

1. halvår 2019

RESULTATPRESENTASJON
29. AUGUST 2019



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 2019

- Positivt boligmarked i Norge, mot stabilisering i Sverige
- Fortsatt god resultatutvikling innen boligutvikling i Norge
- Høyt fokus på prosjektutvikling og transaksjoner i næringseiendom
- OBOS-banken har god utlånsvekst men utfordres av press på rentemargin
- Økte inntekter i boligforvaltning
- Kraftig vekst i inntekter fra de tilknyttede selskapene Veidekke, AF Gruppen, JM og SBC

Resultat før
skatt (IFRS) på

1 288 mill. kroner

Bokført
egenkapital på

23,7 mrd. kroner

Segmentresultat
før skatt på

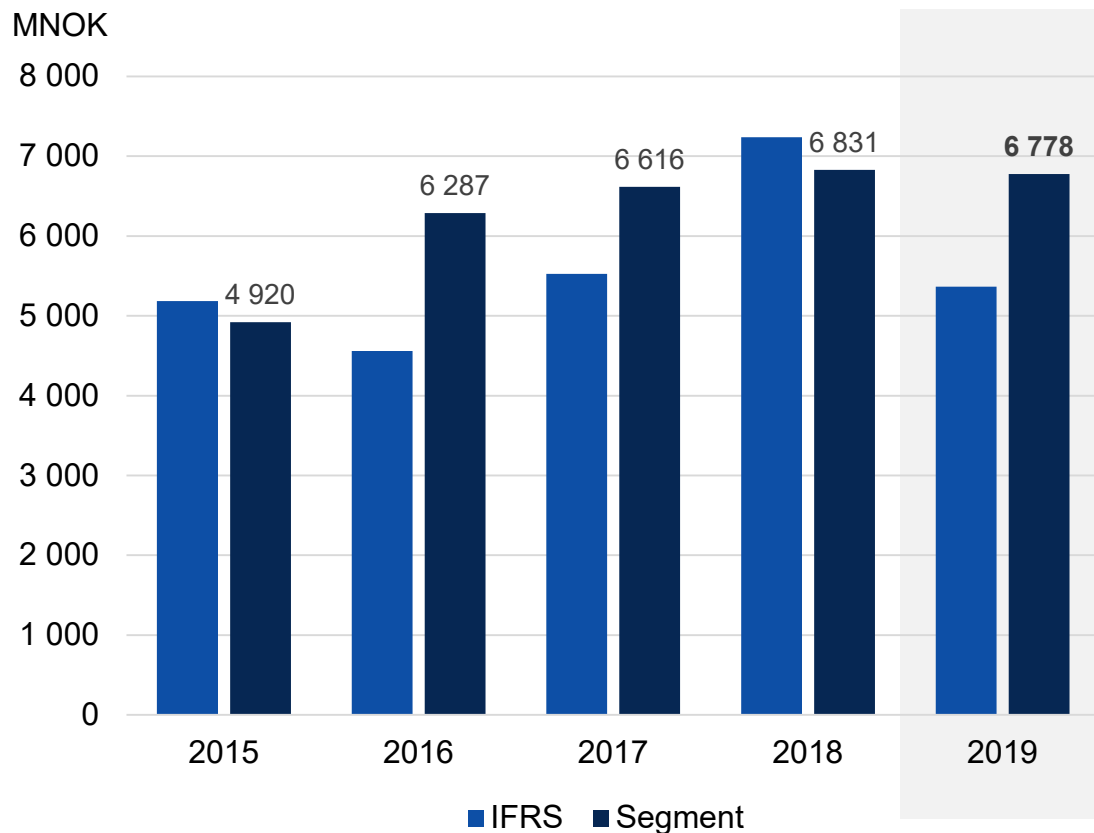
1 658 mill. kroner

Verdijustert
egenkapital på

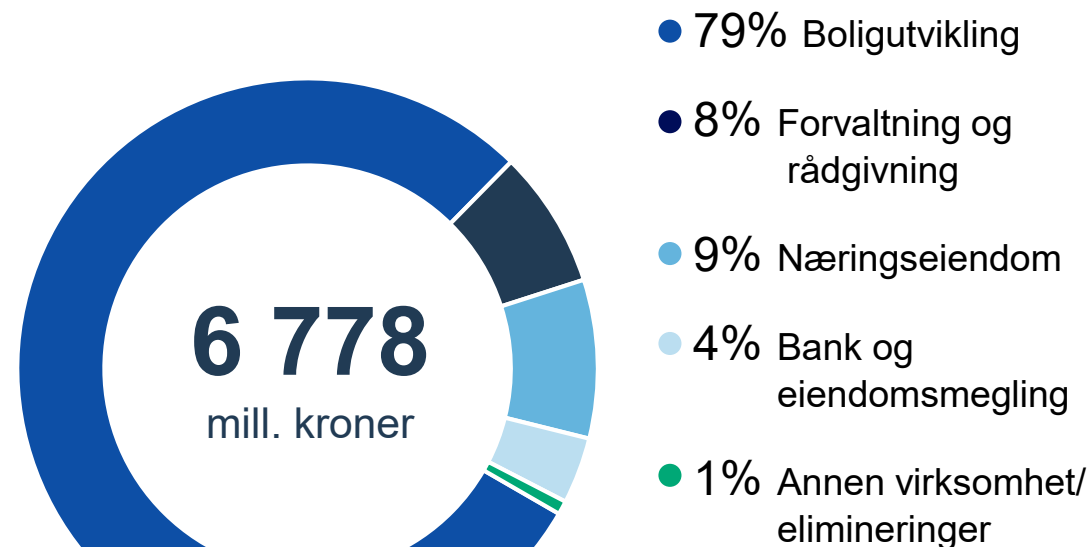
42,7 mrd. kroner

Hovedtall

