrunn av relevant informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Personmarkedet er mindre utsatt for tap på utlånsengasjement enn andre sektorer og bransjer. Selskapet har kun utlån med pant i bolig med gjennomsnittlig lav belåningsgrad, og er derfor i mindre grad utsatt for tap.

Ifølge artikkel 178 i kapitalkravsforordningen (Forordning 575/2013) skal et engasjement ansees som misligholdt enten dersom et krav er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet ikke



er uvesentlig (betalingsmislighold) eller dersom motparten med stor sannsynlighet ikke vil kunne innfri sine forpliktelser ovenfor banken (øvrige mislighold). Selskapet har ingen misligholdte



lån som har ubetalt terminforfall med mer enn 90 dager pr. 31. desember 2025. Det er beregnet at øvrige mislighold pr 31. desember 2025 utgjør 20,6 millioner kroner, tilsvarende 0,02 prosent av brutto utlån.

Tap i regnskapet beregnes med utgangspunkt i tapsmodellen etter IFRS 9. Misligholdte lån presenteres i steg 3 der det skal foretas en individuell nedskrivning pr. kunde uten bruk av modeller.

Lav belåningsgrad på boliglånene i sikkerhetsmassen og at eierbankene har avgitt tapsgarantier overfor selskapet, reduserer tapsavsetningen. Selskapet har beregnet at forventet tap på utlån vil utgjøre 2,5 millioner kroner pr. 31. desember 2025, sammenlignet med 2,7 millioner kroner pr. 31. desember 2024. Som følge av kredittgarantier fra eierbankene på 2,2 milliarder kroner pr. 31. desember 2025 er det ikke regnskapsmessige tap for selskapet for fjerde kvartal 2025.

Felles kreditthåndbok

Bankene i Eika Alliansen har etablert en felles kreditthåndbok, med formål om å redusere arbeidsmengden og risikoen for å ikke være tilstrekkelig oppdatert mtp. etterlevelse rundt lover og regler i den enkelte bank. Felles kreditthåndbok ble lansert og tatt i bruk av bankene og Eika Boligkreditt i starten av 2023. Kreditthåndboken oppdateres regelmessig og ved behov, og den ble sist oppdatert i Q2 2025.

Utlånsforskriften

Både bankene og Eika Boligkreditt er underlagt Utlånsforskriften, og følger opp at den overholdes i tråd med regelverket.

Hovedkravene i utlånsforskriften er:

- **Betjeningsevne** – långiver skal beregne låntagers evne til å betjene lånet basert på låntagers inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold. I vurderingen av låntagers betjeningsevne skal långiver legge inn en renteøkning på minimum tre prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået. Kundens rentenivå og renteøkning i beregningen kan ikke utgjøre mindre enn 7 prosent.
- **Gjeldsgrad** – samlet gjeld skal ikke overstige fem ganger årsinntekt.
- **Belåningsgrad** – lån skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 90 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen.
- **Avdrag** – Ved lån som overstiger 60 prosent av boligens verdi, skal långiver kreve årlig nedbetaling som minst skal tilsvare det laveste av 2,5 prosent av innvilget lån og det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid.

Når det gjelder fleksibilitetskvoten, som medfører at långiver kan innvilge lån som ikke oppfyller kravene i utlånsforskriften for inntil 10 prosent utenfor Oslo og inntil 8 prosent i Oslo, av innvilgede lån i hvert kvartal, følges den opp og rapporteres på aggregert nivå, det vil si at den favner både lån som etableres på bankenes balanse og lån som bankene plasserer i EBK.

Eika skolen

Alliansen har en egen «Eika-skole» som er rettet mot alle ansatte i alliansebankene. Eika-skolen har gjennom mange år bygget opp et programtilbud for medarbeidere og ledere i bank med høyt fokus på aktiv kundeomsorg, samtidig som en gjennom relevant og målrettet opplæring – i samarbeid med bankene og produkselskaper - sikrer både opplæring som understøtter Eikas visjon, samt eksterne bransjekrav. Eika Skolen produserer selv, samt kjøper inn relevant opplæring til ansatte i alliansen. Eika Skolen tilbyr blant annet kurs innen ledelse, antihvitvask, personvern og IT-sikkerhet.

Klageadgang for kundene

Eika Boligkreditt har som hovedregel ikke direktekontakt med sluttkunden, og i henhold til inngåtte avtaler er banken mellomledet mellom Eika Boligkreditt og kunden, og dermed kundens kontaktpunkt. Dersom en kunde i banken ønsker å klage på forhold knyttet til lån i Eika Boligkreditt gjøres dette ved at kunden henvender seg til banken og overleverer en skriftlig klage. Bankens skal på oppfordring gi kunden skriftlige opplysninger om sine klagebehandlingsrutiner, med informasjon om hvordan man klager.

Når distributørbanken har mottatt klagen som omhandler Eika Boligkreditt skal denne skriftlig videreformidles til Eika

Boligkreditt. Dersom kunden har fylt ut klageskjemaet som offentliggjøres av den enkelte bank, videresendes dette i sin helhet til Eika Boligkreditt. Klagen skal inneholde klagegrunnlag og eventuelt andre opplysninger som er relevante for saken.

Eika Boligkreditt har godt etablerte klagerutiner, og klageadgangen er lett tilgjengelig for kunder, og alle saker behandles av egne klageansvarlige. Bankene har også kvartalsvis gjennomgang av læringspunkter fra klager i eget klageutvalg internt i banken. Her vurderes behov for å endre policy, rutiner, markedsføring og produkter.

Styringssystem for produktområdene evalueres årlig, og er basert på klager og hendelser i forutgående år. Det var ingen kundeklager i 2025. Sist gang foretaket mottok en kundeklage var i 2023.

Belåningsgrad

Lån skal som hovedregel være sikret med 1. prioritets sikkerhet i hovedpanteobjektet. I den grad et lån sikres ved etterstående prioritet, må summen av lånet og eventuelle foranstående sikkerheter ikke overstige 75 prosent av panteobjektets verdi for boligeiendommer, og 50 prosent for fritidsboliger. Ved utgangen av 2025 var den gjennomsnittlige belåningsgraden i sikkerhetsmassen på 54,07 prosent.

Bostedsadresse Norge

Det er nedfelt i selskapets kreditthåndbok at alle låntakere i Eika Boligkreditt som utgangspunkt skal være en privatkunde, men det kan også gis åpning for finansiering til fellesgjeld i borettslag. Det er videre et vilkår at låneformålet er boliglån, og det må således



avgrenses mot næringsfinansiering. For private låntakere er det et grunnleggende krav at det omsøkte lån kan betjenes ved inntekter som ikke er knyttet til panteobjektet.

Låntaker(ne) må i henhold til norsk lov være myndig på tidspunktet for opprettelsen av låneavtalen. Dette innebærer at en låntaker ikke kan være under 18 år (mindreårig) eller umyndiggjort (jf. vergemålsloven § 1). Det er ikke fastsatt noen absolutt øvre aldersgrense for låntakere. Låntaker(ne) må også ha fast bostedsadresse i Norge.

Fellesgjeld borettslag

Eika Boligkreditt finansierer også lån til fellesgjeld i borettslag, men slik finansiering skiller seg på enkelte punkter fra ordinære boliglån til privatpersoner. Bl.a. kan denne typen finansiering

innebære en noe høyere konsentrasjonsrisiko. Som en av få utstedere av obligasjoner med fortrinnsrett som tilbyr denne type finansiering, har Eika Boligkreditt derfor valgt å opprettholde en streng norm knyttet til god økonomi, mange boenheter og en meget lav belåningsgrad. Pr. 4. kvartal 2025 er gjennomsnittlig belåningsgrad for denne type lån i Eika Boligkreditt 28,9 prosent.

Grønt boliglån

Det innenlandske bankmarkedet er preget av sterk konkurranse. For at bankene skal vinne frem i kampen om kundene må Eika Boligkreditt ha konkurransedyktige produkter som stimulerer til klima- og miljøsmart adferd blant bankenes kunder. Eika Boligkreditt tilbyr grønt boliglån. Produktet skal kontinuerlig videreutvikles for til enhver tid å være relevante i markedet. For å kvalifisere til vårt grønne boliglån må boligen tilfredsstillte følgende krav: energiklasse A eller B. Vi tilbyr grønne boliglån ved kjøp eller nybygg av miljøvennlig bolig. Pr. 31.12.2025 har Eika Boligkreditt 2112 grønne boliglån i sikkerhetsmassen til et samlet utlånsvolum på 6,81 milliarder kroner. Grønt boliglån for oppgradering av eksisterende bolig til høyere miljøstandard, og ved miljøvennlige tiltak som gir minimum 30 prosent energieffektivisering ble lansert i første kvartal 2021, er og er inkludert i forannevnte tallstørrelser.

Grønne boliger

I tillegg til å tilby grønne boliglån har Eika Boligkreditt gjort en analyse av sikkerhetsmassen for å identifisere de energieffektive pantesikkerhetene som oppfyller kravene som stilles i det grønne obligasjonsrammeverket, populært omtalt som grønne boliger. Kriteriene er basert på byggestandarder, energisertifikater og rehabilitering som medfører minimum 30 prosent forbedring i

energieffektiviteten til boenhetene. Basert på denne analysen er det 9 609 grønne boenheter pr. 31. desember 2025 (8 270 pr. 31. desember 2024) samt 33 grønne borettslagbygg av totalt 51 285 boenheter og 168 borettslagsbygg i sikkerhetsmassen (eksklusive hytter/ferieleiligheter og tilleggssikkerheter). I analysene av klimaavtrykket til utlånsvirksomheten, har man tatt hensyn til selskapets finansieringsandel (LTV) av hver enhet. Dette gir et mer korrekt bilde av selskapets klimaavtrykk og forbedring av energieffektiviteten. Den samlede porteføljen til selskapet har et estimert årlig energibehov på 878 GWh (805 GWh i 2024). Den finansierte andelen av de grønne boenhetene i sikkerhetsmassen reduserer CO₂-avtrykket for boenhetene finansiert av Eika Boligkreditt med 10 866 tonn CO₂ årlig (8 331 tonn CO₂ i 2024), sammenlignet med hvis de grønne boenhetene hadde energieffektivitet tilsvarende gjennomsnittet i Norge. For tilgang til den fulle analysen [trykk her](#).

Selskapet har gjort denne analysen primært fordi en statusmåling av klimaavtrykket på aktivaene utlånene finansierer, representerer et første skritt mot en ambisjon om å redusere klimaavtrykket for boenhetene selskapet finansierer over tid. Resultatene av denne analysen vil brukes som underlag i prosesser som pågår i Eika Alliansen med det formål å innarbeide klimarisiko og -avtrykk i kredittprosessene. En sekundær grunn for en slik analyse er at analysen inngår som en sentral del av et grønt rammeverk som selskapet kan utstede grønne obligasjoner under.

Måling av klimaavtrykk og -risiko knyttet til boligene i sikkerhetsmassen

I 2020 startet selskapet arbeidet med å sette opp et internt målings- og rapporteringsregime som løpende skal overvåke

utviklingen i både klimaavtrykket nevnt ovenfor, og den fysiske klimarisikoen til boligene i sikkerhetsmassen. Metodikk benyttet i målingen av klimaavtrykk fra boligene i sikkerhetsmassen følger Finans Norge sin «Veileder for beregning av finansierte klimagassutslipp» for boliglån. Veilederen er utarbeidet av administrasjonen i Finans Norge sammen med en rekke av Finans Norges medlemmer. Formålet med veilederen er å bidra til å standardisere måten norske finansinstitusjoner beregner sine finansierte klimagassutslipp på.

Eika Boligkreditt benytter energi- og klimarisikodata levert av Eiendomsverdi i analysene. Hvert kvartal vaskes boligporteføljen mot registrene til Eiendomsverdi, og resultatene fra vaskene returnerer oppdaterte markedsverdier på boligene samt data på blant annet energimerke, areal, TEK-standard og ulike klimarisikodata pr. bolig. Klimarisikodataene fra Eiendomsverdi er igjen hentet fra Kartverket, Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) og Norges geotekniske institutt (NGI).

Som nevnt i forrige avsnitt, estimeres både det totale klimaavtrykket og energibesparelsen fra grønne boliger i porteføljen basert på den andelen av boligen som Eika Boligkreditt finansierer. Dersom selskapet for eksempel finansierer 50 prosent av en bolig (LTV=50 prosent), estimeres Eika Boligkreditts klimaavtrykk til halvparten av denne boligens totale klimaavtrykk. Denne metodikken benyttes også ved estimering av energibesparelse fra grønne boliger. Bakgrunnen for denne metodikken, er et ønske om å fremheve det marginale klimaavtrykket og energibesparelsen hver krone finansiert av Eika Boligkreditt bidrar med.

Selskapet arbeider også aktivt med kartlegging av den fysiske klimarisikoen til boligene i sikkerhetsmassen. Dette arbeidet har i første omgang som målsetting å kartlegge hvilke boliger som er utsatt for skader som følge av naturkatastrofer som flom, skred og ekstremvær.



NVE utarbeider faresonekart for kvikkleire, flom og skred i bratt terreng og Kartverket for stormflo (havnivå). I tabellen nedenfor har samlet låneverdi for pantesikkerhetene i vår boliglånsportefølje i de forskjellige faresonekategorier.

Fysisk klimarisiko		2025	Akkumulert	2024
(tall i millioner kroner)				
Flomsone		2 730	2 730	2 808
Flomsone	20 år	563	563	620
Flomsone	50 år	124	688	143
Flomsone	100 år	184	872	188
Flomsone	200 år	771	1 644	818
Flomsone	500 år	233	1 878	211
Flomsone	1000 år	852	2 730	828
Havnivå		1 074	1 074	1 263
Stormflo	20 år	554	554	660
Stormflo	200 år	330	885	396
Stormflo	1000 år	189	1 074	207
Skred		658	658	657
Fjell faresone	100 år	48	48	29
Fjell faresone	1000 år	221	270	243
Fjell faresone	5000 år	388	658	385
Kvikkleire		3 649	3 649	3 312
Faregrad høy		338	338	253
Faregrad middels		1603	1 942	1 539
Faregrad lav		1707	3 649	1 520

I de tilfellene hvor det er angitt år i faresonekartene angir det hvor ofte bygninger i disse sonene antas å rammes av den aktuelle risikoen. Som oversikten viser, har pantesikkerhetene i vår portefølje relativ lav eksponering mot klimarisikoene med høyest sannsynlighet.

I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 prosent, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100. Eksponeringen øker med 272 millioner kroner fra 1 645 millioner kroner til 1 917 millioner kroner som utgjør en økning på om lag 17 prosent. Tilsvarende beregnes det også beregnede stormflo faresoner i 2050 og 2090. Eksponeringen mot Stormflo 200 år i 2090 er beregnet til 1 426 millioner kroner som representer en økning på 541 millioner kroner fra dagens nivå på 885 millioner kroner. Dette utgjør en økning i overkant av nesten 60 prosent. For å hjelpe bankene med å ta informerte beslutninger, gis det en total risikoscore basert på en helhetlig vurdering av alle faktorer. Denne poengsummen gjør det enkelt å sammenligne risikoen knyttet til forskjellige eiendommer. Målet er at dette skal hjelpe bankene med å ta bærekraftige beslutninger.

Eiendomsverdi har utarbeidet en risikoscore for de ulike fysiske risiko scenariene samt en total risikoscore for fysisk risiko. Scoren går fra 0 til 6, der risikoscore 6 er høyest risiko. Scoren baseres i hovedsak på 1) berøringsgrad på eiendommen, og 2) sannsynligheten for at de ulike scenariene skal inntreffe. Naturskader som dekkes av Norsk Naturskadepool fordeles mellom forsikringsselskapene etter markedsandel. På den måten sikres det at ikke enkelte forsikringsselskaper skal rammes hardt av naturkatastrofer, men ordningen hindrer også at forsikringspremiene differensieres ut ifra risikoen for fast eiendom. Norske Naturskadepool ble opprettet av myndighetene i 1979 og dekker skader på fast eiendom som følger av storm, flom, skred, stormflo, jordskjelv og vulkanutbrudd. Forsikringsselskapene gjør opp seg imellom gjennom ordningen,



mens kundene kun forholder seg til eget forsikringsselskap. Værrelaterte vannskader er blitt vanligere de siste årene og dekkes ikke av Norsk Naturskadepool. Ifølge en klimarapport som Finans Norge publiserte i april 2025, står vanninntrenging utenfra og stopp i avløp for nær halvparten av de totale erstatningene

for natur- og værskader de siste ti årene (2015–2024). Den totale erstatningen utgjør over 38 milliarder kroner, KPI-justert for bygninger og innbo. Skader som følger av direkte styrtregn er prisdifferensiert. For eksempel er forsikringspremien høyere for hus med flate tak enn med skrå tak. Det fordi det er flere

vannskader på hus med flate tak. Hvis styrtregn fører til at elver går over egne bredder vil skadene forårsaket av flommen gå gjennom Norsk Naturskadepool.

Panthavergarantipoolen er en samarbeidsordning innen forsikring. Panthavergarantipoolen skal sikre panthaverne (finansinstitusjoner eller boligkredittforetak) dersom de som eier pantet ikke har sørget for forsikring, slik de er forpliktet til. Garanti trer inn i stedet for forsikringsattester for fast eiendom med alminnelig omsetningsverdi 12 millioner eller lavere, og sikrer panthaver erstatning selv om pantets eier har unnlatt å tegne eller holde ved like forsikringen. Ordningen utjevner denne forsikringsrisikoen mellom forsikringsselskapene. De fleste forsikringsselskapene som tilbyr brannforsikring, er medlemmer i Panthavergarantipoolen.

I våre lånebetingelser er det en forutsetning at panteobjektet er forsikret. Konsekvensen av de beskrevne forsikringspoolene er at hovedregelen er at den økonomiske risikoen forbundet med naturskade faller på forsikringsbransjen og at den proaktive risikostyringen når det gjelder fysisk klimarisiko i fast eiendom primært bør skje i forsikringsselskapene fremfor hos långiver. Unntaket vil være skader som skjer på pantesikkerheter hvor det ikke foreligger forsikring samt pantesikkerheten ikke er omfattet av Panthavergarantiordningen. Vi har ikke hatt noen tilfeller som har medført konstaterte tap i Eika Boligkreditt. I Eika Boligkreditt ønsker vi at den fysiske restrisikoen skal være lav i vår utlånsportefølje, som vi mener er oppfylt gitt et krav i låneavtalene om forsikring for panteobjektene.

Økonomisk kriminalitet

Eika Boligkreditt anser bekjempelse av økonomisk kriminalitet som en viktig del av selskapets samfunnsansvar. Formålet med dette arbeidet i finansforetak er å beskytte det internasjonale finanssystemets integritet og stabilitet, undergrave finansiering av terrorisme, og gjøre det vanskeligere for kriminelle å sitte igjen med utbytte fra sine forbrytelser. Eika Boligkreditt er som kredittforetak rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket samt underlagt sanksjonsregelverket. Eika Boligkreditt har i samarbeidsavtalen med eierbankene utkontraktert gjennomføringen av kundetiltak og tilhørende tjenester knyttet til hvitvaskings- og sanksjonsregelverket for å sikre at Eika Boligkreditts plikter etter regelverket blir ivaretatt av eierbankene som distributører. Eika Boligkreditt har etablert retningslinjer for tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering samt interne rutiner for løpende oppfølging av kundeforhold og transaksjoner med tanke på å avdekke eventuelle mistenkelige transaksjoner i tråd med hvitvaskingsreglene. Eika Boligkreditt har etablert elektronisk overvåkning som jevnlig varsler om mistenkelige transaksjoner, som deretter følges opp, i første omgang med aktuell bank, og om nødvendig rapporteres videre til Økokrim. Selskapet rapporterte 54 saker til Økokrim i 2025. Eika Boligkreditt har egen utnevnt hvitvaskingsansvarlig som har særskilt ansvar for oppfølging av hvitvaskings- og sanksjonsregelverket.

Etikk og antikorrupsjon

Eika Boligkreditt er sammen med resten av Eika Alliansen avhengig av tillit og et godt omdømme. Det hviler derfor et stort ansvar både på selskapet og den enkelte ansatte med hensyn til etisk framferd overfor kunder, eierbanker, investorer,

samarbeidspartnere, kolleger og omverdenen for øvrig. Hensikten med de etiske retningslinjene er å beskrive selskapets etiske standard.

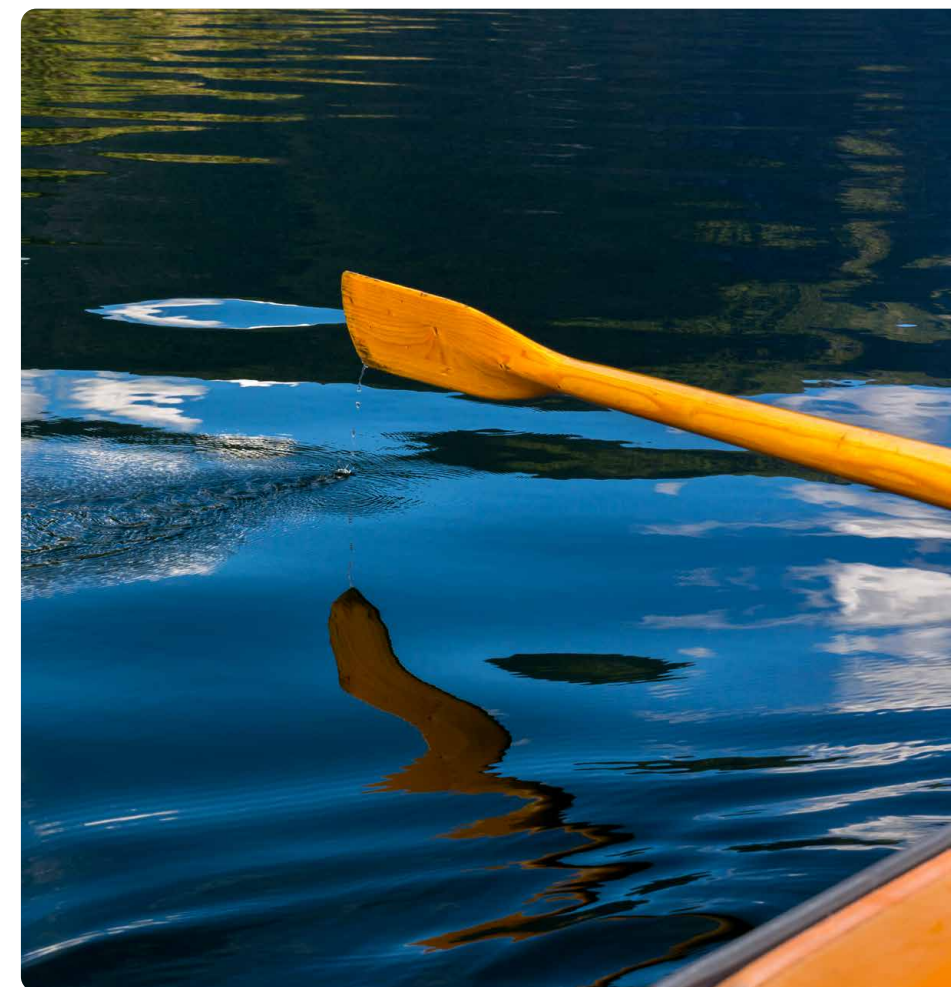
Alle EBKs ansatte skal opptre og arbeide i henhold til gjeldende lover, regler og interne retningslinjer. Det forventes at samtlige utøver sitt arbeid på en etisk og samfunnsmessig akseptabel handlemåte og i tråd med selskapets kjerneverdier om å være pålitelig, engasjert og modig.

Det finnes ofte ikke noe entydig svar på hva som vil være etisk forsvarlig i en gitt situasjon. En veiledning kan være at det bør svares ubetinget nei på følgende spørsmål:

- Vil jeg mislike om dette ble kjent for ledelsen og mine arbeidskollegaer?
- Ville dette på noen måte kunne svekke tilliten til EBK eller alliansen dersom det skulle bli omtalt i media?
- Kan handlingen komme i konflikt med de interesser jeg skal ivareta som ansatt i EBK, eller oppfattes som en fordel jeg oppnår i kraft av min stilling?

Retningslinjene regulerer blant annet den enkelte medarbeiders forhold til kunder, leverandører, konkurrenter og omverden. Den enkelte medarbeider må unngå på noen måte å komme i et avhengighetsforhold til kunder og forretningsforbindelser, og alle skal ha et bevisst forhold til forsøk på korrupsjon eller former for påvirkningshandel. De etiske retningslinjene er tydelige på nulltoleranse mot korrupsjon og medarbeidere skal ikke under noen omstendigheter yte eller motta noen form for utilbørlig fordel – direkte eller indirekte – i anledning av eller i forbindelse med Eika

Boligkreditts forretninger. Alle nyansatte skal gjennomgå de etiske retningslinjene som en del av introduksjonsprogrammet. For tilgang til selskapets etiske retningslinje [trykk her](#).



I tillegg til de etiske retningslinjene har selskapet etablert en egen retningslinje for varsling av kritikkverdige forhold. EBK mener at åpenhet og god kommunikasjon i organisasjonen fremmer arbeidskulturen. Derfor ønsker EBK å legge til rette for en bedriftskultur der kritikkverdige forhold tas opp, diskuteres og løses. Varslingsrutinene som ivaretar kravene i arbeidsmiljøloven og åpenhetsloven, er med på å bygge opp under en åpen kultur hvor det er tillit og dialog mellom ansatte og ledere. Varslingsrutinene oppdateres ved behov for å ivareta nye bestemmelser, for varsling av kritikkverdige forhold i virksomheten. Formålet med varslingsrutinen er å redusere risikoen for interne misligheter samt å ivareta arbeidstakers rett og plikt til å fremsette bekymringsmelding og varsel om kritikkverdige forhold på arbeidsplassen. På den måten kan det bidra til at det fremmes respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapet. I varslingsrutinen er det gitt eksempler på kritikkverdige forhold som kan være grunnlag for bekymringsmeldinger, og her nevnes kritikkverdige forhold relatert til for eksempel ukultur, korrupsjon, ulovligheter, økonomisk kriminalitet, uetisk eller skadelig aktivitet eller brudd på andre etiske normer, brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Varslingsrutinen legger også til rette for at ansatte kan varsle anonymt dersom varsleren ønsker dette. EBK har ikke mottatt varsel i 2025, under vises en oversikt over mottatte varsler de 3 siste år.

Mottatte varsler	2023	2024	2025
Antall	-	-	-



Miljø- og klimavennlig drift

Eika Boligkreditt ønsker minst mulig negativ innvirkning på det ytre miljø og inngikk fra og med 2013 en avtale med Cemasy som har utarbeidet et eget energi- og klimaregnskap (miljørapport) for virksomheten.

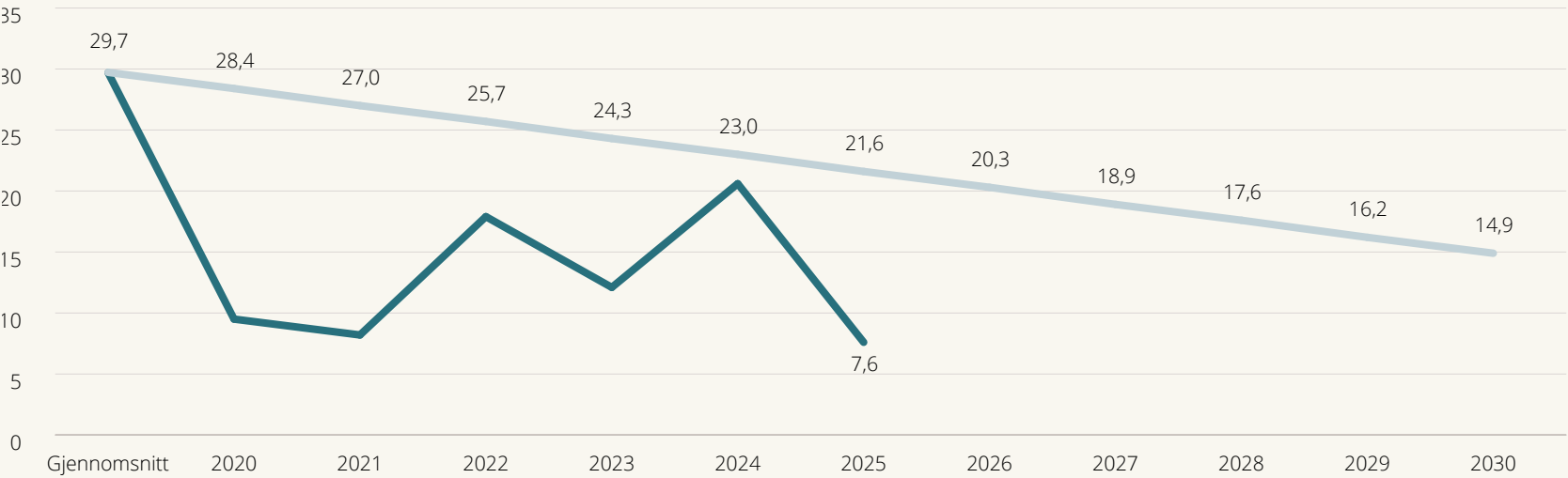
Eika Gruppen som selskapet leier lokaler av har Miljøfyrtårn-sertifisert sine kontorlokasjoner for første gang i 2021. Miljøfyrtårn stiller krav til blant annet HMS, innkjøp, energibruk og avfallhåndtering. Sertifiseringen medfører aktiv fornyelse hvert tredje år og i 2024 ble Eika Gruppen resertifisert.

Eierbankene har stor geografisk spredning og det har vært medvirkende til at Eika Boligkreditt i stor og økende grad benytter video- og webkonferanser i forbindelse med opplæring og informasjonsflyt. På den måten sparer en ikke bare miljøet, men reduserer også unødig tidsbruk og reisebelastning i en travel hverdag.

Selskapet har et bevisst forhold til bruk av papir og elektroniske maler og dokumenter i tillegg til frankerings- og portokostnader. Det er en klar målsetting å redusere papirbruken til et nødvendig minimum.

Målsetning årlige klimagassutslipp frem mot 2030

Tonn CO₂-ekvivalenter



Eika Boligkreditt har fått utarbeidet en egen oversikt som viser selskapets klimagassutslipp og energiforbruk for 2023, 2024 og 2025. Analysen er basert på direkte og indirekte energiforbruk knyttet til virksomhetens aktiviteter. Selskapets samlede klimagassutslipp, ekskludert boliglånsporteføljen, er estimert til 7,6 tonn CO₂-ekvivalenter for 2025. Dette er en reduksjon på 62 prosent i forhold til 2024. Endringen knytter seg i hovedsak til overgang til elektrisk bilpark for ledende ansatte og en reduksjon i tjenestereiser. Styret har fastsatt en styringsindikator på selskapets samlede klimagassutslipp (scope 1, scope 2 og scope 3 tjenestereiser og avfall) med en ønsket utviklingsbane som

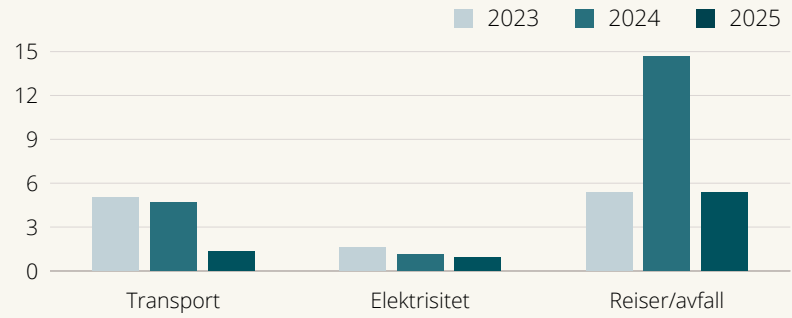
representerer 50 prosent reduksjon i utslippene frem til 2030 sammenlignet med det gjennomsnittlige utslippet fra 2012–2019. For tilgang til den fulle analysen [trykk her](#). Selskapet inkluderer sine finansierte utslipp i klimaanalysen.

For å sikre at målet for 2030 blir oppnådd har selskapet satt seg årlige delmål. For 2025 var delmålet satt til 21,6 tonn CO₂-ekvivalenter. Klimafotavtrykket gir en generell oversikt over organisasjonens klimagassutslipp omregnet til tonn CO₂-ekvivalenter og er sammensatt på informasjon fra både interne og eksterne systemer. Analysen er utført i henhold til

Årlige klimagassutslipp

Tonn CO₂-ekvivalenter

	2023	2024	2025
Transport	5,0	4,7	1,3
Elektrisitet	1,6	1,1	0,9
Reiser/avfall	5,4	14,7	5,4
Sum	12,1	20,6	7,6



den internasjonale standarden, the Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen). Denne standarden er utviklet av World Resources Institute (WRI) og World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), og er i dag den viktigste standarden for å måle klimagassutslippet til en virksomhet. GHG-protokollen deler utslippene inn i tre hovedsegmenter, såkalte scope, som inkluderer både direkte og indirekte utslipp. Rapporteringen tar i betraktning følgende klimagasser: CO₂, CH₄ (metan), N₂O (lystgass), SF₆, NF₃, HFK og PFK gasser.



Ansvarlige innkjøp

I EBKs Retningslinje for anskaffelse, bestillinger og avtaleinngåelse er det etablert prinsipper for innkjøp som skal sikre at EBKs innkjøp skal inkludere dokumentert samfunnsansvar.

