

Selskapspresentasjon OBOS BBL

Januar 2023



Finansielle hovedpunkter pr. Q3 2022

- Q3-resultat i tråd med egne forventninger
- Salgsgraden av antall boliger under produksjon var 69 %, som gir en god risikoprofil samlet sett i porteføljen
- OBOS er en diversifisert virksomhet og har en solid likviditetsposisjon

OBOS forventer et Q4-resultat i tråd med våre planer for 2022

Resultat før skatt (IFRS) på	Bokført egenkapital på
1 119	35,1
mill. kroner	mrk. kroner
Boliger under bygging	Boliger til forvaltning
7 607/6 364	266 000
brutto/netto	



OBOS BBL har Investment Grade rating ved NCR

- Nordic Credit Rating (NCR) ratet OBOS BBL og OBOS Eiendom AS **BBB-** med **stabile** utsikter på selskapsnivå fra juni 2022
- OBOS BBL sin senior usikrede gjeld og OBOS Eiendom sin senior sikrede gjeld er også BBB- ratet
- NCR trekker spesielt frem OBOS sin sterke balanse, markedsposisjon, nær 100 års historikk, diversifiserte forretningsposisjon, investeringer og finansielle aktiviteter
- Ratingene ble bekreftet av NCR med OBOS Eiendoms NOK 471 millioner 5-års sikrede obligasjonslån plassert 12. januar 2023

Langsiktig rating	Utsikter
BBB-	Stabile
Kortsiktig rating	Bekreftet av NCR
N3	Januar '23



Finansiell policy og nøkkeltall Q3 2022

Finanspolicy

- Revidert i 2022
- OBOS-konsernets finansielle strategi er å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og gode likviditetsreserver
- Strategien skal bidra til å redusere den finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter

Finansieringskilder

- OBOS skal benytte både bank- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av konsernets virksomhet
- Langvarige og gode relasjoner til de største norske og nordiske bankene
- Frekvent utsteder i det norske obligasjonsmarkedet
- Like covenants i obligasjonslånene og trekkfasilitetene for OBOS BBL
- Godt diversifisert forfallsprofil

Utbyttepolitikk

- OBOS betaler ikke utbytte, men inntil av 10% nettoresultat settes av til samfunnsnyttige formål
- Overskuddet reinvesteres i konsernet

Likviditetsrisiko

- Samlet likviditet skal være tilstrekkelig til å dekke refinansiering av eksisterende markedslån med gjenstående løpetid på under 1 år eller minimum MNOK 1.000

Rating

- OBOS er kommittert til å beskytte sin Investment Grade rating

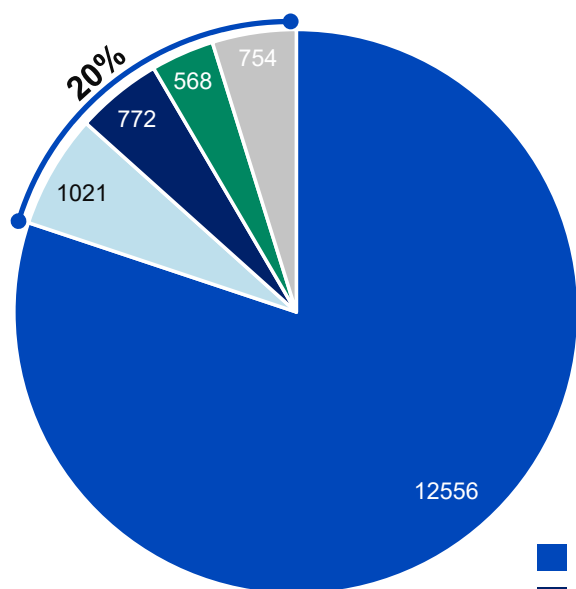
Solide kredittnøkkeltall Q3 2022*



Økt grad av diversifisert omsetning

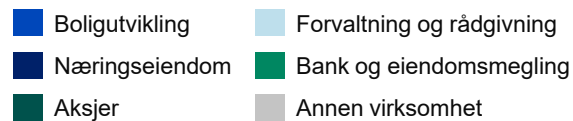
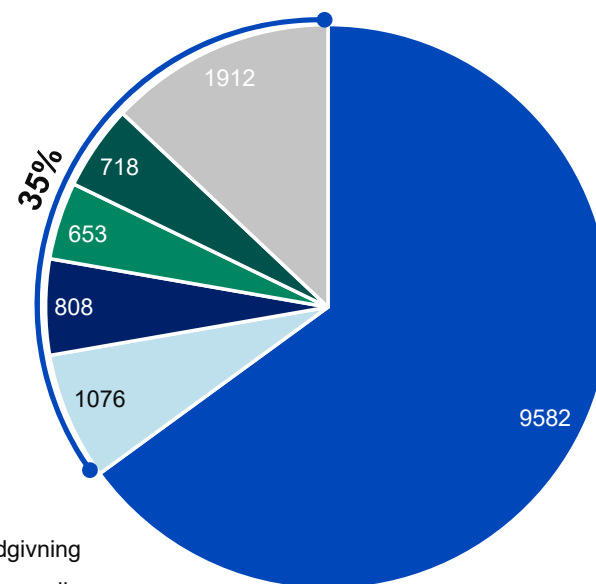
Driftsinntekter 2019

MNOK



Driftsinntekter pr. Q3 2022 (siste 12 mnd)

MNOK



Lavere salgstakt i småhusmarkedet og storbyene

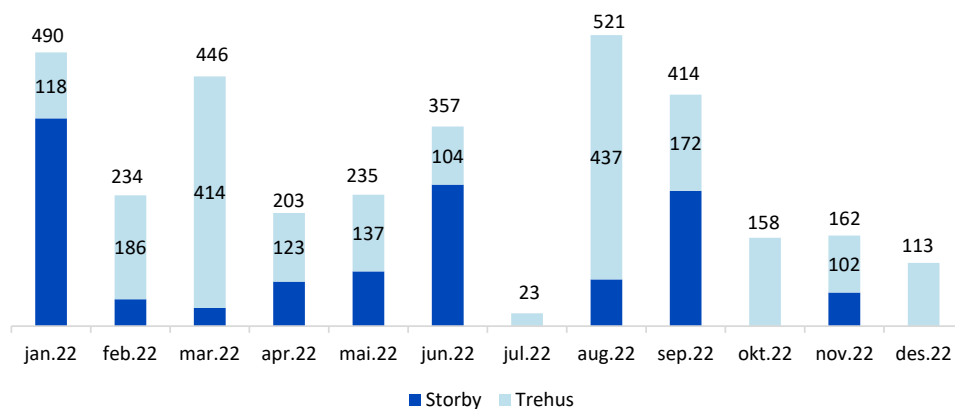
Salg 2022 (12 mnd)*

- Solgt 1 293 i Norge
- Solgt 1 044 i Sverige
- Samlet salg 2 345, 33% lavere enn i 2021
- 441 boliger er solgt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie



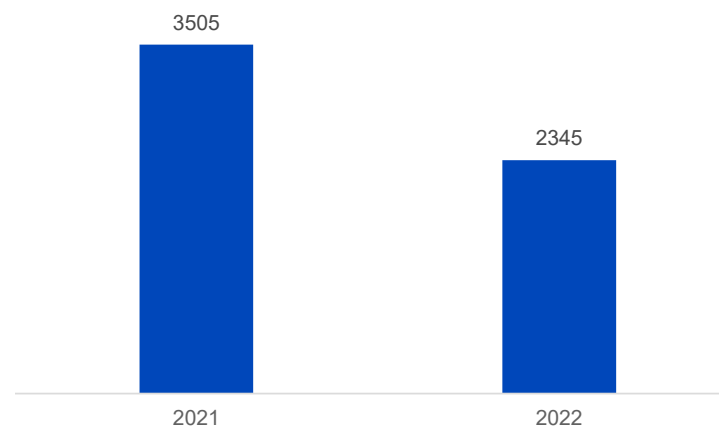
Igangsatte boliger og salg

Antall igangsatte boliger per måned 2022



- Lavere igangsetting fra oktober og utover i tråd med lavere nyboligsalg
- Totalt igangsatt 3 355 boliger i 2022,
 - Storby 1 268
 - Trehus 2 087