Driftsinntekter

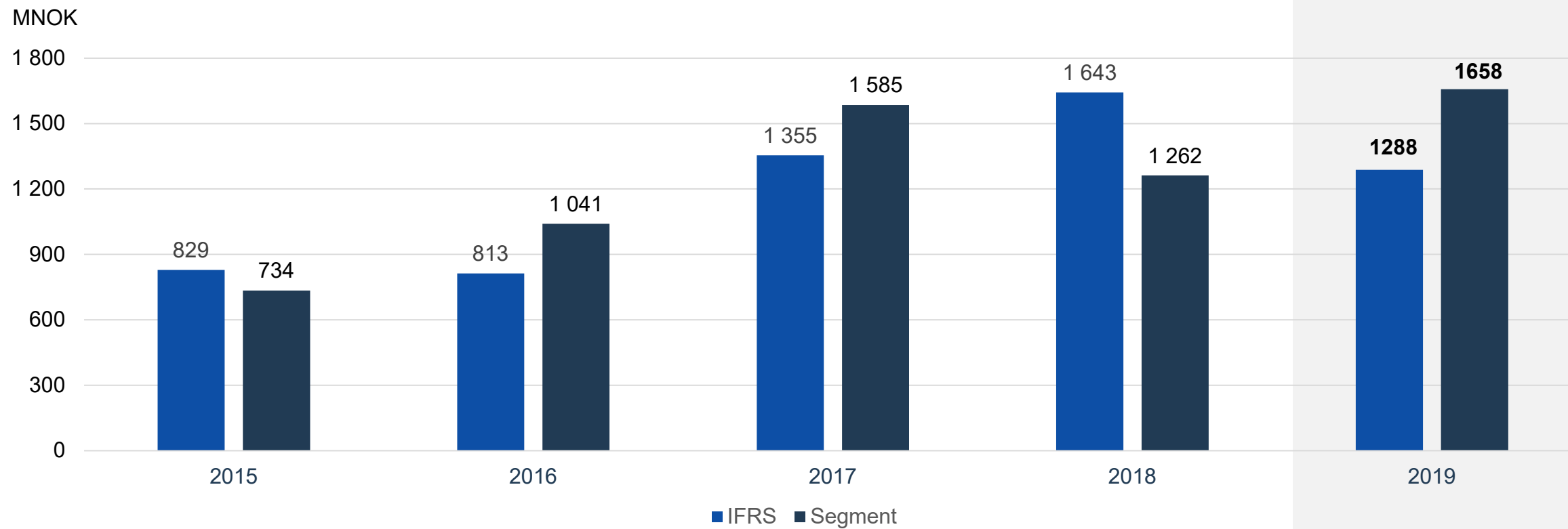


Fordeling segment



Hovedtall

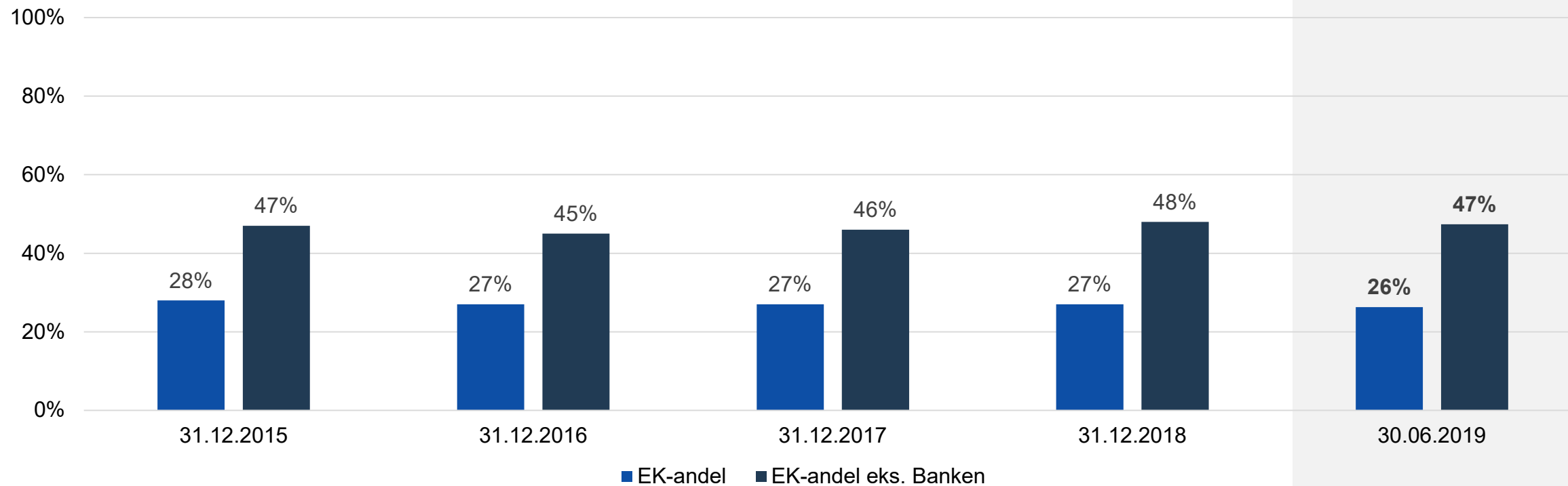
Resultat før skatt



Hovedtall

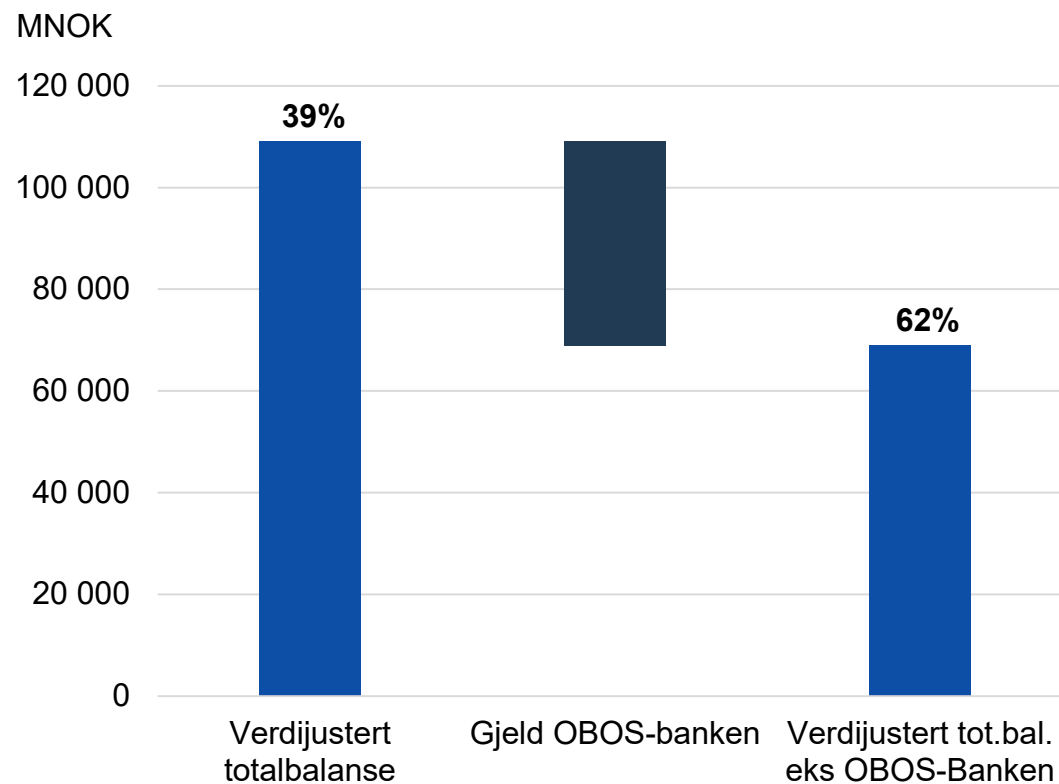
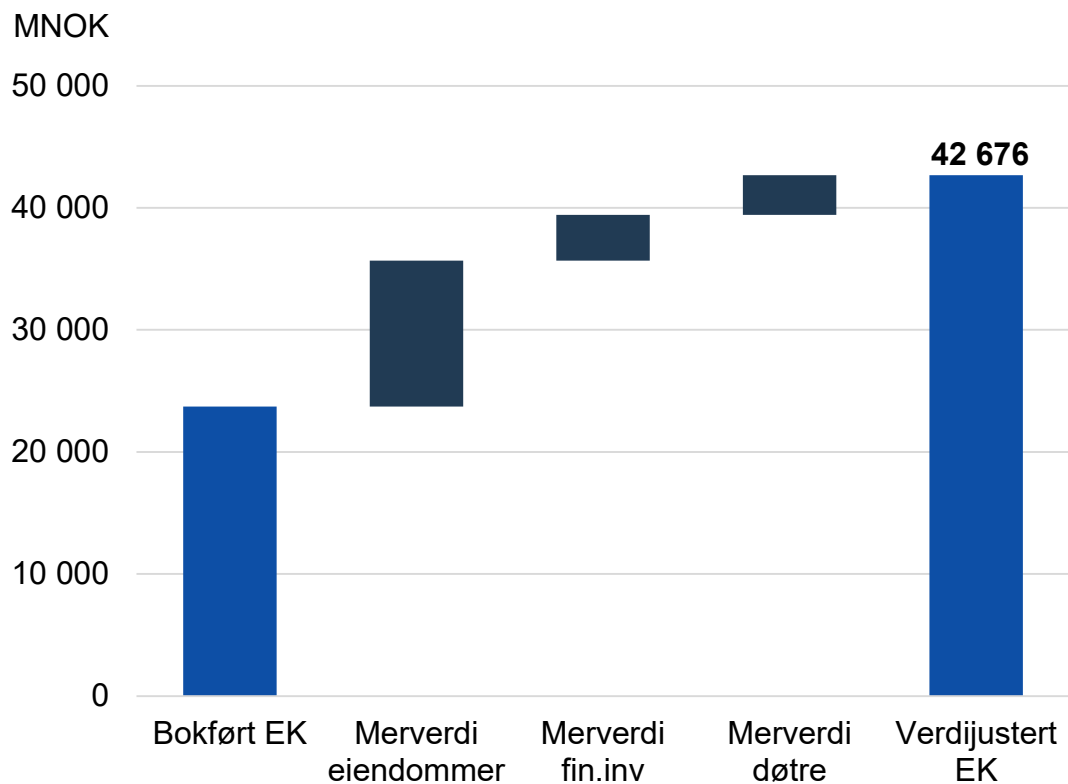
Bokført egenkapitalandel