EBKs innkjøp skal være i tråd med følgende overordnede prinsipper:

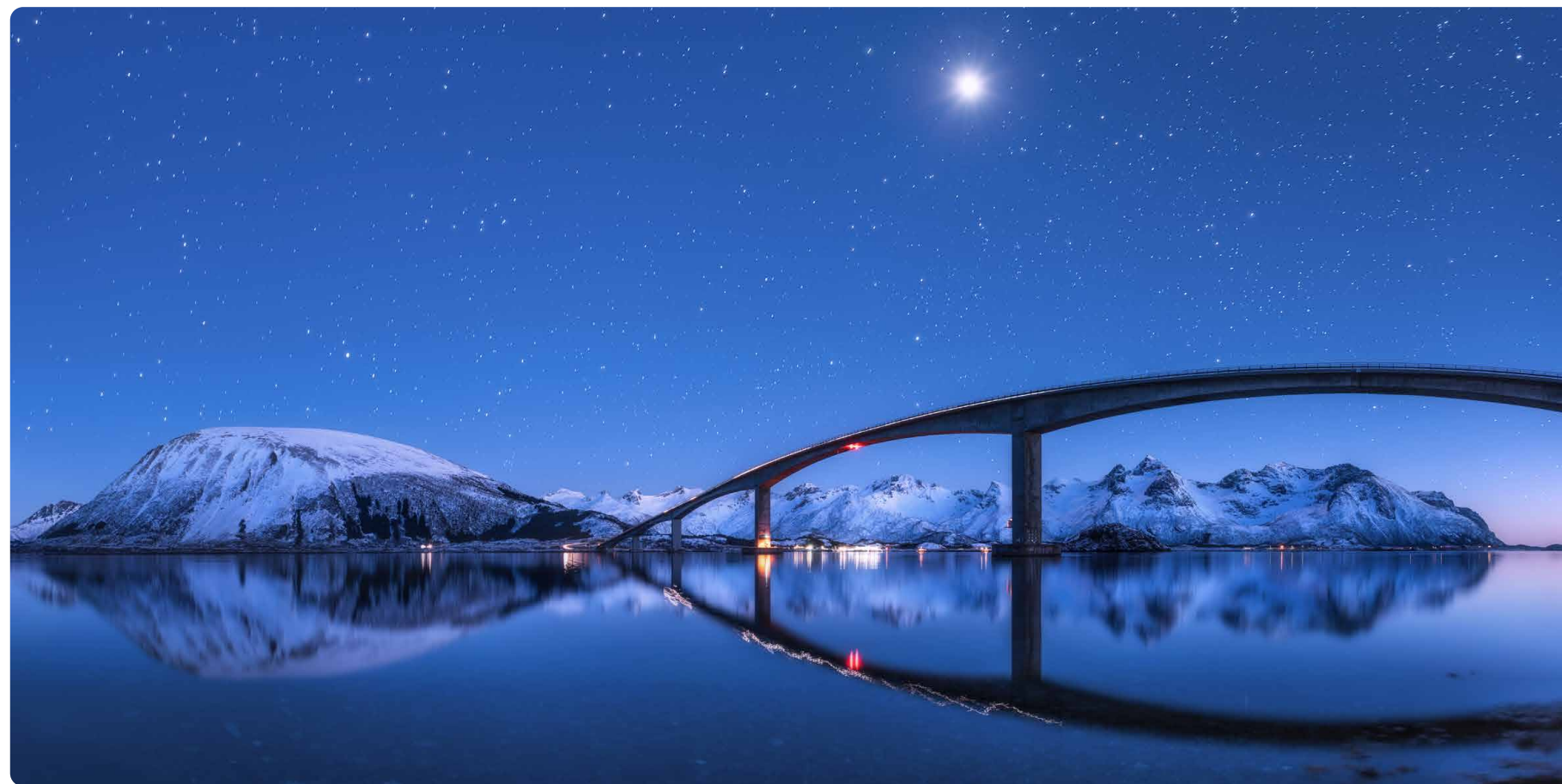
- Innkjøpene skal være miljøvennlige og bærekraftige, og fokusere på produktets levetid og livssyklus med hensyn til blant annet gjenvinning.
- EBK skal sikre at inngåelse av kontrakter er med beste mulige vilkår for kjøp av varer og tjenester, og skal gjennomføre så kostnadseffektive innkjøp som mulig.
- EBK skal ha integritet i innkjøpsprosessene i henhold til gjeldende regelverk og hovedsakelig gjennomføre innkjøpene basert på konkurranse.
- Innkjøpsprosessene skal ivareta hensyn til likebehandling, forutsigbarhet, gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet.
- I innkjøpsprosesser skal EBK sikre at det ikke kan stilles habilitetsspørsmål om ansattes forhold til leverandørselskap eller egen interesse. EBK har i tillegg etablert retningslinjer for håndtering av interessekonflikter.

EBKs leverandører må rette seg etter nasjonale og internasjonale lover og regler, samt internasjonalt anerkjente prinsipper og retningslinjer. Herunder bestemmelser knyttet til menneske- og arbeidstakerrettigheter, miljø, korrupsjon, antihvitvask og terrorfinansiering. Leverandører skal videre påse at eventuelle underleverandører forholder seg til samme prinsipper og regler.

Leverandører skal signere egenerklæring om at forpliktelsene etter retningslinjen overholdes og har varslingsplikt overfor EBK dersom det skulle foreligge brudd eller mistanke om dette. Brudd på bestemmelsene kan danne grunnlag for heving av den aktuelle avtalen. For tilgang til retningslinjen [trykk her](#).

Eika Gruppen er både en stor leverandør til Eika Boligkreditt og Eika bankene, og står for store innkjøp til fellesskapet. Eika Gruppen har etablert anskaffelsesrutine som også omfatter innkjøp på vegne av EBK. Eika Gruppen er Miljøfyrtårnsertifisert, og en del av sertifiseringen handler om innkjøpsarbeid og leverandører. Miljøfyrtårnsertifisering av Eika Gruppen AS medfører dermed at en betydelig andel av innkjøp i Eika Alliansen kvalitets-sikres etter miljøfyrtårnstandard.

Selskapet er gjennom åpenhetsloven pålagt å utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, for å ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med selskapets virksomhet i tråd med åpenhetsloven. En aktsomhetsvurdering kan beskrives som en prosess der et selskap kartlegger, forebygger, begrenser og gjør rede for hvordan de håndterer eksisterende og potensielle negative konsekvenser av sin virksomhet. Aktsomhetsvurderingen skal utføres regelmessig og stå i forhold til virksomhetens størrelse, virksomhetens art, konteksten virksomheten finner sted innenfor og alvorlighetsgraden av og sannsynligheten for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Som en del av aktsomhetsvurderingen kartlegger og vurderer EBK faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende



menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere.

Aktsomhetsvurderingene er bredt forankret i virksomheten og alle ledere bekrefter årlig etterlevelse av kravene iht. åpenhetsloven innenfor sitt virksomhetsområde. På vår hjemmeside kan du lese selskapets redegjørelse om aktsomhetsvurderinger i tråd med [åpenhetsloven](#).



VSME-rapport 2025

Generelle opplysninger

1. Grunnlag for utarbeiding (B1)	39
2. Forretningsmodell og bærekraft (C1)	40
3. Rutiner, policyer og fremtidsinitativer (B2, C2)	41

Miljø

1. Energi og klimagassutslipp (B3)	44
2. Klimagassreduksjon og omstilling (C3)	45
3. Klimarisiko (C4)	45
4. Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering (B7)	46

Sosiale indikatorer

1. Generelle egenskaper og tilleggsopplysninger (B8 og C5)	47
2. Helse og sikkerhet (B9)	48
3. Godtgjøring, kollektive forhandlinger og opplæring (B10)	48
4. Menneskerettighetspolicyer og -prosesser og alvorlige negative menneskerettighetsbrudd (C6 og C7)	50

God forretningsskikk

1. Dommer og bøter for korrupsjon og bestikkelser (B11)	51
2. Inntekter fra visse sektorer og utelukkelse fra EUs referanseindekser	51
3. Kjønnnsbalanse i styret (C9)	51

Generelle opplysninger

1. Grunnlag for utarbeiding (B1)

Denne rapporten er utarbeidet i henhold til VSME-standardens grunnmodul og detaljert modul og dekker i stor grad virksomhetens bærekraftsarbeid for rapporteringsperioden. I C1 delen omtales selskapets leverandørkjede, men navn på enkeltleverandører er bevisst utelatt da dette anses som sensitiv forretningsinformasjon. Bærekraftsrapporten er utarbeidet på individuell basis.

Eika Boligkreditt er registrert som aksjeselskap og opererer innenfor NACE-kode 64.190. I 2025 hadde virksomheten balanse-sum på 135 031 198 840 kr renteinntekter på 6 087 474 583 kroner og per 31. desember 2025 21 ansatte.

Eika Boligkreditts grønne obligasjonsrammeverk er kvalitetssikret gjennom tredjepartsvurdering av ISS-Corporate.

Eika Gruppen, som selskapet leier lokaler av, Miljøfyrtårn-sertifiserte sine kontorlokaler for første gang i 2021. Miljøfyrtårn stiller krav til blant annet HMS, innkjøp, energibruk og avfalls-håndtering. Sertifiseringen medfører aktiv fornyelse hvert tredje år og i 2024 ble Eika Gruppen resertifisert.

Eika Boligkreditt holder til i Oslo på følgende adresse:

Adresse	Postnummer	By	Land	Koordinater
Parkveien 61	0254	Oslo	Norge	59.91456104502185, 10.721230354096242



2. Forretningsmodell og bærekraft (C1)

Eika Boligkreditt er et kredittforetak som ved utgangen av 2025 var eid av 50 banker. Eika Boligkreditt har som hovedformål å sikre Eierbankene tilgang til langsiktig og konkurransedyktig finansiering. Selskapet har konsesjon som kredittforetak og finansierer lokalbankene ved utstedelse av internasjonalt ratede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). I kraft av sin størrelse har Eika Boligkreditt mulighet til å oppta lån både i det norske og internasjonale finansmarkedet, og til enhver tid søke finansiering der selskapet oppnår markedets beste betingelser. Eika Boligkreditt sikrer lokalbankene tilgang på finansiering til om lag samme vilkår som de større bankene i det norske markedet, noe som medvirker til kundene i lokalbankene oppnår konkurransedyktige vilkår på sine boliglån.

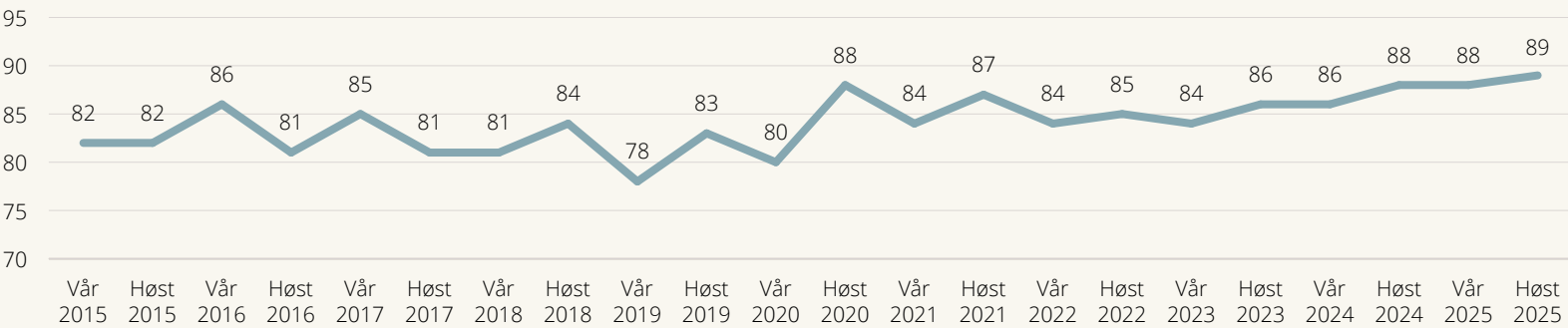
Selskapets verdikjede omfatter primært IKT og driftstjenester levert gjennom Eika Gruppen samt noen sentrale IKT leverandører. Eika Gruppen forvalter majoriteten av EBKs innkjøpsavtaler, mens den løpende leverandørdialogen skjer gjennom faste statusmøter og oppfølging av leveranser. Nedstrøms består verdikjeden av eierbankene, som distribuerer boliglån på vegne av EBK, samt investorene som finansierer virksomheten gjennom kjøp av obligasjoner.

Eika Boligkreditt som kredittgiver

Eika Boligkreditt har en klar målsetting om å være forutsigbar og ha høy grad av «transparens» med tanke på prosesser og endringer som finner sted innenfor gjeldende rammeverk. Det oppnås blant annet ved god og tydelig kommunikasjon, samt å sette bankenes behov og risikoeksponering i sentrum. Høy grad av tilgjengelighet og godt samsvar mellom lovnader og leveranse

Jeg er godt fornøyd med leveransene vår bank får fra Eika Boligkreditt

Beste score er 100



er også avgjørende faktorer. Eika Boligkreditt jobber aktivt med å opprettholde en høy score på den årlige Allianseundersøkelsen som måler eierbankenes tilfredshet med selskapets leveranser innenfor produkt- og servicekvalitet.

Tiltak blir prioritert der det blir avdekket forbedringsområder. Eika Boligkreditt har en høy målsetning for overordnet tilfredshet hos eierbankene på 80 poeng eller bedre (beste score er 100). Ved siste måling, som var høsten 2025, fikk selskapet 89 poeng.

Bærekraft i strategi og styring

Bærekraft er en integrert del av Eika Boligkreditts strategi, styringsmodell og risikoprosesser. Selskapet har en sentral rolle i Eika Alliansens samlede bærekraftsarbeid, blant annet ved å

legge til rette for klimaeffektiv boligfinansiering og redusert risiko i eierbankenes porteføljer. Som en del av dette arbeidet har Eika Boligkreditt etablert et grønt obligasjonsrammeverk som danner grunnlaget for selskapets grønne finansiering. Rammeverket gjør det mulig å utstede grønne obligasjoner, hvor innhentet kapital øremerkes grønne utlån. Selskapet har så langt utstedt to grønne OMFer i 2021 og 2022, begge på 500 millioner euro,, og vurderer rammeverket som et viktig virkemiddel i finansieringsstrategien. I tillegg utstedte EBK et grønt seniorlån i juni 2025 på NOK 500 millioner. Grønne obligasjoner gir selskapet tilgang til en bredere investorbase noe som kan redusere risikoen ved obligasjonsutstedelser. Etterspørselen etter grønne obligasjoner er høy i både norske og internasjonale markeder og forventes å øke videre i årene som kommer.



Styret har hatt samfunnsansvar og ESG som faste temaer på strategisamlinger siden 2018. Klimarisiko ble innarbeidet i styrets arbeid i 2020, både i strategidrøftelser og gjennom etablering av målesystemer for klimafotavtrykk. Samme år ble klimarisiko tatt inn i selskapets risikostrategi. Styret behandler risikostrategien årlig og mottar kvartalsvise risikorapporter der klimarisiko inngår som en sentral del av vurderingsgrunnlaget. Styret har også behandlet klima- og bærekraftsrisiko i forbindelse med selskapets ICAAP og offentliggjøring av selskapets Pilar 3-rapport.

De enkelte avdelingslederne i Eika Boligkreditt er ansvarlig for å identifisere og implementere tiltak for å sikre en forsvarlig risikostyring innen bærekraftsområdet i sine avdelinger.

Selskapet har valgt å integrere bærekraft i de ulike risikostyringsstrategiene og arbeidsprosessene, fremfor å etablere en egen separat risikostyringsstrategi for bærekraft. Selskapet mener dette er den beste måten å sikre tilstrekkelig fremdrift og implementeringskraft for bærekraftsarbeidet i foretaket. Risiko- og Compliancefunksjonen har ansvar for å følge opp at risikorammen etterleves i tråd med selskapets risikostrategi.

I 2021 startet selskapet et arbeid med å kartlegge klimarisiko i sikkerhetsmassen. Kartleggingen skjer gjennom kvartalsvis datainnhenting fra Eiendomsverdi, som blant annet gir informasjon om energimerke, primærenergibehov, klimafotavtrykk og eksponering mot klimarelaterte farer. Disse dataene styrker

beslutningsgrunnlaget for arbeidet med bærekraft og risiko i kreditt håndteringen, og gjør selskapet bedre i stand til å vurdere og håndtere klimarelaterte problemstillinger i årene fremover.

Selv om energiforsyningen i Norge i hovedsak består av klimavennlig vannkraft, er det fortsatt mye å hente på energi-effektivisering av boliger og bygg. Økt energieffektivitet reduserer energibruken, senker utslipp og kostnader for husholdningene, og frigjør ren kraft som kan benyttes til andre formål. Eierbankene spiller derfor en viktig rolle som distributør ved å bevisstgjøre kundene om hvordan energieffektive boliger kan bidra til redusert klimaavtrykk og en mer bærekraftig utvikling.

3. Rutiner, policyer og fremtidsinitativer (B2, C2)

Eika Boligkreditt har innført flere rutiner, policyer og initiativ for omstilling til en mer bærekraftig økonomi. Disse beskrives i tabellene under.

Bærekraftsrutiner/policyer/ fremtidsinitativer for bærekraftsforhold:		Er disse tilgjengelige for allmenn- heten?	Har rutinene/ policyene/ fremtids- initiativene noen mål?
Klimaendringer	JA	JA	JA
Forurensing	JA	JA	JA
Egen arbeidsstyrke	JA	JA	JA
Arbeidere i verdikjeden	JA	NEI	NEI
Berørte lokalsamfunn	JA	JA	NEI
Forbrukere og sluttbrukere	JA	JA	NEI
God forretningsskikk	JA	NEI	NEI

	Rutine, policy eller fremtidsinitiativ	Beskrivelse	Tilknyttede mål og ansvarlig
Klima- endringer	Felles klimaambisjon	Bankene i Eika Alliansen er tilsluttet alliansens felles klimaambisjon, som gir en felles retning for klimaarbeidet i alliansen. Ambisjonen støtter bankenes arbeid med å prioritere relevante tiltak, utvikle grunnlag for oppfølging og bidra til en trygg og gradvis omstilling mot netto-null i 2050.	For å kunne fastsette mål for CO ₂ besparelse må Eika Boligkreditt løpende måle klimafotavtrykket på nye boliglån i sikkerhetsmassen. Selskapet har målt klimafotavtrykket kvartalsvis siden 2020. Arbeidsmålene til bankene vil hjelpe Eika Boligkreditt å sette egne delmål og innføre tiltak for å nå målsetning om nettonullutslipp i virksomheten innen senest 2050. Ansvar: Styret
Klima- endringer	Samfunnsansvar og bærekraft/årsrapport	Årlige målinger på det interne klimaavtrykket har vært gjennomført siden 2012. I 2020 ble det fastsatt et mål om å redusere klimaavtrykket med 50 prosent frem til 2030 fra et benkemerke som er fastsatt til gjennomsnittet fra 2012–2019	Eika Boligkreditt har som mål å redusere sitt klimaavtrykk med 50 prosent innen 2030, sammenlignet med et historisk referansenivå (2012–2019), og skal innen 2030 ha et samlet utslipp på maksimalt 14,9 tonn CO ₂ ekvivalenter. Ansvar: Styret
Klima- endringer	Grønt obligasjonsrammeverk	Eika Boligkreditt etablerte i 2021 et grønt obligasjonsrammeverk for å finansiere de mest energieffektive boligene i sikkerhetsmassen. Les mer om grønt obligasjonsrammeverk på neste side.	EBK har fastsatt en strategisk målsetting om at mer enn 20 prosent av nye utlån skal finansiere energieffektive boenheter.
Egen arbeids- styrke	Etiske retningslinjer	Eika Boligkreditt har nulltoleranse for diskriminering og trakassering. Det finnes etablerte rutiner for varsling, og for håndtering av disse.	
Egen arbeids- styrke	Samfunnsansvar og bærekraft/årsrapport	Strategi for bærekraft og samfunnsansvar	1: Kjønnsbalanse ansatte: Kort sikt ≥ 30 %. Lang sikt ≥ 40 %. 2: Medarbeidertilfredshet ≥ 80 (indeks 0–100) Ansvar: Styret

	Rutine, policy eller fremtidsinitiativ	Beskrivelse	Tilknyttede mål og ansvarlig
God forretnings- skikk	Ansvarlig investeringer	Eika Boligkreditt investerer ikke i selskaper som står på Etikkrådets liste over utelukkede selskaper for Statens pensjonsfond utland (SPU). I tillegg mottar Eika Boligkreditt informasjon fra Eika Kapitalforvaltning om hvilke selskaper og utstedere de ekskluderer. Disse selskapene utelukkes også fra forvaltningen av Eika Boligkreditts likviditetsportefølje. Les mer om ansvarlig investering her	
God forretnings- skikk	Ansvarlig kreditt	Eika Boligkreditt skal være en ansvarlig kredittgiver og bidra til at lokalbankene gir omsorgsfull og bærekraftig rådgivning. Ansvarlig kreditt skal hindre at kunder tar på seg lån de ikke kan betjene, og støtte lokalbankenes arbeid med å informere om bærekraftige og konkurransedyktige løsninger.	
God forretnings- skikk	Retningslinje for anskaffelse, bestillinger og avtaleinngåelse	Eika Boligkreditt gjennomfører aktsomhetsvurderinger av leverandører og forretningspartnere i samsvar med kravene i Åpenhetsloven og selskapets etablerte prinsipper for innkjøp. Aktsomhetsvurderingen skal utføres før inngåelse av nye avtaler, ved vesentlige endringer eller revisjoner av eksisterende avtaler og der risikoen tilsier tettere oppfølging. Vurderingene omfatter blant annet kartlegging av menneskerettigheter, arbeidsforhold og ESG risiko. Eika Gruppen foretar gjennom Tjenesteavtalen aktsomhetsvurderinger for innkjøp som er felles for Eika Alliansen.	Ansvar for å gjennomføre og dokumentere aktsomhetsvurderingen ligger hos avtaleeier, som også skal følge opp eventuelle risikoreduserende tiltak. For avtaler som fremforhandles av Eika Gruppen under Tjenesteavtalen, leverer Eika Gruppen nødvendig underlag, mens EBK selv er ansvarlig for den endelige vurderingen og etterlevelsen av kravene.

Grønt obligasjonsrammeverk

Eika Boligkreditt lanserte 4. februar 2021 et grønt obligasjonsrammeverk. Rammeverket ble oppdatert 2.oktober 2024. EBK benyttet ING bank som rådgiver for det grønne obligasjonsrammeverket, ISS ESG har gjort en tredjepartsvurdering av rammeverket og Multiconsult har vært rådgiver for klimaavtrykksanalysene på pantesikkerhetene i sikkerhetsmassen som omfattes av rapporteringsforpliktelsene i rammeverket.

Formålet med rammeverket er å finansiere de mest energieffektive pantesikkerhetene i sikkerhetsmassen gjennom utstedelse av grønne obligasjoner. De meste energieffektive pantesikkerhetene identifiseres basert på følgende kriterier:

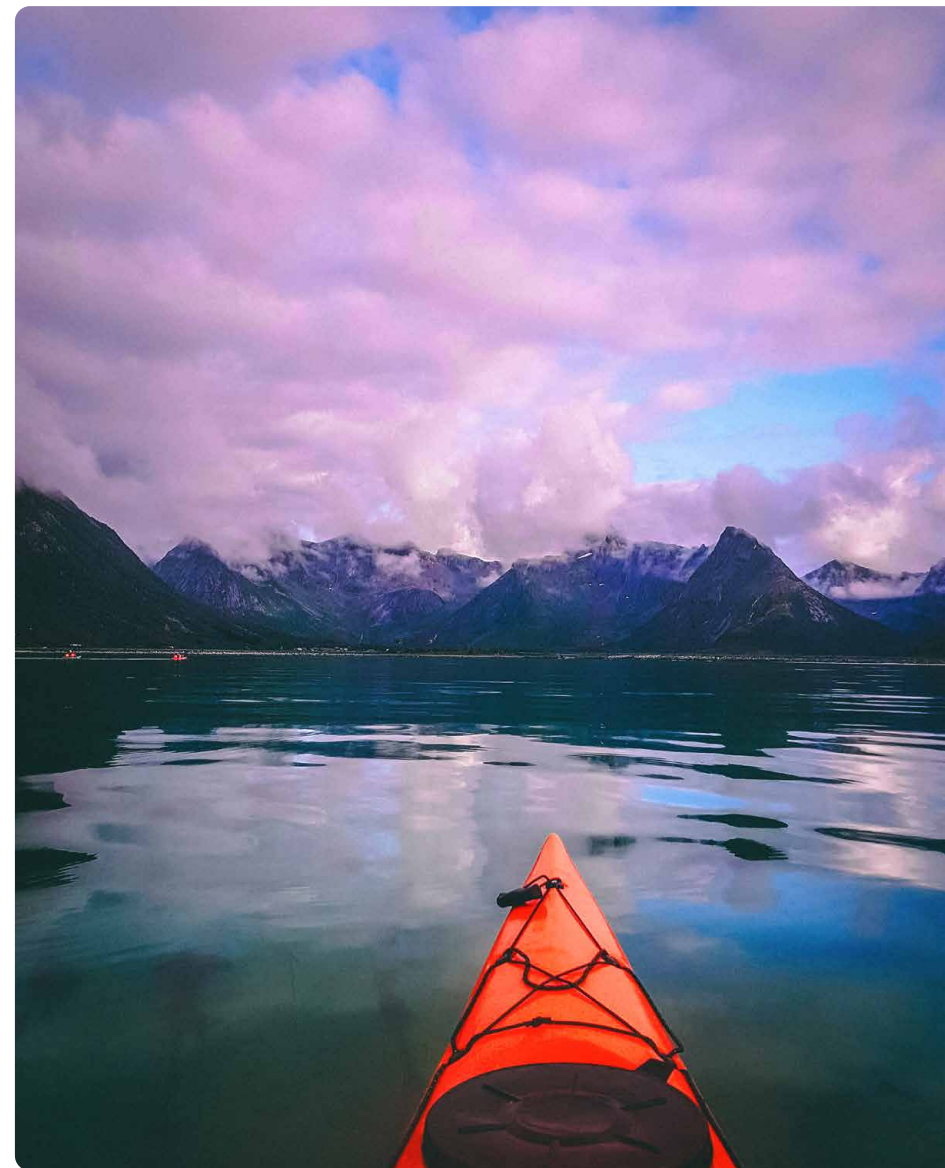
1. Nyere boenheter- byggeår 2021 og senere
 - a. Leiligheter som har et beregnet primærenergibehov som er minimum 10 prosent lavere enn kravet for å være et nesten nullenergi bygg
 - b. Andre småhus som har et beregnet primærenergibehov som er minimum 10 prosent lavere enn kravet for å være et nesten nullenergi bygg
2. Eldre boenheter- byggeår 2020 eller tidligere
 - a. Boenheter som er blant de 15 prosent beste når det gjelder primærenergibehov. Basert på bygningsstatistikken for 2025 omfatter dette bygg oppført i henhold til tekniske byggeforskrifter gjeldende fra 2010 (TEK10) og 2017 (TEK17) samt bygg med et energimerke A eller B.

Vi har identifisert 24,6 milliarder kroner i boliglån for 9 642 pantesikkerheter som oppfyller disse kriteriene. 21,5 prosent av boliglånene tilført sikkerhetsmassen per 31.12.2025 oppfyller

kriteriene satt til energieffektive boenheter. Selskapet har fastsatt en strategisk målsetting om at mer enn 20 prosent av nye utlån skal finansiere energieffektive boenheter. Dette målet ble ikke oppnådd i 2025, fordi kun 17,7 prosent av nye utlån finansierte energieffektive boenheter.

31. januar 2023 kom regjeringen med nasjonal avklaring på definisjonen av nesten nullutslippsbygning i Norge. I EU taksonomien skilles det mellom krav til eksisterende bygninger (byggeår 2020 eller tidligere) og nye bygninger (byggeår 2021 og senere) under miljømålet begrense klimautslipp. For nye bygninger er kravet i EU-taksonomien en energieffektivitet tilsvarende nesten nullutslippsbygninger minus 10 prosent. Skille i kravene til nye og gamle bygninger er årsaken til at vi oppdaterte det grønne obligasjonsrammeverket i 2024.

Eika Boligkreditt har utstedt 3 obligasjoner under det grønne obligasjonsrammeverket. 50 prosent av de grønne aktivaene i sikkerhetsmassen er finansiert gjennom disse 3 obligasjonene. Det grønne obligasjonsrammeverket bygger på et porteføljeprinsipp som tilsier at vi skal ha mere grønne aktiva i balansen enn obligasjoner utstedt under rammeverket. Siste gang Eika Boligkreditt utstedte en obligasjon under det grønne obligasjonsrammeverket var 16. juni 2025.





Miljø

1. Energi og klimagassutslipp (B3)

Virksomhetens samlede energiforbruk utgjorde 58,3 MWh. Forbruket omfatter både elektrisitet og fjernvarme i lokalene som Eika Gruppen fremleier til Eika Boligkreditt. Energibruken er beregnet basert på antall kvadratmeter som Eika Boligkreditt disponerer.

	Fornybar (MWh)	Ikke-fornybar (MWh)	Samlet energiforbruk (MWh)
Elektrisitetsforbruk (MWh)	43,0	2,1	45,1
Fjernvarme			13,2
Sum			58,3

For å beregne andelen fornybar energi i vårt strømforbruk har vi brukt gjennomsnittlig nasjonal fornybarandel for de tre siste tilgjengelige årene (2022–2024), som utgjør 95,3 prosent. Tallgrunnlaget er hentet fra NVE, som beregner gjennomsnittlig andel fornybar energi i Norge. Når det gjelder fjernvarme finnes det ikke et entydig grunnlag for å beregne andelen fornybar energi. Hafslund Celsio publiserer årlig energimiksen for Oslo, men blandingen består av flere energikilder som ikke deles inn i en klar fornybar/ikke fornybar kategorisering. På grunn av dette rapporteres fjernvarmeforbruket samlet.

Eika Boligkreditt har et samlet klimagassutslipp på 10 408 tonn CO₂-ekvivalenter.

Klimagassutslipp (tCO ₂ e)	2025
Scope 1	1,3
Scope 2 lokasjonsbasert metode	0,9
Scope 3	10 405
Avfall	0,2
Forretningsreiser	5,1
Investeringer - Finansierte utslipp bolig	10 400
Totale utslipp (lokasjonsbasert)	10 408
Scope 2 markedsbasert metode	10,1
Scope 3 markedsbasert metode finansierte utslipp bolig	469 100
Klimagassintensitet basert på omsetning	0,00017 %



2. Klimagassreduksjon og omstilling (C3)

Mål for reduksjon av klimagassutslipp	Målar 2030	Basisår (Gjennomsnitt 2012–2019)	Enheten som brukes for mål	Liste over hovedtiltak for å nå målene
Lokasjonsbaserte klimagassutslipp (Scope 1, 2 og 3 (tjenestereiser og avfall))	14,9	29,7	Tonn CO ₂ e	For å sikre at målet for 2030 blir oppnådd har selskapet satt seg årlige delmål. For 2025 var delmålet satt til 21,6 tonn CO ₂ -ekvivalenter.

Eika Boligkreditt har som mål å redusere sitt klimaavtrykk (Scope 1, Scope 2 og Scope 3 forretningsreiser og avfall) frem til 2030. Avtrykket må reduseres med 50 prosent innen 2030 fra et referansepunkt som er satt til et gjennomsnitt av utslippene i perioden 2012–2019. I 2030 må selskapet ha et klimaavtrykk som er lavere enn 14,9 tCO₂e. Selskapet skal nå dette målet gjennom årlige delmål. I 2025 ble delmålet satt til 21,6 tCO₂e. Selskapets klimaavtrykk, ekskludert boliglånsporteføljen, var 7,6 tCO₂e i 2025. Siden målet ble satt, har Eika Boligkreditt klart å møte alle delmålene mot målet i 2030.

EBK opererer ikke selv i sektorer med høy klimapåvirkning, men eksponeres indirekte gjennom finansierte utslipp i utlånsporteføljen. I tråd med Eika Alliansens klimaambisjon om netto null utslipp innen 2050 er det besluttet å utarbeide en dekarboniseringsplan. Planen skal beskrive mål, tiltak og virkemidler for gradvis reduksjon av finansierte utslipp, med særlig vekt på energiforbedringer i boligporteføljen.

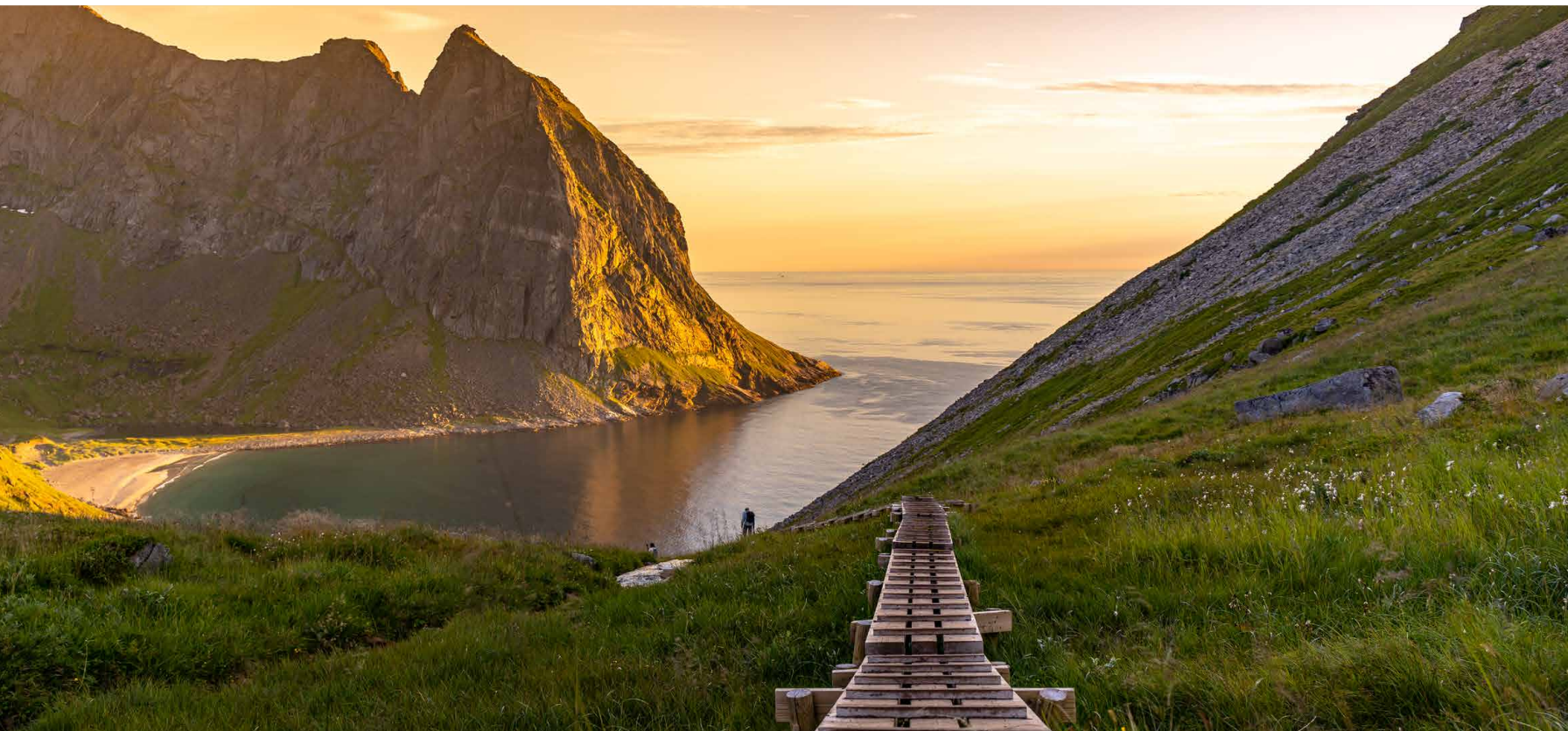
Dekarboniseringsplanen skal ferdigstilles i løpet av 2026, og vil deretter oppdateres årlig med bakgrunn i nye data og klimaforskning. Planen skal støtte opp om klimaregnskapet og bidra til å identifisere og redusere utslipp i tråd med regulatoriske forventninger og Parisavtalen.

