



1. halvår 2020

RESULTATPRESENTASJON
19. AUGUST 2020

1

Hovedpunkter

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

2

Segmentene

Boddvar Kaale
CFO/Konserndirektør
økonomi og finans

3

OBOS-banken

Marianne Gjertsen Ebbesen
Konserndirektør bank og eiendomsmegling
og styreleder i OBOS-banken

1 Hovedpunkter

Høydepunkter
Hovedtall
Boligmarkedet



Høydepunkter

1. halvår 2020

- Godt resultat drevet av engangseffekter.
- Gjennomført tilpasninger av kostnadsnivå for å møte utfordringer rundt Covid-19
- Svak start på året for boligutvikling
Tiltakende positiv effekt fra mai.
Igangsatt nye boligprosjekter på lavere salgsgrader
- Boligutvikling resultatmessig foran 2019 drevet av sterkt resultatutvikling på Fornebu. For øvrig svakere utvikling enn planlagt.
- Salg av OBOS Energi med resultateffekt på MNOK 699

Resultat før
skatt (IFRS) på

1 533 mill. kroner

Bokført
egenkapital på

27,6 mrd. kroner

Segmentresultat
før skatt på

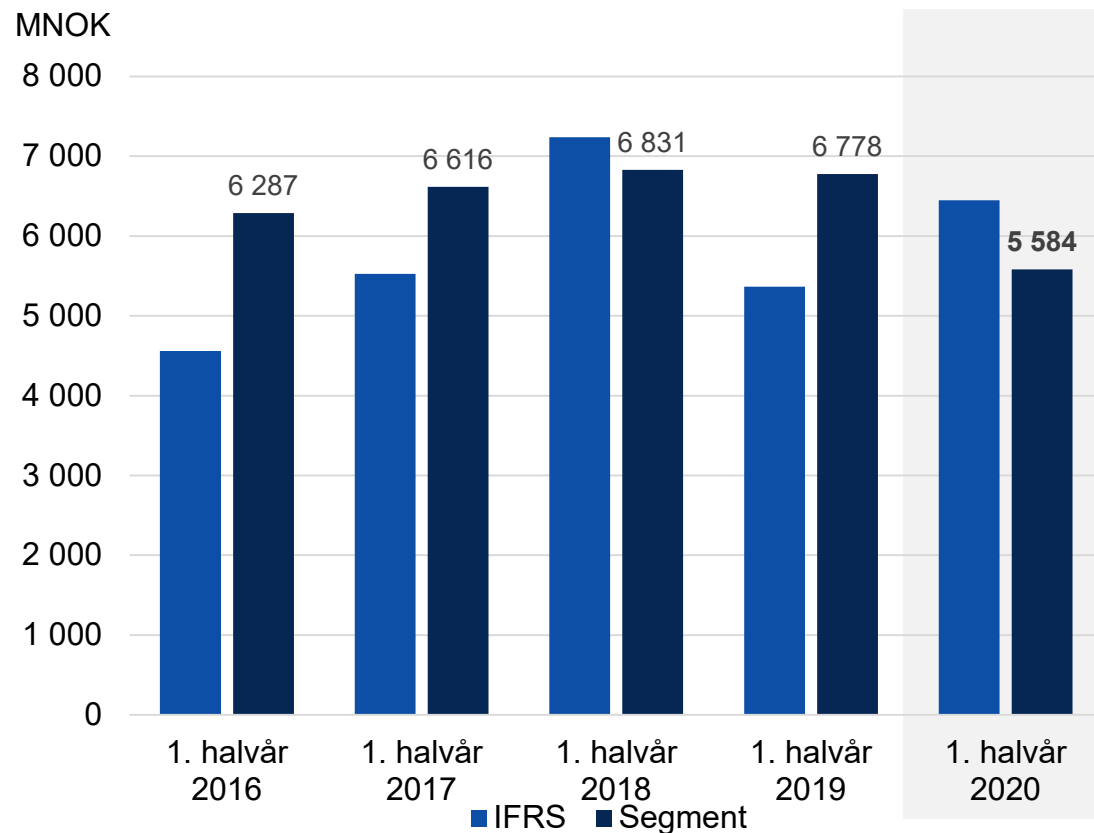
1 845 mill. kroner

Verdijustert
egenkapital på

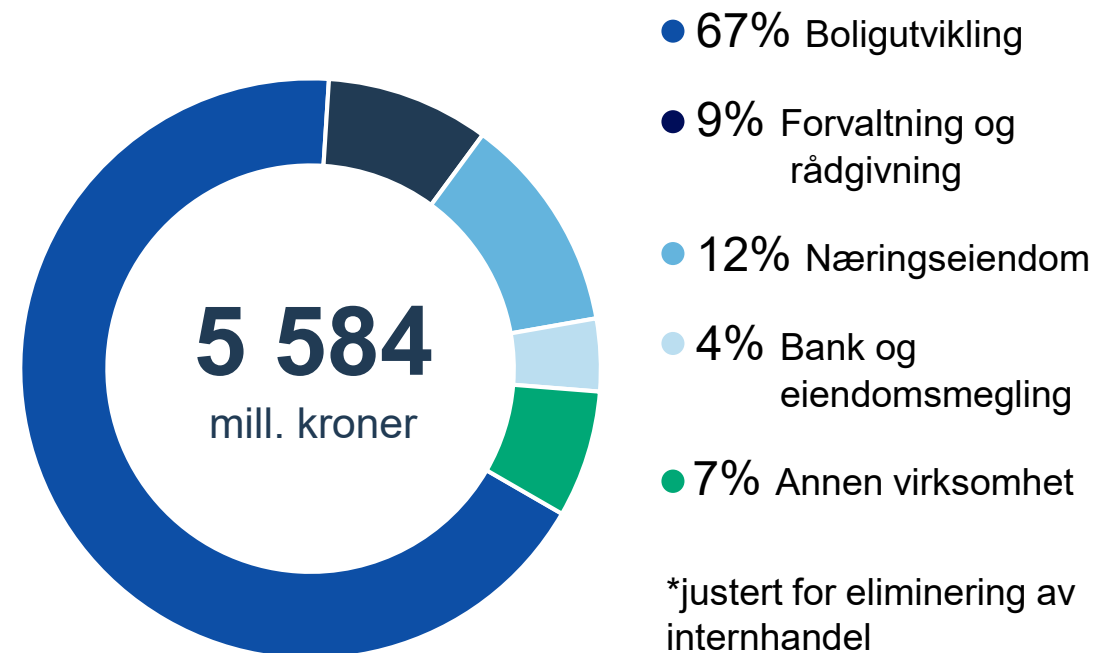
45,1 mrd. kroner

Hovedtall

Driftsinntekter

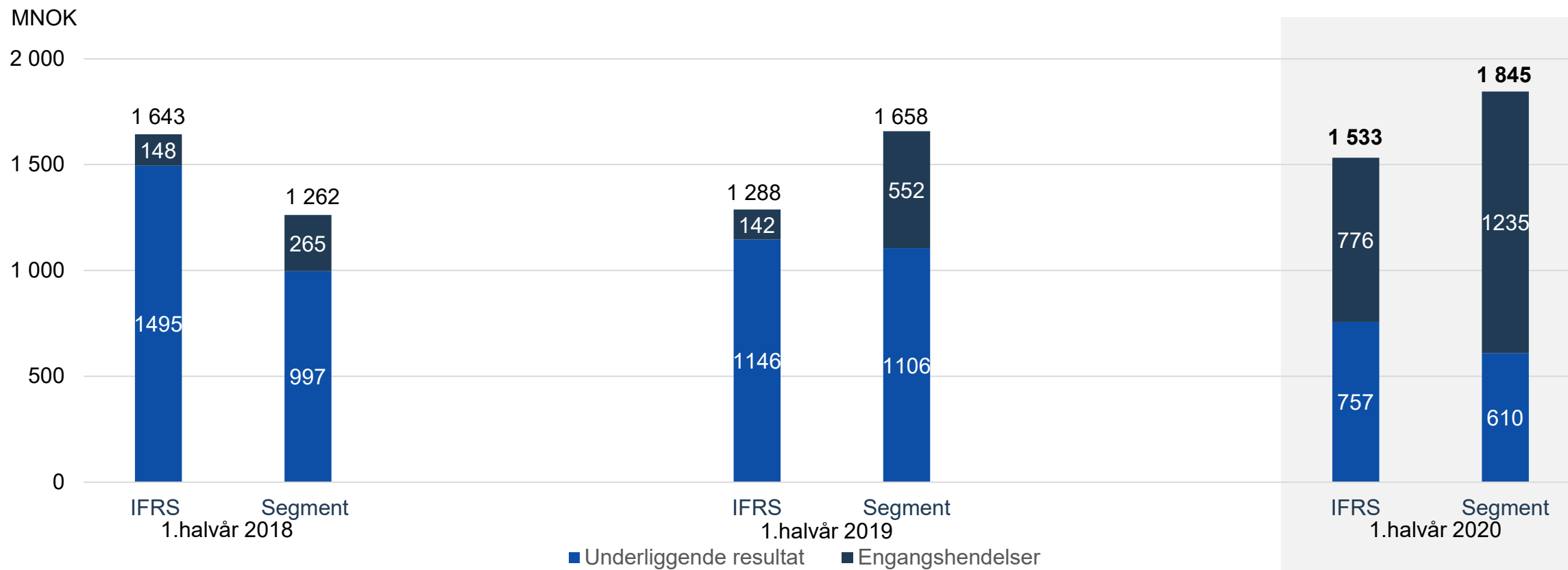


Fordeling segment *



Hovedtall

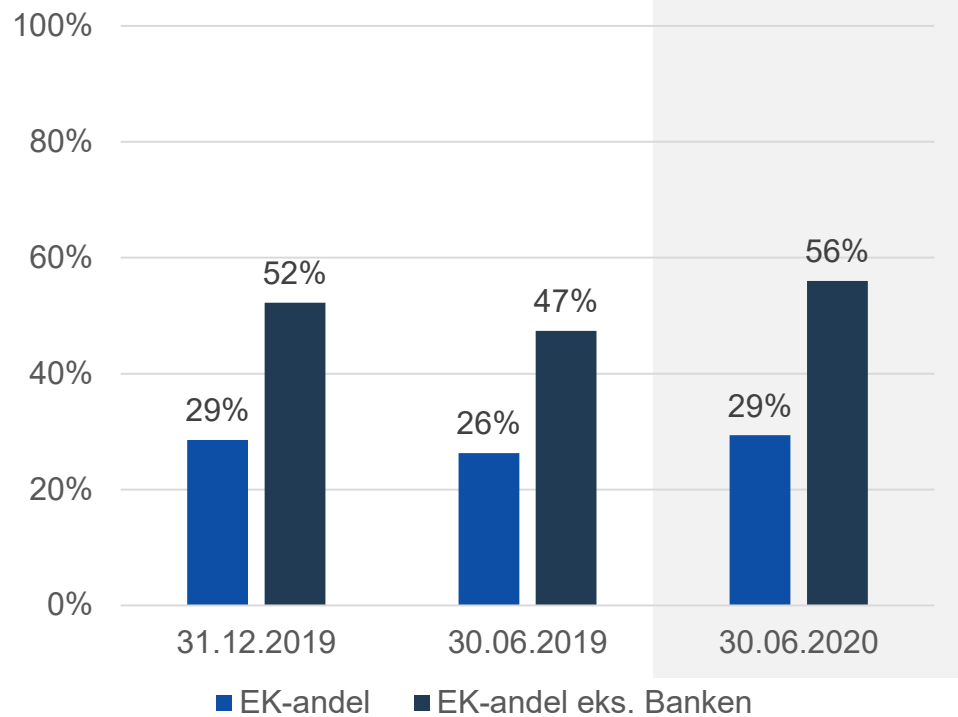
Resultat før skatt



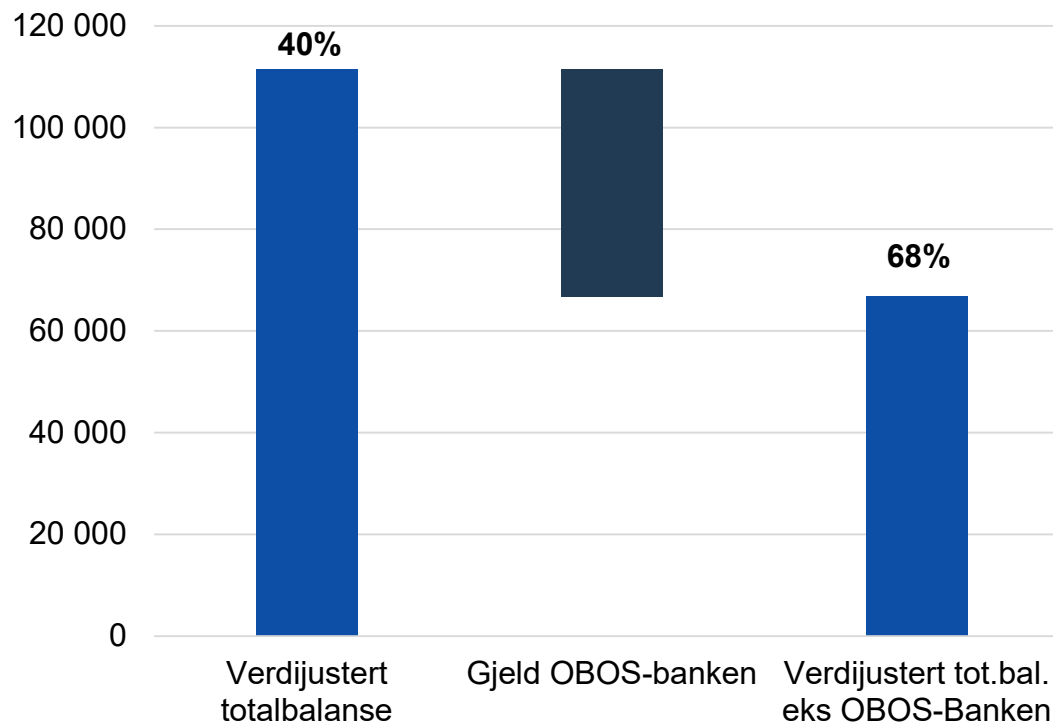
Hovedtall

Bokført egenkapitalandel

Egenkapitalandel

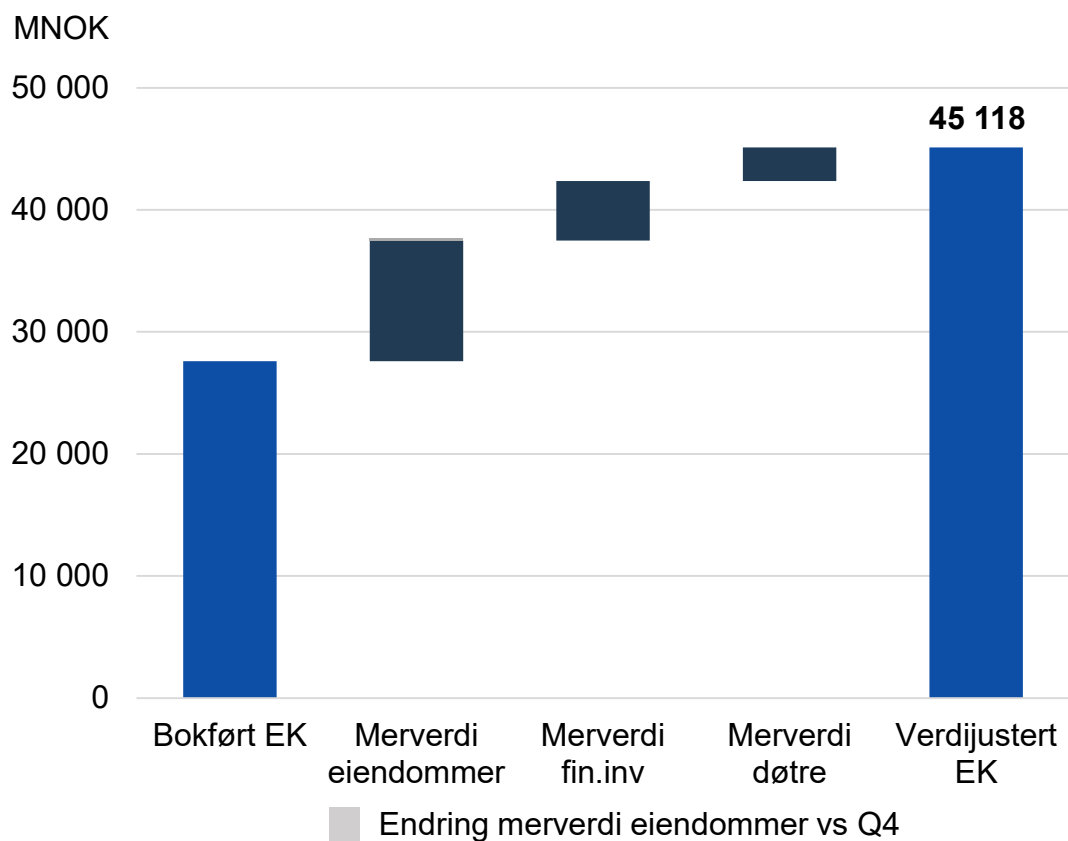


MNOK



Hovedtall

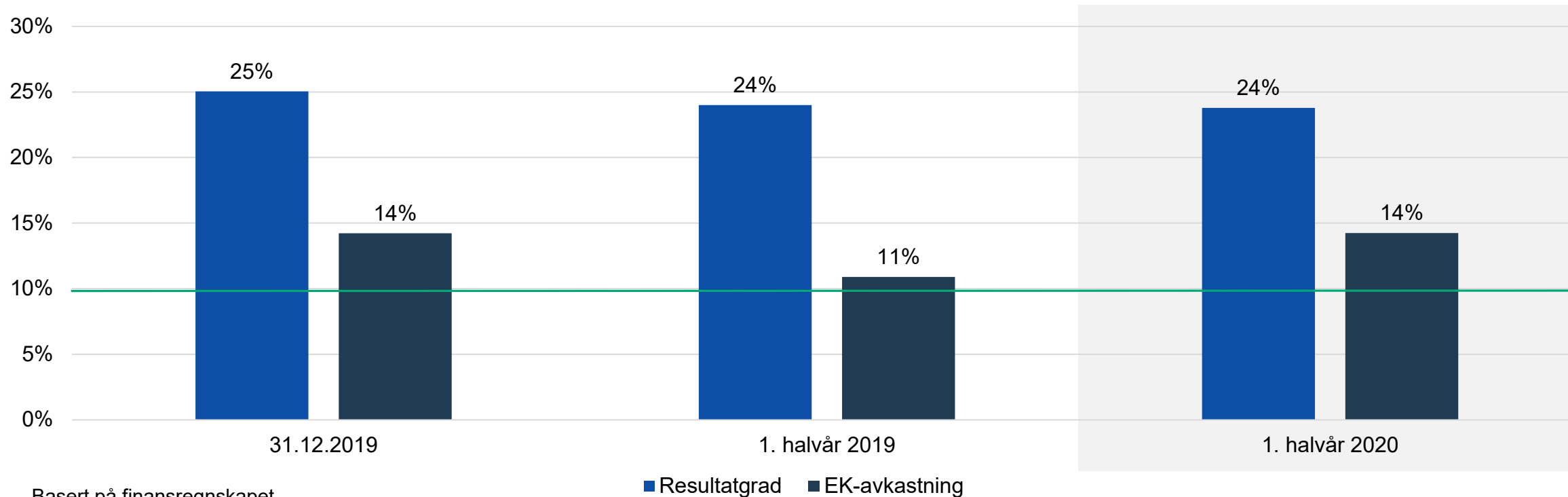
Verdijustert egenkapital



Merverdi eiendommer	30.06.2020	31.12.2019	Endring
IFRS 15	876	1 025	-149
Investeringseiendom, skatt	724	760	-36
Tomter OBOS Nye Hjem	2 201	2 201	-
Tomter OBOS Fornebu	3 951	3 951	-
Tomter øvrig	2 155	2 155	-
Sum	9 907	10 091	-184