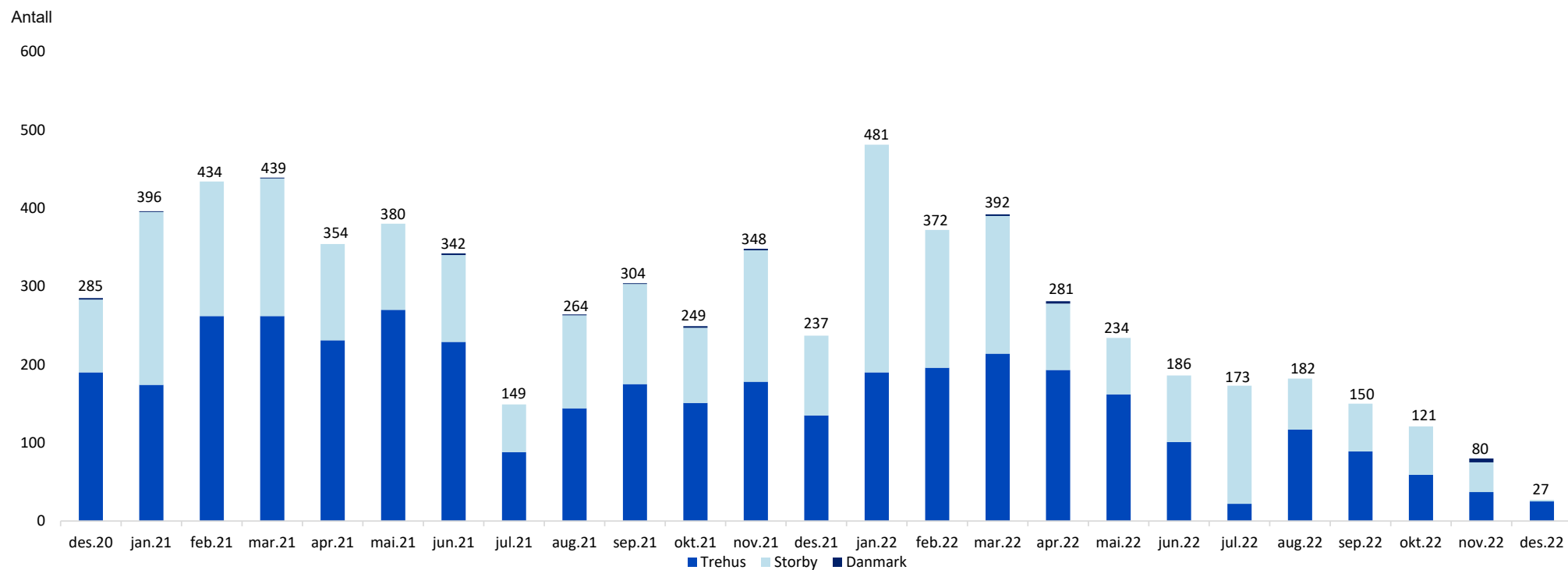
Salg 2021 og 2022



- Antall salg 2022 er 2 345 som er 1 160 lavere enn 2021 (-33%)
- Salgsverdi 2022 er MNOK 10 394 som er 3 881 lavere enn i 2021 (-29%)

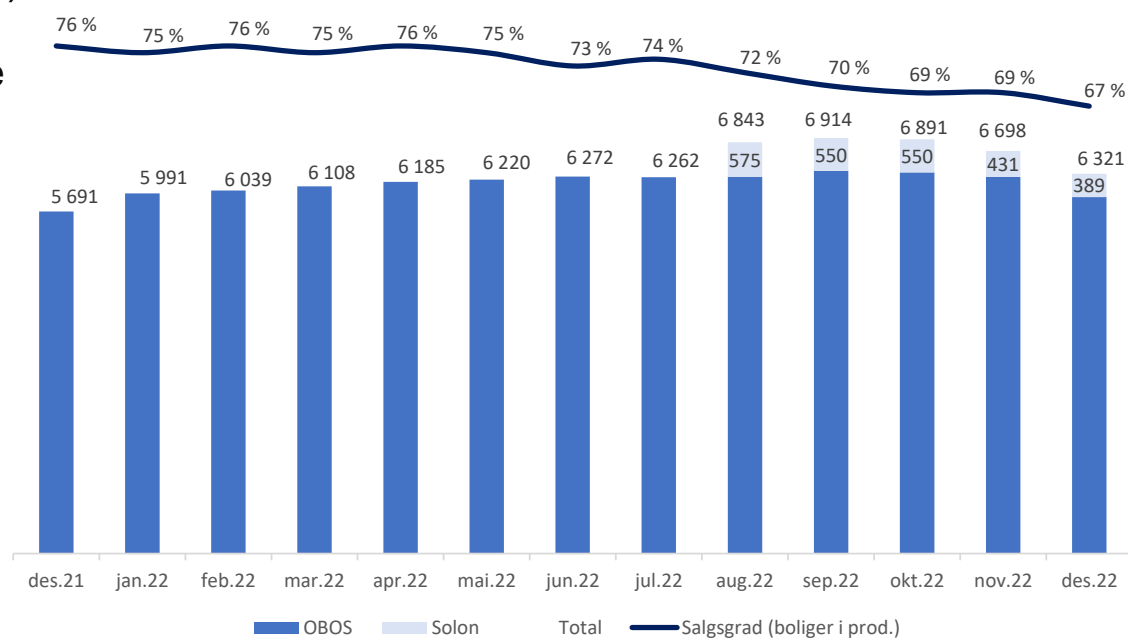


Salg per måned siste 2 år



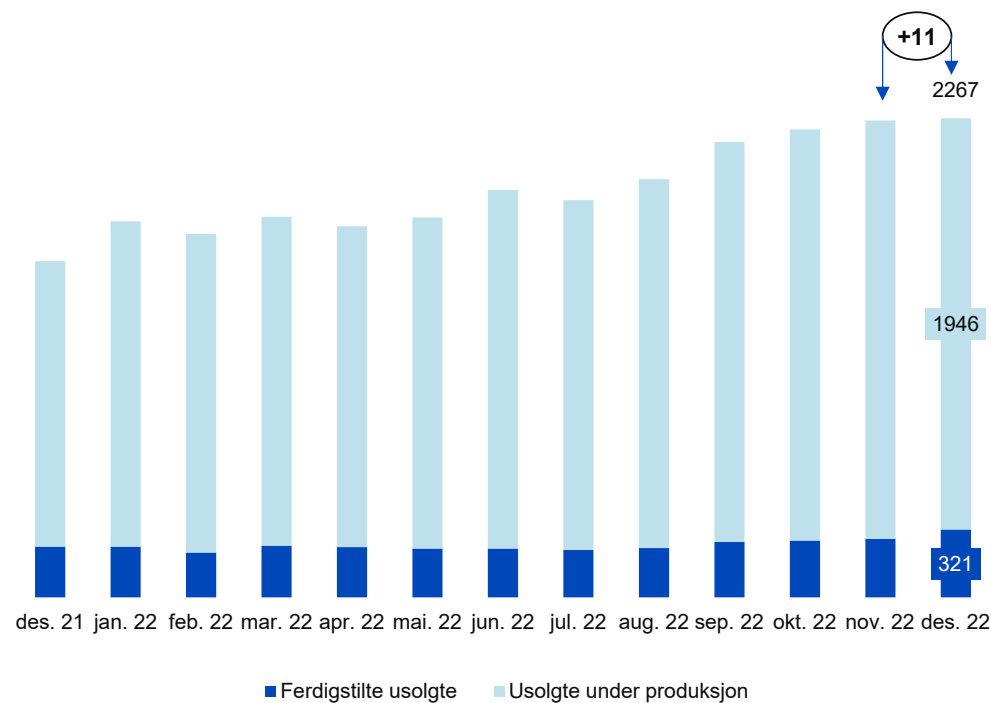
Antall boliger under produksjon per måned