3. Klimarisiko (C4)

Virksomheten er eksponert for klimarisiko hovedsakelig gjennom utlånsporteføljen i form av fysisk risiko og overgangsrisiko på eiendommer som inngår i selskapets sikkerhetsmasse. Fysisk risiko kan være at boliger i sikkerhetsmassen er utsatt for klimaendringer som styrtregn, flom, overvann, stigning i havnivå, skred og ekstremvær, noe som kan gi skade på eiendommene og redusere verdien av panteobjektet. Overgangsrisiko kan oppstå dersom myndighetskrav eller markedsforventninger medfører verdifall på eiendommer med høyt energiforbruk eller stort klimaavtrykk. I tillegg kan virksomheten være utsatt for ansvarsrisiko som følge av erstatningskrav knyttet til beslutninger eller mangel på beslutninger som på en eller annen måte kan knyttes til klimaendringer eller klimapolitikk.

For å kartlegge eksponeringen gjennomføres det kvartalsvis vask av pantesikkerhetene mot Eiendomsverdi, som sammenstiller klimarisikodata fra blant annet Kartverket, NVE og NGI. Dette gjør det mulig å identifisere hvilke panteobjekter som ligger i risikoutsatte områder for flom, skred og stigning i havnivå. Videre vurderes boligmassen etter energistandard og energieffektivitet basert på energimerker, TEK klassifiseringer og øvrige tekniske kriterier som benyttes ved identifisering av energieffektive boliger.





Informasjonen fra Eiendomsverdi danner et viktig grunnlag for det videre arbeidet med klimarelatert risiko.

Selskapets lånebetingelser forutsetter at panteobjektet er forsikret. Norsk Naturskadepool fordeler naturskader mellom forsikringsselskapene, og Panthavergarantipoolen sikrer panthaver dersom eier har unnlatt å tegne eller opprettholde forsikring.

Hovedregelen er dermed at den direkte økonomiske risikoen ved naturskader faller på forsikringsbransjen, slik at akutte klimahendelser i liten grad gir direkte tap for virksomheten. Unntaket vil være skader der det verken foreligger forsikring eller dekning gjennom Panthavergarantiordningen. Selskapet har ikke hatt tilfeller som har medført konstaterte tap, og vurderer den fysiske restrisikoen som lav gitt krav til forsikring.

Eika Boligkreditt vurderer overgangsriskoen på kort sikt som lav, og med bakgrunn i gode naturskadeforsikringsordninger, samt at klimapåvirkningene på kort sikt er små, vurderes også den fysiske risikoen som lav. Virksomheten er samtidig i en prosess med å identifisere, vurdere og håndtere klimarelatert risikoer. Selskapet anser at klimarisiko er et sentralt område i risikostyringen, og vil i tiden fremover sørge for at selskapet har nødvendige ressurser til å styrke dette arbeidet og øke treffsikkerheten på fremtidige vurderinger. Det forventes også at klimarisiko vil være et fast tema i styrets strategisamlinger og at det vil være tema på flere kurs- og fagseminar.

4. Ressursbruk, sirkulær økonomi og avfallshåndtering (B7)

Eika Boligkreditt har i dag ikke en egen strategi eller mål knyttet til sirkulær økonomi, da virksomheten hovedsakelig er rettet mot finansiering av boliglån. Vi støtter likevel prinsipper for ressurs- og energieffektivitet gjennom finansiering av energieffektive boliger og oppgraderinger som kan redusere ressursbruk over tid. Internt prioriterer vi gjenbruk av utstyr der det er mulig og stiller krav til leverandører om miljømessig forsvarlig håndtering av avfall. Videre utvikling innen sirkulær økonomi vil vurderes i takt med regulatoriske forventninger og relevante muligheter i vårt markedsområde.

Eika Boligkreditt har gjennom sin virksomhet begrenset miljøpåvirkning knyttet til avfall, og produserer kun husholdningslignende avfall.

Sosiale indikatorer

1. Generelle egenskaper og tilleggsopplysninger (B8 og C5)

De følgende tall gjelder for 31. desember 2025 dersom ikke noe annet er opplyst.

Virksomheten har en arbeidsstyrke på 21 ansatte.

De ansatte er fordelt etter type kontrakt og kjønn og i tabellen under:

Type kontrakt:	Antall ansatte (heltidsekvivalenter eller antall ansatte)
Midlertidig kontrakt	-
Fast kontrakt	21
Totalt ansatte	21

Ansatte etter kjønn:	Antall ansatte (heltidsekvivalenter eller antall ansatte)
Menn	17
Kvinner	4
Annen	-
Ikke rapportert	-

Som følge av at det også er relativt få ansatte i selskapet, har EBK valgt følgende KPI'er knyttet til likestilling og mangfold: kjønnsbalanse for ansatte i selskapet på kort sikt ≥ 30 prosent og på lang sikt ≥ 40 prosent og ambisjon om interne opprykk til ledende stillinger der det gjøres kvalitativ vurdering.





Det har vært tre interne opprykk i 2025 og ved utgangen året var kvinneandelen for ansatte i selskapet 19 prosent og i styret 50 prosent. Alt annet likt er det ønskelig å øke denne ved nyansettelse og ved valg av nye styremedlemmer i selskapet, som kan bidra til å øke kjønnsbalanse i selskapets ledelse, kontrollorganer og underutvalg til styret.

Det har vært to nyansettelser og en oppsigelse i 2025. Alders- og kjønnsfordelingen var som følger:

Ansettelser	< 30 år	30–40	41–50	> 50 år
Kvinner	–	–	–	–
Menn	–	1	1	–

Oppsigelser	< 30 år	30–40	41–50	> 50 år
Kvinner	–	–	–	1
Menn	–	–	–	–

Siden det har vært en oppsigelse i 2025 så er omsetningshastigheten blant medarbeiderne i Eika Boligkreditt på 4,9 prosent. Eika Boligkreditt har 21 årsverk ved utgangen av 2025

Aldersfordeling mellom kvinner og menn i Eika Boligkreditt fordeler seg slik etter stillingskategori:

Operativ ledelse	< 30 år	30–40	41–50	> 50 år
Kvinner	–	–	–	–
Menn	–	1	1	4

Spesialister og støttefunksjoner	< 30 år	30–40	41–50	> 50 år
Kvinner	–	3	–	1
Menn	2	6	2	1

Styremedlem	< 30 år	30–40	41–50	> 50 år
Kvinner	–	–	–	3
Menn	–	–	1	2

2. Helse og sikkerhet (B9)

Arbeidsmiljøet anses som godt og det var ingen rapporterte tilfeller av arbeidsrelaterte ulykker og dødsfall som følge av arbeidsrelaterte skader i2025.

3. Godtgjøring, kollektive forhandlinger og opplæring (B10)

Eika Alliansen bruker Eika Skolen som felles digital læringsplattform (LMS), som gjør kurs og treningsprogrammer tilgjengelig for medarbeidere. Egne fagplaner og finansnæringens autorisasjonsordninger danner grunnlag for Eika Alliansens målsettinger og ansvar for å utvikle medarbeidernes kompetanse. Sammen med god rådgivningsskikk danner bransjens rutiner og regler, og bankens personalhåndbok grunnlag for policyer, retningslinjer og forpliktelser.

Eika boligkreditt hadde i 2025 et gjennomsnitt på 14 opplærings-timer per ansatt. Dette er basert på timer brukt på kurs gjennom Eika Skolen, i tillegg til at flere ansatte har deltatt både på interne og eksterne kurs. Dataene er ikke tilgjengelig oppdelt etter kjønn.

Eika Alliansen er tilsluttet autorisasjonsordningen for finansielle rådgivere som krever bestemte programmer for å utvikle medarbeiderne.

Mål- og utviklingssamtaler og kompetansekartlegging er viktige instrumenter for å sikre oppfølging og utvikling av ansatte. Selskapets personalhåndbok slår fast at alle medarbeidere årlig skal gjennomføre to samtaler vedrørende egen utvikling og egne prestasjoner med sin nærmeste leder.

Selskapet arbeider aktivt for å opprettholde et godt internt arbeidsmiljø, og sørge for at de ansattes rettigheter er godt ivaretatt. Det gjøres blant annet ved utstrakt arbeid og informasjonsflyt på tvers av avdelinger der det er hensiktsmessig. I tillegg gjennomføres en årlig medarbeidertilfredshetsundersøkelse (MTU). Undersøkelsen måler resultatene innom 12 forskjellige områder. Den gjennomsnittlige scoren i 2025 var 87, med laveste områdescore 74 og høyeste områdescore 93. Scoren har ligget meget høyt og resultatene gjennomgås og evalueres med tanke på ytterligere forbedringer.

Som et ledd i det å være en attraktiv arbeidsgiver tilbyr eller dekker Eika Boligkreditt flere ytelser utover lovpålagte krav til arbeidsgiver:

- Selskapet dekker mellomlegget mellom full lønn og foreldre-penger utbetalt fra NAV i foreldrepermisjonsperioden.
- Selskapet praktiserer fleksitid.
- De ansatte har personalforsikring, helseforsikring og reise-forsikring betalt av arbeidsgiver
- Avtalefestet pensjon (AFP)

Samlet sykefravær i 2025 utgjorde 0,8 prosent av arbeidstiden. Det var ingen langtidssykemeldinger i perioden. Eika Boligkreditt har som mål å være en arbeidsplass som:

- er framtidsrettet og utviklingsorientert
- bidrar til å løse viktige samfunnsutfordringer
- bidrar til høyere yrkesdeltakelse
- gir økt verdiskaping og et konkurransedyktig arbeidsmiljø
- speiler markedets og samfunnets forventninger og være åpen for nye forretningsmuligheter

Dette medfører at selskapet ønsker å arbeide aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og hindre diskriminering uavhengig av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse eller medisinsk tilstand, fagforeningsmedlemskap, sosial bakgrunn, alder, politisk tilhørighet og seksuell orientering. Selskapet har i sin policy reguleringer om like muligheter som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling i saker som for eksempel lønn, avansement, rekruttering med mer.

Gjennomsnittslønnen for kvinner i prosent av gjennomsnittslønnen for menn er som følger:

Alle ansatte	
Kvinner	63 %
Spesialister og støttefunksjoner	
Kvinner	92 %

Gjennomsnittslønn for kvinner utgjør 63 prosent av gjennomsnittslønn for menn i selskapet som utgjør et lønnsgap på 37 prosent. For undergruppen spesialister og støttefunksjoner, med 15 årsverk hvorav 4 kvinner, utgjør gjennomsnittslønnen for kvinner 92 prosent av gjennomsnittslønnen for menn. De resterende 6 ansatte sitter i selskapets ledelse (6 menn). Lavere gjennomsnittslønn for kvinner i selskapet henger sammen med variasjon i ansiennitets- og ansvarsnivå. Selskapet har også relativt få ansatte, noe som kan gi store variasjoner på gjennomsnittslønn pr. gruppe.



Eika Boligkreditt har inngått en bedriftsavtale i tillegg til hovedavtalen og sentralavtalen som er fremforhandlet mellom Finans Norge og Finansforbundet. Bedriftsavtalen omfatter alle ansatte med unntak av administrerende direktør og andre operative ledere. 14,3 prosent av bedriftens ansatte er medlemmer i Finansforbundet. Selskapet har flest menn både i operativ ledelse (6 menn og 0 kvinner) og blant spesialister og støttefunksjoner (11 menn og 4 kvinner). Som beskrevet ovenfor ønsker selskapet å arbeide for likestilling og mangfold. Selskapet har et spesialisert mandat på vegne av eierbankene som krever spisskompetanse slik at de fleste ansatte i EBK har høyere utdanning og at det i forbindelse med rekruttering legges opp til utdanning tilsvarende masternivå.



4. Menneskerettighetspolicyer og -prosesser og alvorlige negative menneskerettighetsbrudd (C6 og C7)

I tillegg til arbeidet med Åpenhetsloven har Eika Boligkreditt etiske retningslinjer, personalhåndbok, og HMS-håndbok.

Følgende områder er dekket (JA/NEI):	
Barnearbeid	JA
Tvangsarbeid	JA
Menneskehandel	JA
Diskriminering	JA
Annet (spesifiser)	JA, gaver og representasjon (korrupsjon)
Har foretaket en ordning for klagebehandling for egen arbeidsstyrke?	JA

Har det forekommet bekreftede hendelser i foretakets egen arbeidsstyrke relatert til følgende områder under (JA/NEI)? Hvis JA, kan foretaket gi en beskrivelse av hvilke tiltak som iverksettes for å håndtere hendelsene:

Barnearbeid	NEI
Tvangsarbeid	NEI
Menneskehandel	NEI
Diskriminering	NEI
Annet (spesifiser)	NEI
Dersom virksomheten er kjent med bekreftede hendelser som involverer arbeidere i verdikjeden, berørte lokalsamfunn, forbrukere og sluttbrukere, gi nærmere detaljer	NEI

God forretningsskikk

1. Dommer og bøter for korrupsjon og bestikkelser (B11)

Eika Boligkreditt har ikke hatt domfellelser og bøter for korrupsjon og bestikkelser i rapporteringsperioden.

2. Inntekter fra visse sektorer og utelukkelse fra EUs referanseindekser

Eika Boligkreditt har ingen inntekter fra sektorene nevnt i C8 (kontroversielle våpen, tobakk, fossilt brensel eller kjemikalieproduksjon). Foretaket er heller ikke utelukket fra noen av EU-referanseindeksene som følger Paris-avtalen.

3. Kjønnsbalanse i styret (C9)

Styret til Eika Boligkreditt hadde en kjønnsbalanse på 50 prosent (3 kvinnelige styremedlemmer og 3 mannlige).





Årsberetning

Hovedtall 2025	53
Styrets beretning	54
Selskapets virksomhet	54
Eierstruktur	54
Resultatregnskap	59
Balanse og likviditet	60
Risikoforhold og kapitaldekning	60
Arbeidsmiljø, bærekraft og samfunnsansvar i Eika Boligkreditt	64
Oppsummering av årsregnskapet	64
Utsiktene fremover	64
Verdipapirhandlerklæring	67

Hovedtall 2025

100

millioner

Resultat før skatt på 100,4 millioner kroner, mot et resultat før skatt på 100,7 millioner kroner i 2024.

133

millioner

Netto renteinntekter i 2025 på 132,7 millioner kroner, mot 144,4 millioner kroner i 2024.

135

milliarder

Ved utgangen av 2025 har selskapet en forvaltningskapital på 135,0 milliarder kroner, mot 126,6 milliarder kroner ved utgangen av 2024.

772

millioner

Betaling for formidling av lån til eierbankene utgjorde 771,9 millioner kroner i 2025, mot 665,9 millioner kroner i 2024.

124

milliarder

Samlet innlånsportefølje på 124,2 milliarder kroner, en netto økning på 9,8 milliarder kroner eller 8,6 prosent siden utgangen av 2024.

54

prosent

Gjennomsnittlig belåningsgrad for hele sikkerhetsmassen var på 54,1 prosent.

9,2

prosent

Samlet finansiering (nominelle verdier) på 114,4 milliarder kroner, en netto økning på 9,7 milliarder kroner eller 9,2 prosent siden utgangen av 2024.

22,4

prosent

Ved utgangen av 2025 hadde selskapet en kapitaldekning på 22,4 prosent, mot 19,4 prosent ved utgangen av 2024. Økningen kommer som følge av ny standardmetode for beregning av kredittrisiko. Kapitaldekningen er beregnet etter standardmetoden i henhold til CRR/CRD IV-forskriften.

Styrets beretning 2025

Selskapets virksomhet

Virksomhetens art

Eika Boligkreditt har som hovedformål å sikre lokalbankene i Eika Alliansen (eierbankene) tilgang til langsiktig og konkurransedyktig finansiering ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. En viktig del av selskapets forretningsidé er å øke eierbankenes konkurransekraft gjennom å bedre tilgangen til ekstern finansiering i det norske og internasjonale finansmarkedet både når det gjelder løpetider, betingelser og dybde i tilgangen. Virksomheten skal også ha som formål å redusere eierbankenes risiko. Ved utgangen av 2025 har eierbankene 114,4 milliarder kroner i samlet finansiering hos Eika Boligkreditt, og har derved redusert behovet for egen markedsfinansiering med tilsvarende beløp.

Eika Boligkreditt har konsesjon som kredittforetak og tillatelse til å oppta lån i markedet ved å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. I Norge ble regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett vedtatt i 2007, og obligasjonstypen har blitt en viktig kilde for

finansiering av utlånsaktiviteten i banker og kredittforetak. En samling av finansieringsvirksomheten knyttet til obligasjoner med fortrinnsrett i Eika Boligkreditt har sikret lokalbankene i Eika Alliansen en aktør i obligasjonsmarkedet som innehar de nødvendige forutsetninger for å oppnå konkurransedyktige vilkår på innlån, både i Norge og internasjonalt. Med en forvaltningskapital på 135,0 milliarder kroner er Eika Boligkreditt blant de største norske obligasjonsutstedende kredittforetak.

Eierstruktur

I mai 2012 ble Eika Boligkreditt skilt ut fra finanskonsernet Eika Gruppen AS for å bli direkte eiet av lokalbankene i Eika Alliansen. I tilknytning til endringene i eierstruktur ble det inngått en aksjonæravtale med alle eierne som blant annet regulerer at eierskapet i selskapet på årlig basis skal rebalanseres (endret til to ganger i året fra 2024 og endres til 4 ganger i året fra 2026). Dette skal sikre en justering hvor eierandelen til den enkelte eierbank tilsvarer eierbankens portefølje sin andel av

kapitalberegningsgrunnlaget i selskapet. Sparebank1 Østlandet (fusjonerte inn Totens Sparebank i 4. kvartal 2024) gikk ut som eier i forbindelse med rebalansering av eierskapet i oktober 2025 i forlengelse at de kjøpte ut den gjenværende porteføljen i juni 2025. Tilsvarende vil Sparebanken Norge (fusjonerte inn Oslofjord Sparebank 1.desember 2025) gå ut som eier i forbindelse med rebalansering av eierskapet i mars 2026 i forlengelse av at de kjøpte ut den gjenværende porteføljen i november 2025. Nye aksjonærer i Eika Boligkreditt i 2025 er Haugesund Sparebank og Skudenes & Aakra Sparebank.

Avtaler om likviditets- og kapitalstøtte

I 2012 ble det inngått avtaler som regulerer henholdsvis likviditets- og kapitalstøtte fra eierbankene til Eika Boligkreditt. Likviditetsstøtten er regulert i avtale som trådte i kraft 10. mai 2012 om kjøp av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) og ble revidert 1. mai 2024. Den enkelte eierbanks primære likviditetsforpliktelse er begrenset til dens pro rata-andel av

utstedelsesbeløpet, som beregnes på grunnlag av hver eierbanks andel av selskapets bankfinansiering.

I andre kvartal 2024 ble avtalevilkårene i likviditetsstøtteavtalen reforhandlet med eierbankene hvor formålet var å sikre at kjøpsforpliktelsen ikke reelt sett øker kapitalbehovet i eierbankene fremover. I den reviderte avtalen er eierbankenes samlede primærforpliktelse begrenses slik at samlet utstedt beløp av OMF under likviditetsstøtteavtalen ikke kan utgjøre mer enn 20 prosent av det samlede beløpet av foretakets utstedte OMF. Hovedtrekkene i avtalen er at eierbankene, så lenge de har finansiering i selskapet, under gitte forutsetninger er forpliktet til å tilføre Eika Boligkreditt likviditet. I den grad eierbankene har kjøpt obligasjoner med fortrinnsrett under likviditetsavtalen, uten at disse er tilbakebetalt, kommer de til fratrekk ved beregning av eierbankens gjenstående likviditetsforpliktelse.

Kapitalstøtte fra eierbankene er regulert i aksjonæravtale som trådte i kraft 10. mai 2012 og ble revidert 1. april 2025. Revisjonen av avtalen endret bankenes kapitaliseringsforpliktelse fra andel av bankenes bankfinansiering i selskapet til bankenes andel av det risikovektede beregningsgrunnlaget i selskapet. Det følger av aksjonæravtalen at eierbankene under gitte forutsetninger er forpliktet til å tilføre selskapet den kapital som er

nødvendig for å opprettholde selskapets kjernekapitalandel og en ansvarlig kapital som påkrevd eller anbefalt av Finanstilsynet. Nåværende kapitalmål, som har vært gjeldende fra 31. desember 2023, er fastsatt til minimum 14,78 prosent ren kjernekapital, minimum 16,37 prosent kjernekapital og minimum 18,50 prosent ansvarlig kapital. Den enkelte eierbanks kapitaliseringsforpliktelse er primært begrenset til dens pro rata andel av kapitalemisjoner, som beregnes på grunnlag av hver eierbanks tilførte portefølje andel av selskapets risikovektede beregningsgrunnlag. Dersom en eller flere eierbanker unnlater å oppfylle sine kapitalforpliktelser under avtalen, kan forpliktelsen for øvrige eierbanker om å tilføre kapital økes inntil det dobbelte av deres opprinnelige pro rata-andel. Avtalen om kjøp av obligasjoner med fortrinnsrett og aksjonæravtalen kan under visse vilkår termineres.

Rating

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Eika Boligkreditt har Aaa rating fra Moody's Investors Service (Moody's).

Ratingsituasjonen for Obligasjonene med Fortrinnsrett (OMF) utstedt av Eika Boligkreditt er robust. OMF utstedt av Eika Boligkreditt har nå en Aaa rating med en ratingbuffer på 3 trinn på ratingskalaen, ved en nedgradering av utstederratingen/CRA. Dette betyr at ratingvurderingen av eierbankene og styrken i

støtten til Eika Boligkreditt, som reflekteres gjennom utsteder-ratingen, kan reduseres fra A3 til Baa3 samtidig som Eika Boligkreditt vil opprettholde en OMF-rating på vårt OMF-obligasjonsprogram tilsvarende Aaa.

Eika Boligkreditt har i sitt EMTCN-program forpliktet seg til å opprettholde en overpantsettelse på minimum 2,75 prosent. Forutsetningen for å holde en lavere overpantsettelse enn 5 prosent er at Aaa ratingen på obligasjonene opprettholdes. Siste tilgjengelige oppdatering fra Moody's viser et krav til overpantsettelse konsistent med Aaa rating på 2 prosent. Dette kravet kom ned med 2 prosentpoeng fra 4 prosent etter at vår utstederrating ble oppgradert til A3 i oktober 2023. Det følger av finansforetaksforskriften § 11-7, som trådte i kraft 8. juli 2022, at det er et krav om overpantsettelse på minst 5 prosent av verdien av utstedt obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) i sikkerhetsmassen. I beregning av kravet på 5 prosent legges det til grunn pålydende verdier (nominelle verdier på sikrede valutakurser uten påløpte renter) samt at det er hensyntatt egenbeholdning av OMF. Ved utgangen av 2025 var overpantsettelsen 7,86 prosent (basert på nominelle verdier eksklusive egenbeholdning i obligasjoner med fortrinnsrett). Eierbankene har gitt kredittgarantier i den grad det oppstår mislighold på overførte boliglån.

Utviklingen i bankfinansieringen

Ved utgangen av 2025 hadde eierbankene en samlet finansiering (utlån til kunder i nominelle verdier uten påløpte renter) i Eika Boligkreditt på 114,4 milliarder kroner, som innebærer en økning på 9,7 milliarder kroner eksklusive verdiendringer av utlån til virkelig verdi i løpet av året. Dette tilsvarer en utlånsvekst på 9,2 prosent. Ordinære boliglån utgjør 97,3 prosent av lånene i sikkerhetsmassen, mens fellesgjeld til borettslag utgjør resterende 2,7 prosent. Som ordinære boliglån medregnes også lån til fritidseiendom. Andelen fellesgjeld til borettslag er redusert fra 2,9 til 2,7 prosent gjennom 2025. Gjennomsnittlig belåningsgrad for lånene i sikkerhetsmassen med grunnlag i panteobjektenes verdi ved inngåelse av låneavtalen var 56,0 prosent. Justert for etterfølgende prisutvikling for panteobjektene er gjennomsnittlig belåningsgrad på 54,1 prosent ved utgangen av 2025. Siden oppstart av virksomheten i Eika Boligkreditt i 2005 har selskapet aldri opplevd mislighold over 90 dager eller konstaterte tap knyttet til utlånsvirksomheten. Tapsrisikoen er redusert som følge av garantier avgitt av eierbankene.

Om Eika Alliansen

Eika Alliansen består av 41 alliansebanker, finanskonsernet Eika Gruppen (samt Eika VBB AS) og Eika Boligkreditt. Alliansen har en

samlet forvaltningskapital på ca. 605 milliarder kroner, og om lag 2 400 årsverk fordelt på 205 ulike bankkontorer. Eika Alliansen er med det, én av de største aktørene i det norske finansmarkedet og en viktig aktør for mange norske lokalsamfunn.

Bankene i Eika Alliansen har blant Norges høyeste kunde-tilfredshet både for personkunder og bedriftskunder. Dette er resultat av en bevisst satsing på gode kundeopplevelser gjennom personlig service og rådgivning, smart hverdagsbank, og reell kombinasjon av lokal tilstedeværelse og fullgode digitale løsninger.

Nytt fra alliansesamarbeidet

11. april 2025 godkjente generalforsamlingen/forstanderskapet i Haugesund Sparebank og Tysnes Sparebank en revidert avtale for å fusjonere bankene. 1. juli godkjente Finanstilsynet fusjonen. Begge bankene var medlemmer i Eika Alliansen. Fusjonen tok effekt 2. september 2025. Den fusjonerte banken kan bruke Eika Boligkreditt som kilde for finansiering gjennom Obligasjoner med Fortrinnsrett i nær fremtid, etter implementering i kjernebank-systemet av ny funksjonalitet for å kunne håndtere at banken har portefølje i to flereide boligkredittforetak (Verd og Eika). Fremover vil porteføljen i Eika bygges opp og porteføljen i Verd trappes ned.

15. mai 2024 signerte Skudenes & Aakra Sparebank og Eika Gruppen en avtale som medførte at banken trådte inn i Eika Alliansen i 2025. Avtalen er godkjent av Finanstilsynet. Banken er en samarbeidende bank i DSS og er den andre banken som forlater DSS over det siste halvannet året til fordel for Eika. Banken blir systemteknisk konvertert over på Eika plattform i slutten november. Distribusjonsavtale, aksjonæravtale og likviditetsstøtte avtale ble inngått med Eika Boligkreditt i september måned. Banken vil bruke Eika Boligkreditt som kilde for finansiering gjennom Obligasjoner med Fortrinnsrett fra og med første kvartal 2026, etter implementering i kjernebank-systemet av ny funksjonalitet for å håndtere at banken har portefølje i to flereide boligkredittforetak (Verd og Eika). Fremover vil porteføljen i Eika bygges opp og porteføljen i Verd trappes ned.

10. juni 2025 ga generalforsamlingene i Birkenes Sparebank og Agder Sparebank sin tilslutning til planen om sammenslåing av bankene vedtatt av bankenes styrer den 28. april 2025. Finanstilsynet godkjente fusjonen den 13. oktober 2025. Begge banker er medlemmer i Eika Alliansen. Den sammenslåtte banken skal videreføres under navnet Agder Sparebank. Samlet forretningskapital i bankene er 14 milliarder kroner. Fusjonen tok effekt 3. november 2025.

26. juni 2025 ga generalforsamlingen/forstanderskapet i Skue Sparebank og Tinn Sparebank sin tilslutning til planen om sammenslåing av bankene vedtatt av bankenes styrer den 21. mai 2025. Finanstilsynet godkjente fusjonen 20. oktober. Begge banker er medlemmer i Eika Alliansen. Samlet forretningskapital i bankene er 32 milliarder kroner. Fusjonen tok effekt 3. november 2025.

19. juni 2025 ga generalforsamlingen/forstanderskapet i Orkla Sparebank og Rindal Sparebank sin tilslutning til planen om sammenslåing av bankene vedtatt av bankenes styrer den 13. mai 2025. 20. oktober godkjente Finanstilsynet fusjonen. Begge banker er medlemmer i Eika Alliansen. Den sammenslåtte banken skal videreføres under navnet Orkla Sparebank. Samlet forretningskapital i bankene er 23 milliarder kroner. Fusjonen tok effekt 3. november 2025.

13. juni 2025 ga generalforsamlingen/forstanderskapet i Sparebanken Norge og Oslofjord Sparebank sin tilslutning til planen om sammenslåing av bankene vedtatt av bankenes styrer den 14. mai 2025. 10. november godkjente Finanstilsynet fusjonen. Fusjonen tok effekt 1. desember 2025. Eika Boligkreditt inngikk 13. november 2025 en avtale med Oslofjord Sparebank om utkjøp av låneporteføljen som banken hadde i Eika Boligkreditt. Som følge

av innfusjoneringen av banken i Sparebanken Norge, vil Oslofjord Sparebank ikke lenger være en del av Eika Alliansen. Etter å ha vurdert de ulike handlingsalternativene, ble det konkludert med at et utkjøp var mest tjenlig og hensiktsmessig, både for lånekundene, Oslofjord Sparebank, Eika Boligkreditt og aksjonærbankene. Per 31. oktober 2025 hadde Oslofjord Sparebank en portefølje i Eika Boligkreditt tilsvarende 324 millioner kroner. En klar forutsetning for et utkjøp av boliglånporteføljen var at Oslofjord Sparebank, i tillegg til å betale markedsverdien av aktuelle boliglån, også betalte kostnader knyttet til førtidig innfrielse av bankfinansieringen (den negative kontraktsinteressen). Denne innfrielseskostnaden beløp seg til 2,7 millioner kroner. Låneporteføljen ble overført 17. november. Sparebanken Norge vil selge sine aksjer i Eika Boligkreditt til bokførte verdier per 31. desember i den regulære rebalansering av eierskapet i Eika Boligkreditt, som vil finne sted i mars 2026.

Eika Boligkreditt inngikk 26. mai 2025 en avtale med Sparebank1 Østlandet om utkjøp av låneportefølje som Sparebank1 Østlandet hadde i Eika Boligkreditt AS etter at Sparebank1 Østlandet fusjonerte med Totens Sparebank 1. november 2024. Som følge av dette vil Totens Sparebank ikke lenger være en del av Eika Alliansen og Eika Boligkreditt sa derfor opp distribusjonsavtalen i brev datert 26. november 2024. Etterfølgende har Sparebank1

Østlandet og Eika Boligkreditt blitt enige om at Sparebank1 Østlandet skal kjøpe ut sin portefølje av lån i Eika Boligkreditt. Etter å ha vurdert de ulike handlingsalternativene, ble det konkludert med at et utkjøp var mest tjenlig og hensiktsmessig, både for lånekundene, Sparebank1 Østlandet, Eika Boligkreditt og aksjonærbankene. Per 31. mai 2025 hadde Sparebank1 Østlandet en portefølje i Eika Boligkreditt tilsvarende 2 658 millioner kroner. En klar forutsetning for et utkjøp av boliglånporteføljen var at Sparebank1 Østlandet, i tillegg til å betale markedsverdien av aktuelle boliglån, også betalte kostnader knyttet til førtidig innfrielse av bankfinansieringen (den negative kontraktsinteressen). Denne innfrielseskostnaden beløp seg til 23,2 millioner kroner. Låneporteføljen ble overført medio juni. Sparebank1 Østlandet solgte sine aksjer i Eika Boligkreditt til bokførte verdier per 30. juni i den regulære rebalanseringen av eierskapet i Eika Boligkreditt. Rebalanseringen fant sted primo oktober.

Marker Sparebank og Eidsberg Sparebank fusjonerte 3. februar. Navnet på den fusjonerte banken er Marker og Eidsberg Sparebank. Begge bankene er banker i Eika Alliansen. Den sammensluttete banken har en forretningskapital på nærmere 19 milliarder kroner.

Emisjoner fordelt på sektor

(beløp i millioner NOK)

	2025	2024	2023
Obligasjoner med fortrinnsrett (utstedt i EUR)	11 618	5 715	5 922
Obligasjoner med fortrinnsrett (utstedt i NOK)	16 400	9 120	7 500
Senior lån (utstedt i NOK)	800	800	1 000
Ansvarlige lån (utstedt i NOK)	150	250	–
Totalt utstedt	28 968	15 885	14 422

Eika Kredittdbank endret den 7. januar 2025 navn til Eika digitalbank. Dette skjedde samtidig som kredittkort- og forbrukslånsvirksomheten ble flyttet til nyopprettede Kredittbanken ASA i samarbeid med Sparebank 1 Kreditt. Eika digitalbank vil fortsette å levere tjenester innen kjøretøyfinansiering til bankene og bankenes kunder. I tillegg er virksomheten utvidet gjennom lansering av et nytt digitalt bankkonsept Penni som ble lansert 29. januar 2025.

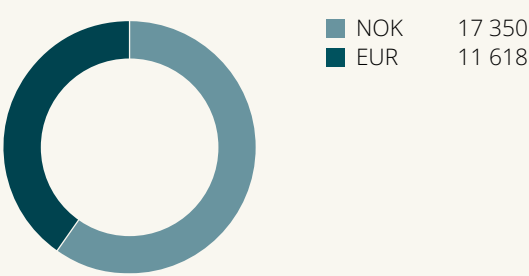
6. februar 2025 signerte KLP Banken og Eika Gruppen en avtale om at banken vil tre inn i Eika Alliansen. KLP Banken eies av KLP som er leverandør av pensjonstjenester for ansatte i kommuner, fylkeskommuner og helseforetak i Norge. KLP Banken er en digital bank med fokus på å betjene ansatte og pensjonister i kommuner, fylkeskommuner og helseforetak. KLP Banken vil eie 0,16 prosent av aksjene i Eika Gruppen. Forvaltningskapital i KLP Banken er 20 milliarder kroner.

Innlån

Selskapets samlede innlån utgjorde 124,2 milliarder kroner ved utgangen av 2025, som er opp tilsvarende 9,9 milliarder kroner siden inngangen til året. I 2025 har selskapet utstedt obligasjoner og sertifikater tilsvarende 29,0 milliarder. 40,3 prosent er utstedt i euro og 59,7 prosent er utstedt i norske kroner. Av samlet emisjonsvolum er 97,0 prosent knyttet til emisjoner av obligasjoner med fortrinnsrett. I 2025 har selskapet kjøpt tilbake egne obligasjoner før forfall og hatt låneforfall tilsvarende 17,5 milliarder kroner. Selskapets utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett skjer under selskapets låneprogram, Euro Medium Term Covered Note Programme, som er børsnotert ved Irish Stock Exchange. Låneprogrammet er sist revidert i oktober 2025. Lånerammen i programmet er på 20 milliarder euro. Tabellen over viser emisjonene i 2025 samt foregående to år fordelt på sektor.