Hovedtall

Avkastning og margin



Basert på finansregnskapet

Resultatgrad = Resultat før skatt / omsetning

EK-avkastning = Resultat etter skatt / gjennomsnittlig EK siste 12 måneder

Grønn strek indikerer OBOS' EK-avkastningskrav 10%

Strategi 2021-2026: Ett OBOS





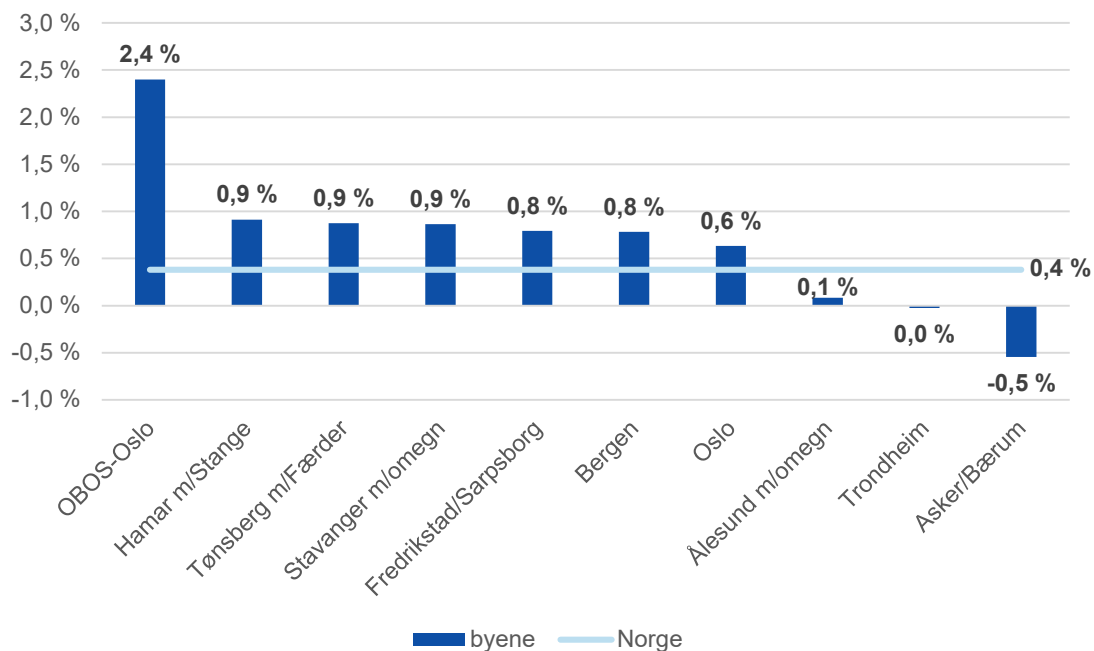
Boligmarkedet

Boligmarkedet

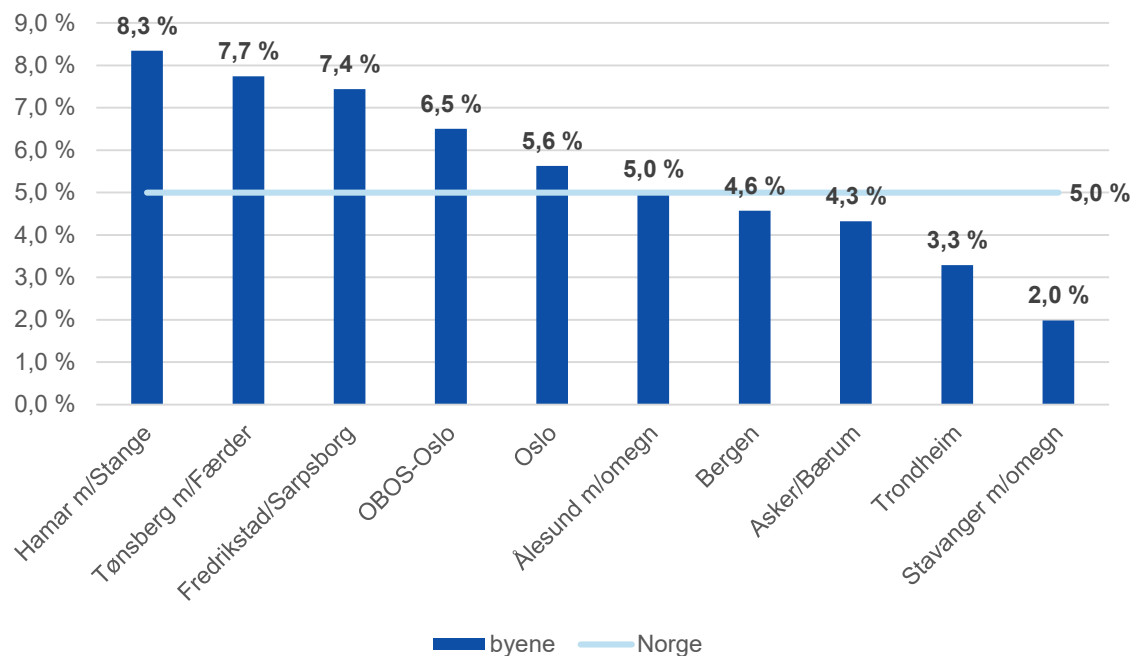
Prisstatistikk, brukte boliger

Første halvår ble langt bedre enn fryktet. Stor aktivitet – mange transaksjoner – færre til salgs

Bruktboligprisutvikling siste måned (per juli 2020)



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per juli)



Boligmarkedet Norge 2020/2021

Moderat prisutvikling fremover.

Tror på noe flatere utvikling mot slutten av året – og med noe prisfall, hvilket er normalt sesongmønster.

Anslår 12-månedersveksten i 2020 til 4% for Norge og vel 5% for Oslo. Neste år ventes vekst på 3% nasjonalt, og noe høyere i Oslo.

Covid-19 og arbeidsledigheten, og dermed husholdningssentimentet, blir avgjørende. Boliglånsforskriften vil hindre nytt 2016



- Rekordlav styringsrente og rekordlave boliglånsrenter (på ca.1,5%)
- Temporær og «pålagt» etterspørselsnedgang. Oppdemmet behov fra koronaens første fase, gir økt etterspørsel nå
- Midlertidig økning i fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften, avdragsfrihet
- Lavere bruktboliglager
- Økt optimisme blant husholdningene, men kan snu hvis Covid-19 smitten tiltar.



- Vil ha historisk høy arbeidsledighet de neste årene. Kan ramme flere enn lavinnteksbransjene, og dermed slå mer negativt ut for boliggetterspørselen
- Befolkningsveksten fortsetter å være lav nasjonalt, men økning i Oslo
- Fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften vil bli strammet inn dersom den gode farten i boligmarkedet fortsetter
- Eventuell økning i rentenivå.
- Nye restriksjoner i samfunnet for smittehåndtering

Boligmarkedet Sverige 2020/2021

Bedre enn fryktet i 1. halvår. Noe økning i arbeidsledigheten kan dempe farten fremover.

Boligmarkedet holdt seg bra oppe, særlig for småhus.

Alt i alt kan det ligge an til ganske flat prisutvikling på høsten og neste år. Venter 12-månedersvekst på 3-4% i år og 2-3% i 2021.

Covid-19 og arbeidsledigheten, og dermed husholdningssentimentet, blir avgjørende



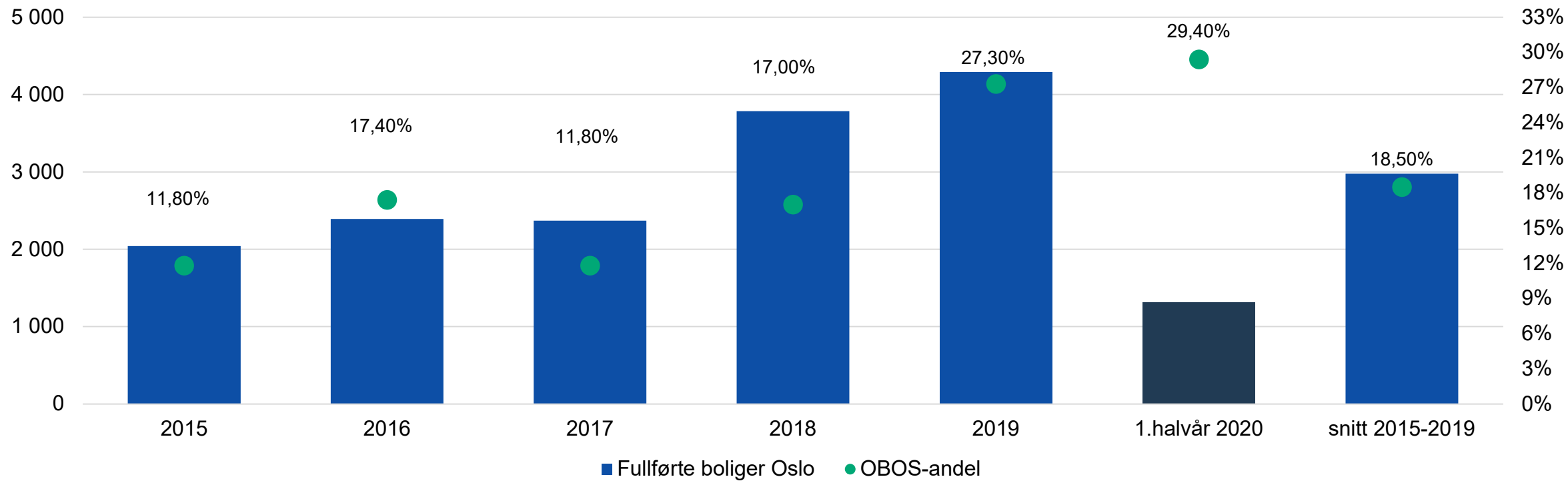
- Lav styringsrente (på null) vil vedvare. Trolig ikke flere kutt fra Riksbanken (men utelukkes ikke)
- Pause i amortiseringskravet
- Færre boliger til salgs – særlig nye, men også brukte boliger
- Høy, men avtakende folketilvekst



- Høy arbeidsledighet. Kan avta litt den nærmeste tiden etterhvert som smitten avtar, men øke noe igjen fra neste år dersom subsidieringen av korttidspermitteringer opphører.
- Svak utvikling i husholdningenes kjøpekraft
- Lavere utbytter fra selskaper og turbulens på børsen slår mer negativt ut på boliggetterspørselen enn i Norge
- Svakt husholdningssentiment

Boligmarkedet

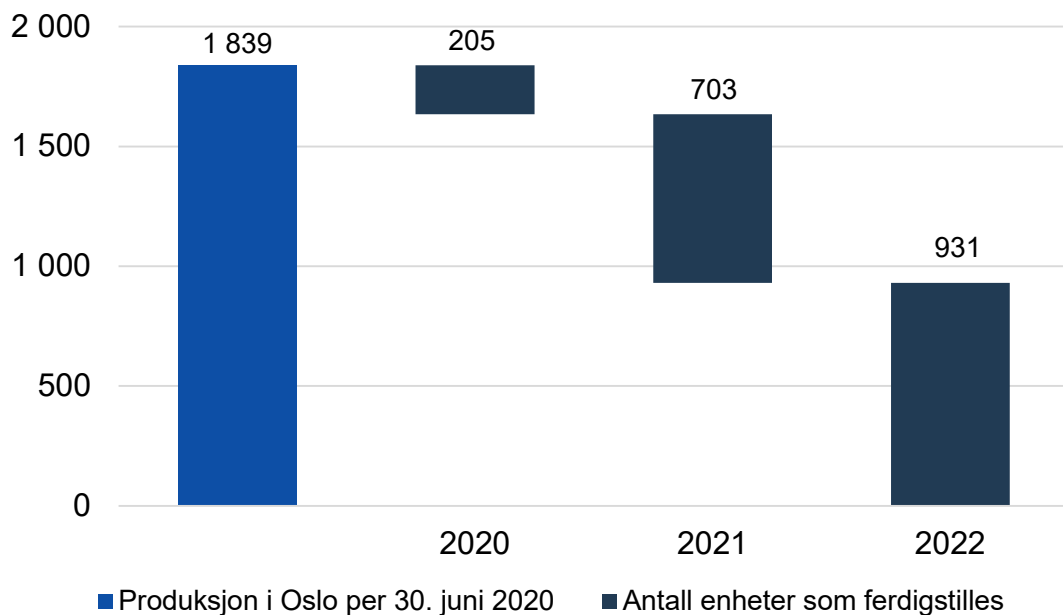
Fullførte nye boliger i Oslo og OBOS sin markedsandel



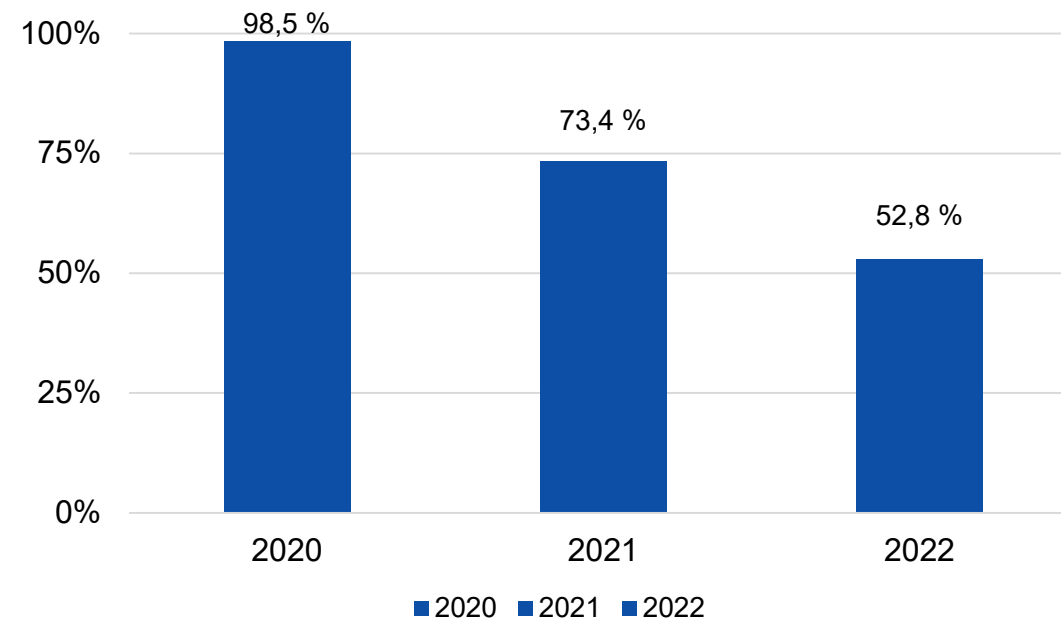
Boligmarkedet

Ferdigstillelse og salgsgrad for boliger under produksjon OBOS i Oslo

Ferdigstillelse av boliger under produksjon (antall boliger)