- Lavere produksjonstakt fra oktober (ekskl. Solon)
- Fortsatt høy salgsgrad til tross for et utfordrende marked
- Høy salgsgrad sørger for forutsigbar likviditetstilførsel fremover



Usolgte boliger - under produksjon og ferdigstilt

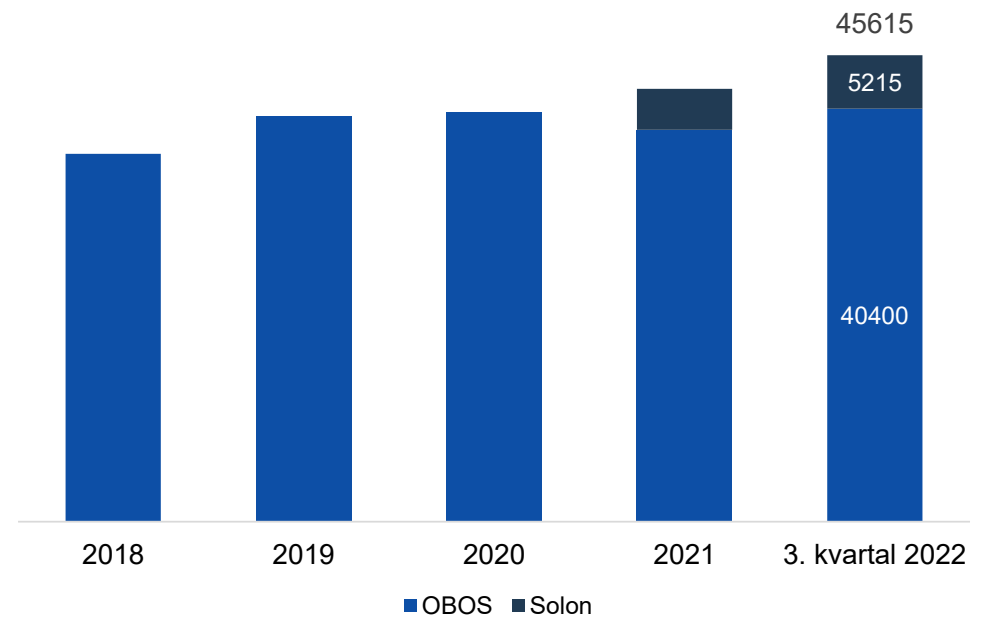
- Antall usolgte boliger per 31.12.22 var 2 267
- Ferdigstilte usolgte har ligget på et stabilt nivå



Stor tomtebank er nøkkelen til langsiktig og stabil boligutvikling

- Danner basis for fremtidig boligutvikling
- Når markedet snur, er OBOS godt posisjonert

Antall boliger (potensiale)



OBOS er en stor aktør innen næringseiendom

- OBOS Eiendom AS etablert 1952. Bygger og leier ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS' boligområder
- Kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg
- Betydelig aktør innenfor utvikling og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området
- Eier også eiendommer i Bergen, Trondheim og Stavanger

Resultat før skatt (2021)	Total eiendomsverdi (Q3 2022)
1 261	15 168
MNOK	MNOK
Kvm eiendommer	Antall solgte døgn hotell (2021)
615 000 / 89 000	25 880
heleide / deleide	



Medlemsvekst og økning i antall forvaltede boliger i 2022

- 541 782 betalende medlemmer i OBOS, hvorav 12 796 i Sverige pr. Q4 22
- 28 885 nye medlemmer i Norge og 4 438 nye medlemmer i Sverige i 2022
- 5 202 boligselskaper med 269 560 boliger til forvaltning per Q4 22 – en netto vekst på 7 866 nye boliger i 2022
- Stabile inntekter



Boligkjøpsmodeller - gjør det umulige mulig

- Tilbudt 713 boliger med boligkjøpsmodeller i Norge hittil i år
- Tilsvarer 62% av alle nye boliger lagt ut i Norge 2022
- 38% av boligene i Norge i 2022 er solgt med boligkjøpsmodeller
- Totalt antall solgte boliger med boligkjøpsmodeller er over 1 000 boliger
- Øker det relative salget for OBOS under rådende markedsforhold



I mange år har de økende boligprisene gjort det vanskeligere og vanskeligere for alle med en vanlig lønn å kjøpe en vanlig leilighet. Dette gjør vi nå noe med ved å tilby OBOS Deleie og Bostart på mange flere nye leiligheter.

Les mer på obos.no

Deleie Bostart

 OBOS



Fortsetter arbeidet med å rendyrke kjernevirksomheten

Tilgang

- Kjøpt ytterligere 25,2% av aksjene i Solon. Eier nå samlet 75% av selskapet
- Gjennomført flere større tomtekjøp blant annet JV med JM AB i Lund, Sverige for 2 500 boliger og flere attraktive utbyggingsområder
- Fortsetter investeringene i digitalisering av OBOS
- Kjøpt 6,45% av kapitalen og 23,13% av stemmeandelen i NCC
- Mulige fremtidige investeringer i fabrikkene i Sverige

Avgang

- Solgt aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC med gevinst på 257 millioner kroner
- Solgt aksjeposten i prosjektlederfirmaet Stema rådgivning med gevinst på 67 millioner kroner
- Solgt regnskapsfirma Tandem AS med gevinst på 22 millioner kroner
- Solgt aksjer i Multiconsult for 87,9 millioner kroner i 2022 med en gevinst på 28,8 millioner kroner
- Solgt aksjer i JM for ca 4,6 mrd kroner i 2021 med en gevinst på 2,1 mrd kroner



Miljø og bærekraft

OBOS har satt bærekraft som et av sine strategiske hovedmål

- Kontroll på klimarisiko
- Pågående arbeid om kontroll av egen virksomhet
- Arbeidet med bærekraft i et bredt perspektiv både miljømessig og sosialt
- Grønt rammeverk for konsernet ble revidert i 2021

45%

Reduksjon av CO₂ i nybygg innen utgangen av 2026

441 stk

Boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2022

Miljøsertifisering

BREEAM-NOR og Svanemerket på nye boligprosjekter

100 mill. kroner

Avgitt til «OBOS gir tilbake til bomiljø, klima og miljøtiltak» i 2022



Våre tanker om fremtidsbildet og konkrete tiltak

Tanker om fremtidsbildet

- Fortsetter arbeidet med reguleringsplaner og gjør prosjekter salgsklare
- Oppbremsing i byggeaktivitet som følge av svakt marked og fortsatt høye byggekostnader. Prioritere områder der det er stort behov og hvor etterspørselen vil være god i løpet av 2-3 år
- Tilpasser aktivitet og bemanning i småhusvirksomheten
- Fortsette å investere i tomter og prosjekter, men investeringstakten blir lavere enn tidligere antatt
- Usikkerhet rundt inflasjon og hvordan renteendringer vil slå ut på etterspørselen og byggevolum fremover

Tiltak

Øke salg

- Salgsfremmende tiltak som tidligere har fungert godt i krevende markeder, eksempelvis Boligbytte som gir boligkjøpere økt komfort
- Fortsette å tilby bredt utvalg av boliger med Deleie og Bostart

Redusere kostnader

- Betydelige nedbemanninger
- Erstatter ikke alle medarbeidere som slutter og har sagt opp konsulenter
- Kostnadsutt i støttefunksjoner

Optimalisering av byggeprosjekter

- Dialog med entreprenører for å redusere kostnader uten å redusere kvalitet i prosjektene
- Starte mindre byggetrinn enn tidligere for å redusere risiko