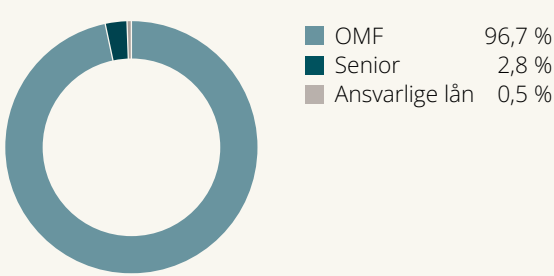
Emisjoner fordelt på valuta

(i mill. NOK) i 2025



Emisjoner fordelt på sektor

(i %) i 2025



I 2025 har kredittmarginene kommet inn for obligasjoner med fortrinnsrett utstedt i norske kroner. Kredittmarginen som Eika Boligkreditt betaler ved utstedelse av nye obligasjoner med fortrinnsrett med 5 års løpetid i norske kroner har i 2025 kommet inn med 12–13 basispunkter til et nivå tilsvarende 0,33 prosentpoeng. For tilsvarende løpetid i euro har kredittmarginene kommet inn med om lag 20 basispunkter som medfører en kredittmargin på 0,23 prosentpoeng. Valutabasisen for 5 års løpetid når vi valutasikrer eurofinansiering tilbake til norske kroner har kommet ut med 3–4 basispunkter i 2025 til et nivå på minus 5 basispunkter. Hensyntatt denne utviklingen har finansieringskostnaden i norske kroner av valuta- og rentesikret eurofinansiering med 5 års løpetid gjennom 2025 vært om lag den samme som for samme løpetid i norske kroner. Forventningene for 2026 tilsier at spesielt kredittmarginene for OMF i euro har begrenset rom for ytterligere inngang fra nivåene inn i 2025. Gjennomsnittlig løpetid på obligasjonene

med fortrinnsrett utstedt i 2025 var 6,8 år. Gjennomsnittlig løpetid på selskapets innlånsportefølje ved utgangen til 2025 var 3,91 år, mot 3,62 år ved inngangen til året. Tabellen under viser fordelingen av selskapets innlån i ulike instrumenter.

Innlån i ulike instrumenter

Balanseført beløp i millioner kroner	31.12.2025	31.12.2024
Obligasjoner med fortrinnsrett	120 417	110 962
Senior usikrede obligasjonsinnlån	2 920	2 592
Ansvarlig lån	855	779
Sum innlån	124 192	114 333

Resultatregnskap

Resultat før skatt

Eika Boligkreditt leverer for 2025 et resultat før skattekostnad på 100,4 millioner kroner, mot et resultat før skatt på 100,7 millioner kroner i 2024. Resultatet er påvirket av verdiendringer på finansielle instrumenter med netto gevinst på 12,8 millioner kroner (netto gevinst på 19 millioner kroner), slik at resultat før skatt uten verdiendringer på finansielle instrumenter er 87,6 millioner kroner (81,7). Til sammen 50,2 millioner kroner i renter på fondsobligasjoner i 2025 er ikke presentert som en rentekostnad i resultatet, men som en reduksjon i egenkapitalen (51,9).

Totalresultat

I totalresultatet for 2025 inngår verdiendringer i valutabytteavtaler med 161,4 millioner kroner (-419,0), slik at totalresultatet hensyntatt verdiendringer i valutabytteavtaler og andre verdiendringer ført over andre inntekter og kostnader, er 223,0 millioner kroner (-222,1). Totalresultatet for 2025 er i vesentlig grad påvirket av verdiendringer i valutabytteavtaler på selskapets derivater. Eika Boligkreditt er en aktiv utsteder av obligasjoner i fremmede valuta, spesielt euro. Selskapet har tidlegere også utstedt i andre fremmede valutaer. Alle innlån i fremmed valuta sikres til norske kroner i derivatmarkedet gjennom valuta-bytteavtaler. Et prisings- og risikoelement i valutabytteavtaler er valutabasisen. Dette er et påslag (eller fradrag) for å bytte betalingsstrøm i en valuta mot betalingsstrøm i en annen valuta. Endringer i dette påslaget vil kunne gi urealiserte verdiendringer knyttet til valutabytteavtalene. Over derivatenes løpetid vil effekten av slike verdiendringer være null. De regnskapsmessige effektene vil derfor reverseres frem mot forfall av derivatene, og verdiendringer i basisswaper gir dermed kun periodiseringseffekter når det gjelder urealiserte gevinster eller tap i regnskapet. Med mindre Eika Boligkreditt førtidig realiserer derivatet, vil slike verdiendringer derfor ikke medføre realiserte gevinster eller tap over løpetiden til derivatet.

Inntekter

Selskapets totale renteinntekter i 2025 utgjorde 6 087 millioner kroner, sammenlignet med 6 094 millioner kroner i 2024. Denne reduksjonen skyldes i hovedsak et lavere nivå på pengemarkedsrenten.

Betaling for formidling av lån

Betaling for formidling av lån til eierbankene, som tidligere ble bokført på kostnadslinjen provisjonskostnader, er fra og med første kvartal 2025 flyttet til å være en reduksjon i selskapets renteinntekter. Samlede betaling for formidling av lån til eierbankene, inkludert betalinger for etablering, utgjorde 771,9 millioner kroner i 2025, sammenlignet med 665,9 millioner kroner i 2024. Økningen i 2025 skyldes i hovedsak økt utlånsvolum, men også noe høyere utlånsmarginer.

Netto renteinntekter

Netto renteinntekter utgjorde 132,8 millioner kroner i 2025, mot 144,4 millioner kroner i 2024. Nedgangen skyldes lavere rentemarginer, som følge av at samlede renteinntekter er om lag uendret, samtidig som rentekostnadene på innlån har økt i takt med større innlånsportefølje. Det er videre kostnadsført 20,4 millioner kroner i avgift til Krisetiltaksfondet i 2025 som også reduserer netto renteinntekter. Over 90 prosent av boliglånene

i utlånsporteføljen til Eika Boligkreditt AS har lånevilkår med flytende rente. Dette innebærer at selskapet, i samråd med eierbankene, kan endre utlånsrenten i takt med renteendringene i markedet.

Balanse og likviditet

Balanse

Eiendelene i selskapets balanse utgjorde 135,0 milliarder kroner ved utgangen av 2025, en økning tilsvarende 8,5 milliarder kroner siste år. Utlån til kunder har økt med 9,7 milliarder kroner eksklusive påløpte renter og verdiendringer av utlån til virkelig verdi. Dette tilsvarer en utlånsvekst på 9,2 prosent i 2025. Hvis man bare ser på Eika-bankene og ekskluderer banker i nedtrapping (Lokalbanksamarbeidet, Sparebank 1 Østlandet (tidl. Totens Sparebank) og Oslofjord Sparebank), så har det vært en netto økning av porteføljen på 14,8 milliarder kroner i 2025, eksklusive påløpte renter og verdiendringer av utlån til virkelig verdi. Dette tilsvarer en utlånsvekst på 15,6 prosent år over år.

Innlån

Selskapets samlede innlån (gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer) utgjorde 124,2 milliarder kroner ved utgangen av 2025, som er en økning tilsvarende 9,9 milliarder kroner i løpet av 2025.

Likviditet

Eika Boligkreditt har i løpet av 2025 tatt opp ny finansiering for til sammen 29,0 milliarder kroner i obligasjoner med fortrinnsrett, i senior obligasjoner og ansvarlig lån. I samme periode har utlånsporteføljen vokst med 9,7 milliarder kroner og det har vært låneforfall og førtidig tilbakekjøp i obligasjoner med fortrinnsrett og senior obligasjoner for til sammen 19,0 milliarder kroner, samt førtidig tilbakekjøp av ansvarlig lån på 75 millioner kroner. Selskapet har i løpet av året tatt opp ansvarlig lån 150 millioner kroner.

Ved utgangen av 2025 har selskapet en samlet likviditetsportefølje på 16,4 milliarder, som er en beskjedent økning på 0,1 milliarder kroner siden inngangen til året. Fra motparter i derivatavtaler har selskapet ved utgangen av 2025 mottatt kontantsikkerhet tilsvarende 3,4 milliarder kroner som er ned med 1,6 milliarder kroner gjennom 2025. Kontantsikkerhet holdes som innskudd i bank, repoavtaler og plasseringer i ulike verdipapir av høy kvalitet.

I tråd med regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett er denne likviditeten utelukkende plassert på en måte som sikrer lav risiko og høy grad av likviditet. Ved utgangen av 2025 var likviditeten plassert i norske og europeiske statspapirer,

kommunepapirer, obligasjoner med fortrinnsrett, og som bankinnskudd i banker med internasjonal rating A-/A3 eller bedre. Størrelsen på selskapets likviditetsreserve kombinert med en relativ lav avkastning som følge av et meget konservativt investeringsunivers, innebærer en ikke ubetydelig kostnad for selskapet. Selskapet har likevel, basert på vedvarende vekst i utlånsporteføljen og en konservativ likviditetspolicy, valgt å opprettholde relativ høy likviditetsgrad. Selskapet har avtale om kjøp av obligasjoner med fortrinnsrett med eierbankene. Formålet med denne fasiliteten er å sikre selskapet likviditet i en situasjon hvor selskapet ikke oppnår innlån i finansmarkedet.

Risikoforhold og kapitaldekning

Ved utløpet av fjerde kvartal 2025 har selskapet en samlet ansvarlig kapital på 7,9 milliarder kroner, som er en netto økning på ca. 0,1 milliarder kroner siden inngangen til året hensyntatt resultatdisposisjoner. Endringen i ansvarlig kapital skyldes i tillegg til resultatdisponeringer, utstedelse av et ansvarlig lån på 150 millioner kroner og et førtidig tilbakekjøp i et ansvarlig lån. Eika Boligkreditt har utlån til bolig med sikkerhet innenfor 75 prosent av panteobjektets verdi ved innregning. Endringer i kapitalkravsforordningen (CRR3) har medført en ny standardmetode for beregning av kapitalkrav knyttet til kredittrisiko. Den nye metoden er mer risikosensitiv enn tidligere regelverk, og gir lavere

kapitalkrav for lån med lav belåningsgrad. CRR3 medførte i tillegg en endret metode for beregning av CVA-risiko og operasjonell risiko. CRR3 er gjennomført i norsk rett gjennom endringsforskrift til CRR/CRD-forskriften fastsatt av Finansdepartementet og regelverket trådte i kraft i Norge 1. april 2025.

Beregningsgrunnlaget for kapitaldekning er 4,8 milliarder kroner lavere siden årsskriftet, og utgjorde 35,1 milliarder kroner ved utgangen av året. Nedgangen skyldes nettoeffekten av overgang til den nye standardmetoden, vekst i samlede utlån, endringer i likviditetsporteføljen, samt økt operasjonell risiko og CVA (Credit Valuation Adjustment). Selskapets ansvarlige kapitalandel beregnes som en andel av dette beregningsgrunnlaget.

Foretakets kapitalmål er fastsatt til følgende:

(pr. 31.12.)		
Ren kjernekapital	14,78 %	(18,3 %)
Kjernekapital	16,37 %	(20,0 %)
Ansvarlig kapital	18,50 %	(22,4 %)

Målene er tilstrekkelig i forhold til lovens krav, selskapets pilar 2-krav på 0,5 prosent og kapitalbehov basert på selskapets interne vurdering av risiko (0,5 prosent). Som det fremgår av tabellen ovenfor er gjeldende bufferkrav oppfylt pr. 31. desember

2025. Kravet til motsyklisk buffer er på 2,5 prosent. Formålet med den motsykliske kapitalbufferen er å gjøre bankene mer solide og motvirke at bankenes kredittpraksis forsterker et tilbakeslag i økonomien. Selskapets systemrisikobuffer ble økt fra 3 prosent til 4,5 prosent fra utgangen av 2023.

For å dekke videre forventet vekst i utlån vil selskapet legge opp til kapitalutvidelser for å tilfredsstillende kapitalmålene til ren kjernekapital, kjernekapital og ansvarlig kapital. Ved siden av kapitaltilførsel fra eierbankene, vil selskapet søke å benytte markedet for å tilfredsstillende kapitalmålene. Tabellen nedenfor viser utviklingen i kapitaldekning.

Utvikling i kapitaldekning

(beløp i millioner NOK)	31.12.2025		31.12.2024	
Vektet beregningsgrunnlag	35 120		39 918	
Ren kjernekapital	6 443	18,3 %	6 389	16,0 %
Kjernekapital	7 018	20,0 %	6 964	17,4 %
Ansvarlig kapital	7 867	22,4 %	7 738	19,4 %

Risikoeksponering

Virksomheten i Eika Boligkreditt er forbundet med ulike former for risiko. Selskapet legger stor vekt på å ha en god løpende styring og kontroll av alle risikoer virksomheten er eksponert for. Styret har implementert et rammeverk for risikostyring og kontroll som bygger på COSO-rammeverket for helhetlig risikostyring. Rammeverket definerer risikovilje og prinsipper for styring av risiko og kapital som bygger på Basel II regelverket. Det er utviklet strategier, rutiner og instruksjer i forbindelse med risikogjennomgang som skal sikre at selskapet håndterer risikofaktorene på en tilfredsstillende måte. Det overvåkes periodisk at risiko-håndteringen etterleves og fungerer som forutsatt. Selskapet er hovedsakelig eksponert for følgende risikoer; strategisk- og forretningsmessig risiko, kreditt- og motpartsrisiko, markedsrisiko, likviditets- og refinansieringsrisiko og operasjonell risiko, herunder compliancerisiko.

Strategisk og forretningsmessig risiko

Strategisk og forretningsmessig risiko er risiko for svekket lønnsomhet på grunn av endringer i eksterne forhold som markedssituasjonen eller myndighetenes reguleringer. Strategisk og forretningsmessig risiko består av ratingrisiko, omdømmerisiko, eierrisiko og belønnings- og incentivrisiko. Ved at selskapets distributører også er selskapets aksjonærer har

selskapet redusert den strategiske risikoen. Risikoen er ytterligere redusert ved at kostnadene for selskapets distribusjonsapparat er direkte avhengig av porteføljens størrelse og kvalitet. Avtaler med banker som ikke er aksjonærer vil øke selskapets strategiske risiko moderat. Ratingrisikoen er relatert til finansierings- og likviditetsrisikoen selskapet er eksponert for. Omdømmerisikoen er i tillegg til eget omdømme i stor grad relatert til Eika som merkevare.

Kredittrisiko og motpartsrisiko

Virksomheten er utsatt for kredittrisiko gjennom kredittgivning til sine kunder. Kredittrisiko er hovedsakelig knyttet til boliglånene som inngår i selskapets sikkerhetsmasse. Kredittgivningen styres gjennom strategi for balansestyring, strategi for kredittrisiko på utlån og kreditthåndbok, samt etter administrativ fullmaktsstruktur og et omfattende regelverk om saksbehandling og dokumentasjon som bidrar til å sikre forsvarlig behandling. Risiko i porteføljen blir kontinuerlig overvåket for å avdekke sannsynlighet for mislighold, samt å sikre en rask og forsvarlig behandling av misligholdte engasjementer. Tapsrisiko er videre redusert som følge av kredittgarantier eierbankene har gitt. Ellers har selskapet motpartsrisiko i etablerte derivatkontrakter med andre finansforetak. Det er etablert omfattende rammeverk for å styre motpartsrisiko både knyttet til kapitalforvaltning og

derivater. Det er videre etablert Credit Support Annex i tilknytning til ISDA-avtaler med samtlige derivatmotparter, som begrenser motpartrisikoen til Eika Boligkreditt ved at det stilles sikkerhet ved endring i derivatenes markedsverdi. Selskapet er eksponert for klimarisiko, herunder overgangsrisiko, fysisk risiko og ansvarsrisiko hovedsakelig gjennom eiendommene selskapet tar sikkerhet i ved utlån til bolig. Krav fra myndigheter eller markedet kan innebære at eiendommer med høyt energiforbruk eller store klimaavtrykk faller i verdi. Fysisk risiko kan bety at ekstremvær gir skade på eiendommer, noe som igjen kan gi økt sannsynlighet for mislighold pga. økonomiske tap samt reduksjon i verdien av panteobjektet.

Markedsrisiko

Markedsrisikoen som selskapet har rammer for å påta seg, er renterisiko på totalbalansen og kredittspreadrisiko på verdi-papirer. Risiko knyttet til rentenetto på totalbalansen oppstår på grunn av ulik rentebinding på innlån og utlån, og at selskapet låner inn fra andre markeder enn det låner ut til, slik at renten på innlån endres uten at selskapet kan endre utlånsrenten like raskt. Risiko reduseres ved at innlån og utlån tilpasses samme rentebinding. Selskapet er også eksponert for kredittspread-risiko på plasseringer av overskuddslikviditet. I strategi for balansestyring og strategi for kapitalforvaltning er det etablert

eksponeringsrammer for total kredittspread- og renterisiko, maksimal og gjennomsnittlig durasjon i balansen samt maksimal og gjennomsnittlig løpetid på investeringer.

Valutarisiko

Selskapet er ikke eksponert for vesentlig valutarisiko gjennom innlån i utenlandsk valuta. Gjennom at selskapet utelukkende låner ut penger i norske kroner, skal vesentlig valutarisiko knyttet til innlån i fremmed valuta sikres gjennom bruk av finansielle derivater i tråd med selskapets strategi for balansestyring.

Likviditet holdt i euro kan skape en mer- eller mindreavkastning opp mot tilsvarende gjeldspost (kontantsikkerhet stilt av derivat-motpart eller innlån i euro). Dette vil over tid medføre en over- eller underdekning av euro. Denne underdekningen må dekkes inn gjennom kjøp av euro. Rammen på underdekningen i euro er 5 millioner.

Operasjonell risiko

Denne type risiko og tapskilder ligger i den løpende driften, for eksempel gjennom svikt i systemer og rutiner, kompetansesvikt eller feil fra leverandører, ansatte, etc. Operasjonell risiko inkluderer compliancerisiko, juridisk risiko, mislighetsrisiko, IKT-risiko, personvernrisiko samt risiko for hvitvasking og

terrorfinansiering. Selskapet har utarbeidet strategi for operasjonell risiko og strategi for IKT og digital operasjonell motstandsdyktighet, rutinebeskrivelser, fullmaktsstrukturer, etc., og dette sammen med veldefinerte og klare ansvarsforhold er tiltak for å redusere den operasjonelle risikoen. Selskapet har relevante beredskapsplaner for å håndtere krisesituasjoner.

Finansierings- og likviditetsrisiko

Selskapet har en likviditetsrisiko knyttet til virksomheten, herunder også finansieringsrisiko. Dette er risikoen for at selskapet ikke klarer å innfri sine forpliktelser ved forfall uten at det oppstår store kostnader i form av dyr refinansiering eller behov for førtidig realisering av eiendeler. Selskapet har vesentlig ekstern finansiering og forventer vekst i utlånsporteføljen. For å holde en tilfredsstillende lav likviditetsrisiko har selskapet i sin finansieringsstrategi vektlagt en god spredning på instrumenter, markeder og løpetider på innlånene og på investeringene gjort i forvaltningen av overskuddslikviditeten. Som beskrevet ovenfor under avsnitt avtaler om likviditets- og kapitalstøtte har selskapet avtale med eierbankene om kjøp av OMF som reduserer likviditets- og finansieringsrisikoen i selskapet.

For selskapet utgjør også klimarisiko, herunder overgangsrisiko, en finansieringsrisiko. Klimarisiko får stadig større

oppmerksomhet hos finansielle investorer og selskapets grønne obligasjonsprogram bidrar til å redusere finansieringsrisikoen.

Internkontroll for finansiell rapportering og revisjonsutvalg

Eika Boligkreditt har etablert rammeverk for risikostyring og internkontroll knyttet til regnskapsrapporteringsprosessen. Disse behandles i styret årlig, eller ved behov. Formål med risikostyring og internkontroll er å redusere risikoen til et akseptabelt nivå. Selskapet er organisert med økonomidirektør/COO som har ansvaret for selskapets økonomifunksjon. Selskapet kjøper i tillegg regnskapsmessige tjenester knyttet til regnskapsføring og finansiell rapportering fra Eika Gruppen AS. Selskapets økonomiavdeling har ansvar for å påse at all finansiell rapportering skjer i samsvar med gjeldende lovgivning, regnskapsstandarder og styrets retningslinjer. Avdelingen har videre etablert rutiner som skal påse at regnskapsrapportering er av tilfredsstillende kvalitet. Alle transaksjoner registreres i forsystem og det utføres avstemmingskontroller samt at det er etablert kontrolltiltak som rimelighets- og sannsynlighetskontroller. Disse tiltakene bidrar til at selskapet skal avgi korrekt, gyldig og fullstendig rapportering.

Eika Boligkreditt har etter gjeldende lovregulering ikke krav om å ha eget revisjonsutvalg. Ut ifra omfang, kompleksitet og

organisering av selskapets virksomhet og regnskapsrapportering vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig at det etableres et revisjonsutvalg. Styret til Eika Boligkreditt har den nødvendige kapasitet og tid til å følge opp den finansielle rapporteringen, foretaksstyring og revisors uavhengighet etter revisorloven, samt selskapets systemer for internkontroll og risikostyring, herunder selskapets internrevisjon. Når det gjelder risikoovervåkingen er det en oppgave som er tildelt risikoutvalget som fungerer som en saksforberedende funksjon til styret.

Oppnevning og utskiftning av styremedlemmer

Det er selskapets valgkomité som foreslår kandidater til styret. Selskapets valgkomité er vedtektsfestet og generalforsamlingen har fastsatt retningslinjer for denne. Valgkomiteens honorar vedtas av generalforsamlingen. Det følger av selskapets vedtekter at valgkomiteens sammensetning skal representere aksjeeierne interesser. Historisk har det ikke vært tradisjon for å besette valgkomiteen med medlemmer fra selskapets styre eller selskapets ledelse. Valgkomiteen foreslår kandidater til styre og valgkomité samt honorarer for medlemmene av disse organene. Komiteen har tradisjonelt begrunnet sine innstillinger muntlig i generalforsamlingsmøtet. Valgkomiteen konsulterer styreleder og administrerende direktør, samt oppfordrer til innspill i valgprosessen fra de regionale nettverkene i Eika Alliansen. På

denne måten fungerer regionene i alliansen som kanal for innspill til valgkomiteen, uten at dette ekskluderer at aksjonærer kan kontakte valgkomiteen direkte dersom de måtte ønske dette.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring som omfatter styrets medlemmer og daglig leders mulige ansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Arbeidsmiljø, bærekraft og samfunnsansvar i Eika Boligkreditt

Eika Boligkreditt har klare intensjoner om å ha et godt og trygt arbeidsmiljø, samt være en positiv bidragsyter i samfunnet generelt, og i de mange lokalsamfunnene hvor selskapets eierbanker holder til spesielt. Av selskapets strategi kommer det frem at visjonen til Eika Boligkreditt er å styrke lokalbankene. Eika Boligkreditt arbeider derfor tett sammen med Eika Alliansen på et strategisk nivå for å sikre en felles standard for ambisjoner og mål, basert på et passende rammeverk for bærekraft (ESG). Selskapet har i den forbindelse utarbeidet både VSME-rapporten og dokumentet «Samfunnsansvar og bærekraft» som redegjør for selskapets spesifikke arbeid for å sikre en bærekraftig samfunnsutvikling og et sunt arbeidsmiljø. VSME-rapporten inngår i årsrapporten på [side 38](#) og «Samfunnsansvar og bærekraft» på

[side 17](#). Selskapet vil redegjøre for åpenhetsloven §5 i et eget dokument som publiseres på EBKs nettsider: <https://www.eikbol.no/About-us/ESG/apenhet>

Oppsummering av årsregnskapet

Årsregnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards («IFRS») som er vedtatt av EU, og årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsforetak. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med balanse en rettviseende oversikt over selskapets drift og økonomiske stilling ved årsskiftet. Årsberetningen gir videre en rettviseende oversikt over utvikling og resultat av virksomheten og selskapets stilling. Totale renteinntekter utgjorde 6 087 millioner kroner, totale rentekostnader utgjorde 5 954 millioner kroner og netto renteinntekter utgjorde 132,7 millioner kroner. Det har i 2025 ikke vært tap på utlån og garantier. Regnskapet for 2025 viser et totalresultat for perioden på 223 021 tusen kroner mot et totalresultat på -222 103 tusen kroner i 2024.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedato som antas å påvirke selskapets virksomhet.

Balanse, likviditet og kapitaldekning

Selskapet har pr. 31. desember 2025 en bokført egenkapital på 6 776 millioner kroner. Eika Boligkreditt AS hadde en kapitaldekning på 22,4 prosent ved utgangen av 2025. Kapitaldekningen er beregnet etter standardmetoden i henhold til gjeldende regelverk av CRR/CRD.

Resultatdisponering

Totalresultatet for 2025 hensyntatt negative verdiendringer i valutabytteavtaler med 161,1 millioner kroner, er på 223,0 millioner kroner. Selv om totalresultat er positivt, har styret foreslått å ikke dele ut utbytte for 2025 til eierbankene. Akkumulerte verdiendringer i valutabytteavtaler medfører at annen egenkapital fortsatt er negativ. Av totalresultatet i 2025 overføres 170,8 millioner kroner til annen egenkapital, inkludert mottatt utbytte fra tilknyttede selskap i 2025 på 21,5 millioner kroner. Totalresultatet tilskrives videre fondsobligasjonsinvestorene med 50,2 millioner kroner og fond for vurderingsforskjeller med 23,5 millioner kroner.

Utsiktene fremover

Det var en netto økning i eierbankenes finansiering i selskapet på 2,2 milliarder kroner i fjerde kvartal 2025 og en netto økning på 9,7 milliarder kroner i 2025. Netto porteføljevekst siste år

tilsvarer en vekst på 9,2 prosent. Statistisk Sentralbyrås (SSB) kredittindikator i desember 2025 viste en tolv månedersvekst i norske husholdningers gjeld på 4,8 prosent, noe som er opp fra 3,8 prosent ved utgangen av 2024. Gjeldsveksten er tydelig opp fra bunnpunktet på 3,0 prosent i mars/april 2024.

I Norges Banks siste utlånsundersøkelse rapporterte bankene om lag uendret etterspørsel etter lån med pant i bolig i fjerde kvartal 2025. Etterspørselen etter førstehjemslån var om lag uendret, mens etterspørselen etter fastrentelån falt litt. Bankene venter uendret etterspørsel etter boliglån i neste kvartal. Kredittpraksisen overfor husholdningene var om lag uendret i fjerde kvartal. Bankene venter heller ingen endring i neste kvartal. Samlet rapporterte bankene at utlånsrentene på boliglån falt noe i fjerde kvartal, og bankene venter ingen endring i nær fremtid. Utlånsmarginen falt noe i fjerde kvartal og ventes å være stabil i neste kvartal. Finansieringskostnadene på boliglån falt noe, og bankene venter ingen endring i nærmeste fremtid. I likhet med undersøkelsen for andre og tredje kvartal meldte bankene om noe økt konkurranse i fjerde kvartal. Bankene forventer uendret konkurransesituasjon på boliglån fremover.

Boligprisrapporten fra Eiendom Norge viser at gjennomsnittlig boligpris i Norge sank med 1,0 prosent i desember. Korrigert

for sesongvariasjoner var boligprisene uendret. I 2025 steg boligprisene med 5 prosent i Norge. Utvikling i boligprisene varierer betydelig mellom regionene. Størst vekst i 2025 fikk Stavanger med omegn med 14 prosent etterfulgt av Tromsø med 10,7 prosent og Bergen med 9,9 prosent. Svakest utvikling i 2025 hadde Bodø, med en nedgang på 0,2 prosent, etterfulgt av Trondheim og Drammen med henholdsvis 1,5 og 1,7 prosent. Totalt er det solgt 108 657 boliger i Norge i 2025, en økning på 9,4 prosent sammenlignet med forgående år. Vi forventer at boligprisene vil fortsette å stige fremover, drevet av rentenedsettelse, god reallønnsvekst og fortsatt lavt nivå på nyboligbyggingen. I 2025 har Oslo med en prisstigning på 3,4 prosent utviklet seg mye svakere enn de fleste ventet, samtidig som Stavanger og Tromsø har vært mye sterkere. Oslo vil sannsynligvis også neste år preges av nedsalget av utleieboliger.

Kredittmarginen for selskapets obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) med 5 års løpetid i norske kroner har i 2025 trukket inn med 11–12 basispunkter til et nivå på 0,33 prosentpoeng over 3M NIBOR. Kredittmarginene indikert av mulige tilretteleggere for en ny førstehåndstransaksjon med tilsvarende løpetid i euromarkedet har i 2025 trukket inn med anslagsvis 22 basispunkter, som tilsier en kredittmargin på 0,22–0,23 prosentpoeng ved utgangen av

2025. Valutabasisen for 5 års løpetid for å sikre beløpet fra euro tilbake til norske kroner er på om lag minus 5 basispunkter, mot minus 8 basispunkter ved inngang til året. Kredittmarginene har kommet mer inn enn forventet ved inngangen til året. Markedsforventningene tilsier relativt stabile kredittmarginer for OMF i 2026.

Siden midten av 2024 har verdiskapingen i norsk økonomi tatt seg klart opp, samtidig som arbeidsledigheten har økt. Selv om inflasjonen har falt betraktelig fra toppen i oktober 2022, og har ligget rundt 3 prosent gjennom 2025, er nivået fremdeles klart høyere enn målet på 2 prosent. På tross av pågående handelskonflikter og usikkerhet rundt EU-samarbeidet, forventer SSB at veksten i norsk økonomi å holde seg oppe i årene framover. Samtidig forventes både arbeidsledigheten og inflasjonen gradvis å avta. Aktiviteten løftes av fortsatt klar reallønnsvekst og høy offentlig etterspørsel. Samlet sett ventes veksten på fastlandet de kommende årene å ligge nær det som anses som trendveksten, på rundt 1,5 prosent.

Det har vært et aktivt marked for nye utstedelser av OMF i både euro og norske kroner i 2025. I det norske markedet ble det utstedt 195 milliarder kroner i OMF, mens det ble utstedt 160 milliarder euro i euromarkedet. Det har vært OMF utstedelser

i euro tilsvarende 10,25 milliarder euro fra norske boligkreditt-selskaper i 2025, som er en kraftig økning fra 2024, da det ble utstedt 6,25 milliarder euro. I 2025 har i overkant av 60 prosent av emisjonsaktiviteten fra norske boligkredittforetak vært i norske kroner, som er mer balansert enn det har vært de siste 2 årene, hvor euro-utstedelser utgjorde en betydelig lavere andel. Emisjonsaktiviteten i OMF i norske kroner forventes å havne på om lag samme nivå i 2026 som i 2025, mens det forventes noe høyere utstedelser i euro (≈ +5 prosent). I NOK forfaller det 190 milliarder kroner i 2026, mens det forfaller 157 milliarder euro i euromarkedet. Nivået på emisjonene av OMF i NOK forventes i

2026 å havne rundt 200 milliarder kroner og i underkant av 170 milliarder euro i euromarkedet. Emisjonsaktiviteten i fra norske utstedere i OMF i euro forventes å bli 10,5 milliarder euro.

Eika Boligkreditt har i første kvartal utstedt obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) tilsvarende 500 millioner euro og 6,9 milliarder kroner, samt 300 millioner kroner i senior obligasjoner. I andre kvartal ble det gjennomført ytterligere utstedelser med 500 millioner euro og 800 millioner kroner i OMF og 500 millioner i senior obligasjoner. I tredje kvartal ble det gjennomført 6,5 milliarder kroner i OMF. I fjerde kapital har vi refinansiert et ansvarlig

lån med første call i januar 2026 og utstedt 2,2 milliarder i OMF. Totalt for 2025 utgjør dette OMF-utstedelser tilsvarende 28,0 milliarder kroner, 800 millioner kroner i senior obligasjoner og 150 millioner i ansvarlig lån. Til sammenligning utstedte selskapet i 2024 OMF for 14,8 milliarder kroner, 800 millioner kroner i senior obligasjoner og 250 millioner kroner i ansvarlig lån.

I 2026 forventer vi å utstede samlet tilsvarende 26,4 milliarder kroner i OMF, 1 000 millioner kroner i senior obligasjoner og 300 millioner kroner i ansvarlige lån.

Oslo, 11. mars 2026
i styret for Eika Boligkreditt AS

Geir Magne Tjøland
Styreleder

Lena Jørundland

Terje Svendsen

Gro Furunes Skårsmoen

Paul Carsten Holst

Kristin Steinfeldt-Foss

Odd-Arne Pedersen
Adm. direktør

Erklæring iht. verdipapir- handelloven § 5-5

Vi bekrefter herved at selskapets årsregnskap for perioden 1. januar til 31. desember 2025 etter vår beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.

Årsberetningen gir etter vår beste overbevisning en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på årsregnskapet, samt en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode.

Oslo, 11. mars 2026
i styret for Eika Boligkreditt AS

Geir Magne Tjøland
Styreleder

Lena Jørundland

Terje Svendsen

Gro Furunes Skårsmoen

Paul Carsten Holst

Kristin Steinfeldt-Foss

Odd-Arne Pedersen
Adm. direktør

Årsregnskap og noter

Totalresultat	69
Balanse	70
Egenkapitaloppstilling	71
Kontantstrømoppstilling	72
Noter til regnskapet	73
Note 01 Regnskapsprinsipper	73
Note 02 Bruk av estimater og skjønn	77
Note 03 Finansiell risiko	77
Note 04 Betaling for formidling av lån	78
Note 05 Inntekter ved salg av portefølje	78
Note 06 Aksjer til virkelig verdi over resultat og aksjer i tilknyttet selskap	78
Note 07 Netto gevinst og tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi	79
Note 08 Derivater og sikringsbokføring	80
Note 09 Lønn og andre personalkostnader	82
Note 10 Ytelse til ledende ansatte, styrende organ, revisor mm	82
Note 11 Administrasjonskostnader og andre driftskostnader	84
Note 12 Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler	84
Note 13 Kreditt- og motpartsrisiko	86
Note 14 Skattekostnad	92

Note 15 Klassifisering av finansielle instrumenter	93
Note 16 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost	94
Note 17 Virkelig verdi hierarki	94
Note 18 Sikkerhetsmassen	97
Note 19 Andre finansielle eiendeler	98
Note 20 Likviditetsrisiko	99
Note 21 Markedsrisiko	101
Note 22 Annen risiko	103
Note 23 Gjeld	103
Note 24 Annen gjeld	106
Note 25 Pensjoner	106
Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon	107
Note 27 Kapitaldekning	108
Note 28 Eierskap	110
Note 29 Omarbeiding av sammenligningstall som følge av omklassifisering	110

Revisors beretning	112
---------------------------	------------

Nøkkeltall	114
-------------------	------------

Totalresultat

Beløp i tusen kroner	Noter	Året 2025	Året 2024
Renteinntekter			
Renter av utlån til kunder til amortisert kost	4 , 29	4 979 284	4 790 601
Renter av utlån til kunder til virkelig verdi	4 , 29	339 507	377 560
Renter av utlån og fordringer på kredittinstitusjoner		129 873	106 837
Renter av obligasjoner, sertifikater og finansielle derivater		599 573	781 389
Andre renteinntekter til amortisert kost		37 019	35 417
Andre renteinntekter til virkelig verdi		2 217	2 391
Sum renteinntekter		6 087 475	6 094 193
Rentekostnader			
Rentekostnader på utstedte verdipapirer		5 796 107	5 742 193
Rentekostnader på ansvarlig lånekapital		50 322	54 017
Avgift til Bankenes sikringsfonds krisetiltaksfond		20 372	27 706
Andre rentekostnader		87 901	125 837
Sum rentekostnader		5 954 703	5 949 753
Netto renteinntekter		132 772	144 441
Inntekter ved salg av portefølje	5	25 027	–
Inntekter fra aksjer i tilknyttede selskap		23 475	18 938
Sum inntekter fra aksjer	6	23 475	18 938

Av totalresultatet i 2025 overføres 170,8 millioner kroner til annen egenkapital, inkludert mottatt utbytte fra tilknyttede selskap i 2025 på 21,5 millioner kroner. Av totalresultatet tilskrives videre fondsobligasjonsinvestorene med 50,2 millioner kroner og fond for vurderingsforskjeller med 23,5 millioner kroner.