Salgsgrad på boliger under produksjon



2 Segmentene

Boligutvikling

Forvaltning og rådgivning

Næringseiendom

Bank og eiendomsmegling

Aksjeinvesteringer



Boligutvikling

Lavere aktivitetsnivå og resultatnedgang

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Prosjektinntekter	2 028	2 741	3 881	5 243	9 885
Andre inntekter	54	49	115	114	221
Sum driftsinntekter	2 082	2 790	3 997	5 357	10 106
Resultat før skatt	154	310	278	598	1 321



- Lavere resultat i 2020 var forventet men Covid-19 har gitt ytterligere resultatnedgang
- Marginpress innen småhus som følge av økte kostnader og tilpasninger av pris for å møte etterspørselen
- Igangsatt bygging av 1585 antall boliger i 2020 mot 1236 i 2019
- Flere prosjekter er igangsatt med lavt forhåndssalg for å møte forventet etterspørsel og sikre fremtidige resultater

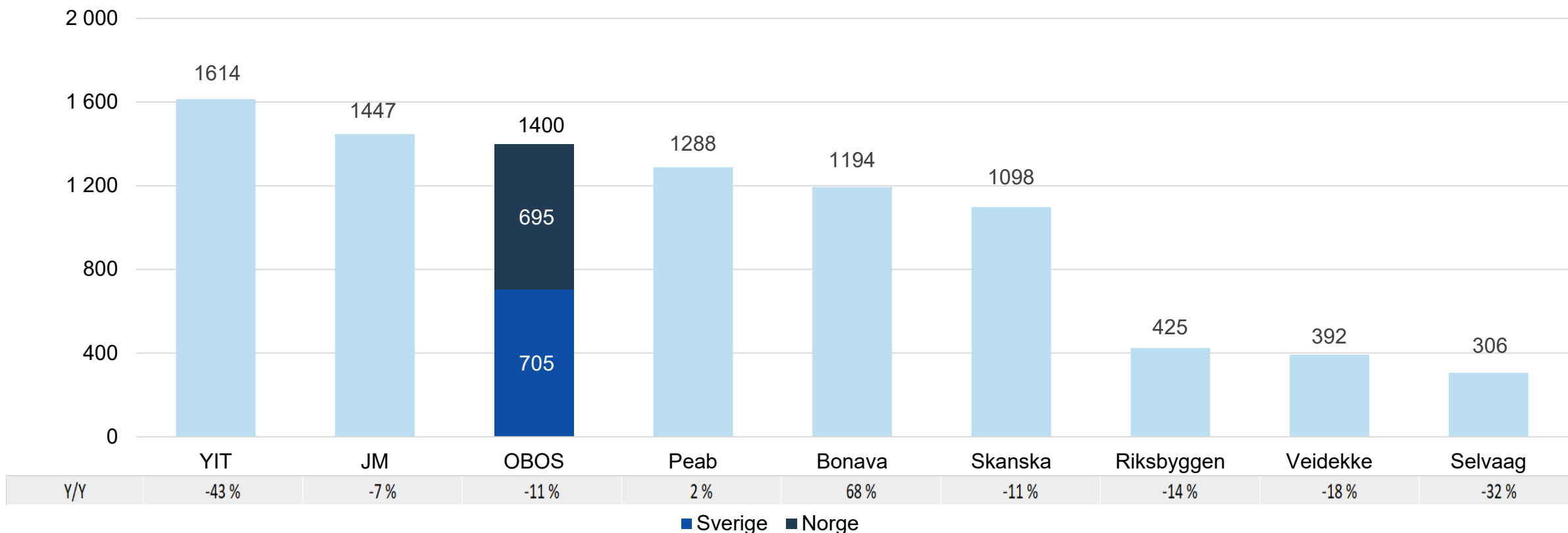
Boligutvikling

Totalt salg i antall og verdi per juni 2020

	Antall boliger		Verdi (MNOK)		Y/Y (brutto)		Y/Y (netto)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Antall boliger	Verdi (MNOK)	Antall boliger	Verdi (MNOK)
OBOS Nye Hjem	443	297	2 300	1 490	-37 %	-46 %	-28 %	-38 %
OBOS Fornebu	9	9	63	63	-77 %	-79 %	-77 %	-79 %
Ulven Bolig	28	28	111	111	-35 %	-35 %	-35 %	-35 %
OBOS Block Watne	356	356	1 558	1 558	-1 %	11 %	-1 %	11 %
OBOS Sverige	546	546	1 546	1 546	-15 %	19 %	-9 %	21 %
OBOS Kärnhem	159	159	462	462	28 %	30 %	28 %	30 %
Andre	7	6	17	13	133 %	266 %	133 %	266 %
Totalt	1 548	1 400	6 058	5 244	-19 %	-22 %	-11 %	-11 %

Boligutvikling

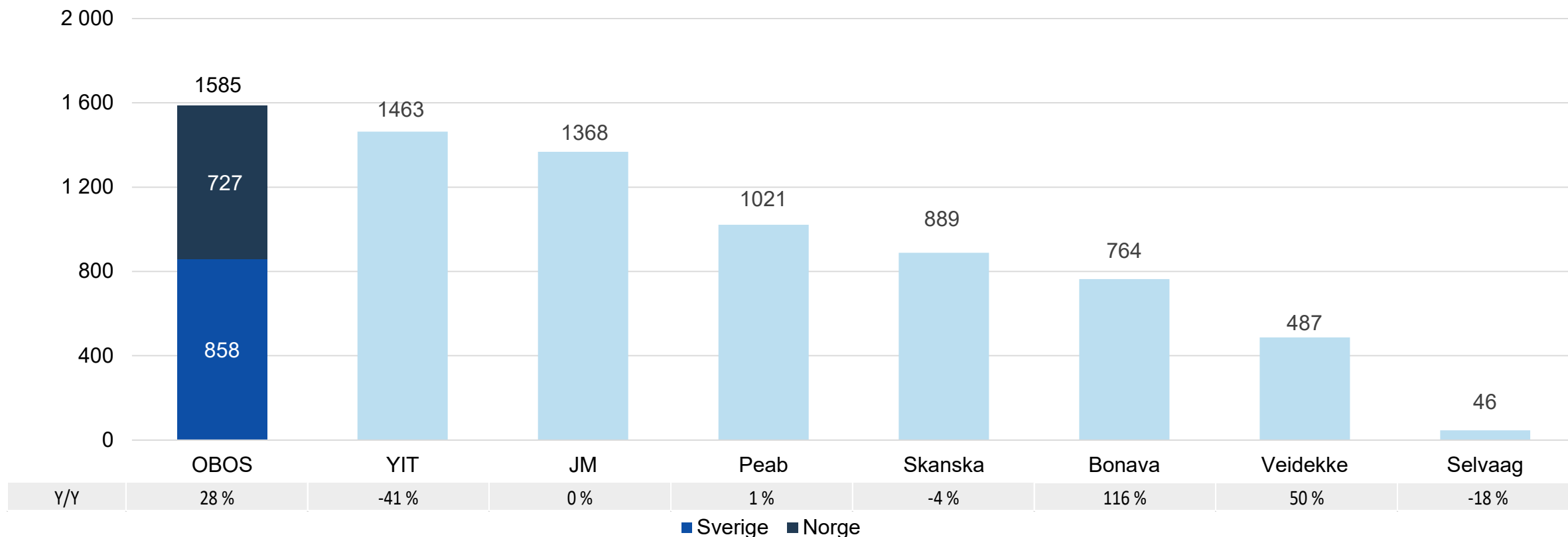
Antall salg i Norden, per 30.06.2020 (netto)



*OBOS Danmark, med 7 salg (6 netto) hittil i år er plassert sammen med Norge i grafene.

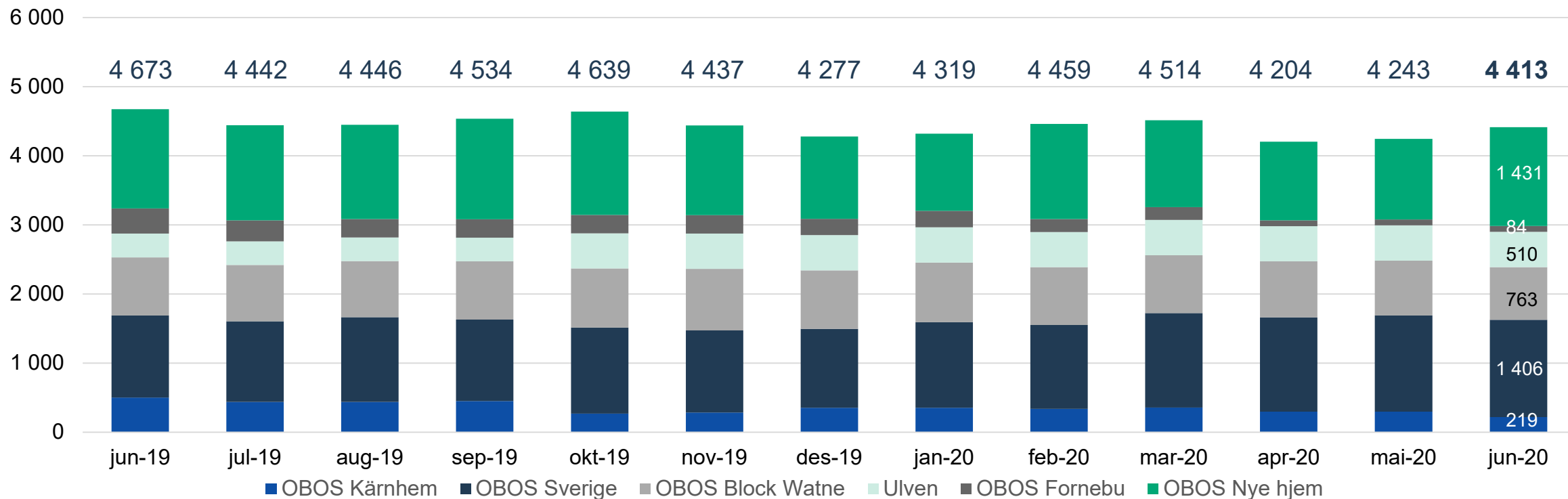
Boligutvikling

Antall enheter igangsatt i Norden, per 30.06.2020 (netto)



Boligutvikling

Antall boliger under produksjon per måned Per selskap (netto), 13 måneder rullerende