Appendix 1

Q3 22 Finansiell informasjon

Hovedtall

Boligutvikling

Næringseiendom

OBOS-banken

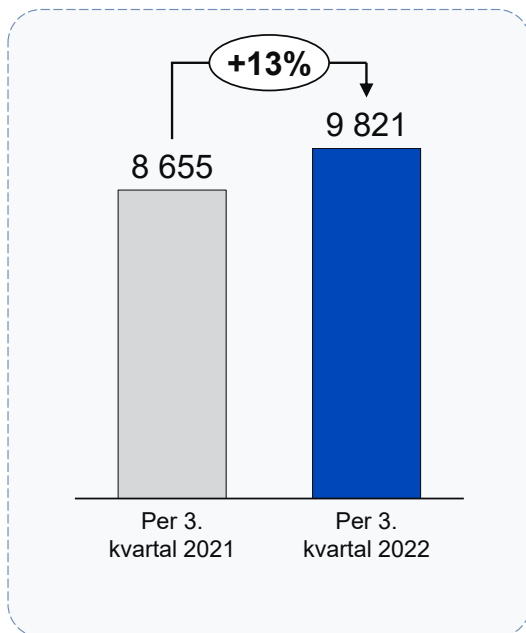
Forvaltning og rådgivning

Aksjeinvesteringer

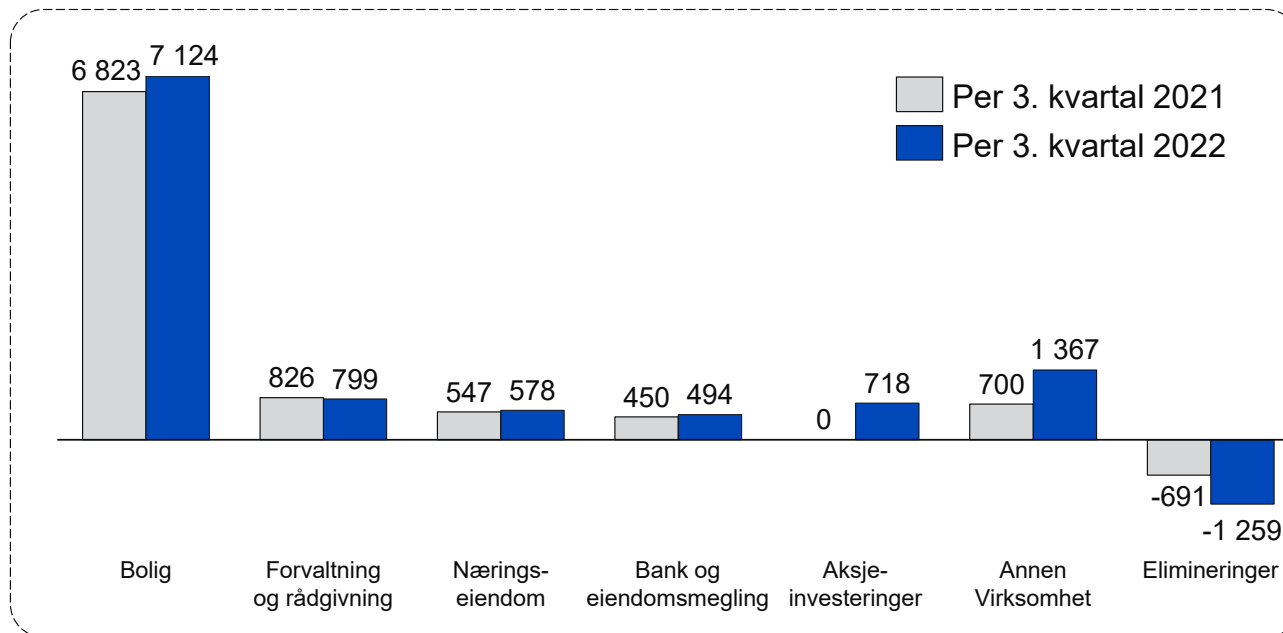
Hovedtall

Omsetningsutvikling – per 3. kvartal 2022

Konsernomsetning (IFRS)

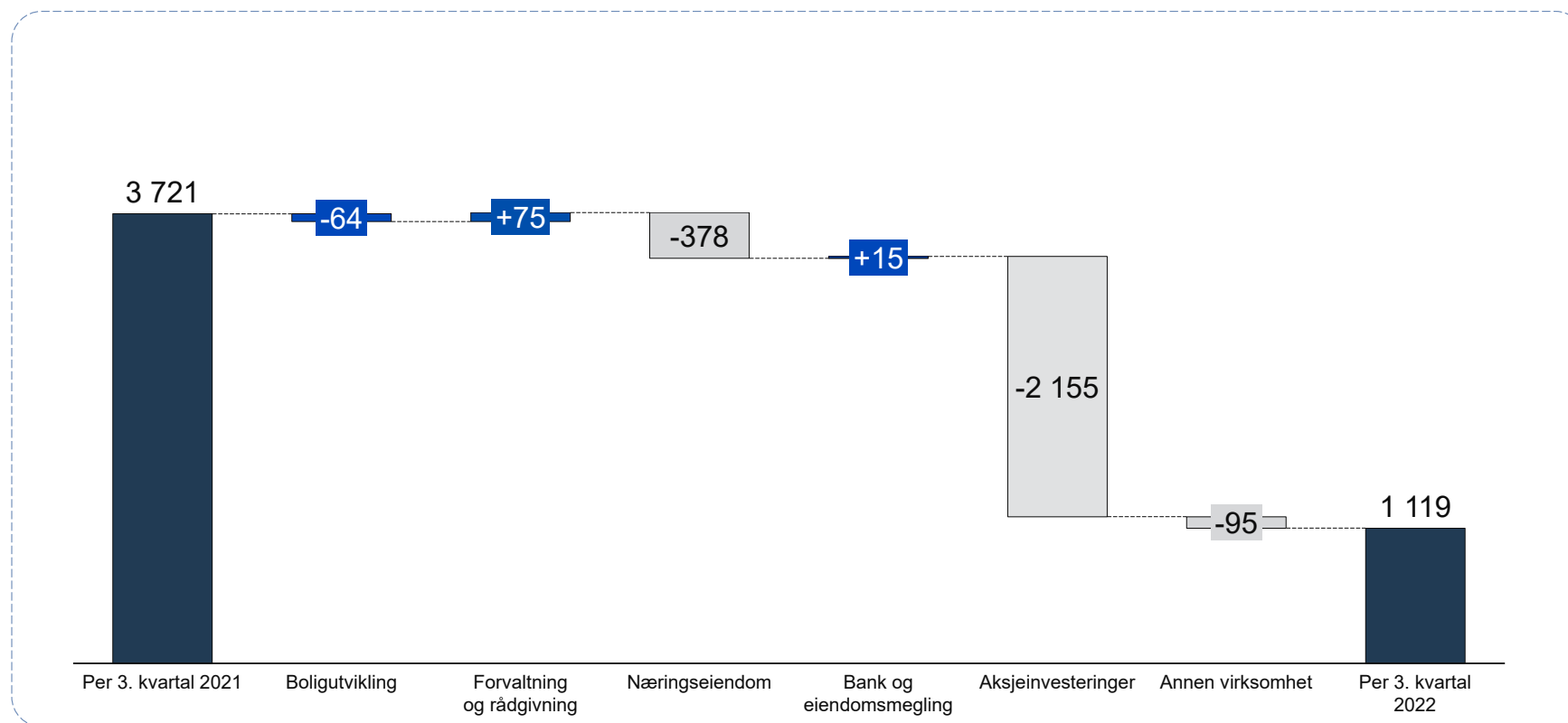


Omsetning per virksomhetsområde (IFRS)