Beløp i tusen kroner	Noter	Året 2025	Året 2024
Netto gevinst og tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi			
Netto gevinst og tap på obligasjoner og sertifikater	7	7 507	30 838
Netto gevinst og tap på virkelig verdisikring av utstedte verdipapirer	7 , 8	(7 464)	(305)
Netto gevinst og tap på finansielle derivater	7	(96 427)	(676)
Netto gevinst og tap på utlån til virkelig verdi	7	109 205	(10 863)
Sum gevinst og tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi		12 821	18 993
Lønn og generelle administrasjonskostnader			
Lønn, honorarer og andre personalkostnader	9 , 10	39 062	35 509
Administrasjonskostnader	11	47 249	39 084
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		86 311	74 593
Avskrivninger	12	3 591	3 613
Andre driftskostnader	11	3 804	3 422
Tap på utlån og garantier	13	–	–
Resultat før skattekostnad		100 389	100 743
Skattekostnad	14	6 868	7 647
Resultat for perioden		93 521	93 096
Andre inntekter og kostnader som kan bli overført til resultatet			
Netto gevinst og tap på obligasjoner og sertifikater	7	11 524	(1 295)
Netto gevinst og tap basisswap	7	161 142	(418 971)
Skatt på andre inntekter og kostnader	14	(43 167)	105 067
Sum andre inntekter og kostnader som kan bli overført til resultatet		129 500	(315 200)
Totalresultat for perioden		223 021	(222 103)

Balanse

Beløp i tusen kroner	Noter	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	13 , 15 , 16	1 425 506	1 169 415
Utlån til kunder	13 , 15 , 16 , 17 , 18	114 433 832	104 638 294
Andre finansielle eiendeler	13 , 15 , 19	15 666	36 637
Obligasjoner og sertifikater til virkelig verdi	13 , 17	14 993 412	15 138 786
Finansielle derivater	8 , 13 , 17	3 968 142	5 349 407
Aksjer klassifisert til virkelig verdi over resultat	6 , 15 , 17	1 650	1 650
Aksjer i tilknyttede selskap	6	63 184	61 171
Utsatt skattefordel	14	111 255	161 289
Immaterielle eiendeler	12	19	141
Bruksretteiendeler	12	18 534	9 032
Sum eiendeler		135 031 199	126 565 822

Beløp i tusen kroner	Noter	31.12.2025	31.12.2024
GJELD OG EGENKAPITAL			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 , 20	3 474 785	5 054 806
Finansielle derivater	8 , 15 , 17 , 20	494 211	480 095
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	15 , 16 , 20 , 21 , 23	123 336 886	113 554 108
Annen gjeld	15 , 20 , 24	73 529	84 448
Pensjonsforpliktelser	25	1 958	1 177
Leieforpliktelser	12	19 508	9 379
Ansvarlig lånekapital	15 , 16 , 20 , 23	854 675	779 280
Sum gjeld		128 255 552	119 963 293
Egenkapital			
Aksjekapital	26	1 501 040	1 501 040
Overkurs		4 309 343	4 309 343
Annen innskutt egenkapital		477 728	477 728
Fond for urealisert gevinst		-	-
Fond for vurderingsforskjeller		19 654	17 641
Annen egenkapital		(107 118)	(278 222)
Fondsobligasjoner		575 000	575 000
Sum egenkapital	27	6 775 647	6 602 530
Sum gjeld og egenkapital		135 031 199	126 565 822

Oslo, 11. mars 2026
i styret for Eika Boligkreditt AS

Geir Magne Tjøland
Styreleder

Lena Jørundland

Terje Svendsen

Gro Furunes Skårsmoen

Paul Carsten Holst

Kristin Steinfeldt-Foss

Odd-Arne Pedersen
Adm. direktør

Eigenkapitaloppstilling

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital ¹	Overkurs ¹	Annen innskutt egenkapital ²	Fond for urealisert gevinst ³	Fond for vurderingsforskjeller ⁴	Annen egenkapital ⁵	Fondsobligasjoner ⁶	Sum egenkapital
Balanse per 1. januar 2023	1 405 153	4 005 230	477 728	123 706	14 255	7 979	692 000	6 726 050
Resultat for perioden	–	–	–	–	1 887	49 350	53 023	104 260
Andre inntekter og kostnader	–	–	–	(123 706)	–	(52 054)	–	(175 760)
Kapitalforhøyelse	23 406	76 594	–	–	–	–	–	100 000
Renter fondsobligasjoner	–	–	–	–	–	(595)	(53 023)	(53 618)
Hybridkapital	–	–	–	–	–	–	(117 000)	(117 000)
Utbetalt utbytte for 2022	–	–	–	–	–	(7 728)	–	(7 728)
Balanse per 31. desember 2023	1 428 559	4 081 824	477 728	–	16 143	(3 044)	575 000	6 576 209
Resultat for perioden	–	–	–	–	1 498	39 709	51 889	93 096
Andre inntekter og kostnader	–	–	–	–	–	(315 199)	–	(315 199)
Kapitalforhøyelse	72 481	227 519	–	–	–	–	–	300 000
Renter fondsobligasjoner	–	–	–	–	–	314	(51 889)	(51 575)
Hybridkapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Balanse per 31. desember 2024	1 501 040	4 309 343	477 728	–	17 641	(278 222)	575 000	6 602 530
Resultat for perioden	–	–	–	–	2 013	41 295	50 213	93 521
Andre inntekter og kostnader	–	–	–	–	–	129 500	–	129 500
Kapitalforhøyelse	–	–	–	–	–	–	–	–
Renter fondsobligasjoner	–	–	–	–	–	306	(50 213)	(49 907)
Hybridkapital	–	–	–	–	–	–	–	–
Balanse per 31. desember 2025	1 501 040	4 309 343	477 728	–	19 654	(107 118)	575 000	6 775 647

Eigenkapitaloppstillingen består av regnskapsposter i henhold til aksjelovens bestemmelser:

¹ Aksjekapital og overkurs består av innbetalt kapital.

² Annen innskutt egenkapital er innbetalt kapital som tidligere er nedsatt fra overkurs.

³ Fond for urealisert gevinst består av verdiendringer på finansielle instrument til virkelig verdi.

⁴ Fond for vurderingsforskjeller består av den positive forskjellen mellom balanseført verdi og anskaffelseskostnad på aksjer i tilknyttede selskap.

⁵ Annen egenkapital består av opptjente og tilbakeholdte resultater.

⁶ Fondsobligasjonene er evigvarende og inngår i kjernekapitalen i henhold til beregningsforskriften § 3a. Det foreligger også regulatorisk innløsningsrett. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad kapitalen kan regnes som kjernekapital kan obligasjonen innløses til en pris lik 100 % pluss påløpte renter. Selskapet har bokført følgende fondsobligasjoner som egenkapital:

- Evigvarende fondsobligasjon 100 millioner kroner, utstedt 2022, med rentebetingelse 3M Nibor + 3,15 %. Lånet har innløsningsrett (call) 11. mai 2027, og deretter på hver bankdag i den påfølgende renteperioden og deretter på hver rentebetalingsdato.
- Evigvarende fondsobligasjon 200 millioner kroner, utstedt 2022, med rentebetingelse 3M Nibor + 4,40 %. Lånet har innløsningsrett (call) 14. september 2027, og deretter på hver bankdag i den påfølgende renteperioden og deretter på hver rentebetalingsdato.
- Evigvarende fondsobligasjon 275 millioner kroner, utstedt 2023, med rentebetingelse 3M Nibor + 4,25 %. Lånet har innløsningsrett (call) første gang 21. september 2028, deretter på hver bankdag i den påfølgende perioden til og med 21. desember 2028, og deretter på hver rentebetalingsdato.

Eika Boligkreditt AS har rett til ikke å betale renter til investorene. Rentene presenteres ikke som en rentekostnad i resultatet, men som en reduksjon i egenkapitalen.

Kontantstrømoppstilling

Beløp i tusen kroner	Noter	2025	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Totalresultat		223 021	(222 103)
Skattekostnad		50 034	(97 420)
Periodens betalte skatt		-	(12 299)
Ordinære avskrivninger		122	251
Pensjonskostnad uten kontanteffekt		781	572
Endring i lån til kunder		(9 795 538)	(6 377 012)
Endring i obligasjoner og sertifikater		145 375	2 800 413
Endring finansielle derivater og gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer		(256 885)	297 157
Rentekostnader		5 821 461	5 771 858
Betalte renter		(5 593 333)	(5 666 494)
Renteinntekter	29	(6 048 233)	(6 056 385)
Mottatte renter	29	6 054 859	6 021 469
Endring i andre eiendeler		14 345	88 766
Endring kortsiktig gjeld og tidsavgrensningsposter		(238 420)	(90 833)
Resultatandel fra tilknyttede selskap		(23 475)	(18 938)
Innbetalinger fra aksjer i tilknyttede selskap		21 461	17 440
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(9 624 424)	(3 543 559)

Beløp i tusen kroner	Noter	2025	2024
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Brutto innbetaling ved utstedelse av obligasjons- og sertifikatgjeld		28 989 957	15 762 237
Brutto nedbetaling av obligasjons- og sertifikatgjeld		(17 554 912)	(14 634 044)
Brutto innbetaling ved opptak av ansvarlig lånekapital		149 850	-
Brutto nedbetaling av ansvarlig lånekapital		(74 456)	28
Brutto innbetaling ved opptak av gjeld til kredittinstitusjon		-	2 304 228
Brutto nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner		(1 580 021)	-
Brutto innbetaling ved opptak av fondsobligasjon		-	-
Brutto nedbetaling av fondsobligasjon		-	-
Renter til fondsobligasjonsinvestorer		(49 904)	(51 578)
Utbetaling av utbytte		-	-
Innbetaling av ny aksjekapital		-	300 000
Netto kontantstrøm fra finansielle aktiviteter		9 880 514	3 680 871
Netto endring i utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		256 090	137 312
Beholdning av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner per 1. januar		1 169 415	1 032 100
Beholdning av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner ved utgangen av perioden		1 425 506	1 169 415

Noter til regnskapet

Note 01 Regnskapsprinsipper

Generelt

Eika Boligkreditt (EBK) har konsesjon som norsk kredittforetak, og er gitt tillatelse til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett. Selskapet ble stiftet 24. mars 2003, og startet sin utlånsvirksomhet 15. februar 2005. Selskapet tilbyr utelukkende boliglån med sikkerhet innenfor 75 prosent av panteobjektets verdi ved innregning, og lånene distribueres via lokalbankene (eierbankene). Som boliglån medregnes også lån til fritidseiendom. Selskapets hovedformål er å sikre eierbankene i Eika Alliansen tilgang til langsiktig og konkurransedyktig finansiering ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett, og samtidig redusere den fremtidige refinansieringsrisikoen for selskapets eierbanker. Eika Boligkreditt avlegger regnskap for 2025 i samsvar med International Financial Reporting Standards («IFRS») som er vedtatt av EU, og årsregnskapsforskriften for banker, kredittforetak og finansieringsforetak.

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.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Regnskapet ble godkjent av styret og godkjent for utstedelse den 11. mars 2026.

Utenlandsk valuta

Funksjonell og presentasjonsvaluta

Eika Boligkreditt AS har norske kroner som funksjonell valuta og benytter også norske kroner som presentasjonsvaluta.

Omregning av transaksjoner i utenlandsk valuta

Under utarbeidelsen av regnskapet til selskapet blir transaksjoner i andre valutaer enn selskapets driftsvaluta (utenlandsk valuta) regnskapsført til kursen på transaksjonstidspunktet. Ved utgangen av hver rapporteringsperiode blir monetære poster i utenlandsk valuta omregnet til kursen på rapporteringstidspunktet.

Inntektsføring

Renteinntekter inntektsføres gjennom den effektive rentemetoden. Den effektive renten er den renten som nøyaktig diskonterer estimerte framtidige kontante inn- eller utbetalinger over det finansielle instrumentets forventede levetid til netto balanseført verdi av den finansielle eiendelen eller den finansielle forpliktelsen. Ved beregning av den effektive renten er kontantstrømmene estimert og alle honorarer betalt eller mottatt mellom parter i kontraktene inngår som en integrert del av den effektive renten. Utbytte fra investeringer, som ikke behandles som tilknyttet selskap, resultatføres på det tidspunktet utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen.

Finansielle eiendeler og forpliktelser

Innregning, fraregning og måling

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når Eika Boligkreditt blir part i instrumentets kontraktsmessige bestemmelser. Alminnelige kjøp og salg av finansielle instrumenter er regnskapsført på avtaletidspunktet.

Når en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse blir førstegangs-innregnet måles den til virkelig verdi pluss, i tilfellet av en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse som ikke er til virkelig verdi over resultatet, transaksjonsutgifter som er direkte henførbare på anskaffelsen eller utstedelsen av den finansielle eiendelen eller den finansielle forpliktelsen.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktsmessige rettene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når selskapet overfører den finansielle eiendelen i en transaksjon hvor all eller tilnærmet all risiko og fortjenestemuligheter knyttet til eierskap av eiendelen overføres. Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen når de har opphørt – dvs. når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Klassifikasjon – finansielle eiendeler

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre ulike målekategorier:

- Amortisert kost
- Virkelig verdi over resultatet
- Virkelig verdi over andre inntekter og kostnader

Målekategori bestemmes ved førstegangsinregning og avgjøres på grunnlag av en vurdering av både

- a. foretakets forretningsmodell for forvaltning av finansielle eiendeler og (forretningsmodelltesten)
- b. kjennetegnene til den finansielle eiendelens kontraktsregulerte kontantstrøm (SPPI-testen).

En forretningsmodell sier noe om hvordan grupper av finansielle eiendeler styres for å oppnå et bestemt forretningsmessig mål. Et selskap kan derfor ha flere ulike forretningsmodeller for å styre sine finansielle instrumenter. Forretningsmodelltesten vurderer om den finansielle eiendelen holdes innenfor en forretningsmodell for å motta de kontraktsmessige kontantstrømmene i stedet for å selge eiendelen før forfall for å realisere virkelig verdi endringer. IFRS 9 grupperer forretningsmodeller inn i tre ulike kategorier:

- holdt for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer
- holdt for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg
- andre forretningsmodeller

Andre forretningsmodeller er en restkategori som brukes til å klassifisere og måle finansielle eiendeler som er holdt for handel eller dersom en finansiell eiendel ikke faller inn i en av de to foreskrevne forretningsmodellene.

SPPI-testen («solely payment of principal and interest test») gjennomføres på instrumentnivå og fokuserer på å vurdere om kontraktsvilkårene for den enkelte finansielle eiendelen på spesifiserte datoer, kun medfører betaling av hovedstol og renter på

utestående hovedstol. Det er bare finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter som kvalifiseres til måling til amortisert kost på bakgrunn av SPPI-testen ettersom hverken derivater eller investeringer i egenkapitalinstrumenter vil oppfylle kravene til SPPI-testen.

En finansiell eiendel er klassifisert til amortisert kost dersom den oppfyller følgende kriterier og ikke er klassifisert til virkelig verdi over resultatet:

- Eiendelen er holdt gruppert innenfor en forretningsmodell der formålet er å motta kontraktsmessige kontantstrømmer
- Eiendelen består SPPI-testen

For EBK gjelder dette flytende renteutlån til kunder, utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner herunder omvendte gjenkjøpsavtaler (omvendt repo) og andre finansielle eiendeler.

Et unntak fra det overnevnte, er tilfeller der finansielle eiendeler som etter SPPI-test og vurdering av forretningsmodell skal måles til enten amortisert kost eller virkelig verdi over andre inntekter og kostnader, kan øremerkes til måling til virkelig verdi over resultat dersom en slik utpeking gir mer relevant og pålitelig informasjon til brukerne av regnskapet. I slike tilfeller kan selskapet ved første gangs innregning klassifisere en finansiell eiendel som ellers oppfyller kravene til måling til amortisert kost eller til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader, til virkelig verdi over resultatet dersom en slik klassifisering eliminerer eller vesentlig reduserer det regnskapsmessige misforholdet, som ellers ville oppstå ved måling av eiendeler og forpliktelser på ulikt grunnlag. Virkelig-verdi-opsjon vil i dette tilfellet være et alternativ til sikringsbokføring. Derfor har selskapet valgt å klassifisere fastrenteutlån til kunder til virkelig verdi over resultatet, tilsvarende som for rentebytteavtaler.

Finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter

Klassifiseringen av finansielle eiendeler som er gjeldsinstrumenter avhenger av utfallet av forretningsmodelltesten og SPPI-testen.

Dersom instrumentets kontantstrømmer består SPPI-testen og forretningsmodelltesten grupperer instrumentene i holdt for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, skal den finansielle eiendelen klassifiseres til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. EBK har vurdert at de overnevnte kriterier i IFRS 9 medfører at obligasjoner og sertifikater kan klassifiseres til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader. Dette innebærer at urealiserte verdiendringer på obligasjoner og sertifikater føres over andre inntekter og kostnader tilsvarende som tilhørende rentebytteavtaler, mens realiserte gevinst og tap på obligasjoner og sertifikater bokføres over resultat.

Finansielle eiendeler som er derivater

Alle derivater skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi over resultatet, men særskilte regler gjelder for derivater som er utpekt som sikringsinstrumenter.

Finansielle eiendeler som er egenkapitalinstrumenter

Investeringer i egenkapitalinstrumenter har ikke kontantstrømmer som bare er betaling av hovedstol og renter på utestående hovedstol, og skal derfor måles til virkelig verdi over resultatet, med mindre de er utpekt som målt til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. EBK har innregnet slike investeringer til virkelig verdi over resultatet.

Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper der EBK har betydelig innflytelse, dvs. kan påvirke finansielle og operasjonelle beslutninger i selskapet, men ikke har kontroll, alene eller sammen med andre, over selskapet. EBK har som utgangspunkt at man har betydelig innflytelse i selskaper hvor selskapet har en investering med eierandel på mellom 20 og 50 prosent. Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden i regnskapet. Ved bruk av egenkapitalmetoden innregnes investeringen til samlet anskaffelseskost og justeres for etterfølgende endringer i selskapets andel av resultatet i det tilknyttede selskapet.

Andre finansielle eiendeler

Andre finansielle eiendeler som ikke er vurdert å være derivater, gjeldsinstrumenter eller egenkapitalinstrumenter som nevnt over skal klassifiseres til amortisert kost. Dette er gjeldende for postene utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, flytende renteutlån til kunder og andre finansielle eiendeler.

Klassifikasjon – finansielle forpliktelser

Hovedregelen er at finansielle forpliktelser skal måles til amortisert kost med unntak av finansielle derivater som skal måles til virkelig verdi, finansielle instrumenter som er holdt til handelsformål med måling til virkelig verdi over resultat og finansielle forpliktelser hvor virkelig verdiopsjonen med måling til andre inntekter og kostnader er anvendt. EBK har kun finansielle derivater benyttet til risikostyringsformål som skal måles i balansen til virkelig verdi, med verdiendringer ført over resultat, med unntak av urealiserte verdiendringer på rente-bytteavtaler knyttet til obligasjoner og sertifikater, som føres over andre inntekter og kostnader. Øvrige forpliktelser måles til amortisert kost. Selskapet har derfor klassifisert gjeld til kredittinstitusjoner, gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer, ansvarlig lånekapital og annen gjeld i målekategorien amortisert kost.

Motregning

En finansiell eiendel og en finansiell forpliktelse motregnes og netto-beløpet presenteres i balansen når Eika Boligkreditt AS

- har en juridisk håndhevbar rett til å motregne de innregnede beløpene, og
- har til hensikt enten å gjøre dem opp på nettogrunnlag, eller å realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen under ett.

Eika Boligkreditt AS har ikke finansielle eiendeler og forpliktelser som er motregnet.

Etterfølgende måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

Virkelig verdi

Finansielle eiendeler klassifisert til virkelig verdi over resultatet og finansielle eiendeler måles til virkelig verdi på balansedagen. Virkelig verdi er det beløp eiendelen kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter.

For sertifikater og obligasjoner som omsettes i et aktivt marked, settes virkelig verdi til kjøpskurs på siste handelsdag frem til og med balansedagen. For sertifikater og obligasjoner, aksjer og derivater som ikke omsettes i et aktivt marked fastsettes virkelig verdi ved hjelp av verdsettingsmetoder. Verdsettingsmetoder omfatter bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og uavhengige parter, dersom slike er tilgjengelige, henvisning til løpende virkelig verdi av et annet instrument som er praktisk talt det samme og diskontert kontantstrømberegning. Dersom det er en verdsettingsmetode som er i vanlig bruk av deltakerne i markedet for å prissette instrumentet og denne metoden har vist seg å gi pålitelige estimer av priser oppnådd i faktiske markedstransaksjoner, benyttes denne metoden. Etter IFRS 9 føres endringer i virkelig verdi på obligasjoner og sertifikater med verdiendringer over andre inntekter og kostnader.

Amortisert kost

Etter førstegangsinnregning måles finansielle eiendeler som er klassifisert som lån og fordringer samt finansielle forpliktelser til amortisert kost etter effektiv rentemetode. Den effektive rentemetode er nærmere beskrevet under inntektsføring.

Verdifall og tapsutsatthet på finansielle eiendeler

Etter IFRS 9 skal tapsavsetningene innregnes basert på en forventet tapsmodell. Nedskrivningsreglene kommer til anvendelse for finansielle instrumenter som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. For EBKs del gjelder dette i hovedsak utlån til kunder. Kombinasjonen av utlånsporteføljens belåningsgrad og de kredittgarantier eierbankene har avgitt medfører at standarden ikke har gitt vesentlige effekter for EBKs resultat eller egenkapital.

Konter og kontantekvivalenter

Som konter og kontantekvivalenter regnes utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner.

Kontantsikkerhet

I henhold til avtaler med motparter som regulerer handler i OTC-derivater, skal det i visse tilfeller stilles sikkerhet. I løpet av 2025 har Eika Boligkreditt AS mottatt slik sikkerhetsstillelse i form av konter. Kontantene disponeres av Eika Boligkreditt AS i sikkerhetsstillelisesperioden og innregnes i balansen med en tilhørende forpliktelse. Både eiendelen i form av konter og forpliktelsen måles deretter til amortisert kost.

Sikringsbokføring

Eika Boligkreditt benytter virkelig verdisikring på finansielle forpliktelser med fastrentebetingelser, hvor sikringsobjektet er swaprenteelementet i de finansielle forpliktelsene. Verdiendringer på sikringsobjektet som er henførbare til den sikrede risikoen, justerer sikringsobjektets balanseførte verdi og innregnes i resultatet. Verdiendring på sikringsobjektet og tilhørende sikringsinstrumenter presenteres på linjen «Netto gevinst og tap på virkelig verdisikring av utstedte verdipapirer». IFRS 9 åpner for at man kan skille ut basismarginen på valuta fra et finansielt instrument og utelukke denne fra øremerkingen av det finansielle instrumentet som sikringsinstrument.

Selskapet har derfor utpekt valutaelementet i sikringen som en kontantstrømsikring. Dette betyr at verdiendringer i basisswap som oppstår ved benyttelse av valutabytteavtaler på selskapets innlån i fremmed valuta for å konvertere betalingsstrømmen fra euro til norske kroner, bokføres som kontantstrømsikring. Endringer i virkelig verdi som knytter seg til basismarginen blir derfor innregnet i andre inntekter og kostnader.

Dette medfører at endringer i virkelig verdi som knytter seg til basismarginen innregnes i verdiendringer over andre inntekter og kostnader istedenfor på resultatlinjen «Netto gevinst og tap på virkelig verdisikring av utstedte verdipapirer», og vil akkumuleres i en separat bestanddel av egenkapitalen.

IFRS 16 leieavtaler

Standarden krever balanseføring av alle leieavtaler ved at bruksretten for leie av en eiendel balanseføres som en eiendel mens leieforpliktelsen avsettes som gjeld. EBK har to typer avtaler, leie av kontorlokaler og leasing av firmabiler, som faller inn under denne standarden. Bruksretten og leieforpliktelsen er innregnet i selskapets balanse til nåverdien av fremtidige leiebetalinger i leieperioden. Leieperioden som ligger til grunn for beregningen av fremtidige leiebetalinger tilsvarer gjestående tid til forfall av leieavtalen. Det er ikke lagt til eventuelle opsjoner i leieperioden. Bruksretten avskrives over leieavtalens løpetid og renter på leieforpliktelsen kostnadsføres. Avskrivningen presenteres sammen med andre avskrivninger i resultatregnskapet, mens renten inngår i finanskostnader i resultatregnskapet. Rentekostnaden beregnes ved å bruke neddiskonteringsrenten (selskapets inkrementelle lånerente) på leieforpliktelsen.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler består av kjøpt programvare (software) og vurderes til anskaffelseskostnad redusert med akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Regnskapsmessige

avskrivninger klassifiseres som ordinære avskrivninger under en lineær avskrivningsplan med en økonomisk levetid på 5 år.

Betaling for formidling av lån

Betaling for formidling av lån, som behandles som transaksjonskostnader, skal i henhold til IFRS 9 paragrafene B5.4.1 og B5.4.2 inngå som en integrert del av den effektive renten på utlån. Betalingen til eierbankene føres løpende som en reduksjon i selskapets renteinntekter. Påløpte ikke betalte kostnader ved årets slutt til eierbankene periodiseres og føres som gjeld i balansen.

Segment

Lånene er ytet til privatpersoner og borettslag. Selskapets virksomhet består derfor kun av et segment.

Pensjoner

Innskuddsbaserte pensjonsordninger

Ved innskuddsbasert pensjonsordning betaler selskapet et årlig innskudd til de ansattes pensjonssparing. Den fremtidige pensjonen vil avhenge av størrelsen på tilskuddet og den årlige avkastningen på de oppsparte midlene. Selskapet har ingen ytterligere forpliktelse ut over det årlige innskuddet. Årlig innskudd blir kostnadsført. Det er ingen avsetning for påløpte pensjonsforpliktelser.

AFP – avtalefestet pensjonsordning

AFP er en tariffestet pensjonsordning i privat sektor. For å ha rett til AFP må arbeidstaker ha vært ansatt i en bedrift tilsluttet AFP i 7 av de 9 siste årene før fylte 62 år. Premien beregnes med utgangspunkt i en fast prosent av årslønn mellom 1 og 7,1 ganger gjennomsnittlig grunnbeløp. Det betales ikke premie for arbeidstakere etter det året de fyller 61 år. Alle ansatte i selskapet er tilknyttet ordningen. Innbetalt premie kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden utgjør summen av betalbar skatt og utsatt skatt og innregnes i resultatet.

Betalbar skatt

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av skattemessig resultat for året. Skattepliktig resultat avviker fra det regnskapsmessige resultat på grunn av inntekts- eller kostnadsposter som er skattepliktig eller fradragsberettiget i andre år, samt poster som ikke er skattepliktig eller fradragsberettiget.

Utsatt skatt

Utsatt skatt innregnes for midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier av eiendeler og gjeld. Utsatt skatteforpliktelse blir normalt balanseført for alle skattepliktige midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel er generelt innregnet for alle fradragsberettigede midlertidige forskjeller i den grad det er sannsynlig at skattepliktig inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjeller kan utnyttes. Balanseførte verdi av utsatt skattefordel blir vurdert ved slutten av hver rapporteringsperiode og reduseres i den grad det ikke lenger er sannsynlig at det er tilstrekkelig skattemessig overskudd til å utnytte skattefordelen.

Fremtidige endringer i regnskapsstandarder

IFRS 18 trer i kraft fra 1. januar 2027. Standarden innfører nye krav til inndeling av resultatregnskapet, delresultater og noteopplysninger. EBK vurderer at IFRS 18 først og fremst vil påvirke presentasjonen og strukturen i finansregnskapet. Foreløpig vurdering er at standarden ikke vil ha vesentlig effekt på innregning eller måling, men vil medføre endringer i rapporteringsformat og oppstillingsplaner. Sammenligningstall for 2026 må omarbeides. Implementering gjennomføres i løpet av 2026.

Note 02 Bruk av estimater og skjønn

I anvendelsen av regnskapsprinsipper som er beskrevet i [note 1](#), er ledelsen pålagt å gjøre vurderinger, estimater og antakelser om balanseført verdi av eiendeler og forpliktelser som ikke kommer klart fram av andre kilder. Estimatenes og tilhørende forutsetninger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som er vurdert å være relevante. Faktiske resultater kan avvike fra disse estimatene.

Estimatene og underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden estimatet blir endret når endringen kun påvirker denne perioden, eller i den perioden endringen skjer og fremtidige perioder dersom endringen påvirker både nåværende og fremtidige perioder.

Nedenfor følger de viktigste antagelsene angående fremtiden, samt andre viktige kilder til usikkerhet ved utgangen av rapporteringsperioden og som har en betydelig risiko for å kunne føre til en vesentlig endring i de balanseførte verdiene på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Utlån, misligholdte/tapsutsatte lån og nedskrivninger

Etter IFRS 9 skal tapsavsetninger innregnes basert på forventet kreditttap på bakgrunn av relevant informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Kombinasjonen av utlånsporteføljens belåningsgrad og de kredittgarantier eierbankene har avgittmedfører at selskapet ikke forventer vesentlige effekter for EBKs resultat eller egenkapital. Se [note 13.2.2](#) for ytterligere informasjon.

Det er pr. 31. desember 2025 ikke foretatt nedskrivninger av utlån. Mer informasjon om utlån finnes i [note 13](#).

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Selskapet benytter ulike målemetoder ved fastsettelse av virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked. Valg av målemetoder er basert på markedsforholdene på balansedagen. Dette innebærer at i de tilfeller observerbare markedsdata ikke er tilgjengelig, vil selskapet gjøre antagelser og bruke skjønn på hva markedet vil legge til grunn ved verdsettelse av tilsvarende finansielle instrumenter. Mer informasjon om de finansielle instrumentene finnes i [notene 7, 8, 13, 15, 17, og 20](#).

Note 03 Finansiell risiko

Eika Boligkreditt har etablert et rammeverk for risikostyring og kontroll i selskapet som definerer risikovilje og prinsipper for styring av risiko og kapital. Selskapet er pålagt risikogjennomgang i henhold til CRR/CRD IV-forskriften og internkontrollforskriften.

Selskapets hovedstrategi er gjennom utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett i det norske og internasjonale markedet, å løse en vesentlig del av finansieringsbehovet til eierbankene og redusere deres refinansieringsrisiko. Risikostyringen i selskapet skal bidra til at dette målet oppnås, gjennom tilpasset vekst, god internasjonal rating, lønnsomhet og kostnadseffektivitet, forsvarlig risiko og kvalitet i alle ledd.

Det er etablert rutiner og instruksjoner som skal sikre at selskapet håndterer risikofaktorene på en tilfredsstillende måte. Selskapets samarbeid med eierbankene bidrar i vesentlig grad med risikostyring gjennom sin kundeseleksjon. Bankene opererer i sine lokale miljøer og har således nærhet til kundene. Selskapet er eksponert for følgende risikoer; kreditt- og motpartsrisiko herunder klimarisiko (for mer informasjon se samfunnsansvar og VSME rapport), markedsrisiko (herunder rente- og valutarisiko), likviditetsrisiko og operasjonell risiko, i tillegg til selskapets overordnede forretningsrisiko som innebærer strategisk risiko og omdømmerisiko.

Selskapet har implementert risikostrategier som bygger på selskapets risikostyring av balansens sammensetning. Strategi for balansestyring danner grunnlaget for at sikkerhet for utestående obligasjoner med fortrinnsrett er i henhold til forskriftskrav. Det er etablert totale risikorammer som styrer kreditt- og motpartsrisiko knyttet til utlån, risiko knyttet til kapitalforvaltning, likviditetsrisiko knyttet til innlån og operasjonell risiko.

Det vises også til [note 13](#), [20](#) og [21](#) for ytterligere beskrivelse av finansiell risiko.

Note 04 Betaling for formidling av lån

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Porteføljebetaling ¹	711 212	615 369
Terminbetaling	16 250	15 335
Banktjenester ²	–	650
Sum betaling for formidling av lån	727 461	631 353

¹ Selskapets distributører har for lån som inngår i låneporteføljen rett til et vederlag for formidling av lån. Betalingen fastsettes lik det enkelte låns utlånsrente fratrullet en fastsatt nettorente. Distributørene opptjener rett til betaling etter de samme beregningsprinsipper som renteberegningen på utlånet overfor låntaker.

² Fra og med første kvartal 2025 er provisjoner omklassifisert til betaling for formidling av lån og vil redusere selskapets renteinntekter. Dette medfører at banktjenester er en del av andre driftskostnader.

Note 05 Inntekter ved salg av portefølje

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Sum inntekter ved salg av portefølje	25 027	–

Eika Boligkreditt inngikk 26. mai 2025 en avtale med Sparebank1 Østlandet om utkjøp av låneportefølje som Sparebank1 Østlandet hadde i Eika Boligkreditt AS etter at Sparebank1 Østlandet fusjonerte med Totens Sparebank 1. november 2024. Som følge av dette vil Totens Sparebank ikke lenger være en del av Eika Alliansen og Eika Boligkreditt sa derfor opp distribusjonsavtalen i brev datert 26. november 2024.