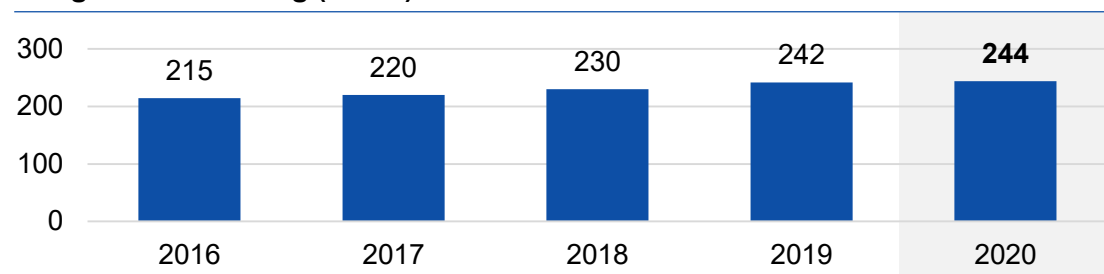


Forvaltning og rådgivning

Vekst og digital satsning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Driftsinntekter	267	265	534	520	1021
Resultat før skatt	64	56	114	110	222

Boliger til forvaltning (tusen)



- Opprettholdt god drift og servicenivå til kunder tross Covid-19 effekter takket være gode digitale løsninger
- 9 929 flere boliger til forvaltning enn på samme tid i fjor bidrar til omsetningsvekst.
- Betydelig satsning på digital utvikling

Næringseiendom

Sterkt resultat som følge av salgsgevinster

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Leieinntekter	167	183	341	375	733
Prosjektinntekter	201	165	356	219	596
Andre inntekter	7	3	12	4	21
Sum driftsinntekter	375	351	709	599	1 350
Resultat før skatt	100	306	674	519	1 007



- Salgsgevinster i segmentregnskapet på 502 mill. kroner mot 308 mill. kroner i fjor.
- Reduserte leieinntekter som følge av mindre portefølje grunnet salg av Portalen
- Reduserte leieinntekter på 9 mill. kroner som følge av Covid-19

Bank og eiendomsmegling

Utfordrende halvår

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Netto rente- og provisjonsinntekter	74	87	190	172	397
Eiendomsmegling	36	39	65	69	136
Andre driftsinntekter	5	2	10	10	20
Sum driftsinntekter	115	128	265	251	553
Resultat før skatt	76	52	115	230	376



- Solgt i fjor alle aksjene i Eika Gruppen med gevinst i segmentregnskapet på 121 mill. kroner
- Krevende halvår for OBOS-banken med svekkede marginer og økte tapsavsetninger
- OBOS Eiendomsmeglere solgt 946 boliger i 1. halvår 2020 mot 1067 i 2019

Aksjeinvesteringer

Ingen store investeringer i 1. halvår

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	131	191	245	222	451
Utbytte og gevinster/tap	-	2	-21	173	314
Kostnader	-17	-25	-34	-41	-70
Resultat før skatt	114	167	190	354	695



- Realisert 24 mill. kroner i gevinst ved salg av aksjer i JM
- Realisert 45 mill. kroner i tap ved salg av aksjer i Hæhre & Isachsen Gruppen
- Økt eierpost med 717 780 aksjer i Veidekke og forventer ekstraordinært utbytte i løpet av året på ca. 500 mill. kroner som følge av salget av eiendomsvirksomheten i Veidekke

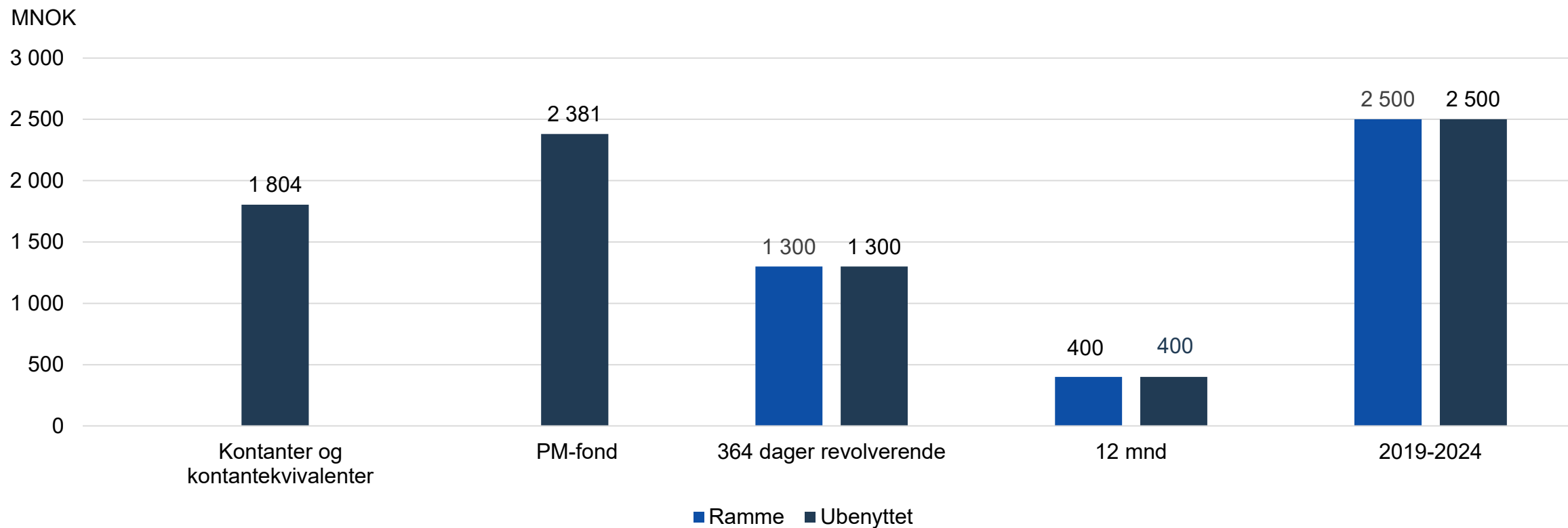
Finansiell stilling

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Anleggsmidler	72 206	67 525	67 437
Omløpsmidler	19 933	21 590	22 910
Kontanter og kontantekvivalenter	1 804	1 107	646
Sum eiendeler	93 943	90 222	90 992
Egenkapital	27 589	23 721	25 979
Langsiktig rentebærende gjeld	32 260	30 733	30 221
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 538	10 801	10 921
Øvrig gjeld	23 556	24 968	23 871
Sum gjeld og egenkapital	93 943	90 222	90 992

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2.kvartal 2020	2.kvartal 2019	1.halvår 2020	1.halvår 2019	2019
Resultat før skatt	1 440	597	1 533	1 288	3 737
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	652	461	-15	-456	-1 539
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 169	814	-103	-1 889	-1 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-211	-1 016	1 284	2 823	2 647
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-731	253	1 153	473	20
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 804	1 107	1 804	1 107	646

Trekkfasiliteter, kassekreditt, kontanter og pengemarkedsfond



3 OBOS- banken



Høydepunkter 1.halvår 2020

- Resultat før skatt 10,2 mNOK/10,4% bedre enn samme periode 2019 men ikke tilfredsstillende EK-avkastning
- Bedret rentenetto, men ikke tilfredsstillende rentemarginer
- Noe tap på utlån relatert til endrede makroforventninger. Ser ikke økt mislighold
- God utlånsvekst i Q1, flatt i Q2
- God kostnadskontroll – kostnadsprosent ned 0,9 %-poeng ift i fjor
- SREP redusert fra 2,7 % til 2,4 % mvf 30.09.20

Resultat før
skatt på

108,3 mill. kroner

EK-avkastning

4,3 %

Kostnadsprosent

43,9 %

Forretningskapital

52 272 mill. kroner

Resultatoppstilling mot fjoråret

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2020	30.06.2019	Endring
Netto renteinntekter	195,4	174,5	20,9
Netto provisjonsinntekter	3,6	2,4	1,2
Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter	8,6	9,2	-0,6
Netto verdiendring på verdipapirer med variabel avkastning	-	0,8	0,8
Sum driftsinntekter	207,6	186,1	21,5
Sum driftskostnader	-85,9	-79,1	-6,8
Tap på utlån og garantier	-13,3	-8,9	-4,4
Resultat før skatt	108,3	98,1	10,2
Hvorav tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	-9,1	-4,8	-4,3
Resultat til eier før skatt	71,5	70,0	1,5

Nøkkeltall 2. kvartal og 1. halvår 2020

	2. kvartal 2020	2. kvartal 2019	1H2020	1H2019
Netto renteinntekter (MNOK)	78,4	87,7	195,4	174,5
Netto provisjonsinntekter (MNOK)	1,0	2,0	3,6	2,4
Resultat før skatt (MNOK)	68,4	44,7	108,3	98,1
Egenkapitalavkastning etter skatt	5,8 %	4,4 %	4,3 %	5,0 %
Kostnadsprosent justert for verdiendringer finansielle instrumenter	52,8 %	45,6 %	43,9 %	44,8 %
Rentenetto i % av forretningskapital	0,62 %	0,75 %	0,76 %	0,75 %
Utlånsvekst	0,6 %	2,4 %	4,3 %	4,3 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	0,01 %	0,01 %	0,03 %	0,02 %
Forvaltningskapital (MNOK)	49 212	44 089		
Forretningskapital (forvaltningskapital pluss Eika BK) (MNOK)	52 272	47 896		
Ren kjernekapitaldekning	17,06 %	16,34 %		