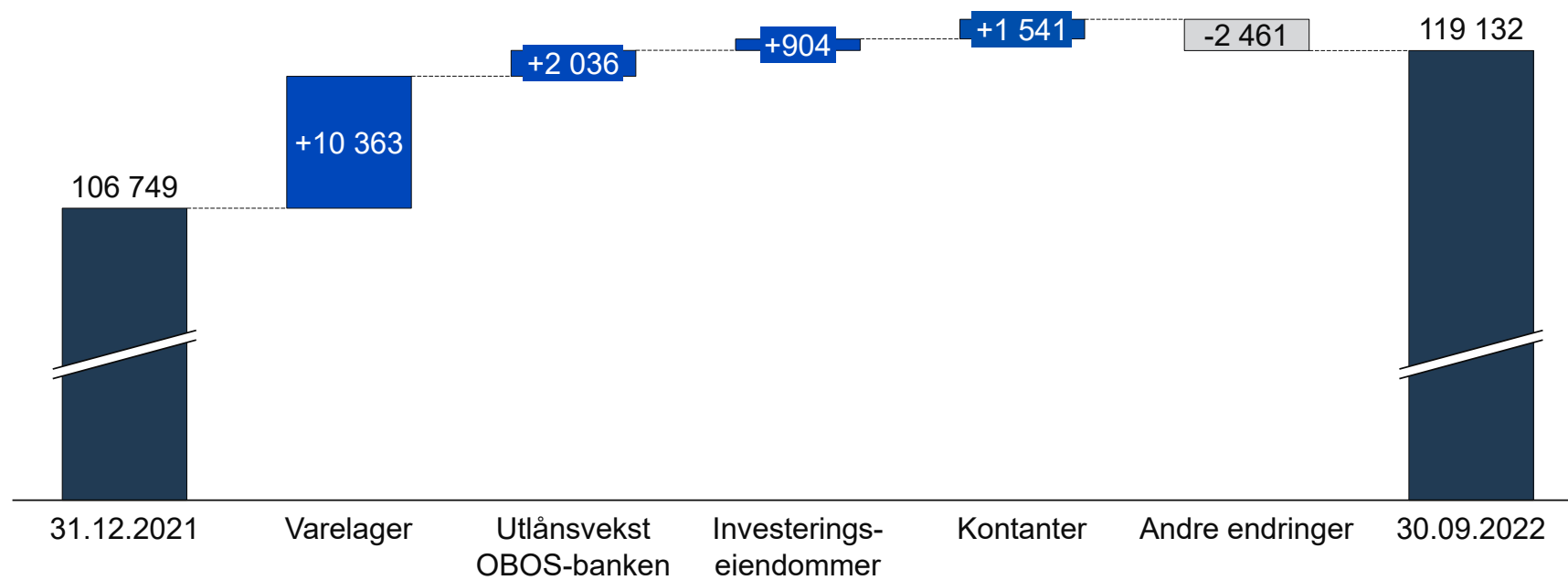
Hovedtall

EBT (IFRS-resultat før skatt) per 3. kvartal 2022 og 2021



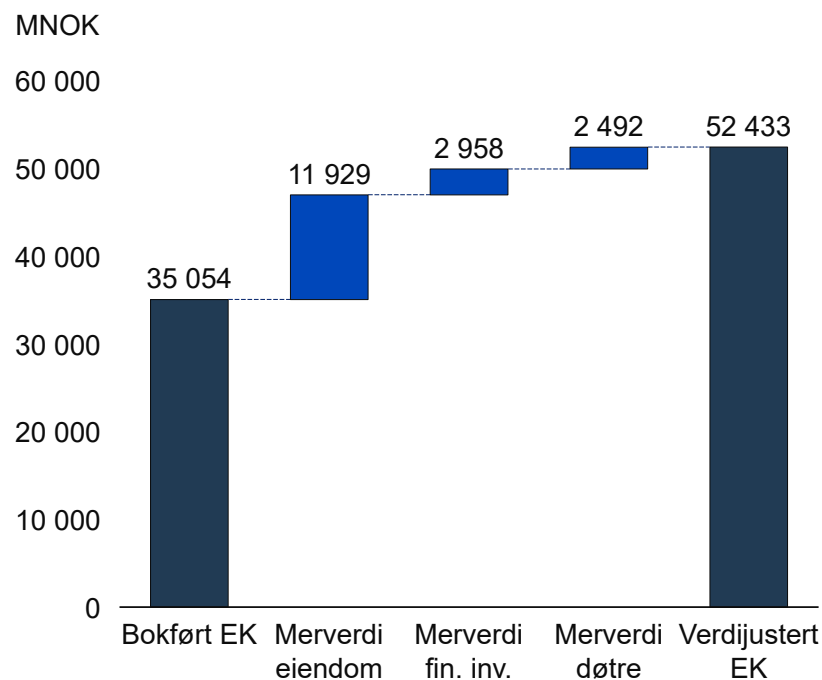
Hovedtall

Balanseendringer fra 31.12.2021 til 30.9.2022



Hovedtall

Verdijustert egenkapital per 30.9.2022

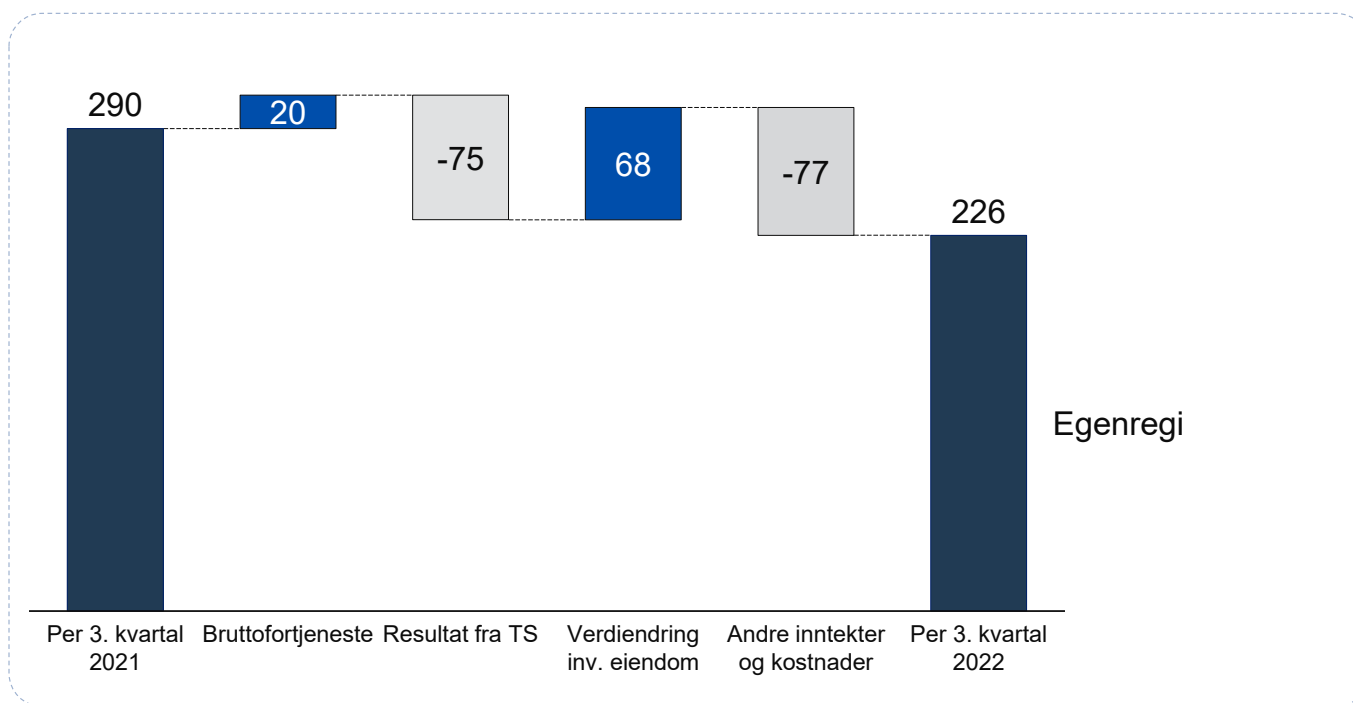


Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021	30.09.2022
IFRS15	1 201	1 664
Skatt inv. eiendom	986	1 006
Storby	7 572	7 572
Trehus	1 687	1 687
Sum merverdi eiendommer	11 446	11 929
AF Gruppen ASA	2 651	1 671
Veidekke ASA	2 574	1 287
SBC	48	-
Sum merverdi finansielle investeringer	5 272	2 958
OBOS Eiendomsforvaltning	1 861	1 861
OBOS Prosjekt	234	107
OBOS-banken konsern	189	223
OBOS BBL avd. Forkjøp	190	190
Øvrige datterselskaper	293	110
Sum merverdi datterselskaper	2 766	2 492
Sum merverdier	19 485	17 379