I tillegg til boliglånenes hovedstol på 2 658 millioner kroner betalte banken 22,3 millioner kroner som vederlag for førtidig innfrielse av finansieringen i Eika Boligkreditt. Sparebank1 Østlandet solgte sine aksjer i Eika Boligkreditt til bokførte verdier per 30. juni i den regulære rebalanseringen av eierskapet i Eika Boligkreditt. Rebalanseringen fant sted primo oktober.

Eika Boligkreditt inngikk 13. november en avtale med Oslofjord Sparebank om utkjøp av låneporteføljen som banken hadde i Eika Boligkreditt AS. Per 31. oktober 2025 hadde Oslofjord Sparebank en portefølje i Eika Boligkreditt tilsvarende 324 millioner kroner. Innfrielseskostnaden beløp seg til 2,7 millioner kroner.

Note 06 Aksjer til virkelig verdi over resultat og aksjer i tilknyttet selskap

Aksjer klassifisert til virkelig verdi over resultat

Beløp i tusen kroner	Antall aksjer	Kostpris	Balanseført verdi 31.12.2025	Eierandel/ stemmerett
Nordic Credit Rating AS	10 000	2 500	1 650	1,60 %
Sum	10 000	2 500	1 650	

Aksjer i tilknyttede selskap

Eierandeler i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Beløp i tusen kroner	Antall aksjer	Eierandel/ stemmerett
Eiendomsverdi AS ¹	470 125	25,00 %
Sum	470 125	

Beløp i tusen kroner	Eiendomsverdi AS	
	2025	2024
Balanseført verdi per 1. januar	61 171	59 673
Tilgang/avgang	–	–
Verdiregulering til kostpris	–	–
Resultatandel	23 475	18 938
Utbetalt utbytte	(21 461)	(17 440)
Balanseført verdi per 31. desember 2025	63 184	61 171

¹ EBKs investering i Eiendomsverdi behandles som et tilknyttet selskap målt etter egenkapitalmetoden. Eierandelen i Eiendomsverdi er verdsatt til samlet kostpris i tråd med trinnsvis oppkjøp justert for EBKs resultatandel og mottatt utbytte på rapporteringstidspunktet. Den positive forskjellen mellom balanseført verdi på rapporteringstidspunktet og anskaffelseskostnad er ført mot fond for vurderingsforskjeller.

Note 07 Netto gevinst og tap på finansielle instrumenter til virkelig verdi

Året 2025

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultat	Virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Virkelig verdisikring over resultat	Kontantstrømsikring over andre inntekter og kostnader	Sum	Herav realisert	Herav urealisert
Utlån til kunder (Fastrentelån)	109 205	–	–	–	109 205	(14 502)	123 706
Obligasjoner og sertifikater ¹	7 507	11 524	–	–	19 032	(4 436)	23 468
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	–	–	1 491 125	–	1 491 125	–	1 491 125
Finansielle derivater	(96 427)	–	(1 498 589)	161 142	(1 433 874)	–	(1 433 874)
Sum	20 285	11 524	(7 464)	161 142	185 487	(18 938)	204 425

Året 2024

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultat	Virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Virkelig verdisikring over resultat	Kontantstrømsikring over andre inntekter og kostnader	Sum	Herav realisert	Herav urealisert
Utlån til kunder (Fastrentelån)	(10 863)	–	–	–	(10 863)	(15 974)	5 111
Obligasjoner og sertifikater ¹	30 838	(1 295)	–	–	29 543	(72 308)	101 851
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	–	–	(2 131 013)	–	(2 131 013)	–	(2 131 013)
Finansielle derivater	(676)	–	2 130 707	(418 971)	1 711 060	–	1 711 060
Sum	19 298	(1 295)	(305)	(418 971)	(401 273)	(88 282)	(312 992)

¹ Regnskapslinjen består av netto realisert gevinst og tap på obligasjoner og sertifikater og valutaeffekter knyttet til mottatt kontantsikkerhet og reinvestert kontantsikkerhet i utenlands valuta.

Note 08 Derivater og sikringsbokføring

Formålet med alle derivathandler i Eika Boligkreditt er for å redusere rente- og valutarisiko. Rentebytteavtaler der Eika Boligkreditt mottar fast rente og betaler flytende rente gjøres for å konvertere utstedelse av obligasjoner/sertifikater fra fast rente til en flytende renteesponering. Flytende rentefinansiering vil være risikoreduserende for foretaket da utlån i all hovedsak er til flytende rente. Rentebytteavtaler der Eika Boligkreditt mottar flytende rente og betaler fast rente gjøres for å sikre rentemargin på plassering i obligasjoner og sertifikater og utlån til fast rente.

Eiendeler	31.12.2025		31.12.2024	
	Nominelt beløp	Virkelig verdi	Nominelt beløp	Virkelig verdi
Beløp i tusen kroner				
Renteswap utlån ¹	5 341 787	185 673	6 678 100	284 640
Rente- og valuta swap ²	55 181 725	3 764 706	53 647 750	5 051 204
Renteswap plassering	577 483	17 762	276 727	13 563
Total eiendeler finansielle derivater inkludert påløpte renter	61 100 995	3 968 142	60 602 577	5 349 407
Gjeld	Nominelt beløp	Virkelig verdi	Nominelt beløp	Virkelig verdi
Renteswap utlån ¹	1 012 300	2 337	469 000	1 523
Rente- og valuta swap ²	11 556 025	487 771	10 270 500	471 985
Renteswap plassering	218 896	4 103	217 963	6 505
Total gjeld finansielle derivater inkludert påløpte renter	12 787 221	494 211	10 957 463	480 013

¹ Sikringsinstrumentene tilhørende utlånsporteføljen med fast rente blir rebalansert ved behov.

² Nominelt beløp er omregnet til historisk valutakurs.

Virkelig verdi- og kontantstrømsikring på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Eika Boligkreditt benytter virkelig verdisikring på finansielle forpliktelser med fastrente. Sikringsobjektet er swaprenteelementet i de finansielle forpliktelsene. Rente- og valutaswaper benyttes som sikringsinstrument.

Selskapet skiller ut basismarginen på valuta fra finansielle instrumenter ved å utelukke denne fra øremerkingen av sikringsforholdet og har utpekt valutaelementet i sikringen som en kontantstrømsikring. Dette betyr at verdiendringer i basisswap som oppstår ved benyttelse av valutabytteavtaler på selskapets innlån i fremmed valuta for å konvertere betalingsstrømmen fra euro til norske kroner, bokføres som kontantstrømsikring. Endringer i virkelig verdi som knytter seg til basismarginen blir derfor innregnet i andre inntekter og kostnader.

Beløp i tusen kroner	31.12.2025		31.12.2024	
	Nominelt beløp	Balanseført verdi	Nominelt beløp	Balanseført verdi
Sikringsinstrumenter: Rente- og valuta swap ^{1,2}	71 537 750	2 706 377	63 918 250	4 266 791
Sikringsobjekter: Finansielle forpliktelser inkl valuta ²	71 537 750	(3 116 137)	63 918 250	(4 768 404)
Netto balanseført verdi uten påløpte renter	-	(409 760)	-	(501 612)

¹ Nominelt beløp er omregnet til historisk valutakurs uten påløpte renter.

² Balanseført verdi på sikringsinstrumenter er netto markedsverdi uten påløpte renter. Balanseført verdi på sikringsobjekt er uten påløpte renter og er akkumulert verdiendring knyttet til sikret risiko og er en justering av finansielle forpliktelser til amortisert kost.

Gevinst/tap på virkelig verdisikring bokført over resultat

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Sikringsinstrumenter	(1 498 589)	2 130 707
Sikringsobjekt	1 491 125	(2 131 013)
Netto gevinst/tap (ineffektivitet) bokført over resultat	(7 464)	(305)

Verdiendringer på finansielle instrumenter er i all hovedsak relatert til endringer i basisswaper på 161,1 millioner kroner (-419,0) innregnet i andre inntekter og kostnader. Valutabytteavtaler er derivatkontrakter som inngås i forbindelse med langsiktig innlån i utenlandsk valuta hvor valutaen konverteres til norske kroner. Dette er sikringsinstrumenter og over instrumentenes løpetid vil effekten av slike verdiendringer være null. De regnskapsmessige effektene vil derfor reverseres over tid slik at den urealiserte verdiendringen pr. 31. desember 2025 vil reverseres frem mot forfall av derivatene. Dette betyr at endringer i marginer kun gir periodiseringseffekter hva gjelder urealiserte gevinster eller tap i regnskapet, og ingen realiserte gevinster eller tap over løpetiden til derivatet med mindre Eika Boligkreditt førtidig realiserer derivatet. Gevinst og tap knyttet til valutabytteavtaler vil omklassifiseres til resultatet dersom sikringen skulle avsluttes før forfall.

Eika Boligkreditt benytter rente- og valutaswaper med det formål å konvertere innlån i fremmed valuta til norske kroner. Et typisk eksempel er at vi tar opp et lån i euro som byttes til norske kroner gjennom en rente- og valutabytteavtale som inkluderer en basisswap. I dette tilfelle vil Eika Boligkreditt betale en norsk rente med en margin til 3 måneders Nibor i swapen og motta en eurorente i swapen som tilsvarer kupongen vi betaler på lånet i euro. Derivatene verdsettes til virkelig verdi, men den sikrede obligasjonen verdsettes etter prinsippene som gjelder for sikringsbokføring.

Referanserente – reform (IBOR reform)

I september 2019 publiserte IASB «Interest Rate Benchmark Reform – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7». Disse endringene medfører at man antar at renten ikke endres som følge av IBOR reformen og sikringsbokføringen fortsetter som før uten endringer i sikringsdokumentasjonen.

Eika Boligkreditt er ved utgangen av året eksponert mot én referanserente (NIBOR) som vil bli omfattet av denne reformen i selskapets sikringsbokføring. I tabellen under vises selskapets sikringsforhold etter sikringstype, forfallstruktur og valuta.

Sikringsforhold	Sikringsinstrument	Forfall	Nominell verdi (i millioner)		Sikringsobjekt
Virkelig verdi- og kontantstrømsikring	Rente- og valutaswap: Mottar fastrente i euro og betaler 3 mnd. NIBOR i norske kroner	2027	EUR	500	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer i euro til fast rente
		2028	EUR	1 000	
		2029	EUR	500	
		2030	EUR	500	
		2031	EUR	500	
		2032	EUR	500	
		2033	EUR	500	
		2035	EUR	500	
		2039	EUR	75	
		2026	NOK	1 800	Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer i norske kroner til fast rente
Virkelig verdisikring	Renteswap: Mottar fastrente og betaler 3 mnd. NIBOR i norske kroner	2027	NOK	700	
		2028	NOK	1 150	
		2031	NOK	850	
		2032	NOK	2 000	
		2033	NOK	1 600	
		2034	NOK	1 700	
		2036	NOK	1 100	
		2039	NOK	1 220	

Note 09 Lønn og andre personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Lønn, honorar m.v	27 948	24 656
Arbeidsgiveravgift	6 293	6 106
Pensjonskostnader	3 425	3 346
Andre personalkostnader	1 396	1 401
Sum	39 062	35 509
Gjennomsnittlig antall ansatte (antall årsverk)	21,0	20,0

Note 10 Ytelse til ledende ansatte, styrende organ, revisor mm

2025

Beløp i tusen kroner		Lønn ¹	Annet ²	Pensjon ordinær avtale	Pensjon tilleggssavtale
Odd-Arne Pedersen	Administrerende direktør	3 592	344	191	482

¹ Omfatter utbetalt lønn og feriepenger i 2025.

² Naturalytelser og andre ytelser.

2024

Beløp i tusen kroner		Lønn ¹	Annet ²	Pensjon ordinær avtale	Pensjon tilleggssavtale
Odd-Arne Pedersen	Administrerende direktør	3 418	353	184	464

¹ Omfatter utbetalt lønn og feriepenger i 2024.

² Naturalytelser og andre ytelser.

Administrerende direktør inngår i selskapets ordinære pensjonsordning. I tillegg er det inngått avtale om innskuddsbasert tilleggspensjon der det innbetales et fast tilskudd til driftspensjon månedlig. Tilskuddet skal ytes frem til opptjeningsalder ved fylte 67 år eller et tidligere tidspunkt. Tilskuddet består av et innskudd på 25,1 prosent av lønn over 12G og plasseres i verdipapirfond. Pensjon vist i tabell ovenfor viser årets kostnad. Selskapet har ingen bonusordning. Administrerende direktør har avtale om rett til 9 måneders etterlønn.

Styret

Beløp i tusen kroner	Honorar 2025	Honorar 2024
Geir Magne Tjøland	151	72
Terje Svendsen	151	147
Gro F. Skårsmoen	151	147
Lena Jørundland	151	147
Kristin Steinfeldt-Foss	151	–
Paul Carsten Holst	81	–
Åse Kjersti Øverdal (varamedlem)	7	50
Rune Iversen ¹	225	147
Dag Olav Løseth ¹	–	219
Pål Ringholm ¹	–	147
Sum styret	1 068	1 076

¹ Fratrådt styremedlem.

Risiko- og revisjonsutvalg

Beløp i tusen kroner	Honorar 2025	Honorar 2024
Geir Magne Tjøland	59	–
Terje Svendsen	59	57
Gro F. Skårsmoen	59	50
Pål Ringholm ¹	–	50
Sum risikoutvalg	176	158

¹ Fratrådt styremedlem.

Valgkomité

Beløp i tusen kroner	Honorar 2025	Honorar 2024
Glenn M. Haglund	88	75
Tor Espnes	45	–
Åse Kjersti Øverdal	45	38
Eirik Kavli	45	38
Nina Holte	45	38
Rolf E. Delingsrud	–	9
Sum valgkomité	267	196

Godtgjørelsesutvalg

Beløp i tusen kroner	Honorar 2025	Honorar 2024
Lena Jørundland	22	14
Kristin Steinfeldt-Foss	22	–
Rune Iversen ¹	–	14
Sum godtgjørelsesutvalg	44	29

¹ Fratrådt styremedlem.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og deres samarbeidspartnere er som følger:

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Lovpålagt revisjon	881	628
Andre attestasjonstjenester	99	296
Andre tjenester utenfor revisjon	155	–
Sum	1 135	924

Tallene ovenfor er eksklusiv merverdiavgift.

Note 11 Administrasjonskostnader og andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Drift og vedlikehold IT	10 800	9 215
Markedsføring	81	243
Fremmede tjenester	24 960	18 949
Diverse andre administrasjonskostnader	11 407	10 678
Sum administrasjonskostnader	47 249	39 084
Telefon og porto	272	286
Rekvisita mv.	424	636
Forsikringer	306	756
Diverse andre driftskostnader	2 801	1 744
Sum andre driftskostnader	3 804	3 422

Note 12 Varige driftsmidler og andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	Programvare 31.12.2025	Programvare 31.12.2024
Anskaffelseskost 1. januar	24 177	24 177
Tilgang	-	-
Avgang		
Anskaffelseskost 31. desember	24 177	24 177
Akkumulerte avskrivninger 1. januar	24 037	23 786
Akkumulerte avskrivninger 31. desember	24 159	24 037
Bokført verdi 31. desember	19	141
Årets avskrivninger	122	251
Økonomisk levetid	5 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær
Avskrivninger bokført over resultat		
Årets avskrivninger av immaterielle eiendeler	122	251
Årets avskrivninger av bruksretteiendeler (IFRS 16)	3 469	3 362
Sum	3 591	3 613

IFRS 16 – Leieavtaler

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Bruksretteiendeler	18 534	9 032
– leie lokaler	17 394	8 088
– leasingbiler	1 140	944
Leieforpliktelser	19 508	9 379
– leie lokaler	18 361	8 381
– leasingbiler	1 147	998
Resultatregnskap		
Avskrivning	3 469	3 362
– leie lokaler	2 820	2 542
– leasingbiler	649	821
Rentekostnader	1 108	625
Sum	8 046	7 350
Kontanteffekter		
Husleie	3 134	2 972
Leasingbiler	797	771
Sum kontanteffeter	2 337	2 201

IFRS 16 om leieavtaler krever balanseføring av alle leieavtaler ved at bruksretten for leie av en eiendel balanseføres som en eiendel mens leieforpliktelsen avsettes som gjeld. EBK har flere avtaler, leie av kontor-lokaler og leasing av firmabiler, som faller inn under denne standarden. Bruksretten og leieforpliktelsen er innregnet i selskapets balanse til nåverdien av fremtidige leiebetalinger i leieperioden med hhv. 18,5 millioner kroner og 19,5 millioner kroner pr. 31. desember 2025. Leieperioden som ligger til grunn for beregningen av fremtidige leiebetalinger tilsvareer gjenstående tid til forfall av leieavtalen (pr. 31. desember 2025 var dette ca. 5,9 år på leie av lokaler og ca. 1,5 år på leie av firmabil). Det er ikke lagt til eventuelle opsjoner i leieperioden. Bruksretten vil avskrives over leieavtalens løpetid og renter på leieforpliktelsen kostnadsføres. I januar 2025 ble leie av lokaler forlenget til 2032. Avskrivningen presenteres sammen med andre avskrivninger i resultatregnskapet, mens renten inngår i finanskostnader i resultatregnskapet. Rentekostnaden beregnes ved å bruke neddiskonteringsrenten (selskapets inkrementelle lånerente) på leieforpliktelsen.

Forfallsanalyse

Beløp i tusen kroner	Innen 1 år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	over 5 år
Udiskonterte leiebetalinger	3 922	3 607	3 347	3 301	3 163	3 163
– Leie lokaler	3 163	3 163	3 163	3 163	3 163	3 163
– Leasingbiler	759	444	184	138	–	–

Note 13 Kreditt- og motpartsrisiko

Kredittrisiko er risiko for tap som skyldes at kunder eller motparter ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser. Kredittrisiko vedrører alle fordringer på kunder/motparter, utlån, samt motpartsrisiko som oppstår gjennom derivater og valutakontrakter. Kredittrisikoen knyttet til utlån skal være lav, og det samme gjelder for motpartsrisikoen. Kredittrisiko styres gjennom selskapets strategi for kredittrisiko på utlån. Det er utarbeidet og implementert kreditthåndbok og andre rutiner, herunder klargjøring av krav til dokumentasjon og betjeningsevne for kunder som innvilges lån, samt krav til sikkerhet innenfor 75 prosent av boligens verdi ved innregning. Etablerte krav til kunde og objekt vurderes å innebære lav kredittrisiko. I tillegg foreligger det saksgaranti og tapsgaranti fra eierbankene som bidrar til å redusere kredittrisikoen for selskapet, jf. [note 13.2](#) vedrørende utlån til kunder.

Selskapet har også kredittrisiko knyttet til investering i rentepapirer, bankinnskudd samt motparter i derivatkontrakter.

Ved investering i rentepapirer forholder selskapet seg til krav i lov og forskrift som regulerer hvilke typer investeringer som kan inngå i sikkerhetsmassen som fyllingssikkerhet. Selskapet har også etablert rammer for motpartsrisiko knyttet til investeringer som begrenser motpartsrisiko. Selskapet har videre motpartsrisiko knyttet til motparter i derivatkontrakter. Denne risikoen reduseres ved at det er inngått Credit Support Annex i tilknytning til ISDA-masteravtale med samtlige motparter. Eika Boligkreditt styrer motpartsrisiko gjennom selskapets kapitalforvaltningsstrategi.

Note 13.1 Maksimal kreditteksponering

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Balanseførte finansielle eiendeler		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner ¹	1 425 506	1 169 415
Utlån til kunder	114 433 832	104 638 294
Andre finansielle eiendeler	15 666	36 637
Obligasjoner og sertifikater til virkelig verdi	14 993 412	15 138 786
Finansielle derivater	3 968 142	5 349 407
Sum kreditteksponering	134 836 557	126 332 539
Ikke balanseførte finansielle eiendeler		
Trekkramme kassekreditt	50 000	50 000
Avtale om kjøp av OMF ²	21 100 000	21 100 000
Innvilgede, men ikke utbetalte lån	422 197	280 185

¹ Bundne midler til skattetrekk var på 1 723 i 2025 og 1 370 tusen kroner i 2024.
² Eierbankene har påtatt seg en likviditetsforpliktelse (avtale om kjøp av OMF) overfor Eika Boligkreditt jf. [note 23](#). Per 31. desember 2025 var bankenes totale likviditetsforpliktelse overfor selskapet 23,3 milliarder kroner

Note 13.2 Utlån til kunder

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Nedbetalingslån - privatmarked	111 358 452	101 648 426
Nedbetalingslån - borettslag	3 020 179	3 056 175
Påløpte renter nedbetalingslån	251 928	254 127
Justering utlån til virkelig verdi ¹	(196 728)	(320 434)
Sum utlån før spesifiserte og uspesifiserte tapsavsetninger inkl. påløpte renter	114 433 832	104 638 294
Individuelle nedskrivninger	-	-
Uspesifiserte gruppenedskrivninger	-	-
Sum utlån og fordringer på kunder til virkelig verdi inkl. påløpte renter	114 433 832	104 638 294

¹ Tabellen nedenfor viser virkelig verdi på utlånene

Alle utlån er boliglån med pantesikkerhet innenfor 75 prosent av boligens verdi ved innregning. Selskapet har ingen misligholdte lån som har ubetalt terminforfall med mer enn 90 dager pr. 31. desember 2025.

31. desember 2025

Beløp i tusen kroner	Nominell verdi	Virkelig verdi
Utlån til flytende rente	108 563 708	108 563 708
Utlån til fast rente	6 066 851	5 870 123
Sum utlån inkl. påløpte renter	114 630 560	114 433 832

31. desember 2024

Beløp i tusen kroner	Nominell verdi	Virkelig verdi
Utlån til flytende rente	97 554 037	97 554 037
Utlån til fast rente	7 404 691	7 084 257
Sum utlån inkl. påløpte renter	104 958 728	104 638 294

Beregning av virkelig verdi på utlån til kunder: Lånenes margin er vurdert å være markedsmessig. Markedsverdien på lån med flytende rente som er uten vesentlig økning i kredittrisiko siden innvilgelse, er vurdert å ha en verdi lik amortisert kost. Markedsverdien for lån med fast rente er tilsvarende vurdert lik amortisert kost justert for nåverdien av differansen mellom lånenes faste rente og gjeldende tilbudte fastrente på balansedagen.

Garantier og sikkerhetsstillelser

Alle utlån er boliglån med pantesikkerhet innenfor 75 prosent av boligens verdi ved innregning. Garanti stilt av selskapets distributører (banken) medfører en redusert risiko for Eika Boligkreditt AS. Når distributørene formidler lån til EBK påtar distributørene seg obligatoriske garantier for lån de har formidlet.

Disse garantiene er i hovedtrekk som følger:

a) Saksgaranti

Banken som har overført lånet til sikkerhetsmassen garanterer for hele lånebeløpet i perioden fra utbetaling til pantesikkerhet for lånet har oppnådd rettsvern. Saksgarantien er oppad begrenset til hele lånets hovedstol med tillegg av renter og omkostninger.

b) Tapsgaranti

Banken garanterer for ethvert tap som EBK blir påført som følge av misligholdte lån, med de begrensninger som følger nedenfor. Med «tap» menes restkravet mot lånekunden under det aktuelle lånet etter at alle tilhørende pantesikkerheter er realisert, og skal anses konstatert på det tidspunktet hvor alle tilhørende pantesikkerheter for et misligholdt lån er realisert og utbetalt til EBK. Bankens tapsgaranti dekker inntil 80 prosent av det tap som konstateres på hvert enkelt lån. Samlet tapsgaranti er begrenset oppad til 1 prosent av bankens til enhver tid samlede låneportefølje i EBK, likevel slik at (i) for låneporteføljer opp til 5 millioner kroner er tapsgarantien lik verdien av låneporteføljen og (ii) for låneporteføljer som overstiger 5 millioner kroner utgjør tapsgarantien minimum 5 millioner kroner, i alle tilfeller beregnet over de siste 4 kvartaler på rullerende basis.

Dette betyr at dersom bankens andel av de tap som konstateres på hvert enkelt lån i sum overstiger nevnte grense, dekker EBK det overstigende. Bankens andel av tapet dekket av tapsgarantien kan derfor maksimalt bli 80 prosent, men dersom de samlede konstaterte tap overstiger rammen, blir andelen i sum lavere enn 80 prosent.

c) Rett til motregning i bankens betaling for formidling av lån

Bankens ansvar for saksgaranti og tapsgaranti forfaller til betaling etter påkrav, men EBK kan også velge å motregne kravet i distributørens fremtidige og forfalte, men ikke utbetalte betaling for formidling av lån i henhold til distribusjonsavtalen. Retten til motregning gjelder for en periode på inntil fire etterfølgende kvartaler fra den dato tapet ble konstatert.

d) Rett til motregning i bankens og samtlige autoriserte distributørers betaling

Banken har medansvar sammen med alle andre banker for motregning av tap på lån som ikke dekkes av tapsgarantien dvs. den del av tapet som overstiger bankens andel. Rett til motregning er avgrenset til bankens proratariske andel av kredittap i EBK ut over det som dekkes av tapsgarantien, oppad begrenset til fire kvartaler betaling for formidling av lån fra dato da tapet ble konstatert. Bankens proratariske andel tilsvarer bankens forholdsmessige andel av den samlede låneporteføljen i EBK formidlet av samtlige distri- butører på den dato tapet ble konstatert.

Mislighold

Det følger av CRR/CRD IV-forskriften §7, jf. CRR artikkel 178.1 at et engasjement skal anses som misligholdt dersom et krav er forfalt med mer enn 90 dager og beløpet ikke er uvesentlig. Tapsutsatte lån er ikke nød- vendigvis misligholdt, men kundens økonomiske situasjon og verdien av sikkerhetene innebærer fare for tap.

Selskapet har ingen misligholdte lån som har ubetalt terminforfall med mer enn 90 dager pr. 31. desember 2025. I henhold til anbefalinger fra EBA knyttet til misligholdsdefinisjonen plikter selskapet i tillegg å gjøre ulike tilleggsvurderinger knyttet til sannsynligheten for mislighold. I denne vurderingen skal man se hen til kundens samlede gjeldsforpliktelser, mulig smitte mellom avtaler til samme debitor, nivå på vesentlighets- grenser og karantenetid etter friskmelding.

Såfremt et lån har ubetalt terminforfall 4 uker etter forfall, har EBK rett til å anmode banken om å erverve lånet gjennom skriftlig notis om dette. Dersom lånet ikke er innfridd eller overtatt av banken innen 8 uker etter at det ubetalte terminforfall oppstod, vil lånet bli overført til ordinær inndrivelse ved inkasso og banken vil kunne bli ansvarlig under saks- eller tapsgarantien samt motregningsretten som nevnt ovenfor. Dersom distributøren dekker full tapsgaranti, likestilles distributørens regresskrav med EBKs restkrav ved tilbake- søkning.

Eierbankens nettorente

I tilleggssavtalen til distribusjonsavtalen med eierbankene er det inntatt reguleringer som medfører at bankens nettorente, det vil si den pris banken betaler for finansiering gjennom Eika Boligkreditt, påvirkes av markedsprisen for nye innlån i OMF-markedet, og om banken øker eller reduserer sin finansiering gjennom Eika Boligkreditt. På den måten vil vilkårene som banken oppnår ved å finansiere seg i Eika Boligkreditt påvirkes av bankens egen bruk av Eika Boligkreditt, og i mindre eller liten grad påvirkes av øvrige distribu- tørers vekst eller reduksjon i finansiering i Eika Boligkreditt.

Banken er forpliktet til å opprettholde en samlet finansiering i Eika Boligkreditt i henhold til den forfallsprofil som gjelder for bankens finansiering i Eika Boligkreditt. Bankens finansiering i Eika Boligkreditt er den samlede verdi av bankens andel av Låneporteføljen i Eika Boligkreditt. Dersom den samlede verdi av distri- butørens andel av Låneporteføljen i Eika Boligkreditt på noe tidspunkt faller under 75 prosent av bankens forpliktelse i tilleggssavtalen, er banken etter skriftlig varsel forpliktet til å betale til Eika Boligkreditt nåverdien av selskapets beregnede kostnader for en tilsvarende innfrielse av selskapets innlån i markedet.

Dersom bankenes samlede finansiering i Eika Boligkreditt reduseres på en måte som medfører at Eika Boligkreditt i løpet av et kalenderår må gjøre samlede tilbakekjøp av sine innlån i markedet tilsvarende 5 prosent eller mer av låneporteføljen, kan bankens plikt til å betale kostnader etter avtalen inntre ved avvik som er mindre enn nivået på 75 prosent av bankens forpliktelse. Dette innebærer at nedre grense flyttes oppover. Krav overfor banken i henhold til avtalen, kan fra Eika Boligkreditts side motregnes i betaling for formidling av lån fra Eika Boligkreditt til banken.

Belåningsgrad for boliglån

Med virkning fra 10. desember 2019 økte Eika Boligkreditt maksimumsgrensen for belåningsgrad for boliglån fra 60 prosent til 75 prosent. Hvis det skjer et vesentlig boligprisfall på lån med belåningsgrad over 60 prosent beregnet etter opprinnelig verdigrunnlag, som medfører at enkelte boliglån overstiger 75 prosent belåningsgrad, vil banken enten måtte bytte ut slike lån eller stille en kredittramme tilgjengelig for EBK.

Ubetalt terminforfall uten nedskrivninger

Tabellen under viser lån med ubetalt terminforfall som ikke skyldes forsinkelser i betalingsformidlingen fra Eika Boligkreditt.

Ubetalt terminforfall overvåkes kontinuerlig for nedskrivningsbehov.

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
1–29 dager	139 429	87 387
30–59 dager	101 430	41 726
60–90 dager	5 387	1 183
> 90 dager	–	–
Sum ubetalt terminforfall uten nedskrivninger (hovedstol)	246 245	130 296

Note 13.2.1 Utlån fordelt på geografisk område¹

Beløp i tusen kroner	Utlån 31.12.2025	Utlån 31.12.2024	Utlån i % 2025
Agder	8 634 553	7 695 537	7,5 %
Akershus	20 678 023	18 561 075	18,1 %
Buskerud	5 417 244	4 216 023	4,7 %
Finnmark	65 403	55 112	0,1 %
Innlandet	5 085 585	6 289 346	4,4 %
Møre og Romsdal	4 468 039	4 346 987	3,9 %
Nordland	4 111 827	3 852 340	3,6 %
Oslo	11 035 505	9 452 687	9,6 %
Rogaland	9 653 123	8 602 494	8,4 %
Telemark	5 509 232	5 247 928	4,8 %
Troms	1 950 089	1 608 533	1,7 %
Trøndelag	19 138 260	17 898 172	16,7 %
Vestfold	5 981 119	5 012 993	5,2 %
Vestland	4 430 474	4 119 957	3,9 %
Østfold	8 220 155	7 745 417	7,2 %
Sum	114 378 631	104 704 601	100 %

¹ Fordelingen på geografisk sektor er basert på portefølje til amortisert kost uten påløpte renter.

Note 13.2.2 Tapsavsetning

Personmarkedet er mindre utsatt for tap på utlånsengasjement enn andre sektorer og bransjer. Selskapet har kun utlån med pant i bolig med gjennomsnittlig lav belåningsgrad, og er derfor i mindre grad utsatt for tap.

Etter IFRS 9 innregnes tapsavsetningene basert på forventet kredittap på bakgrunn av relevant informasjon som er tilgjengelig på rapporteringstidspunktet. Kombinasjonen av utlånsporteføljens belåningsgrad og de kredittgarantier eierbankene har avgitt medfører at standarden ikke gir vesentlige effekter for EBKs resultat eller egenkapital.

Ved førstegangs balanseføring skal det avsettes for tap tilsvarende 12-måneders forventet tap (PD). 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.

Dersom kredittrisikoen for en eiendel eller gruppe av eiendeler er ansett å ha økt vesentlig siden første gangs innregning skal det gjøres en tapsavsetning tilsvarende hele den forventede levetiden til eiendelen (PD-liv). EBK har vurdert at en kvartalsvis gjennomgang av en slik endring er vurdert tilstrekkelig ettersom EBK ikke forventer noen regnskapsmessig tapsføring.

Nedskrivningsmodell

Eika Gruppen har utviklet egne modeller for beregning av sannsynlighet for mislighold (PD) og EBK mottar PD-verdier på alle utlån til kunder. Det er videre utviklet en løsning for eksponering ved mislighold (EAD), beregning av tap og modell for vurdering om et engasjement har hatt vesentlig økning i kredittrisiko siden første gangs innregning. Forventet kredittap (ECL) beregnes som EAD x PD x LGD (tap ved mislighold), neddiskontert med opprinnelig effektiv rente. Eika Boligkreditt benytter tapsmodellene i beregningen av forventet kredittap, og selskapet gjennomfører egne vurderinger som del av den interne valideringen av tapsavsetningene.

Beskrivelse av PD-modellen

PD-modellen i Eika Gruppen (intern modell) estimerer sannsynlighet for mislighold ved å estimere statistiske sammenhenger mellom mislighold og kundens finansielle stilling, demografiske data og betalingsadferd. Mislighold er definert som overtrekk på minimum 1 000 kroner i 90 dager sammenhengende, i tillegg til andre kvalitative indikatorer som tilsier at engasjementet har misligholdt, jf. CRR/CRD IV-forskriften. I henhold til misligholdsdefinisjon fra EBA plikter selskapet også at gjøre tilleggsvurderinger knyttet til sannsynligheten for mislighold. Det vises til [note 13.2](#) for ytterligere beskrivning av misligholdsdefinisjon.

Modellen skiller mellom personkunder og bedriftskunder, og måler misligholdssannsynlighet for de neste 12 måneder (PD). Betalingsadferd krever 6 måneder med historikk før den får påvirkning i den interne modellen. Det betyr at nye kunder vil ha 6 måneder med kun ekstern modell før intern modell blir benyttet.

Modellene blir årlig validert og recalibreres ved behov. Ved forringelse av modellenes kvalitet blir det utviklet nye modeller.

Vesentlig økning i kredittrisiko

Dersom det foreligger en vesentlig økning i kredittrisiko skal kontraktens forventede kredittap vurderes over hele kontraktens løpetid (PD-liv). Vesentlig økning i kredittrisiko måles basert på utvikling i PD. EBK har definert vesentlig økning i kredittrisiko som en økning i opprinnelig PD ved første gangs innregning (PD-ini) for ulike nivåer. For engasjementer som har en PD-ini lavere enn 1 prosent så er en relativ endring i PD > 0,5 prosent og PD-ini x 2 at anse som en vesentlig økning i kredittrisiko. Hvis PD-ini er lik eller høyere enn 1 prosent så er en relativ endring i PD > 2 prosent og PD-ini x 2 en vesentlig økning i kredittrisiko.