Endring i resultat før skatt 2019 → 2020

Resultat før skatt

MNOK

150

100

50

0

Resultat før skatt
2019H1

Netto renteinntekter

Netto
provisjonsinntekter

Verdiendringer
finansielle
instrumenter og
verdipapirer

Kostnader

Tap på utlån

Resultat før skatt
2020H1

98

21

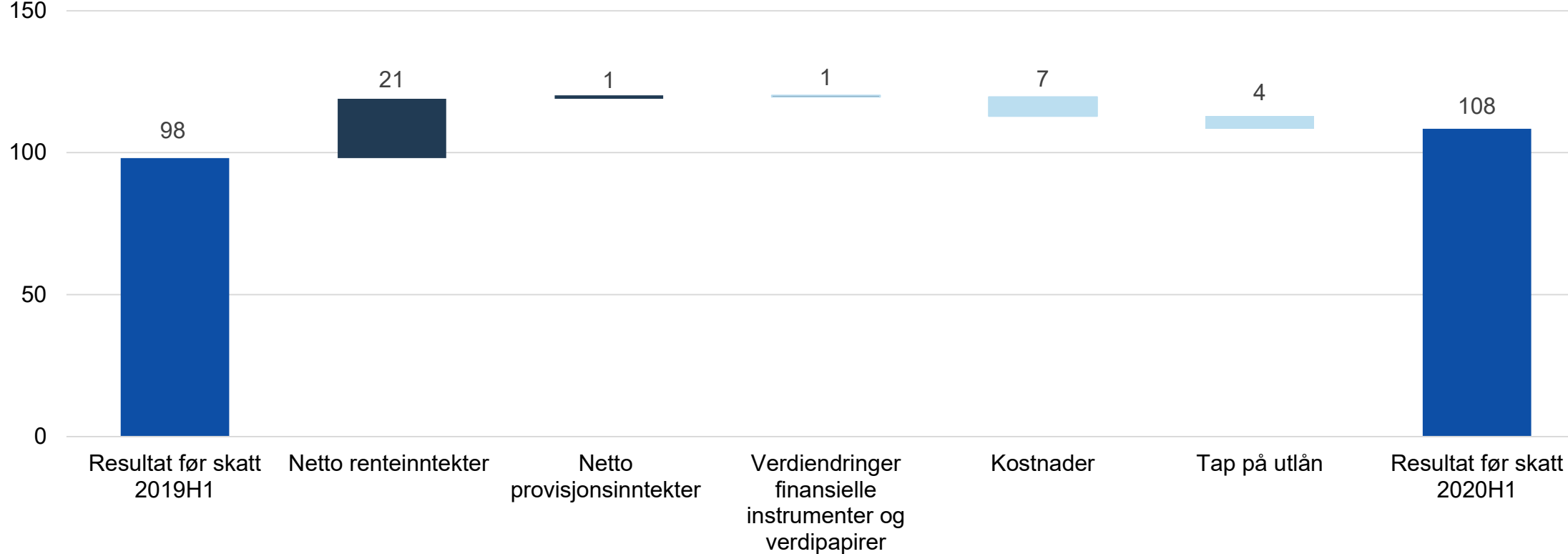
1

1

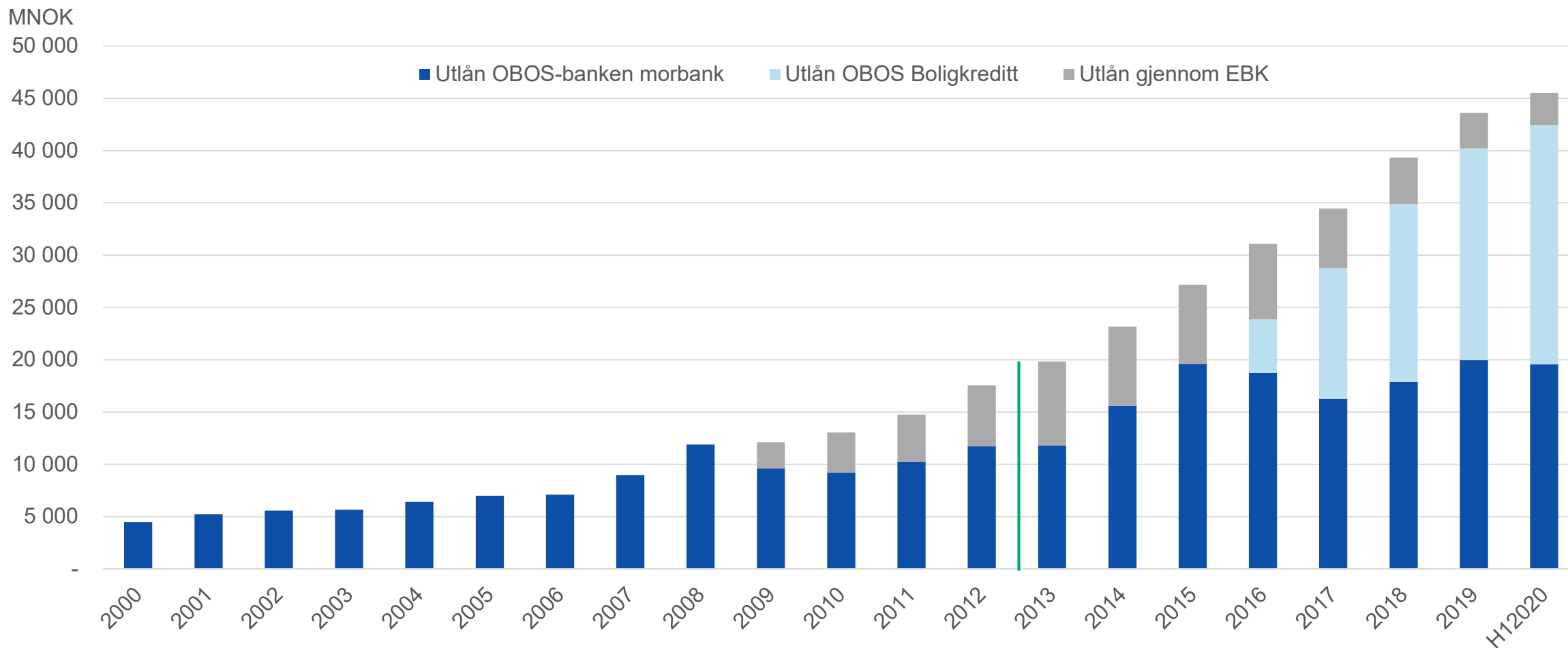
7

4

108

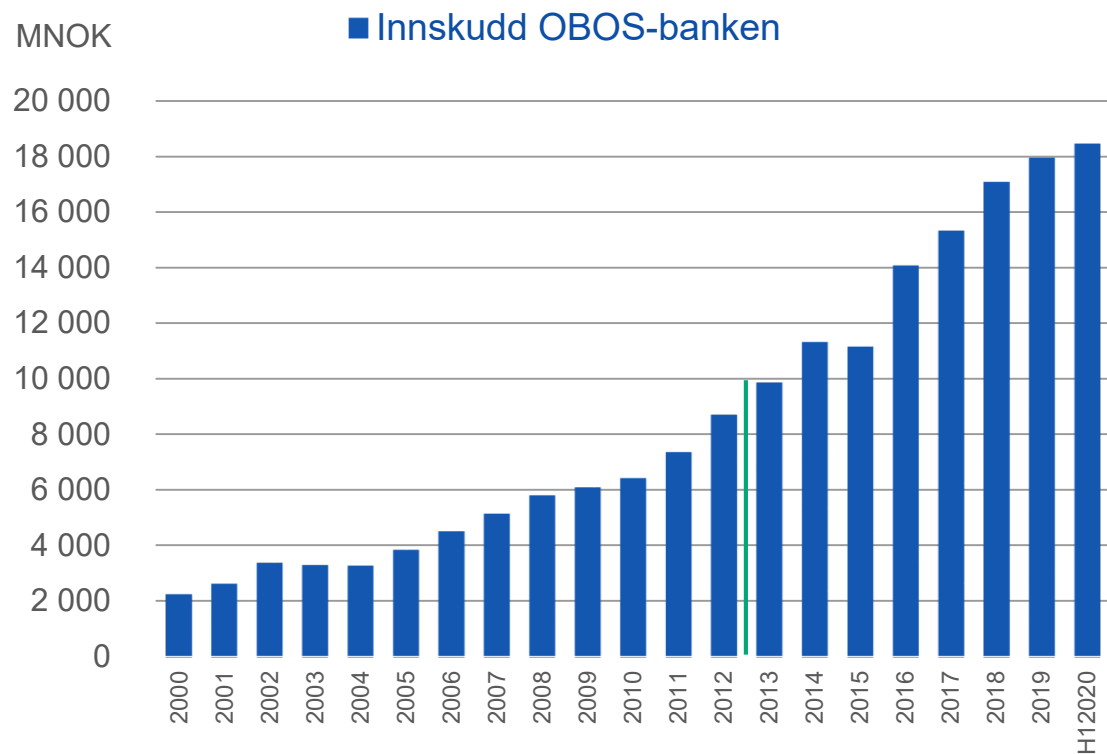


Vekst i utlån fortsetter i 2020, men noe lavere veksttakt

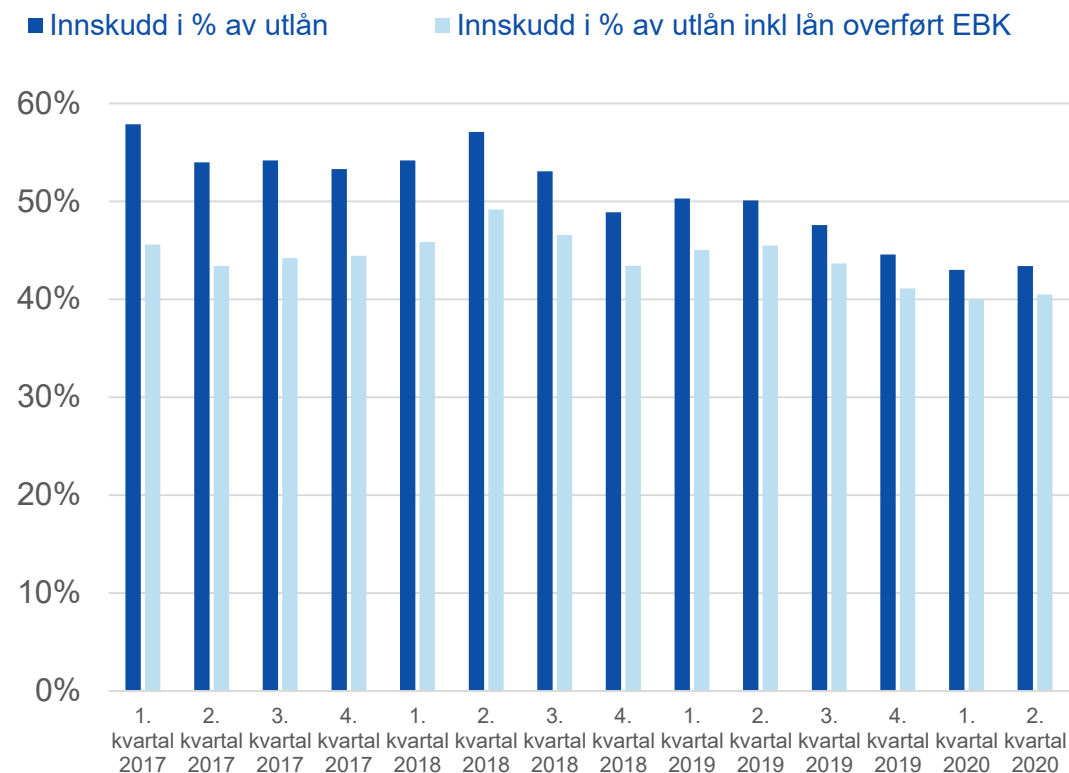


Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

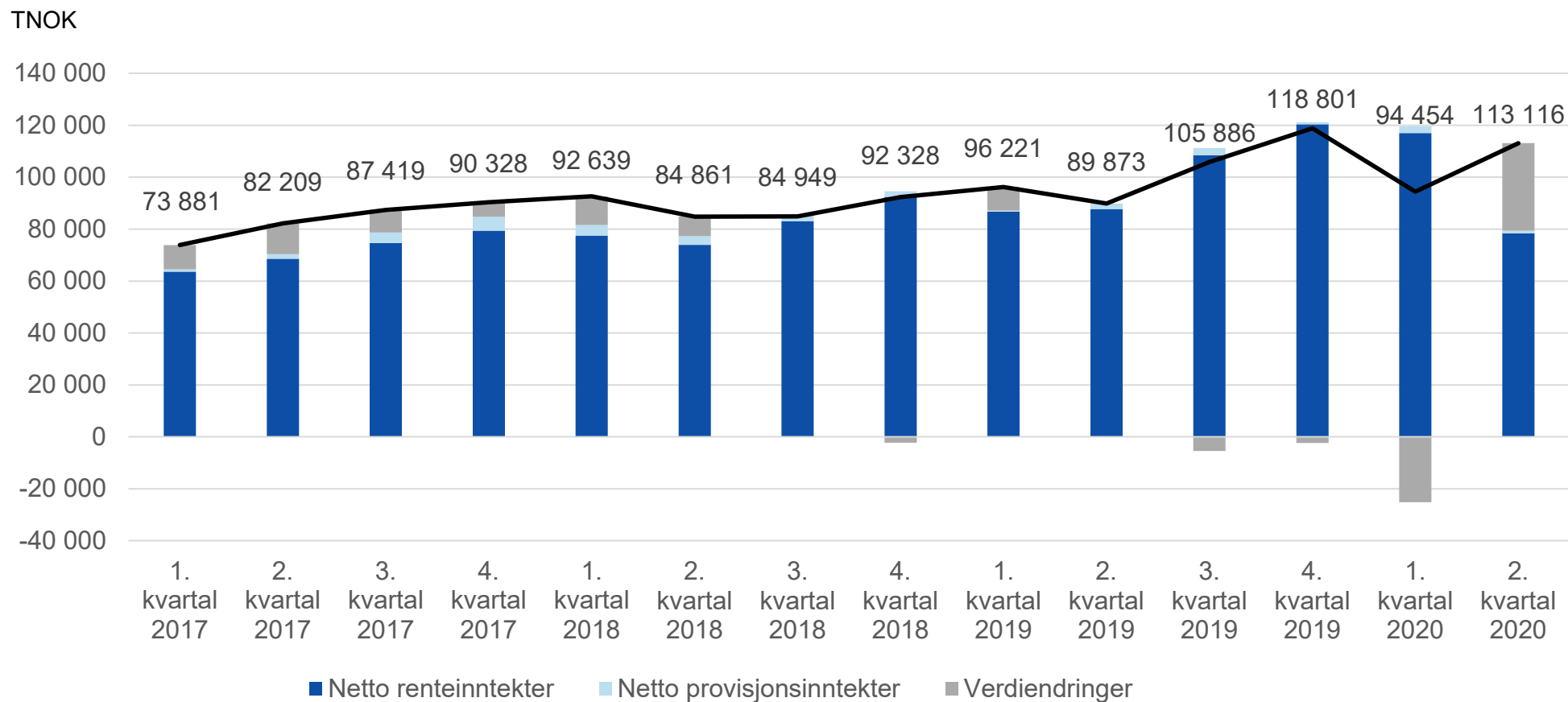
Noe lavere innskuddsdekning, men stabil dersom vi inkluderer lån overført Eika Boligkreditt