Egenkapitalandel



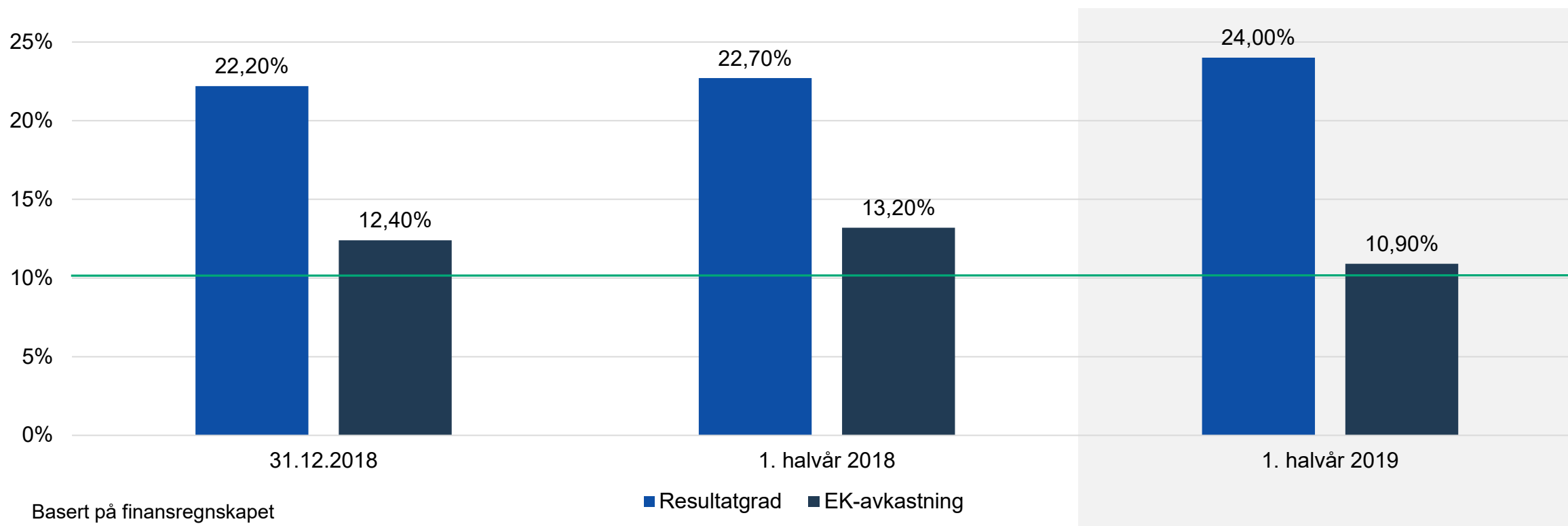
Hovedtall

Verdijustert egenkapital



Hovedtall

Avkastning og margin



Basert på finansregnskapet

Resultatgrad = Resultat før skatt / omsetning

EK-avkastning = Resultat etter skatt / gjennomsnittlig EK siste år

Grønn strek indikerer OBOS' EK-avkastningskrav 10%

Bærekraft og grønt ansvar

- Alle nye boliger og næringsprosjekter i OBOS-varemerket i Norge skal miljøsertifiseres etter Breeam-standarden
- Sammen med Cicero har OBOS utarbeidet et grønt rammeverk for OBOS-konsernet som legger til rette for å utstede grønne obligasjoner
- OBOS-banken har innført grønne lån med særskilt gunstig rente