For engasjementene er det i tillegg definert ekstra kriterier for vesentlig økning i kredittrisiko:

- 30 dagers mislighold (flyttes til steg 2)
- Forbearance (flyttes til steg 2)
- 90 dagers mislighold (flyttes til steg 3)
- Kunder som er klassifisert som i mislighold grunnet UTP (unlikely to pay) (flyttes til steg 3)

Beregning av tap ved mislighold (LGD)

EBKs sikkerhetsmasse består av objekter med lav belåningsgrad (<=75 prosent LTV ved innvilgelse), og ved beregning av forventet kredittap (FT) skal det legges til grunn informasjon som er nåværende, fremtidsrettet og historisk. EBK legger til grunn forventet utvikling i boligprisene for å beregne tap ved mislighold (LGD). Scenarioene vektet likt og kalkuleres på hver enkelt kontrakt. Verdien av sikkerhetene er basert på estimert realisasjonsverdi.

Eksposering ved mislighold (EAD)

Eksposering ved mislighold (EAD) består av utlån til kunder neddiskontert med effektiv rente for fremtidige kontantstrømmer. Forventet løpetid er utledet av engasjementets kontraktuelle restløpetid multiplisert med en løpetidsfaktor.

Forventet kredittap basert på forventninger til fremtiden

EBK justerer tap ved mislighold med makrofaktorer som anses å ha påvirkning på forventet tap. Makro-økonomiske faktorer inkluderes i beregning av PD og PD-liv, i tapsberegning og i stegmigeringsmodellen.

Utlån til kunder fordelt på steg 1 til steg 3 oppgitt i nominelle verdier

Beløp i tusen kroner	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Total
Utlån 31.12.2024 ¹	104 536 511	160 451	7 639	104 704 601
Utlån 31.12.2025 ¹	114 148 791	209 198	20 642	114 378 631

¹ EBK har pr 31. desember 2025 81 lån i steg 2 og 8 lån i steg 3. Som følge av lav indeksert LTV vil disse lånene ikke generere vesentlig tap i tapsmodellen.

EBK har 209,2 millioner kroner av utlånene i steg 2 og 20,6 millioner kroner i steg 3 grunnet økt kredittrisiko. Endring i kredittrisikoen på disse er relatert til forbearance, høy risikoklasse, forsinket betaling med mer enn 30 dager eller tilleggsvurderinger. Det er beregnet at forventet tap på utlån etter IFRS 9 vil utgjøre 2,5 millioner kroner pr. 31. desember 2025, men som følge av at kredittgarantier fra eierbankene på 2,2 milliarder kroner på samme tidspunkt vil det pr. 31. desember 2025 ikke medføre regnskapsmessig tap for selskapet. Klimarisiko er ikke inkludert i selskapet tapsmodell på nåværende tidspunkt. Kombinasjon av lav belåningsgrad og avgitte kredittgarantier fra bankene vil gjøre at en inkludering av denne faktoren ikke vil gi vesentlige effekter for EBKs resultat eller egenkapital.

Stresstest endring i boligprisfall og PD-verdi

Prisfall	(Beløp i tusen kroner)	PD-verdier				
		1 %	2 %	3 %	4 %	5 %
10 %		2 787	5 575	8 362	11 150	13 937
20 %		5 076	10 153	15 229	20 305	25 382
30 %		19 228	38 456	57 685	76 913	96 141
40 %		70 243	140 487	210 730	280 974	351 217
50 %		159 263	318 526	477 790	637 053	796 316

EBK har pr. 31. desember 2025 utført en stresstest på forventet tap på utlån ved endringer i PD-verdi fra 1 prosent til 5 prosent og boligprisfall fra 10 prosent til 50 prosent. F.eks. ved et boligprisfall helt opp til 50 prosent og en beregnet PD-verdi på 5 prosent vil gi et forventet tap på utlån med 796 millioner kroner. Hensyntatt kredittgarantier fra eierbankene ville det ikke gi regnskapsmessig tap for selskapet.

Note 13.3 Derivater

Motpartseksponering fra derivatkontrakter

Eiendeler	31.12.2025		31.12.2024	
	Bokført verdi	Netto verdi ¹	Bokført verdi	Netto verdi ¹
Beløp i tusen kroner				
Finansielle derivater	3 968 142	3 710 601	5 349 407	5 123 142
Sikkerhet mottatt	3 427 399	3 427 399	5 054 806	5 054 806
Netto eksponering	540 743	283 201	294 601	68 336

Gjeld	31.12.2025		31.12.2024	
	Bokført verdi	Netto verdi ¹	Bokført verdi	Netto verdi ¹
Beløp i tusen kroner				
Finansielle derivater	494 211	236 670	480 013	253 748
Avgitt sikkerhet	-	-	9 918	9 918
Netto eksponering	494 211	236 670	470 095	243 830

¹ Netto verdi er bokført verdi av finansielle eiendeler fratrukket finansiell gjeld mot samme motpart. Tilsvarende er netto verdi av finansiell gjeld justert for avgitt sikkerhet mot samme motpart. Fra motparter i derivatavtaler har selskapet ved utgangen av 2025 mottatt kontantsikkerhet på 3,4 milliarder kroner mot 5,0 milliarder kroner i 2024 og har ikke avgitt sikkerhet i 2025 mot 9,9 millioner kroner i 2024. Kontantsikkerhet holdes som innskudd i bank, repoavtaler og plasseringer i ulike verdipapir av høy kvalitet.

Note 13.4 Obligasjoner og sertifikater til virkelig verdi over resultatet

Obligasjoner fordelt på utstedersektor

31. desember 2025 (Beløp i tusen kroner)	Pålydende	Kostpris	Virkelig verdi
Kommuner	6 333 011	6 372 188	6 373 409
Kredittforetak	3 998 000	4 025 012	4 044 428
Statskasseveksler	4 578 029	4 574 198	4 575 575
Verdiendring bokført over resultat og andre inntekter og kostnader inkl. påløpte renter	14 909 040	14 971 397	14 993 412
Verdiendring ført over andre inntekter og kostnader ¹			22 014

Gjennomsnittlig effektiv avkastning er 4,75 prosent annualisert. Beregningen er basert på vektet markedsverdi på 14,1 milliarder kroner. I beregningen er det tatt hensyn til avkastning på 668,2 millioner kroner på bank og obligasjoner og sertifikater. Avkastning på reinvestert mottatt kontantsikkerhet er holdt utenfor i beregningen.

31. desember 2024 (Beløp i tusen kroner)	Pålydende	Kostpris	Virkelig verdi
Kommuner	4 060 000	4 087 431	4 087 647
Kredittforetak	3 920 000	3 950 358	3 958 891
Sum obligasjoner og sertifikater til virkelig verdi inkl. påløpte renter	7 088 152	7 098 856	7 092 249
Verdiendring bokført over resultat og andre inntekter og kostnader inkl. påløpte renter	15 068 152	15 136 645	15 138 786
Verdiendring ført over andre inntekter og kostnader ¹			2 141

¹ Verdiendring relatert til agio effekter på verdipapirer i euro knyttet til reinvestert kontantsikkerhet bokføres over resultat. Tilsvarende agio effekt på gjeld til kredittinstitusjoner er også ført over resultat som netto gevinst og tap på obligasjoner og sertifikater.

Gjennomsnittlig effektiv avkastning er 5,16 prosent annualisert. Beregningen er basert på vektet markedsverdi på 15,6 milliarder kroner. I beregningen er det tatt hensyn til avkastning på 809,4 millioner kroner på bank og obligasjoner og sertifikater. Avkastning på reinvestert mottatt kontantsikkerhet er holdt utenfor i beregningen.

	31.12.2025	31.12.2024
Gjennomsnittlig løpetid	1,5	1,6
Gjennomsnittlig durasjon	0,1	0,1

Samtlige obligasjoner er ratet AA-/Aa3 eller bedre dersom løpetiden er over 100 dager, og A-/A3 dersom løpetiden er inntil 100 dager. Ratingen utføres av et internasjonalt anerkjent ratingbyrå.

Note 13.5 Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner

Ved vurdering av rating benyttes kun ratinger fra godkjente ratingbyråer. Ifølge kapitalkravsreglene (CRR/ CRD IV) kan kredittvurderinger fra godkjente kredittvurderingsbyråer benyttes til å fastsette risikovekt for enkelte engasjementer. De nye kommisjonsforordningene omfatter flere kredittvurderingsbyråer, og kredittvurderinger fra godkjente byråer kan benyttes i kredittvurderingene. Dersom en motpart er ratet av minst tre av byråene, skal risikoklasse bestemmes på bakgrunn av de to høyeste ratingene. Dersom disse to ratingene er ulike, skal den laveste av disse benyttes for å vurdere risikoklassen. Dersom motparten er ratet fra to benyttes den laveste, og dersom det kun er én rating fra et godkjent byrå, benyttes denne.

Av selskapets utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner er 45 prosent i banker i risikoklasse 1 og 55 prosent i banker i risikoklasse 2.

Note 14 Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Skattekostnad ordinært resultat		
Betalbar skatt i balansen	-	-
Justering for skatt på renter på fondsobligasjoner bokført mot egenkapitalen	-	-
Endring utsatt skatt ordinært resultat	50 034	(97 420)
Endring utsatt skatt andre inntekter og kostnader	(43 167)	105 067
Endring skatt tidligere år	-	-
Sum skattekostnad i ordinært resultat	6 868	7 647
Avstemning av skattekostnad mot ordinært resultat før skattekostnad		
Resultat før skattekostnad	100 389	100 745
Forventet inntektsskatt etter nominell sats (25 %)	25 097	25 186
Skatteeffekt av permanente forskjeller	(18 230)	(17 539)
Sum skattekostnad i ordinært resultat	6 868	7 647
Effektiv skattesats	6,8 %	7,6 %
Skattekostnad andre inntekter og kostnader		
Endring utsatt skatt obligasjoner og sertifikater	2 881	(324)
Endring utsatt skatt basisswaper	40 285	(104 743)
Sum skattekostnad andre inntekter og kostnader	43 167	(105 067)
Avstemning av skattekostnad mot andre inntekter og kostnader før skattekostnad		
Andre inntekter og kostnader før skattekostnad	172 666	(420 266)
Forventet inntektsskatt etter nominell sats (25 %)	43 167	(105 067)
Sum skattekostnad andre inntekter og kostnader	43 167	(105 067)
Utsatt skatt vedrørende følgende midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	(2)	(1)
Pensjoner	195	143
Finansielle instrumenter	(65 145)	46 103
Andre midlertidige forskjeller	148	61
Skattemessig underskudd	14 769	51 113
Sum endring utsatt skatt	(50 034)	97 420

Utsatt skattefordel og utsatt skatt i balansen vedrører følgende midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Driftsmidler	-	8
Netto pensjonsforpliktelser	1 958	1 177
Finansielle instrumenter	178 591	439 170
Andre midlertidige forskjeller	939	347
Skattemessig underskudd	263 530	204 453
Sum midlertidige forskjeller	445 018	645 156
Utsatt skatt før endring av skattesats	111 255	161 289
Endring av skattesats	-	-
Bokført utsatt skattefordel	111 255	161 289

Note 15 Klassifisering av finansielle instrumenter

31. desember 2025				
Beløp i tusen kroner	Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Finansielle instrumenter målt til amortisert kost	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	–	–	1 425 506	1 425 506
Utlån til kunder	5 870 123	–	108 563 708	114 433 832
Obligasjoner og sertifikater	–	14 993 412	–	14 993 412
Finansielle derivater	3 968 142	–	–	3 968 142
Aksjer målt til virkelig verdi over resultat	1 650	–	–	1 650
Andre finansielle eiendeler	–	–	15 666	15 666
Sum finansielle eiendeler	9 839 915	14 993 412	110 004 880	134 838 207
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater	494 211	–	–	494 211
Gjeld stiftet v/utsted. av verdipap.	–	–	123 336 886	123 336 886
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	–	3 474 785	3 474 785
Annen gjeld	–	–	73 529	73 529
Ansvarlig lånekapital	–	–	854 675	854 675
Sum finansielle forpliktelser	494 211	–	127 739 875	128 234 086

31. desember 2024				
Beløp i tusen kroner	Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter målt til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader	Finansielle instrumenter målt til amortisert kost	Sum
Finansielle eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	–	–	1 169 415	1 169 415
Utlån til kunder	7 084 257	–	97 554 037	104 638 294
Obligasjoner og sertifikater	–	15 138 786	–	15 138 786
Finansielle derivater	5 349 407	–	–	5 349 407
Aksjer målt til virkelig verdi over resultat	1 650	–	–	1 650
Andre finansielle eiendeler	–	–	36 637	36 637
Sum finansielle eiendeler	12 435 313	15 138 786	98 760 089	126 334 189
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater	480 095	–	–	480 095
Gjeld stiftet v/utsted. av verdipap.	–	–	113 554 108	113 554 108
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	–	5 054 806	5 054 806
Annen gjeld	–	–	84 448	84 448
Ansvarlig lånekapital	–	–	779 280	779 280
Sum finansielle forpliktelser	480 095	–	119 472 642	119 952 737

Note 16 Virkelig verdi av finansielle instrumenter til amortisert kost

Beløp i tusen kroner	31.12.2025		31.12.2024	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Finansielle eiendeler				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	1 425 506	1 425 506	1 169 415	1 169 415
Utlån til kunder	114 433 832	114 433 832	104 638 294	104 638 294
Sum finansielle eiendeler	115 859 337	115 859 337	105 807 709	105 807 709
Finansielle forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	123 336 886	122 627 601	113 554 108	112 273 395
Ansvarlig lån	854 675	861 185	779 280	781 445
Sum finansielle forpliktelser	124 191 561	123 488 786	114 333 388	113 054 840

Virkelig verdi av utlån til kunder med flytende rente og utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner er vurdert til å være lik bokført verdi, og vurderes til å være lik amortisert kost. Virkelig verdi av fastrente-utlånene er amortisert kost justert for nåverdien av differansen mellom lånenes faste rente og rente på balansedagen. Fordelingen av boliglån til flytende og fast rente utdypes i [note 13.2](#). Virkelig verdi på norsk gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer og ansvarlig lån er basert på ligningskurser publisert av Verdipapirforetakenes forbund. Virkelig verdi på utenlandsk gjeld er basert på noterte priser på Bloomberg.

Note 17 Virkelig verdi hierarki

Eika Boligkreditt AS verdsetter finansielle instrumenter til virkelig verdi og klassifiserer de på tre forskjellige nivåer som er basert på markedsforholdene på balansedagen.

Nivå 1: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på noterte priser i aktivt marked

I nivå 1 inngår finansielle instrumenter der verdsettelsen er basert på noterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler. Noterte priser innhentes fra Bloomberg. Selskapets plasseringer i statsobligasjoner inngår i denne kategorien.

Nivå 2: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på observerbare markedsdata

Nivå 2 omfatter finansielle instrumenter som verdsettes ved bruk av markedsinformasjon som ikke er noterte priser, men som kan være direkte eller indirekte observerbare. Indirekte observerbare markedsdata innebærer at prisen er avledet av tilsvarende finansielle instrumenter og forpliktelser som markedet legger til grunn ved verdsettelse. Denne kategorien består av markedsverdiene av rente- og valutaswaper som er basert på swapkurver samt plasseringer i obligasjoner og sertifikater som ikke er statsobligasjoner. I verdsettelsen er det anvendt neddiskonterte kontantstrømmer. Markedsdata innhentes fra en anerkjent leverandør av markedsdata.

Nivå 3: Finansielle instrumenter der verdsettelsen er basert på ikke-observerbare markedsdata

I Nivå 3 inngår fastrenteutlånene og aksjer til virkelig verdi over resultat. Virkelig verdi av fastrenteutlånene er amortisert kost justert for nåverdien av differansen mellom lånenes faste rente og gjeldende tilbudte fastrente på balansedagen. Verdsettelse av aksjer er basert på neddiskonterte kontantstrømmer.

31. desember 2025

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle eiendeler			
Utlån til kunder (Fastrentelån)	–	–	5 870 123
Obligasjoner og sertifikater	3 459 323	11 534 089	–
Finansielle derivater	–	3 968 142	–
Aksjer målt til virkelig verdi over resultat	–	–	1 650
Sum finansielle eiendeler	3 459 323	15 502 231	5 871 773
Finansiell gjeld			
Finansielle derivater	–	494 211	–
Sum finansiell gjeld	–	494 211	–

Det har ikke vært noen signifikante overføringer mellom de ulike nivåene i 2025.

31. desember 2024

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle eiendeler			
Utlån til kunder (Fastrentelån)	–	–	7 084 257
Obligasjoner og sertifikater	5 242 319	9 896 467	–
Finansielle derivater	–	5 349 407	–
Aksjer målt til virkelig verdi over resultat	–	–	1 650
Sum finansielle eiendeler	5 242 319	15 245 874	7 085 907
Finansiell gjeld			
Finansielle derivater	–	480 095	–
Sum finansiell gjeld	–	480 095	–

Det har ikke vært noen signifikante overføringer mellom de ulike nivåene i 2024.

Spesifikasjon av eiendeler i nivå 3

2025							
Beløp i tusen kroner	01.01.2025	Tilgang/kjøp	Salg/forfall	Bevegelser inn/ut av nivå 3	Resultatført 2025	Andre inntekter og kostnader	31.12.2025
Netto utlån til kunder (Fastrentelån)	7 084 257	648 877	(1 972 215)	–	109 205	–	5 870 123
Aksjer målt til virkelig verdi over resultat	1 650	–	–	–	–	–	1 650
Sum	7 085 907	648 877	(1 972 215)	–	109 205	–	5 871 773
2024							
Beløp i tusen kroner	01.01.2024	Tilgang/kjøp	Salg/forfall	Bevegelser inn/ut av nivå 3	Resultatført 2024	Andre inntekter og kostnader	31.12.2024
Netto utlån til kunder (Fastrentelån)	7 142 545	1 598 121	(1 645 546)	–	(10 863)	–	7 084 257
Aksjer målt til virkelig verdi over resultat	1 650	–	–	–	–	–	1 650
Sum	7 144 195	1 598 121	(1 645 546)	–	(10 863)	–	7 085 907

Spesifikasjon av valutaendringer gjeld

2025				
Beløp i tusen kroner	01.01.2025	Utstedt/forfalt	Valutaendring	31.12.2025
Endring gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer ¹	59 792 635	727 100	(1 663 720)	60 048 415
Sum	59 792 635	727 100	(1 663 720)	60 048 415
2024				
Beløp i tusen kroner	01.01.2024	Utstedt/forfalt	Valutaendring	31.12.2024
Endring gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer ¹	56 903 438	727 100	2 162 097	59 792 635
Sum	56 903 438	727 100	2 162 097	59 792 635

¹ Tabellen viser valutaendringer tilknyttet utstedte obligasjoner i fremmed valuta. Valutaendring knyttet til gjeld til kredittinstitusjoner er ikke vist i tabellen.

Sensitivitetsanalyse av eiendeler klassifisert i nivå 3 pr. 31. desember 2025

Ved økning i rentenivået på ett prosentpoeng i alle rentesatser vil verdien av foretakets fastrenteutlån til virkelig verdi blitt redusert med 140,5 millioner kroner. Ved reduksjon i rentenivået ville effekten blitt en økning på 140,5 millioner kroner i verdien på fastrenteutlån til virkelig verdi. Beløpene er beregnet ved bruk av durasjon, som vil si gjenstående tid av rentebindingsperioden.

Endring i virkelig verdi av fastrenteutlån som er henførbart til endring i kredittrisiko

Som følge av at foretakets fastrente utlån til virkelig verdi har uendret kredittspread gir det ikke endring i virkelig verdi som er henførbart til endring i kredittrisiko. Dette gjelder både pr. 31. desember 2025, og kumulativt.

Note 18 Sikkerhetsmassen

Det følger av finansforetaksforskriften § 11-7, som trådte i kraft 8. juli 2022, at det er et krav om overpantsettelse på minst 5 prosent av verdien av utstedt obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) i sikkerhetsmassen. I beregning av kravet på 5 prosent legges det til grunn pålydende verdier (nominelle verdier på sikrede valutakurser uten påløpte renter) samt at det er hensyntatt egenbeholdning av OMF. Eika Boligkreditt har i sitt EMTCN-Programme forpliktet seg til å opprettholde en overpantsettelse på minimum 2,75 prosent. Men forutsetningen for å holde en lavere overpantsettelse enn 5 prosent er at Aaa ratingen på obligasjonene opprettholdes. Det er i tillegg nødvendig med overpantsettelse på 2 prosent for å opprettholde Aaa rating fra Moody's Investors Service. I beregning av overpantsettelse i henhold til rating- og låneprogram er det også brukt pålydende verdier.

Beregning av overpantsettelse ved bruk av nominelle verdier (beregnet i henhold til finansforetaksforskriften §11-7)

Sikkerhetsmassen	Nominelle verdier inkl. egenbeholdning	
	31.12.2025	31.12.2024
Beløp i tusen kroner		
Utlån til kunder uten påløpte renter	114 378 631	104 704 601
Utlån ikke kvalifisert i sikkerhetsmassen ¹	(1 165 558)	(836 200)
Fyllingssikkerhet:		
Fyllingssikkerhet ²	12 914 257	11 194 972
Fyllingssikkerhet holdt utenfor beregning av overpantsettelse for LCR formål ³	(300 000)	(300 000)
Sum sikkerhetsmassen	125 827 330	114 763 374
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	107,86 %	108,88 %

Utestående OMF

Utestående OMF		
	31.12.2025	31.12.2024
Beløp i tusen kroner		
Obligasjoner med fortrinnsrett	116 451 750	105 404 250
Egenbeholdning (OMF) ⁴	204 000	–
Utestående OMF	116 655 750	105 404 250

Beregning av overpantsettelse ved bruk av nominelle verdier
(beregnet i henhold til krav i låneprogram og etter Moody's Investor Service methodology)

Sikkerhetsmassen	Nominelle verdier	
	31.12.2025	31.12.2024
Beløp i tusen kroner		
Utlån til kunder ²	114 378 631	104 704 601
Utlån ikke kvalifisert i sikkerhetsmassen ⁵	(1 107 401)	(810 382)
Fyllingssikkerhet:		
Fyllingssikkerhet ²	12 914 257	11 194 972
Sum sikkerhetsmassen	126 185 487	115 089 191
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	108,36 %	109,19 %

Utestående OMF

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Obligasjoner med fortrinnsrett	116 451 750	105 404 250
Utestående OMF	116 451 750	105 404 250

¹ Utlån som har pant uten rettsvern, lån i mislighold og eventuelt andelen av lån med LTV over 80 prosent er trukket ut av beregningen av beløpsmessig balanse.

² Fyllingssikkerhet inkluderer utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner herunder underliggende sikkerhet i repo-avtaler og obligasjoner og sertifikater til nominell verdi.

³ Likvide eiendeler som benyttes i rapporteringen av LCR indikatorene er holdt utenfor beregningen av sikkerhetsmassens overpantsettelse jf. Finanstilsynets Q&A rapportering av likviditetsreserven

⁴ I beregningen av kravet på 5 prosent er det hensyntatt egenbeholdning av OMF.

⁵ Utlån som har pant uten rettsvern, er trukket ut i beregning av beløpsmessig balanse.

Note 19 Andre finansielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Forskuddsbetalte kostnader	5 127	938
Inskuddsbasert driftspensjon	1 644	988
Kortsiktige fordringer	8 895	34 711
Sum andre finansielle eiendeler	15 666	36 637

Note 20 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet ikke klarer å innfri sine forpliktelser ved forfall uten at det oppstår store kostnader i form av refinansiering eller behov for førtidig realisering av eiendeler. I verste fall er likviditetsrisiko, risikoen for at selskapene ikke klarer å refinansiere seg i tilstrekkelig grad til å møte forpliktelser ved forfall. Selskapet har lån som forfaller i 2026 på netto 15,7 milliarder kroner hensyntatt valutasikring. Selskapet hadde pr. 31. desember 2025 likvide midler i form av bankinnskudd på 1,4 milliard kroner, verdipapirportefølje på 15,0 milliarder kroner samt kassekreditt på 50 millioner kroner. Disse eiendelene kan selges for å dekke selskapets forpliktelser. Det er også etablert en avtale med eierne om kjøp av selskapets obligasjoner (Note Purchase Agreement).

Mer informasjon og vilkår knyttet til avtale om kjøp av OMF er nærmere beskrevet i [note 23](#). Styring av likviditetsrisiko skjer gjennom fastsatte rammer for finansieringsstruktur, krav til spredning på instrumenter, løpetider og markeder samt etablering av beredskapsfasiliteter.

Likviditetsrisiko

Tabellene viser udiskonterte kontraktsmessige kontantstrømmer for finansielle forpliktelser.

Finansielle forpliktelser pr 31. desember 2025

Beløp i tusen kroner	Balanseført verdi 31.12.2025	Uten avtalt løpetid	Løpetid 0–1 måned	Løpetid 1–3 måneder	Løpetid 3–12 måneder	Løpetid 1–5 år	Løpetid over 5 år	Sum
Finansielle forpliktelser								
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	123 336 886	–	749 739	7 779 086	10 760 907	100 935 306	28 671 851	148 896 890
Ansvarlig lånekapital	854 675	–	3 084	9 664	111 459	865 832	–	990 039
Finansielle derivater (netto)	(3 473 931)	–	38 265	244 928	1 349 232	(1 240 076)	(15 691)	376 658
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹	3 474 785	3 474 785	–	–	–	–	–	3 474 785
Sum finansielle forpliktelser	124 192 415	3 474 785	791 089	8 033 678	12 221 598	100 561 061	28 656 160	153 738 371
Finansielle derivater								
Finansielle derivater brutto								
Utstrømmer		–	(78 265)	(702 579)	(2 326 534)	(46 012 707)	(21 036 160)	(70 156 245)
Innstrømmer		–	40 000	457 651	977 302	47 252 784	21 051 851	69 779 587
Finansielle derivater (netto)		–	(38 265)	(244 928)	(1 349 232)	1 240 076	15 691	(376 658)

Forfallsstruktur er lagt til grunn ved klassifisering

¹ I henhold til avtaler med motparter som regulerer handler i OTC-derivater, skal det i visse tilfeller stilles sikkerhet. I løpet av 2025 og 2024 har Eika Boligkreditt AS mottatt slik sikkerhetsstillelse i form av kontanter. Kontantene disponeres av Eika Boligkreditt AS i sikkerhetsstillellesperioden og innregnes i balansen med en tilhørende forpliktelse. Både eiendelen i form av kontanter og forpliktelsen måles deretter til amortisert kost.

Finansielle forpliktelser pr 31. desember 2024

Beløp i tusen kroner	Balanseført verdi 31.12.2024	Uten avtalt løpetid	Løpetid 0–1 måned	Løpetid 1–3 måneder	Løpetid 3–12 måneder	Løpetid 1–5 år	Løpetid over 5 år	Sum
Finansielle forpliktelser								
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir	113 554 108	–	157 766	6 806 688	10 525 248	87 559 554	28 393 774	133 443 031
Ansvarlig lånekapital	779 280	–	2 169	10 572	36 314	875 116	–	924 170
Finansielle derivater (netto)	(4 869 312)	–	36 551	(574 925)	224 138	(581 094)	(640 393)	(1 535 724)
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹	5 054 806	5 054 806	–	–	–	–	–	5 054 806
Sum finansielle forpliktelser	114 518 882	5 054 806	196 486	6 242 335	10 785 700	87 853 576	27 753 381	137 886 283
Finansielle derivater								
Finansielle derivater brutto								
Utstrømmer		–	(78 422)	(5 604 202)	(6 915 551)	(39 209 671)	(13 715 495)	(65 523 341)
Innstrømmer		–	41 871	6 179 126	6 691 414	39 790 766	14 355 888	67 059 065
Finansielle derivater (netto)		–	(36 551)	574 925	(224 138)	581 094	640 393	1 535 724

Forfallsstruktur er lagt til grunn ved klassifisering

¹ I henhold til avtaler med motparter som regulerer handler i OTC-derivater, skal det i visse tilfeller stilles sikkerhet. I løpet av 2024 og 2023 har Eika Boligkreditt AS mottatt slik sikkerhetsstillelse i form av kontanter. Kontantene disponeres av Eika Boligkreditt AS i sikkerhetsstillelsesperioden og innregnes i balansen med en tilhørende forpliktelse. Både eiendelen i form av kontanter og forpliktelsen måles deretter til amortisert kost.

Note 21 Markedsrisiko

Markedsrisiko oppstår gjennom selskapets eksponering i rente- og valutamarkedet.

Note 21.1 Renterisiko

Selskapet er også eksponert for renterisiko knyttet til tap av rente-netto. Eika Boligkreditt finansierer sin utlånsportefølje gjennom ekstern finansiering i obligasjoner med fortrinnsrett og senior-finansiering. Ulik rentebinding og referanserenter på utlån og innlån gir utslag på rentenetto i selskapet. Renterisiko reduseres ved at innlån og utlån i høy grad tilpasses samme rentebetingelser.

Rentesensitivitet

Ved endring av rentenivået vil det gi en resultatendring som følge av både endring i markedsverdien og i netto renteinntekter.

Resultatendring ved endring i markedsverdien

Ved økning i rentenivået på ett prosentpoeng, beregner over en periode på 12 måneder med utgangspunkt i porteføljen pr. 31. desember 2025, i alle rentesatser, vil verdien av selskapets aktiva ved årsslutt bli redusert med 37,4 millioner kroner, mens verdien av passiva vil bli redusert med 70,3 millioner kroner. Nettoeffekten på resultatet før skattekostnad vil følgelig ha vært en økning på 32,9 millioner kroner. Ved reduksjon i rentenivået ville effektene bli en økning på 37,4 millioner kroner i verdien på aktiva, og en økning på 70,3 millioner kroner i verdien på passiva og 32,9 millioner kroner

i reduksjon av resultatet før skattekostnad. Beløpene er beregnet ved bruk av durasjon, som vil si gjenstående tid av rentebindings-perioden, både på aktiva- og passivasiden. Ved beregning av durasjon er tilhørende rentesikring hensyntatt. Verdiberegningen består av virkelig verdi av fastrenteutlånene, obligasjoner og sertifikater til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader, derivater samt gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer til fast rente, som er finansielle instrumenter som ikke måles til amortisert kost.

Resultatendring ved endring i netto renteinntekter

Ved økning i rentenivået på ett prosentpoeng i alle rentesatser vil renteinntektene ved årsslutt økes med 1,28 milliarder kroner, mens rentekostnadene vil bli økt med 1,21 milliarder kroner. Effekten på netto renteinntekter vil følgelig ha vært en økning på 74,3 millioner kroner. En reduksjon av rentenivået ville gi en reduksjon med 1,28 milliarder kroner i renteinntektene, og en reduksjon på 1,21 milliarder kroner i rentekostnadene. Dette ville gi en reduksjon på 74,3 millioner kroner på netto renteinntekter. I beregningen av resultateffekt på netto renteinntekter består renteendringen av selskapets portefølje i flytende rente og virkelig verdi av fastrenteutlån, utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, derivater, obligasjoner og sertifikater til virkelig verdi over andre inntekter og kostnader, gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer og ansvarlig lån.

Samlet resultateffekt ved endring i markedsverdien og i netto renteinntekter

Ved økning i rentenivået på ett prosentpoeng i alle rentesatser vil gi en samlet endring i markedsverdien og i netto renteinntekter med 107,2 millioner kroner i resultat før skattekostnad. En nedgang i rentenivået på ett prosentpoeng i alle rentesatser vil gi en samlet endring i markedsverdien og i netto renteinntekter med minus 107,2 millioner kroner før skattekostnad. Det er i beregningen forutsatt at distributørprovisjonene ikke påvirkes av denne endringen.

Note 21.2 Valutarisiko

Likviditet holdt i euro kan generere en mer- eller mindre avkastning opp mot tilsvarende gjeldspost (kontantsikkerhet stilt av swap motpart eller innlån i euro). Dette vil over tid medføre en over- eller underdekning av euro. Denne underdekningen må dekkes inn gjennom kjøp av euro. Rammen på underdekningen i euro er 5 millioner kroner. Selskapet har gjeld gjennom obligasjoner med fortrinnsrett utstedt i euro. Gjelden er fullt sikret gjennom valuta-derivater. Siden gjelden er fullt sikret gjennom valutaderivater har ikke selskapet noen valutarisiko ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. Nedenfor følger en oversikt over balanseført verdi i norske kroner på finansielle instrumenter i utenlandsk valuta. Verdijusteringer som består av renteelementet og endring i valuta-bytteavtalen i valutasikringen på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer, er i imidlertid ikke inkludert i oppstillingen.

Valutarisiko per 31. desember 2025

Beløp i tusen kroner	Forfall 0–1 måned	Forfall 1–3 måneder	Forfall 3–12 måneder	Forfall 1–5 år	Forfall over 5 år	Sum
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir i EUR	–	–	–	35 749 542	24 782 672	60 532 214
Valutaderivater i EUR	–	–	–	(35 749 542)	(24 782 672)	(60 532 214)
Netto valutaeksponering	–	–	–	–	–	–

Valutarisiko per 31. desember 2024

Beløp i tusen kroner	Forfall 0–1 måned	Forfall 1–3 måneder	Forfall 3–12 måneder	Forfall 1–5 år	Forfall over 5 år	Sum
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapir i EUR	–	5 908 710	5 897 252	29 680 758	18 623 941	60 110 661
Valutaderivater i EUR	–	(5 908 710)	(5 897 252)	(29 680 758)	(18 623 941)	(60 110 661)
Netto valutaeksponering	–	–	–	–	–	–

Note 22 Annen risiko

Risiko knyttet til kapitalforvaltning

Låneopptak ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett medfører at foretaket vil ha overskuddslikviditet i periodene etter låneopptak. Behovet for å ha likvider stiger som følge av at balansen vokser. Dette innebærer at det er behov for å ha økte linjer for å plassere likviditet hos kredittverdige motparter innenfor regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett. Selskapet har risiko knyttet til kapitalforvaltning gjennom verdipapirer i Norge, herunder statspapirer, kommunepapirer og norske obligasjoner med fortrinnsrett. Det er etablert rammer for styring av overskuddslikviditeten som begrenser henholdsvis rente- og kredittspreadsrisikoen på investeringene. Forvaltningen er underlagt rapporterings- og posisjonsrammer fastsatt av styret i selskapet. Disse rammene gjennomgås en gang i året. Selskapets samlede markedsrisiko vurderes basert på stress scenarier utarbeidet i tråd med anbefalinger fra Finanstilsynet og Baselkomitéen, jf. [note 13.4](#) vedrørende sertifikater og obligasjoner med fast avkastning.

Styring og kontroll av IT-systemer

Selskapet sine IT-systemer er helt sentrale for regnskapsføringen og rapporteringen av gjennomførte transaksjoner, for å fremskaffe grunnlag for viktige estimater og beregninger, og for å fremskaffe relevant tilleggsinformasjon. IT-systemene er standardiserte, og deler av forvaltningen og driften er i stor grad utkontraktert til tjenesteleverandører. God styring og kontroll med IT-systemene både i Eika Boligkreditt AS og hos tjenesteleverandørene er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering.