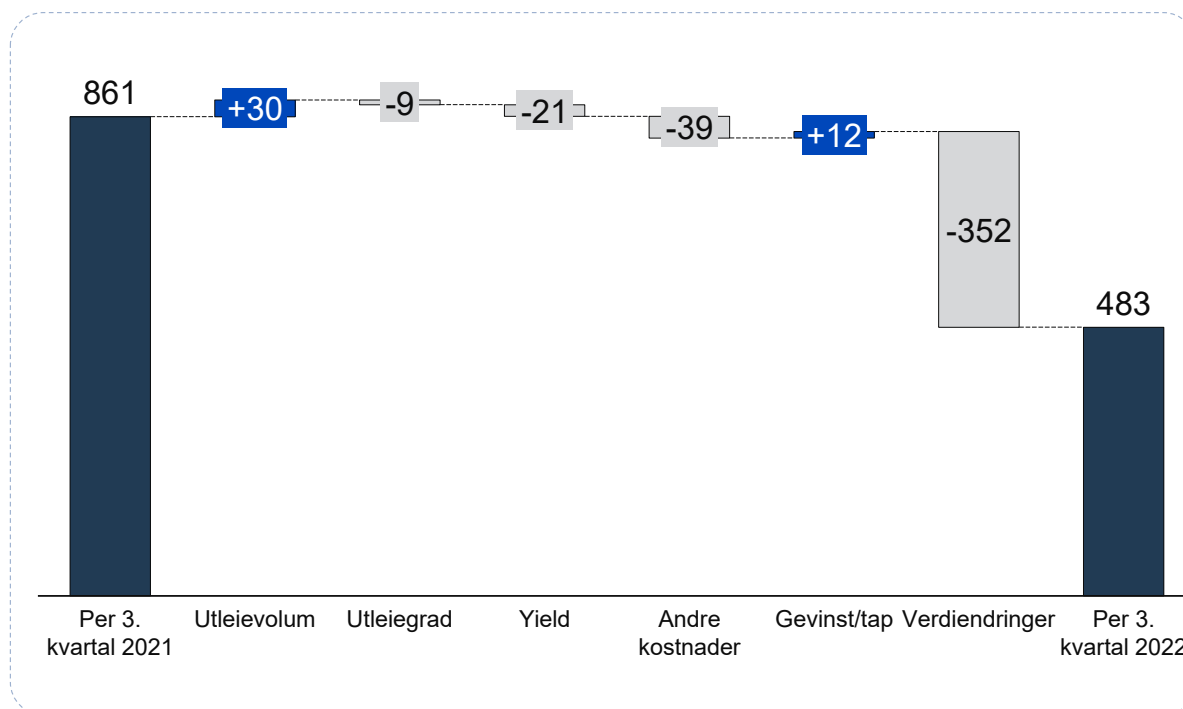
Boligutvikling

EBT utvikling per 3. kvartal 2022



Næringseiendom

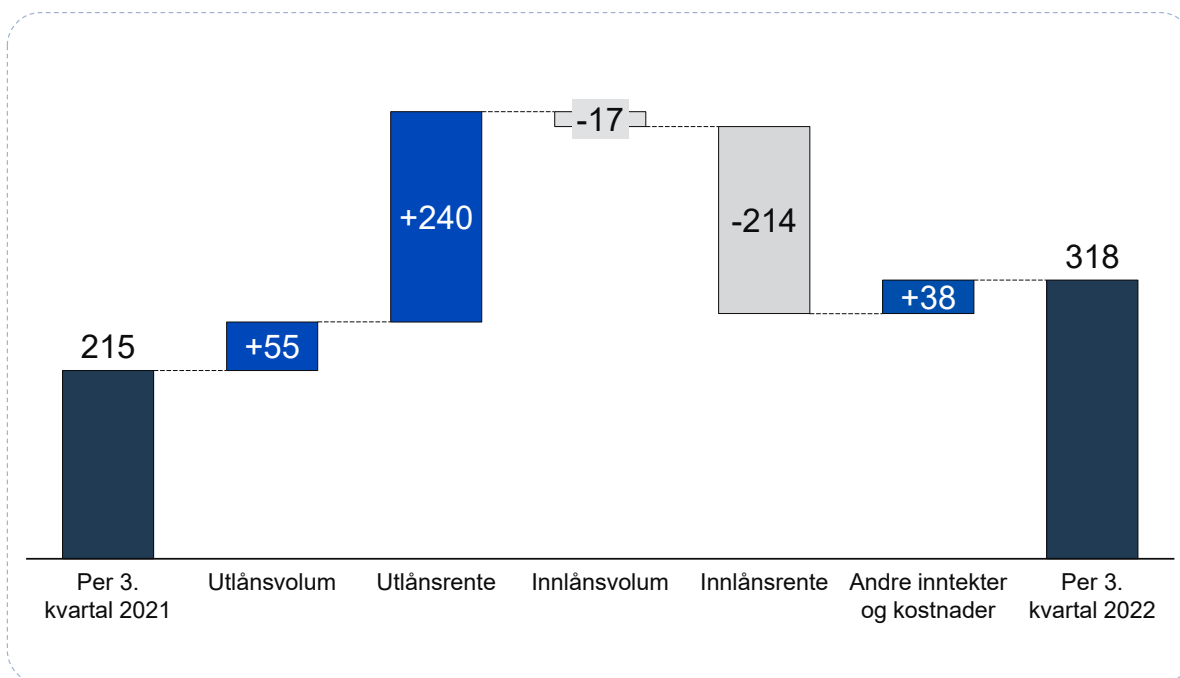
EBT utvikling per 3. kvartal 2022



- Større gjennomsnittlig utleieportefølje enn for samme periode i fjor
- Lavere utleiegrad og yield
- Lavere verdiøkning på investeringseiendom oppveies delvis av høyere verdiendring på terminkontrakter