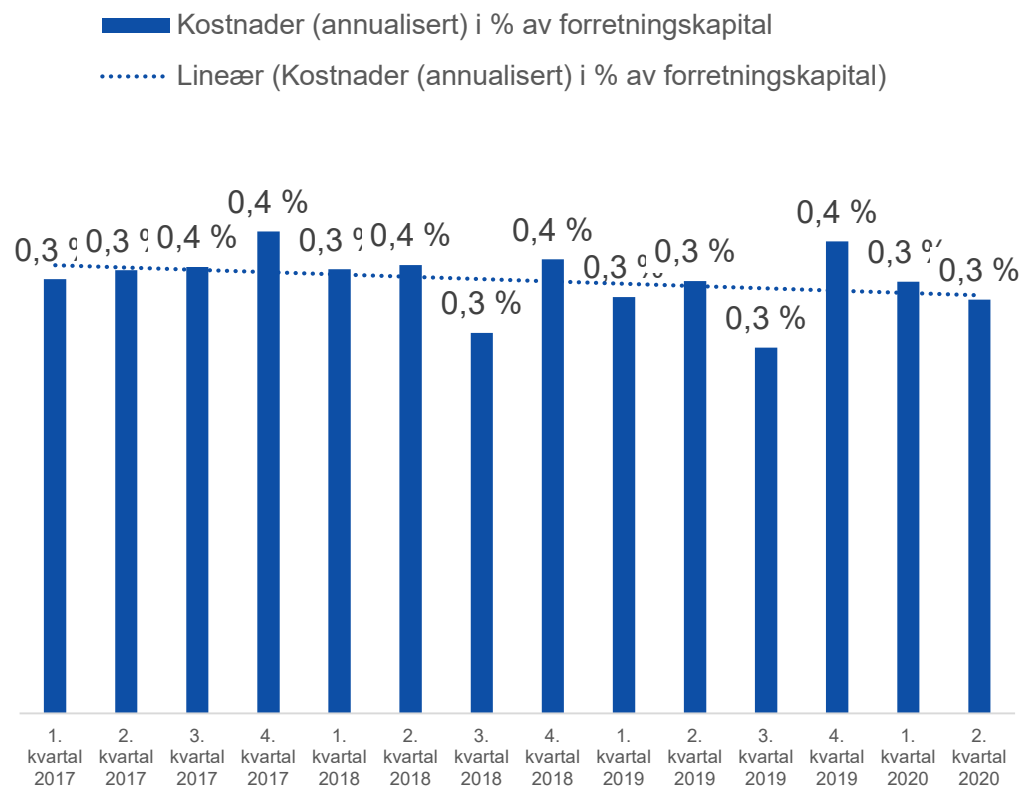
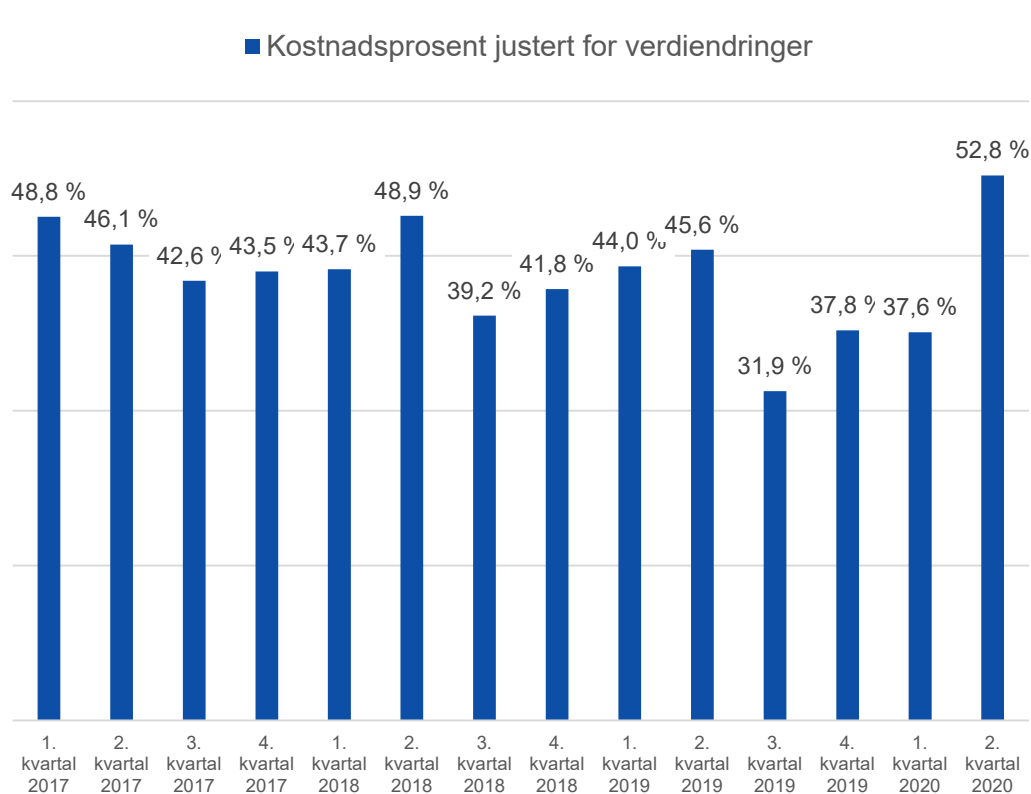
Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013



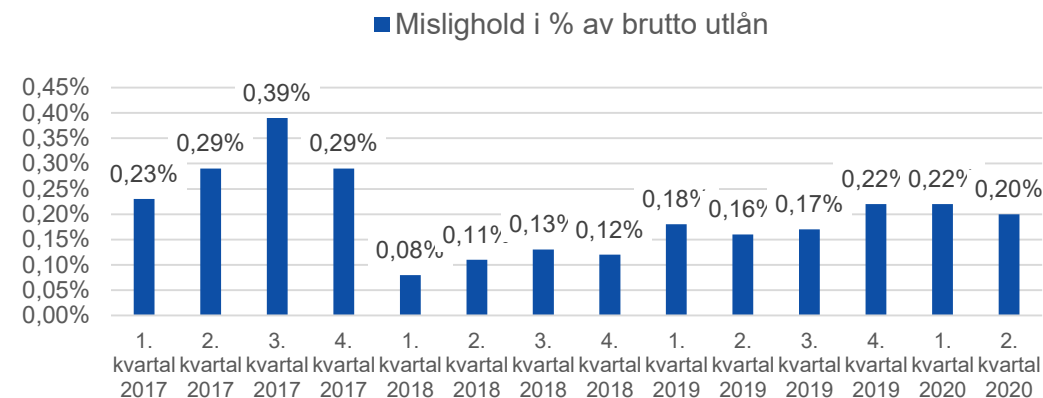
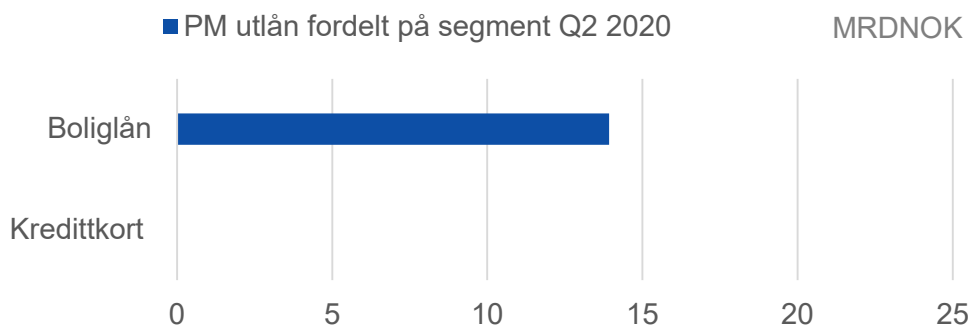
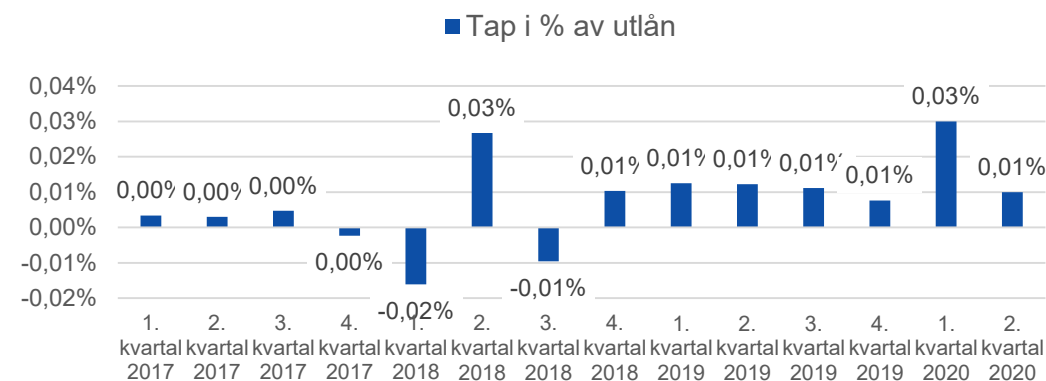
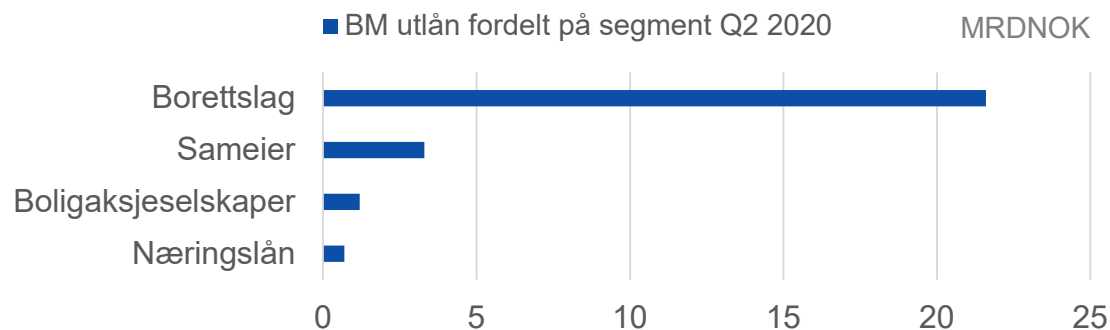
Inntektsutvikling preget av verdiendringer og redusert rentenetto