Note 23 Gjeld

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Pålydende verdi obligasjoner	119 351 750	107 989 250
Pålydene verdi sertifikater	-	-
Kursdifferanser og rente-, valutasikring og påløpte renter	3 985 136	5 564 858
Pålydende verdi ansvarlig lånekapital	850 000	775 000
Kursdifferanser og påløpte renter	4 675	4 280
Sum	124 191 561	114 333 388

Eika Boligkreditt AS (EBK) har avtale om kassekreditt med DNB Bank ASA (DNB). Kassekreditten som er på 50 millioner kroner var ubenyttet pr. 31. desember 2025 og pr. 31. desember 2024. Det er her knyttet betingelser vedrørende egenkapitalandel.

I 2012 ble det inngått avtaler som regulerer henholdsvis –likviditets- og kapitalstøtte fra eierbankene til Eika Boligkreditt. Likviditetsstøtten er regulert i avtale som trådte i kraft 10. mai 2012 om kjøp av obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). I løpet av andre kvartal 2024 ble avtalevilkårene i likviditetsstøtteavtalen reforhandlet med eierbankene hvor formålet var å sikre at kjøpsforpliktelsen ikke reelt sett øker kapitalbehovet i eierbankene fremover. I den reviderte avtalen er sekundærforpliktelsen fjernet og eierbankenes samlede primærforpliktelse begrenses slik at samlet utstedt beløp av OMF under likviditetsstøtteavtalen ikke kan utgjøre mer enn 20 prosent av det samlede beløpet av foretakets utstedte OMF. Hovedtrekkene i avtalen er at eierbankene, så lenge de har finansiering i selskapet, under gitte forutsetninger er forpliktet til å tilføre Eika Boligkreditt likviditet. I den grad eierbankene har kjøpt obligasjoner med fortrinnsrett under likviditetsavtalen, uten at disse er tilbakebetalt, kommer de til fratrekk ved beregning av eierbankens gjenstående likviditetsforpliktelse.

Avtalen om kjøp av OMF kan under visse vilkår termineres.

Det er knyttet betingelser til långiver i forhold til overpantsettelse. For obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) som er tilordnet foretakets sikkerhetsmasse gjelder krav om overpantsettelse på 5 prosent for lån som inngår EMTCN-Programme. Dette innebærer at selskapet til enhver tid skal ha verdier i sin sikkerhetsmasse som utgjør minst 105 prosent av sum utestående OMF. Se [note 18](#) for ytterligere informasjon.

Selskapet har pr. 31. desember 2025 utstedte obligasjonslån med pålydende på til sammen 119 351 750 tusen kroner.

Note 23.1 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

Obligasjoner med fortrinnsrett

ISIN (Beløp i tusen kroner)	Pålydende beløp	Lokal valuta	Rente	Rentesats	Opptak	Forfall	31.12.2025	31.12.2024
NO0010881162	6 000 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,41 %	2020	2025	–	4 113 186
NO0010921067	10 500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,75 %	2021	2026	7 342 839	10 599 203
NO0011135105	6 000 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,50 %	2021	2026	6 015 439	6 035 259
NO0012475609	6 000 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,42 %	2022	2027	6 006 004	6 004 988
NO0012807421	7 500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,48 %	2023	2028	7 573 689	7 580 477
NO0013135301	8 000 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,57 %	2024	2029	8 006 800	8 010 700
NO0013401935	720 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,57 %	2024	2039	1 222 265	625 152
NO0013470542	6 500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,40 %	2025	2030	6 543 341	–
NO0013637819	6 500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,38 %	2025	2030	8 700 026	–
NO0010625346	1 500 000	NOK	Fast	4,60 %	2011	2026	1 515 022	1 515 113
NO0010669922	1 000 000	NOK	Fast	4,00 %	2013	2028	1 037 596	1 037 290
NO0010687023	150 000	NOK	Fast	4,10 %	2013	2028	151 965	151 965
NO0010763022	850 000	NOK	Fast	2,25 %	2016	2031	860 360	859 820
NO0010780687	700 000	NOK	Fast	2,60 %	2016	2027	711 486	711 418
NO0010815376	1 600 000	NOK	Fast	2,67 %	2018	2033	1 632 428	1 631 597
NO0012708827	2 000 000	NOK	Fast	4,00 %	2022	2032	2 014 145	2 013 145
NO0012728643	1 700 000	NOK	Fast	4,33 %	2022	2034	1 765 435	1 771 199
NO0013386680	800 000	NOK	Fast	4,15 %	2024	2036	1 100 099	503 512
XS1725524471	500 000	EUR	Fast	0,375 %	2017	2025	–	5 908 710
XS1869468808	500 000	EUR	Fast	0,50 %	2018	2025	–	5 897 252
XS1945130620	500 000	EUR	Fast	0,875 %	2019	2029	5 945 911	5 914 934
XS1969637740	10 000	EUR	Fast	1,245 %	2019	2039	119 448	118 939
XS1997131591	60 000	EUR	Fast	1,112 %	2019	2039	714 821	711 770
XS2085864911	5 000	EUR	Fast	0,56 %	2019	2039	59 137	58 881
XS2133386685	500 000	EUR	Fast	0,01 %	2020	2027	5 931 389	5 918 498
XS2234711294	500 000	EUR	Fast	0,01 %	2020	2028	5 948 580	5 937 574
XS2353312254	500 000	EUR	Fast	0,125 %	2021	2031	5 898 931	5 869 936
XS2482628851	500 000	EUR	Fast	1,625 %	2022	2030	5 951 116	5 920 139
XS2536806289	500 000	EUR	Fast	2,50 %	2022	2028	5 938 658	5 906 652
XS2636611332	500 000	EUR	Fast	3,25 %	2023	2033	5 975 888	5 944 276
XS2787826382	500 000	EUR	Fast	2,875 %	2024	2029	6 033 888	6 003 100
XS3028070350	500 000	EUR	Fast	3,25 %	2025	2035	6 039 920	–
XS3079617505	500 000	EUR	Fast	2,75 %	2025	2032	5 974 527	–
Verdijusteringer							(2 314 151)	(2 312 409)
Obligasjoner med fortrinnsrett inkl. påløpte renter ¹							120 417 001	110 962 274

¹ For obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) som er tilordnet foretakets sikkerhetsmasse gjelder krav om overpantsettelse på 5 prosent i henhold til selskapets låneprogram (Euro Medium Term Covered Note Programme). Det er nødvendig med overpantsettelse på 2 prosent for å oppretthold Aaa rating fra Moody's Investors Service.

Senior usikrede obligasjonsinnlån

ISIN (Beløp i tusen kroner)	Pålydende beløp	Lokal valuta	Rente	Rentesats	Opptak	Forfall	31.12.2025	31.12.2024
NO0010834716	500 000	NOK	Fast	3,01 %	2018	2025	–	301 650
NO0010841620	300 000	NOK	Fast	2,87 %	2019	2026	308 129	308 073
NO0010849433	500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,74 %	2019	2024	–	–
NO0010874944	300 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,58 %	2020	2025	–	186 358
NO0010904642	500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,65 %	2020	2024	–	–
NO0012899915	250 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 1,25 %	2023	2028	252 435	252 594
NO0013013979	250 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 1,24 %	2023	2028	250 617	250 636
NO0013101576	500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,87 %	2023	2026	500 866	500 883
NO0013251207	300 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,60 %	2024	2027	301 068	301 135
NO0013383380	500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,81 %	2024	2029	503 816	504 077
NO0013460782	300 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,61 %	2025	2028	302 822	–
NO0013588459	500 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 0,83 %	2025	2030	500 509	–
Verdijusteringer							(376)	(13 572)
Sum senior usikrede obligasjonsinnlån inkl. påløpte renter							2 919 885	2 591 834
Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer inkl. påløpte renter							123 336 886	113 554 108

Ansvarlig lånekapital

ISIN (Beløp i tusen kroner)	Pålydende beløp	Lokal valuta	Rente	Rentesats	Opptak	Forfall	31.12.2025	31.12.2024
NO0010917735	75 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 1,04 % ²	2021	2031	75 791	151 653
NO0012618927	375 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 2,20 % ³	2022	2032	377 703	377 747
NO0013265900	250 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 1,65 % ⁴	2024	2034	249 852	249 881
NO0013684647	150 000	NOK	Flytende	3M Nibor + 1,25 % ⁵	2025	2036	151 328	–
Sum ansvarlig lånekapital inkl. påløpte renter							854 675	779 280

² Ansvarlig lån 75 millioner kroner med forfall 20. januar 2031, har innløsningsrett (call) 20. januar 2026, og deretter på hver rentebetalingsdato. Det foreligger også regulatorisk og skattemessig innløsningsrett. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad kapitalen kan regnes som ansvarlig kapital kan obligasjonen innløses til en pris lik 100 prosent pluss påløpte renter. 28. oktober 2025 ble det gjennomført tilbakekjøp og nedskrivning av 75 millioner kroner i opprinnelig pålydende beløp på 150 millioner kroner.

³ Ansvarlig lån 375 millioner kroner med forfall 18. november 2032, har innløsningsrett (call) 18. august 2027, og deretter på hver bankdag i den påfølgende renteperioden og deretter på hver rentebetalingsdato. Det foreligger også regulatorisk og skattemessig innløsningsrett. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad kapitalen kan regnes som ansvarlig kapital kan obligasjonen innløses til en pris lik 100 prosent pluss påløpte renter.

⁴ Ansvarlig lån 250 millioner kroner med forfall 27. desember 2034, har innløsningsrett (call) 27. september 2029, og deretter på hver bankdag (inkludert neste rentebetalingsdato) i den påfølgende renteperioden og deretter på hver rentebetalingsdato. Det foreligger også regulatorisk og skattemessig innløsningsrett. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad kapitalen kan regnes som ansvarlig kapital kan obligasjonen innløses til en pris lik 100 prosent pluss påløpte renter.

⁵ Ansvarlig lån 150 millioner kroner med forfall 28. april 2036, har innløsningsrett (call) 28. januar 2031, og deretter på hver bankdag (inkludert neste rentebetalingsdato) i den påfølgende renteperioden og deretter på hver rentebetalingsdato. Det foreligger også regulatorisk og skattemessig innløsningsrett. Dersom offentlige reguleringer medfører endringer som påvirker i hvilken grad kapitalen kan regnes som ansvarlig kapital kan obligasjonen innløses til en pris lik 100 prosent pluss påløpte renter.

Note 24 Annen gjeld

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Påløpne kostnader		
Betaling for formidling av utlån til banker	58 515	70 335
Påløpte renter	2 488	2 535
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 802	1 686
Avsatt styrehonorar	922	835
Påløpne feriepenger	2 857	2 525
Avsatt bonus	-	-
Andre påløpne kostnader	2 669	2 991
Sum	69 252	80 906
Annen gjeld		
Leverandørgjeld	2 517	1 952
Skyldig skattetrekk	1 689	1 309
Skyldig mva	71	281
Betalbar skatt	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-	(1)
Sum	4 277	3 542
Totalt annen gjeld	73 529	84 448

Note 25 Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ordninger som oppfyller lovens krav. Eika Boligkreditt valgte i 2016 å avvikle den ytelsesbaserte pensjonsordningen slik at alle ansatte nå er omfattet av en innskuddsbasert pensjonsordning.

Innskuddsbasert ordning

Denne ordningen baserer seg på at selskapet yter et tilskudd på 7 prosent av lønn fra 0–7,1 ganger grunnbeløpet i Folketrygden (G) og 20 prosent av lønn fra 7,1–12 G I tillegg dekker selskapet risiko-forsikring som omfatter uførhet og barnepensjon for de som inngår i innskuddsordningen.

AFP – avtalefestet pensjonsordning

AFP er en tariffestet pensjonsordning i privat sektor. For å ha rett til AFP må arbeidstaker ha vært ansatt i en bedrift tilsluttet AFP i 7 av de 9 siste årene før fylte 62 år. Premien beregnes med utgangspunkt i en fast prosent av den ansattes lønnsutbetaling mellom 1 og 7,1 G. Det betales ikke premie for arbeidstakere etter det året de fyller 61 år. Alle ansatte i selskapet er tilknyttet ordningen fra 1. april 2016. Innbetalt premie kostnadsføres.

Individuell ordning

Selskapet har en individuell pensjonsordning for administrerende direktør pr. 31. desember 2025. Det har blitt inngått avtale om innskuddsbasert tilleggspensjon der det innbetales et fast tilskudd til driftspensjon månedlig.

	2025	2024
Antall ansatte som inngår i individuell ordning	1	1
Antall ansatte som inngår i innskuddsbasert ordning	21	20

Pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2025	2024
Innskuddsbasert ordning	3 025	3 019
Individuell pensjonsordning	639	619
AFP-ordning	415	348
Sum pensjonskostnader	4 079	3 985

Balanseført pensjonsforpliktelser

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Individuell ordning	1 958	1 177
Sum pensjonsforpliktelser	1 958	1 177

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 501 039 914 aksjer pålydende kr 1,-.
Alle aksjer er pr. 31. desember 2025 godkjent, utstedt og fullt innbetalt.

Aksjonæroversikt 31. desember 2025	Antall aksjer	Eierandel
Skagerrak Sparebank	146 498 540	9,76 %
JBF Sparebank	133 702 670	8,91 %
Jæren Sparebank	106 378 118	7,09 %
Skue Sparebank	91 794 445	6,12 %
Orkla Sparebank	74 780 495	4,98 %
Tinde Sparebank	71 117 918	4,74 %
Romerike Sparebank	64 417 280	4,29 %
Grong Sparebank	60 741 342	4,05 %
Odal Sparebank	60 249 844	4,01 %
Sparebanken Narvik	56 672 411	3,78 %
Aurskog Sparebank	55 396 179	3,69 %
Marker og Eidsberg Sparebank	53 799 492	3,58 %
Agder Sparebank	49 014 251	3,27 %
Melhus Sparebank	39 893 218	2,66 %
Berg Sparebank	29 699 141	1,98 %
Bien Sparebank ASA	29 551 256	1,97 %
Trøgstad Sparebank	28 713 518	1,91 %

Aksjonæroversikt 31. desember 2025	Antall aksjer	Eierandel
Tysnes Sparebank	25 584 489	1,70 %
Rørosbanken	22 637 378	1,51 %
Kvinesdal Sparebank	22 293 067	1,49 %
Askim & Spydeberg Sparebank	19 580 477	1,30 %
Strømmen Sparebank	19 258 677	1,28 %
Trøndelag Sparebank	17 024 179	1,13 %
Ørskog Sparebank	16 861 582	1,12 %
Grue Sparebank	15 800 019	1,05 %
Høland Og Setskog Sparebank	15 318 020	1,02 %
Valle Sparebank	14 590 899	0,97 %
Evje Og Hornnes Sparebank	14 546 143	0,97 %
Hegra Sparebank	13 657 100	0,91 %
Birkenes Sparebank	12 894 464	0,86 %
Oppdalsbanken	11 899 420	0,79 %
Sogn Sparebank	11 830 274	0,79 %
Voss Veksel- Og Landmandsbank ASA	11 452 140	0,76 %
Sparebank 68° Nord	8 690 338	0,58 %

Aksjonæroversikt 31. desember 2025	Antall aksjer	Eierandel
Drangedal Sparebank	8 195 457	0,55 %
Soknedal Sparebank	8 131 533	0,54 %
Bjugn Sparebank	7 677 614	0,51 %
Haltdalen Sparebank	6 596 214	0,44 %
Rogaland Sparebank	6 270 991	0,42 %
Selbu Sparebank	5 719 630	0,38 %
Oslofjord Sparebank	5 300 058	0,35 %
Aasen Sparebank	4 931 513	0,33 %
Stadsbygd Sparebank	4 160 998	0,28 %
Gildeskål Sparebank	4 129 505	0,28 %
Sparebanken Din Telemark	3 217 173	0,21 %
Nidaros Sparebank	2 643 604	0,18 %
Valdres Sparebank	2 634 347	0,18 %
Tolga-Os Sparebank	1 981 537	0,13 %
Ørland Sparebank	1 692 172	0,11 %
Etnedal Sparebank	1 418 782	0,09 %
Eika Digitalbank	1	–
Skudenes & Aakra Sparebank	1	–
Totalt	1 501 039 914	100 %

Aksjene har full stemmerett i henhold til selskapets vedtekter.

Note 27 Kapitaldekning

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Aksjekapital	1 501 040	1 501 040
Overkurs	4 309 343	4 309 343
Annen innskutt egenkapital	477 728	477 728
Annen egenkapital ¹	(107 118)	(278 222)
Sum balanseført egenkapital før fondsobligasjoner	6 180 993	6 009 889
Kontantstrømsikring IFRS 9 ¹	263 373	384 230
Fond for urealisert gevinst	-	-
Fond for vurderingsforskjeller	19 654	17 641
Immaterielle eiendeler	(19)	(141)
Utsatt skattefordel ²	-	-
Verdijustering av finansielle eiendeler til virkelig verdi uten påløpte renter	(21 395)	(23 084)
Sum ren kjernekapital	6 442 606	6 388 534
Ren kjernekapitaldekning	31.12.2025	31.12.2024
Vektet beregningsgrunnlag	35 120 286	39 918 094
Ren kjernekapital	6 442 606	6 388 534
Ren kjernekapitaldekningsprosent	18,3 %	16,0 %
Sum ren kjernekapital	6 442 606	6 388 534
Fondsobligasjoner	575 000	575 000
Sum kjernekapital	7 017 606	6 963 534

Kjernekapitaldekning	31.12.2025	31.12.2024
Vektet beregningsgrunnlag	35 120 286	39 918 094
Kjernekapital	7 017 606	6 963 534
Kjernekapitaldekningsprosent	20,0 %	17,4 %
Sum kjernekapital	7 017 606	6 963 534
Ansvarlig lån	849 343	774 186
Sum ansvarlig kapital	7 866 949	7 737 720

Kapitaldekning	31.12.2025	31.12.2024
Vektet beregningsgrunnlag	35 120 286	39 918 094
Ansvarlig kapital	7 866 949	7 737 720
Kapitaldekningsprosent	22,4 %	19,4 %
Kapitalkrav tilsvarende 8 prosent av beregningsgrunnlag	2 809 623	3 193 448
Overskudd av ansvarlig kapital	5 057 326	4 544 272

Kapitaldekningen er beregnet etter standardmetoden i henhold til CRR.

31. desember 2025

Beregningsgrunnlag	Vektet beregningsgrunnlag	Kapitalkrav
Kredittrisiko ³	32 943 434	2 635 475
Operasjonell risiko	305 850	24 468
CVA risiko ⁴	1 871 003	149 680
Sum	35 120 286	2 809 623
Uvektet kjernekapitalandel (Leverage Ratio)	31.12.2025	31.12.2024
Totalt eksponeringsbeløp	132 891 529	128 735 504
Kjernekapital	7 017 606	6 963 534
Uvektet kjernekapitalandel	5,3 %	5,4 %

¹ Det følger av sikringsbokføringsreglene etter IFRS 9 at endring i virkelig verdi som knytter seg til valutabytteavtaler kan bokføres som kontantstrømsikring. Som følge av at det kan skilles ut basismarginen som kontantstrømsikring etter IFRS 9, vil verdiendring knyttet til basismarginen nøytraliseres i tråd med CRR article 33 (1) ved beregning av ren kjernekapital på samme måte som var tilfellet for kontantstrømsikring under IAS 39.

² Utsatt skattefordel som skyldes midlertidige forskjeller og som er under 10 prosent av ren kjernekapital skal ikke trekkes fra ren kjernekapital, men risikovektes med 250 prosent. jf. endring beregningsforskriften som trådte i kraft 30. september 2014.

³ I henhold til standard for misligholdsvurderinger er det beregnet at misligholdte lån pr. 31. desember 2025 utgjør 20,6 millioner kroner. Mislighold påvirker selskapets beregning av kapitaldekning der utlån som er definert som misligholdt får endret risikovekt til 100 prosent, forutsatt at belåningsgraden på de misligholdte lånene er under 100 prosent. Lånene kan også komme til fradrag i kjernekapitalen i henhold til artikkel 47c i CRR dersom engasjementet er inngått etter 26. april 2019.

⁴ Selskapet har pr. 31.12.2025 hensyntatt risiko for svekket kredittverdighet hos motparter (CVA-risiko) ved beregning av kapitalkravet for kredittrisiko. Dette kommer som et tillegg til det eksisterende kapitalkravet for kredittrisiko relatert til motpartrisiko for derivater. Ny metode for beregning av CVA-risiko medfører et høyere beregningsgrunnlag.

Endringer i kapitalkravsforordningen (CRR3) har medført en ny standardmetode for beregning av kapitalkrav knyttet til kredittrisiko. Den nye metoden er mer risikosensitiv enn tidligere regelverk, og gir lavere kapitalkrav for lån med lav belåningsgrad. CRR3 medførte og en endret metode for beregning av CVA-risiko og operasjonell risiko. CRR3 er gjennomført i norsk rett gjennom endringsforskrift til CRR/CRD-forskriften fastsatt av Finansdepartementet og regelverket trådte i kraft i Norge 1. april 2025.

Beregningsgrunnlaget for kapitaldekning utgjorde 35,1 milliarder kroner ved utgangen av året og er 4,8 milliarder kroner lavere siden årsskriftet. Nedgangen skyldes nettoeffekten av overgang til den nye standardmetoden, vekst i samlede utlån, endringer i likviditetsporteføljen, samt økt operasjonell risiko og CVA (Credit Valuation Adjustment). Selskapets ansvarlige kapitalandel beregnes som en andel av dette beregningsgrunnlaget.

Selskapet skal til enhver tid ha en buffer i forhold til minimumskrav på 8 prosent kapitaldekning. Bufferen skal være tilstrekkelig til å tåle relevante risikoer som kan treffe selskapet. Selskapets ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Process) foretas for å sikre at selskapet har tilstrekkelig buffer i forhold til minimumskrav. Selskapet planlegger å kapitalisere fortsatt vekst i utlånsporteføljen. Selskapets kapitalmål er fastsatt til ren kjernekapital på 14,78 prosent, kjernekapital på 16,37 prosent og ansvarlig kapital på 18,5 prosent. Målene er tilstrekkelig i forhold til lovens krav, selskapets Pilar 2-krav på 0,5 prosent, og kapitalbehov basert på selskapets interne vurdering av risiko. Som det fremgår ovenfor er gjeldende bufferkrav oppfylt pr. 31. desember 2025 med en ren kjernekapitaldekning på 18,3 prosent.

Kapitalstøtte fra eierbankene er regulert i aksjonæravtale som trådte i kraft 10. mai 2012 og ble revidert 1.april 2025. Revisjonen av avtalen endret bankenes kapitaliseringsforpliktelse fra andel av bankenes bankfinansiering i selskapet til bankenes andel av det risikovektede beregningsgrunnlaget i selskapet. Det følger av aksjonæravtalen at eierbankene under gitte forutsetninger er forpliktet til å tilføre selskapet den kapital som er nødvendig for å opprettholde selskapets kjernekapitalandel og en ansvarlig kapital som påkrevd eller anbefalt av Finanstilsynet. Dersom en eller flere eierbanker unnlater å oppfylle sine kapitaliseringsforpliktelser under avtalen, kan kapitaliseringsforpliktelsen for øvrige eierbanker økes til inntil det dobbelte av deres opprinnelige prorata andel. Aksjonæravtalen kan under visse vilkår termineres.

Note 28 Eierskap

Med virkning fra 18. mai 2012 ble Eika Boligkreditt utskilt fra Eika Gruppen AS. Eika Boligkreditt er direkte eiet av 50 norske banker (eierbankene). I tilknytning til at eierbankene ble aksjonærer i Eika Boligkreditt ble det etablert en aksjonæravtale som blant annet regulerer at eierskapet i selskapet på årlig basis skal rebalanseres. I 2025 ble dette endret, og eierskapet rebalanseres nå på kvartalsvis basis. Dette vil sikre en justering hvor eierandelen til den enkelte bank skal tilsvare eierbankens andel av det risikovektede beregningsgrunnlaget i selskapet.

Note 29 Omarbeiding av sammenligningstall som følge av omklassifisering

EBK sine provisjoner som utbetales til bankene, er en rentemargin mellom utlånsrenten og bankens kalkulerte nettorente (bankens innlånspris til EBK) og er følgelig ikke en provisjonsbasert tjeneste, men som vederlag for formidling av lån. I henhold til IFRS 9 paragrafene B5.4.1 og B5.4.2 behandles slike transaksjonskostnader som en integrert del av den effektive renten på utlån. Dette innebærer at kostnaden ikke skal presenteres som en egen linje for provisjonskostnader i resultatregnskapet, men i stedet reduserer selskapets renteinntekter. Fra og med første kvartal 2025 har selskapet derfor endret presentasjonen av porteføljeprovisjon til bank. Provisjonen flyttes fra kostnadslinjen «Provisjonskostnader» til fradrag i «Renter av utlån til kunder», og vises dermed som en reduksjon i renteinntektene.

Renter fra utlån til kunder

Beløp i tusen kroner	Året 2025
Renter av utlån til kunder til amortisert kost, før fradrag for formidlingsbetaling	5 660 310
Betaling for formidling av lån	(681 026)
Renter av utlån til kunder til amortisert kost	4 979 284
Renter av utlån til kunder til virkelig verdi, før fradrag for formidlingsbetaling	385 942
Betaling for formidling av lån	(46 436)
Renter av utlån til kunder til virkelig verdi	339 507

Totalregnskap

Beløp i tusen kroner	Året 2024
Renteinntekter	
Renter av utlån til kunder til amortisert kost	5 375 830
Omklassifisering	(585 230)
Renter av utlån til kunder til amortisert kost omklassifisert	4 790 601
Renter av utlån til kunder til virkelig verdi	423 683
Omklassifisering	(46 123)
Renter av utlån til kunder til virkelig verdi omklassifisert	377 560
Provisjonskostnader	631 353
Omklassifisering	(631 353)
Sum renteinntekter omklassifisert	6 094 193

Kontantstrømoppstilling

Beløp i tusen kroner	2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
Renteinntekter	(6 687 738)
Omklassifisering	631 353
Renteinntekter omklassifisert	(6 056 385)
Mottatte renter	6 652 822
Omklassifisering	(631 353)
Mottatte renter omklassifisert	6 021 469

Uavhengig revisors beretning

Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Eika Boligkreditt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eika Boligkreditt AS som består av balanse per 31. desember 2025, totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til styret.

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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) som gjelder for revisjon av regnskaper til foretak av allmenn interesse, 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 Eika Boligkreditt ASs revisor sammenhengende i 22 år fra valget på generalforsamlingen den 24. mars 2003 for regnskapsåret 2003.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2025. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registret i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Eika Boligkreditt AS

IT-systemer og kontroller relevante for finansiell rapportering

Beskrivelse av det sentrale forhold	Hvordan vår revisjon adresserte det sentrale forholdet
Eika Boligkreditt AS' IT-systemer er helt sentrale for regnskapsføringen og rapporteringen av gjennomførte transaksjoner, for å fremskaffe grunnlag for viktige estimater og beregninger, og for å fremskaffe relevant tilleggsinformasjon. IT-systemene er standardiserte, og deler av forvaltningen og driften er utkontraktert til tjenesteleverandører. Det vises til nærmere beskrivelse om utvikling, forvaltning og drift av IT-systemene i Eika Boligkreditt AS, se note 22 «Annen risiko» i årsregnskapet. God styring og kontroll med utlånssystemet i Eika Boligkreditt AS er av vesentlig betydning for å sikre nøyaktig, fullstendig og pålitelig finansiell rapportering og er derfor et sentralt forhold i revisjonen.	Eika Boligkreditt AS har etablert en overordnet styringsmodell og kontrollaktiviteter knyttet til sine IT-systemer. Vi har opparbeidet oss en forståelse av Eika Boligkreditt AS' overordnede styringsmodell for IT-systemer som er relevante for den finansielle rapporteringen. For utlånssystemet, vurderte vi og testet utformingen av utvalgte kontrollaktiviteter relevante for den finansielle rapporteringen som er knyttet til IT-drift, endringshåndtering og informasjonssikkerhet. For et utvalg av disse kontrollaktivitetene testet vi om de hadde fungert i perioden. Vi vurderte og testet utformingen av utvalgte automatiserte kontrollaktiviteter i utlånssystemet knyttet til bl.a. ulike beregninger og systemsperrer og for et utvalg av disse testet vi om de hadde fungert i perioden. Vi benyttet egne ITspesialister i arbeidet med å forstå den overordnede styringsmodellen for IT-systemer og i vurderingen og testingen av kontrollaktivitetene knyttet til utlånssystemet

Verdsattelse av finansielle instrumenter

Beskrivelse av det sentrale forhold	Hvordan vår revisjon adresserte det sentrale forholdet
Eika Boligkreditt AS har finansielle derivater med netto balanseført verdi på 3,5 milliarder kroner per 31. desember 2025 (netto totale eiendeler og gjeld av finansielle derivater inkludert påløpte renter som oppgitt i note 8). Av dette utgjør netto balanseført verdi av kombinerte rente- og valutaswaper 3,3 milliarder kroner per 31. desember 2025. I note 2 og 8 omtales viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger knyttet til verdsattelse av finansielle derivater. Risikoen knyttet til verdsattelse av finansielle derivater er særlig knyttet til finansielle derivater som ikke handles i et aktivt marked. For Eika Boligkreditt AS gjelder dette kombinerte rente- og valutaswaper som benyttes for å sikre foretakets valuta- og renterisiko på innlån. I verdsattelsen av disse derivatene inngår elementer fra basisswaper. Verdiendringene fra basisswaper gir årlige resultateffekter da det ikke er tilsvarende verdiendringer på innlånene. Verdsattelse av	Eika Boligkreditt AS har etablert ulike kontrollaktiviteter knyttet til verdsattelsene av kombinerte rente- og valutaswaper. Vi vurderte utformingen av de kontrollaktiviteter som vi oppfattet som de mest sentrale. For et utvalg av disse kontrollaktivitetene vurderte vi om de var designet effektivt til å adressere risikoen og om de var implementert. Kontrollaktivitetene vi vurderte var knyttet til valg av beregningsmetode, fastsettelse av forutsetninger og vurdering av rimeligheten av resultateffekter knyttet til verdiendringer fra basisswaper. Vi utfordret ledelsens valg av metode og bruk av forutsetninger i målingen gjennom å vurdere om disse var i overensstemmelse med anerkjente verdsattelsesstandarder og praksis. For et utvalg kombinerte rente- og valutaswaper avstemte vi benyttede forutsetninger mot de eksterne kildene oretaket benytter. Basert på foretakets benyttede forutsetninger gjorde vi i tillegg egne beregninger av nøyaktigheten i resultateffektene knyttet til verdiendringer fra basisswaper. Videre vurderte vi om



Uavhengig revisors beretning
Eika Boligkreditt AS

kombinerte rente- og valutawaper er derfor et sentralt forhold i vår revisjon.	de tilknyttede noteopplysningene i regnskapet var dekkende.
--	---

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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om foretaksstyring.

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 årsregnskapet, 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.

3



Uavhengig revisors beretning
Eika Boligkreditt AS

- 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 modifiserer 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.

Oslo, 11. mars 2026
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

4

Uavhengig revisors beretning

Name

Skaug, Eivind

Date

2026-03-13

Identification

 Skaug, Eivind

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nøkkeltall

Beløp i tusen kroner	31.12.2025	31.12.2024
Balanseutvikling		
Utlån til kunder	114 433 832	104 638 294
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	123 336 886	113 554 108
Ansvarlig lånekapital	854 674	779 280
Egenkapital	6 775 647	6 602 530
Egenkapital i % av totalkapitalen	5,0	5,2
Gjennomsnittlig forvaltningskapital siste periode ¹	131 333 790	123 986 686
Forvaltningskapital	135 031 199	126 565 822
Rentabilitet og lønnsomhet		
Betaling for formidling av lån av gjennomsnittlig forvaltningskapital (%)	0,6	0,5
Sum driftskostnader av gjennomsnittlig utlånsbalanse (%)	0 086	0 080
Egenkapitalrentabilitet før skatt (%) ²	1,6	1,6
Forvaltningskapital pr. årsverk	6 430 057	6 328 291
Kostnad-/inntektsforhold (%) ³	70,6	56,5
Pris per aksje	4,13141	4,01628
Soliditet		
Ren kjernekapital	6 442 606	6 388 534
Kjernekapital	7 017 606	6 963 534
Ansvarlig kapital	7 866 949	7 737 720
Vektet beregningsgrunnlag	35 120 286	39 918 094
Ren kjernekapitaldekning i %	18,3	16,0
Kjernekapitaldekning i %	20,0	17,4
Kapitaldekning i %	22,4	19,4
Uvektet kjernekapitalandel i % ⁴	5,3	5,4
NSFR totalindikator i % ⁵	114,8	115,0
Mislighold i % av brutto utlån	0,02	0,01
Tap i % av brutto utlån	–	–
Personal		
Antall årsverk ved utgangen av perioden	21,0	20,0

Liquidity Coverage Ratio (LCR)⁶

31. desember 2025	Total	NOK	EUR
Likviditetsreserve	3 177 825	300 000	242 998
Nettoutbetalinger neste 30 dager	1 461 421	263 171	219 297
LCR indikator (%)	217 %	114 %	111 %
31. desember 2024	Total	NOK	EUR
Likviditetsreserve	4 813 303	300 000	382 645
Nettoutbetalinger neste 30 dager	941 894	156 484	209 317
LCR indikator (%)	511 %	192 %	183 %

¹ Gjennomsnittlig forvaltningskapital er beregnet som kvartalsvis gjennomsnitt fra siste periode.

² Annualisert resultat før skatt i prosent av kvartalsvis gjennomsnittlig egenkapital (egenkapitalavkastning).

³ Sum driftskostnader i prosent av netto renteinntekter etter provisjonskostnader.

⁴ Uvektet kjernekapitalandel er beregnet i henhold til CRR/CRD IV regelverket.

⁵ NSFR totalindikator: Beregningen er i henhold til CRR/CRD IV regelverket og er basert på Baselkomitéens anbefalinger.

⁶ Liquidity Coverage Ratio (LCR):

Likvide eiendeler av høy kvalitet

Total netto likviditetsutgang neste 30 dager

LCR indikatorer: Likvide eiendeler som benyttes i rapporteringen av LCR indikatorene er holdt utenfor beregningen av sikkerhetsmassens overpantsettelse jf. Finanstilsynets veiledning for rapportering av LCR. Likvide eiendeler i form av obligasjoner og sertifikater til en verdi av 300 millioner er pr. 31. desember 2025 holdt utenfor beregningen av sikkerhetsmassens overpantsettelse.

eika. Boligkreditt

Tlf: +47 22 87 81 00
Parkveien 61
P.b. 2349 Solli
0201 Oslo

www.eikbol.no