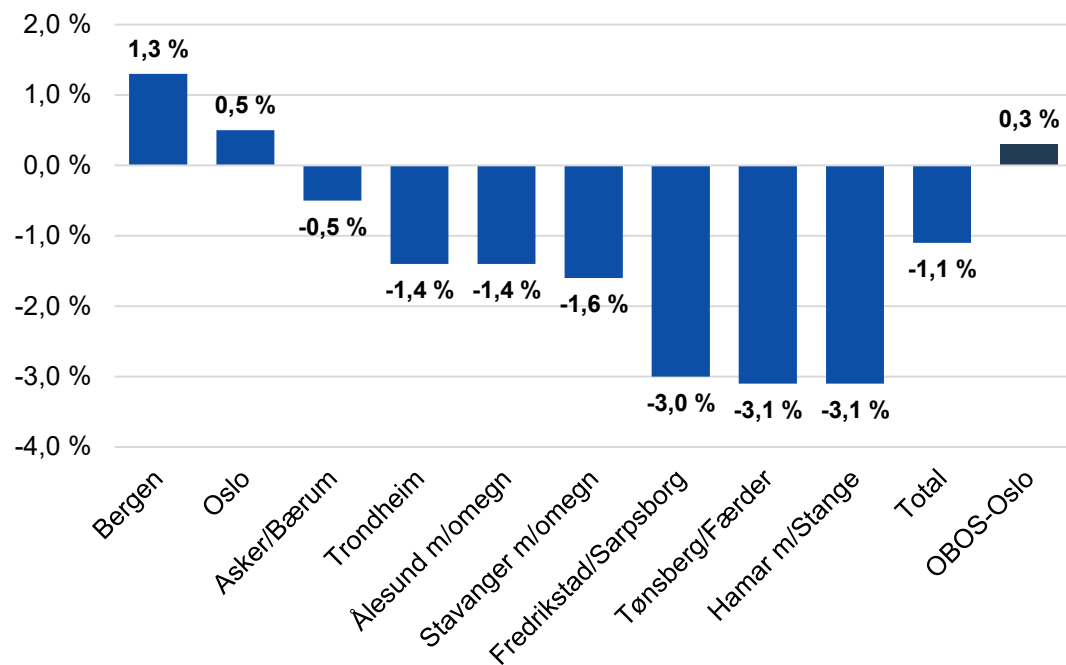
Boligmarkedet

Boligmarkedet

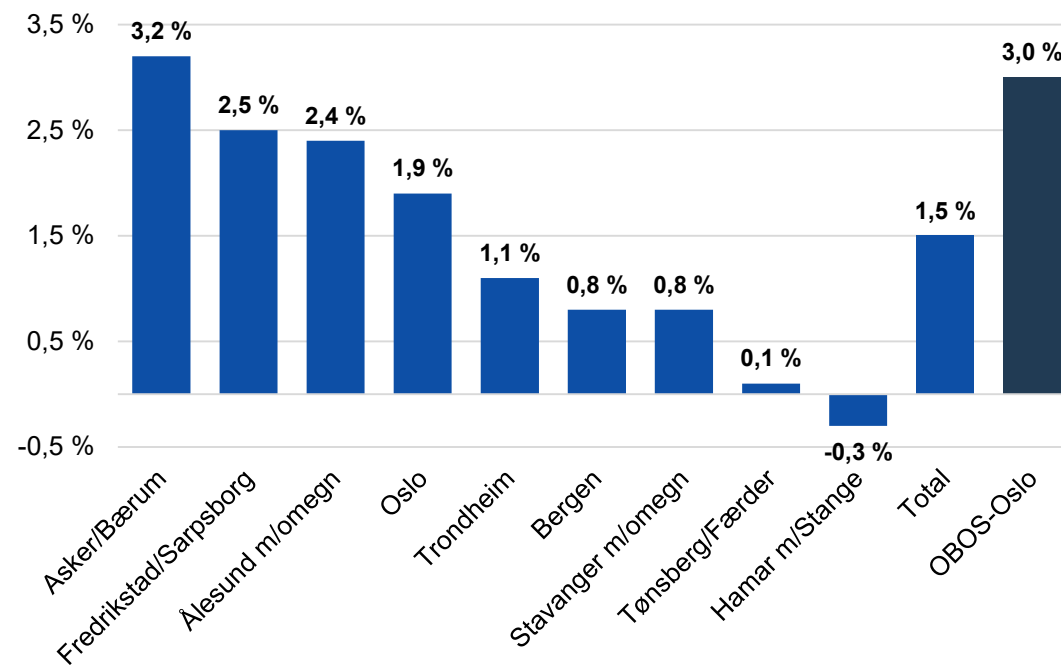
Prisstatistikk, brukte boliger

Stabil prisutvikling siden i fjor sommer, men svakt i juli i år. Stor aktivitet – mange transaksjoner og mye til salgs

Prisutvikling siste måned (ikke sesongjustert), per juli 2019



Boligprisutvikling siste 12 måneder, per juli 2019



Boligmarkedet Norge 2019

**Moderat prisvekst utover høsten.
Prisvekst på nivå med lønnsveksten
fremover.**

12-månedersveksten desember 2018
til desember 2019 anslås til 2–4% for
Norge og 3–5% for Oslo