EBT utvikling per 3. kvartal 2022

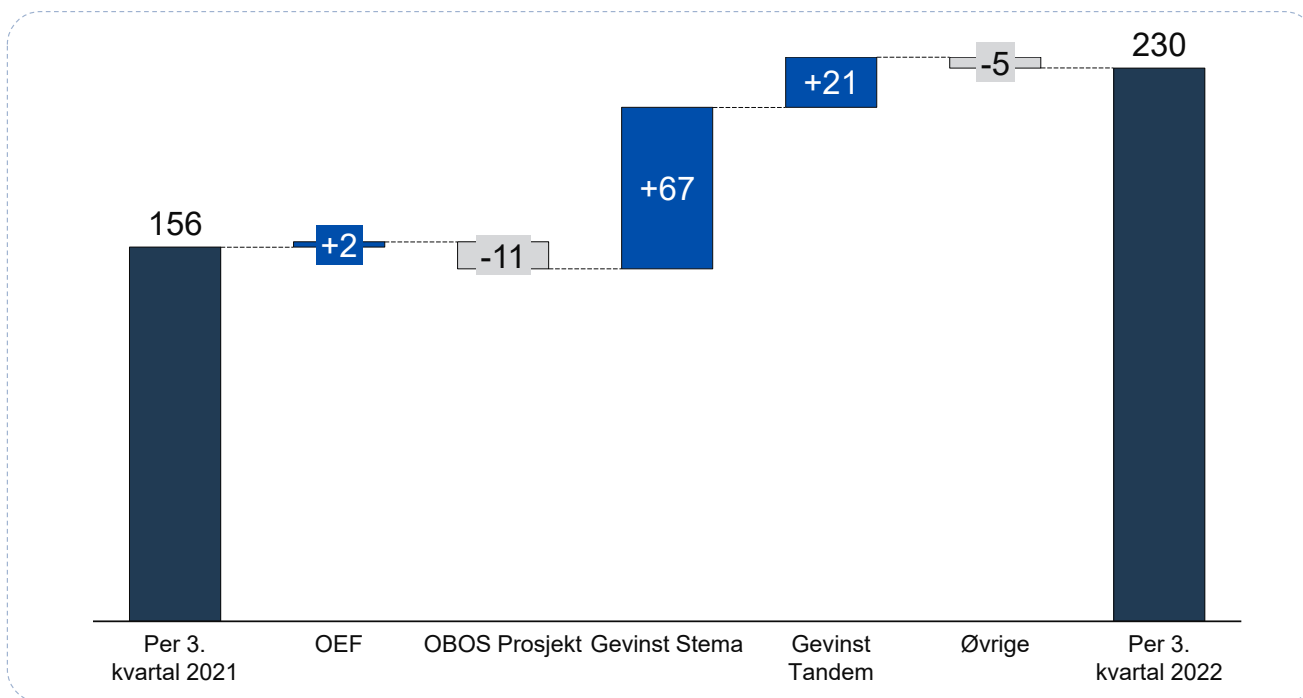


- Egenkapitalavkastningen til eiere er 8,5 % (6,1 %)
- Rentenetto er vesentlig forbedret sammenlignet med fjoråret
- Bankens utlånsvekst hittil i år er 3,8 %. Total utlån inkl. Eika Boligkreditt er 50,7 (47,2) mrd. kroner
- Ren kjernekapitaldekning på 20,2 %, mot kravet på 13,9 %



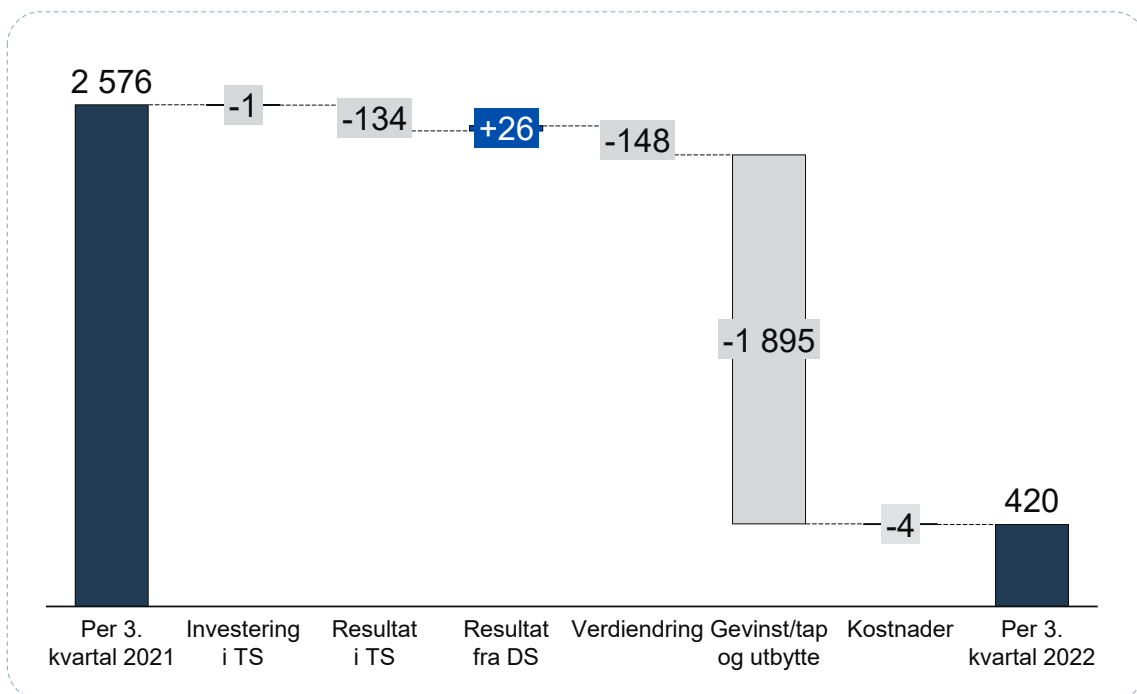
Forvaltning og rådgivning

EBT utvikling per 3. kvartal



Aksjeinvesteringer

EBT utvikling per 3. kvartal



- Svekket andel av resultat da det positive bidraget fra JM og SBC er redusert med negativt bidrag fra Solon
- Verdiendring aksjeportefølje største drivere er Multiconsult og Otovo med redusert aksjeverdi mot fjoråret på hhv 50 MNOK og 51 MNOK
- Salg av SBC med gevinst på 257 MNOK vs JM med gevinst 2 119 MNOK i fjor. I tillegg ble det realisert et tap på 7 mill. kroner da Solon gikk fra TS til datterselskap
- I tillegg er det mottatt 27 MNOK mindre i utbytte og øvrige gevinster



Resultatoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	2 900	3 621	9 821	8 655	11 715
Prosjektkostnader	-1 778	-2 307	-6 029	-5 077	-6 681
Personalkostnader	-562	-579	-1 790	-1 766	-2 409
Andre driftskostnader	-528	-378	-1 460	-1 085	-1 660
Av- og nedskrivninger	-71	-72	-200	-207	-295
Driftskostnader	-2 940	-3 335	-9 479	-8 135	-11 044
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	-40	286	342	520	671
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	133	236	353	619	1 076
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-1	2	255	2 128	2 136
Verdiendring investeringseiendommer	-138	108	159	533	722
Driftsresultat	-47	632	1 110	3 801	4 604
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter	22	13	51	43	91
Finanskostnader	-140	-105	-341	-282	-360
Netto valutagevinst/(tap)	3	-4	8	-63	-85
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	41	65	173	213	201
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	24	-	118	9	2
Netto finansposter	-51	-32	9	-79	-151
Resultat før skattekostnad	-98	600	1 119	3 721	4 454
Skattekostnad	39	-25	-103	-109	-186
Resultat etter skatt	-59	575	1 015	3 612	4 268



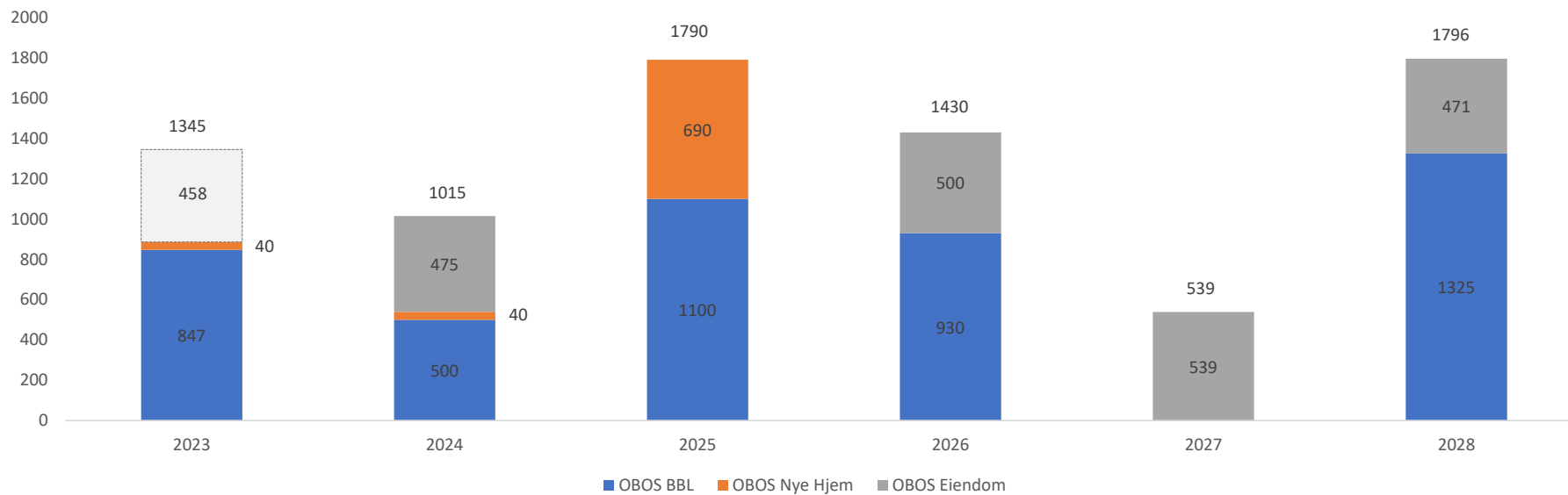
Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Immaterielle eiendeler	2 504	2 312	2 291
Varige driftsmidler	1 072	1 036	1 229
Investerings eiendommer	14 338	13 002	13 434
Utlån fra bankvirksomhet	48 556	44 556	46 524
Andre anleggsmidler	11 079	10 408	11 527
Sum anleggsmidler	77 548	71 315	75 005
Varelager	32 568	23 009	22 206
Utlån fra bankvirksomhet	220	349	216
Andre omløpsmidler	6 320	8 742	8 389
Kontanter og kontantekvivalenter	2 474	5 721	933
Sum omløpsmidler	41 582	37 821	31 744
Sum eiendeler	119 131	109 136	106 749
Egenkapital	35 054	32 596	33 178
Langsiktig rentebærende gjeld	36 947	31 399	34 921
Annen langsiktig gjeld	2 606	2 108	2 172
Bankinnskudd fra kunder	23 653	22 462	20 965
Kortsiktig rentebærende gjeld	15 286	16 590	11 363
Annen kortsiktig gjeld	5 585	3 981	4 150
Gjeld	84 076	76 540	73 570
Gjeld og egenkapital	119 131	109 136	106 749
Egenkapitalandel	29,4 %	29,9 %	31,1 %