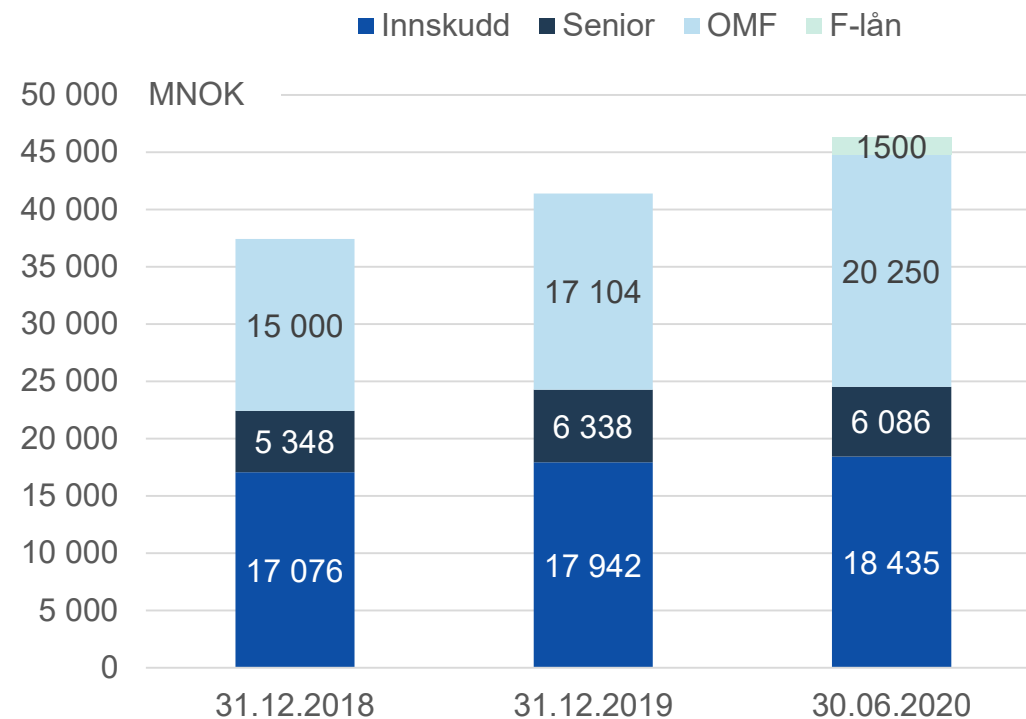
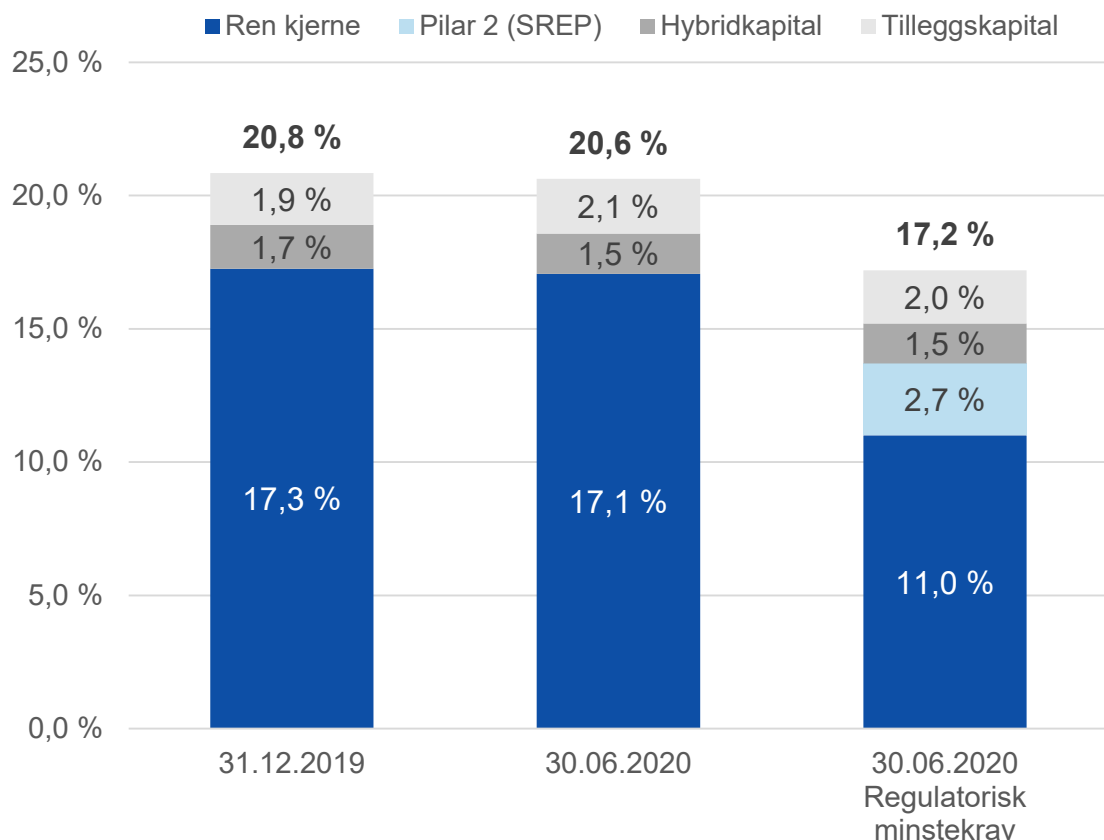
Fortsatt god kontroll på kostnader med kostnadsprosent på 43,9 % per 1H20.



93 % av utlån sikret i eiendom. Fremdeles lave tap, men noe økte tapsavsetninger hittil i 2020 som følge av covid-19.



God kapital- og likviditetssituasjon. Tilført 200 MNOK EK i Q2 fra eier for å sikre ytterligere vekst



Appendix

Kvartalsvis resultatutvikling

(Beløp i TNOK)

	OBOS-banken Konsem				
	2. kvartal 2020	1. kvartal 2020	4. kvartal 2019	3. kvartal 2019	2. kvartal 2019
Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode	227 097	304 156	289 868	262 646	233 521
Renteinntekter, virkelig verdi	26 304	32 980	33 404	29 600	31 781
Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode	-157 426	-202 542	-185 168	-166 776	-162 362
Rentekostnader, virkelig verdi	-17 595	-17 574	-17 753	-17 024	-15 192
Netto renteinntekter	78 380	117 020	120 351	108 446	87 749
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	4 125	6 037	4 628	6 248	5 522
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-3 134	-3 476	-3 847	-3 428	-3 565
Netto provisjonsinntekter	990	2 561	781	2 820	1 957
Netto verdiendr. og gev/(tap) på fin. instrumenter	33 746	-25 128	-2 331	-5 380	87
Netto verdiendr. på ver. med variabel avkastning	-	-	-	-	80
Sum netto inntekter	113 116	94 454	118 801	105 886	89 873
Lønn og andre personalkostnader	-13 342	-12 434	-13 421	-9 740	-11 224
Administrasjonskostnader	-21 104	-19 052	-22 862	-16 006	-18 337
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-3 092	-3 457	-3 474	-3 448	-3 482
Andre driftskostnader	-5 005	-8 433	-5 471	-5 585	-7 687
Sum driftskostnader	-42 543	-43 376	-45 228	-34 779	-40 731
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	70 573	51 078	73 573	71 107	49 142
Tap på utlån og garantier mv.	-2 135	-11 177	-2 978	-4 230	-4 441
Resultat før skattekostnad	68 438	39 901	70 595	66 876	44 701
Skattekostnad	-14 535	-13 186	-8 136	-15 914	-10 971
Resultat for perioden	53 903	26 714	62 459	50 962	33 730
Hvorav	-	-	-	-	-
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	4 801	4 281	3 917	3 797	2 511
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	49 102	22 433	58 542	47 165	31 219
Sum	53 903	26 714	62 459	50 962	33 730

Kvartalsvis utvikling i totalresultat

(Beløp i TNOK)

	OBOS-banken Konsem				
	2. kvartal 2020	1. kvartal 2020	4. kvartal 2019	3. kvartal 2019	2. kvartal 2019
Resultat for perioden	53 903	26 714	62 459	50 962	33 730
Netto verdiendring fra egen kredittisiko	-92 051	105 929	-966	-4 007	-3 015
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	22 861	-26 251	230	972	684
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-69 190	79 678	-736	-3 035	-2 331
Periodens utvidede resultat	-69 190	79 678	-736	-3 035	-2 331
TOTALRESULTAT	-15 287	106 392	61 723	47 927	31 399
Hvorav	-	-	-	-	-
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	4 801	4 281	3 917	3 797	2 511
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	-20 087	102 111	57 806	44 130	28 888
Sum	-15 287	106 392	61 723	47 927	31 399

Balanseutvikling

(Beløp i TNOK)

EIEDELER	OBOS-banken Konsem				
	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019	30.09.2019	30.06.2019
Kontanter og fordringer på sentralbanker	69 321	69 412	68 228	68 478	67 980
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	887 707	646 291	183 207	458 572	718 810
Utlån til og fordringer på kunder	42 399 121	42 049 798	40 199 193	38 433 262	37 096 379
Sertifikater og obligasjoner	5 539 274	4 866 793	4 749 887	5 694 365	6 062 979
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 502	3 502	3 502	3 502	3 502
Immaterielle eiendeler	51 111	51 340	53 610	54 840	56 299
Utsatt skattefordel	13 798	13 798	13 798	7 763	7 763
Varige driftsmidler	359	414	492	581	568
Finansielle derivater	193 315	176 490	32 101	57 376	43 408
Andre eiendeler	42 855	41 158	34 573	21 375	29 506
Forskuddsbetalte kostnader	5 544	8 013	473	1 100	1 202
Opptjente ikke mottatte inntekter	6 557	3 817	1 580	6 112	532
SUM EIEDELER	49 212 463	47 930 828	45 340 644	44 807 329	44 088 928
GJELD OG EGENKAPITAL	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019	30.09.2019	30.06.2019
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	1 566 888	1 659 364	19 608	23 770	18 173
Innskudd fra og gjeld til kunder	18 436 955	18 113 616	17 942 206	18 330 627	18 612 888
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	24 886 208	23 900 440	23 441 741	22 581 651	21 641 157
Finansielle derivater	42 077	37 445	8 288	7 150	9 735
Betalbar skatt	15 628	28 973	53 385	36 861	21 999
Annen gjeld	30 513	7 525	10 866	23 429	25 659
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	18 275	14 614	11 788	8 988	8 660
Utsatt skatt	31 555	39 838	-	-	-
Ansvarlig lånekapital	400 073	459 765	350 345	350 242	350 175
SUM GJELD	45 428 172	44 261 580	41 838 226	41 362 718	40 688 447
SUM EGENKAPITAL	-	-	-	-	-
Aksjekapital	898 000	897 900	897 900	897 900	897 900
Overkurs	1 812 000	1 612 100	1 612 100	1 612 100	1 612 100
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035	9 035	9 035	9 035
Fondsobligasjon	299 200	364 070	299 350	299 350	299 350
Annen egenkapital	766 056	786 143	684 032	626 226	582 095
SUM EGENKAPITAL	3 784 292	3 669 248	3 502 417	3 444 611	3 400 481
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	49 212 463	47 930 828	45 340 644	44 807 329	44 088 928