Forfallsprofil obligasjonslån OBOS-konsernet

MNOK



Kommentar: Ekskludert OBOS-banken. Nytt OBOS Eiendom MNOK 471 obligasjonslån utstedt i januar 2023, med forfall i 2028 vill refinansiere eksisterende MNOK 458 med forfall i april 2023

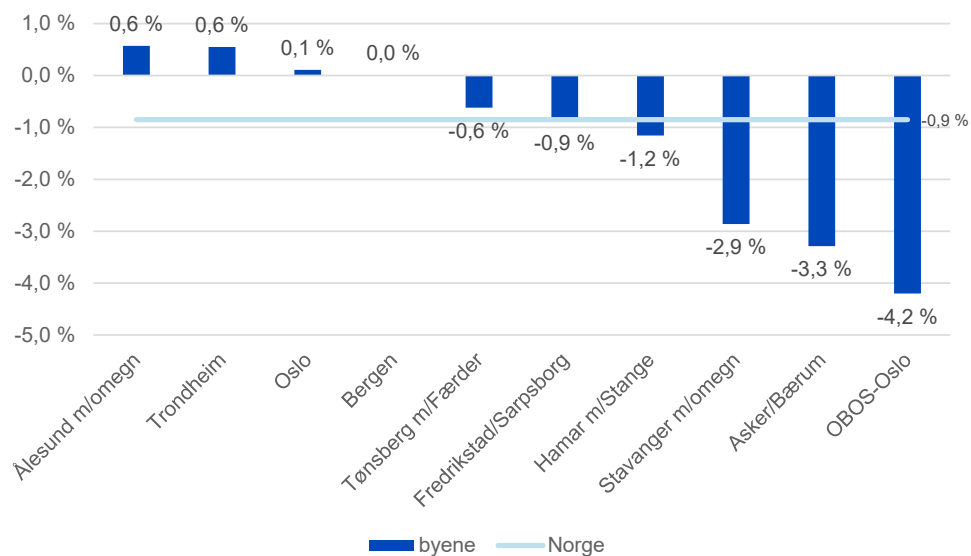
Appendix 2 - Boligmarkedet

Boligmarkedet

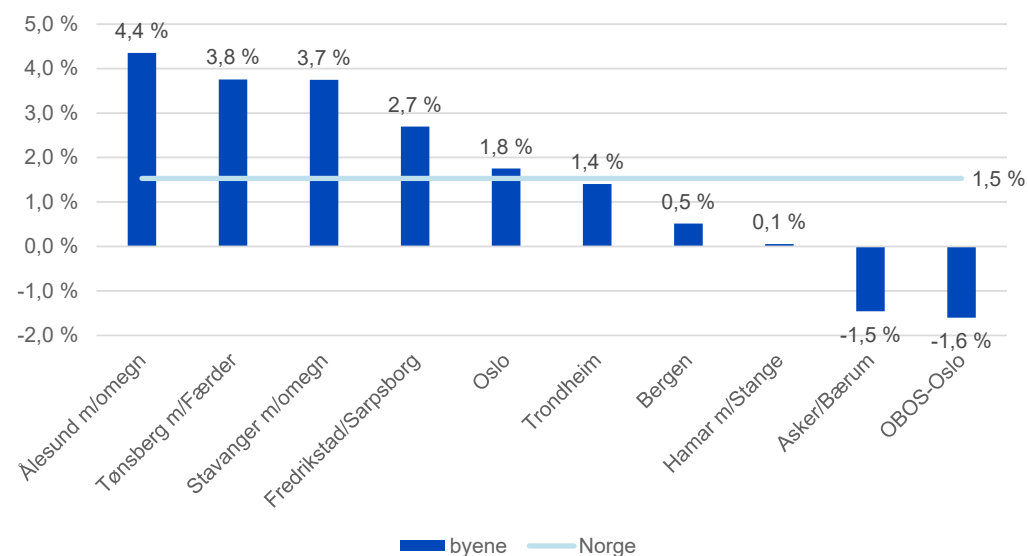
Prisstatistikk, brukte boliger

Svak prisutvikling på høsten i fjor. Antall usolgte boliger betydelig høyere ved inngangen til 2023 enn i 2022.

Bruktboligprisutvikling siste måned (per des. 2022)



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per des. 2022)

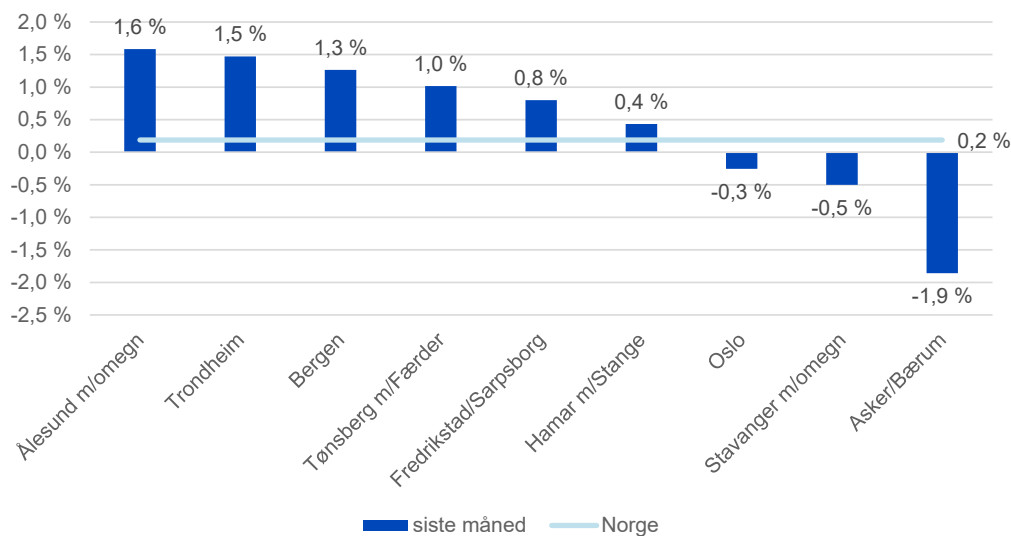


Boligmarkedet

Prisstatistikk, brukte boliger

Svak prisutvikling på høsten i fjor, men bedre desember enn normalt på landsbasis og i flere byer.

Bruktboligprisutvikling siste måned (per des.22)
Sesongjustert



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per des. 2022)