- Høyere sysselsettings- og reallønnsvekst gir økt kjøpekraft selv om renten stiger noe
- God aktivitet. Antall bruktboligtransaksjoner holder seg på et høyt nivå
- Husholdningene optimistiske mht. utviklingen i egen økonomi
- Fortsatt billig å låne penger, selv om renten skulle øke litt til. Nærmer oss rentetoppen



- Mange nye og brukte boliger til salgs nasjonalt og i de store byene. Fortsatt kjøpers marked
- Mye usikkerhet og uro i internasjonal økonomi og i finansmarkedene kan svekke husholdningssentimentet
- Befolkningsveksten fortsetter å være lav, men kan øke noe i de store byene når den økonomiske aktiviteten tiltar
- Boliglånsforskriften og innføringen av gjeldsregister demper kredittilgangen

Boligmarkedet Sverige 2019

Økt optimisme og stabilisering av prisene i år.

Flat til svak negativ utvikling fremover.

Svakere konjunkturutsikter en joker, men mest sannsynlig ganske flat prisutvikling i tiden fremover

12-månedersveksten desember 2018 til desember 2019 anslås til +2%



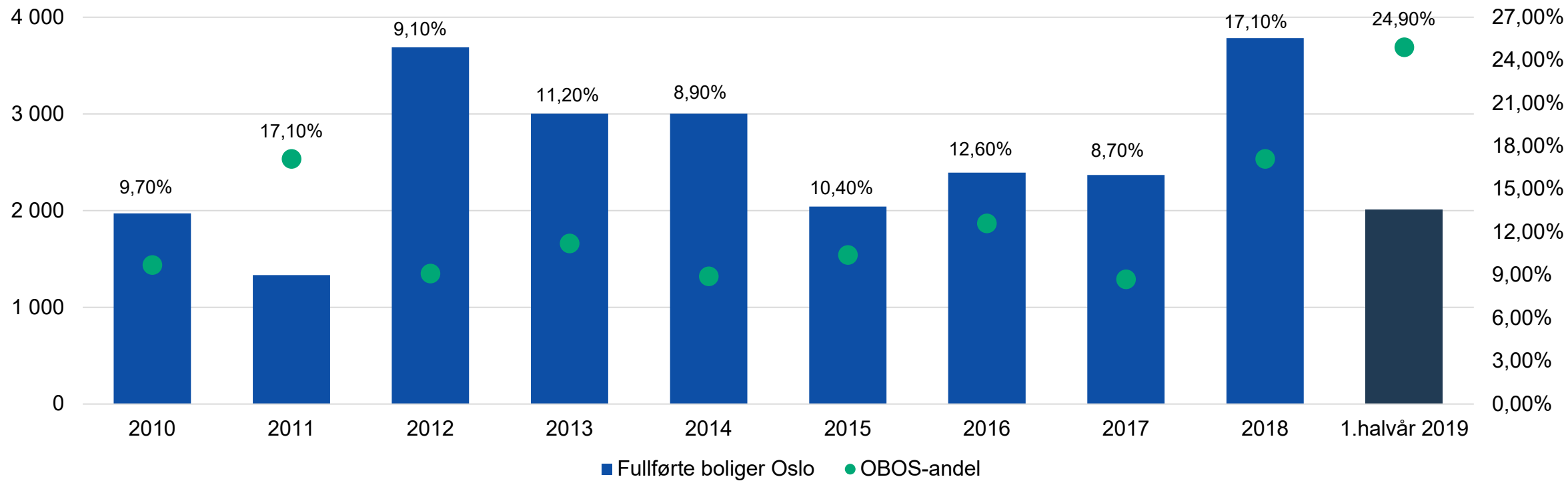
- Lavt rentenivå fortsatt («gratis» å låne). Riksbanken vil trolig skyve rentehevingen ut i tid
- God inntektsvekst for husholdningssektoren, men dempes fremover
- God aktivitet med høyt antall transaksjoner i bruktboligmarkedet
- Høy, men avtakende folketilvekst



- Mange nye og brukte boliger til salgs. Kjøpers marked – kjøperne har fortsatt mye å velge i
- Kredittinnstramming (restriktive banker og amortiseringskrav)
- Svakere husholdningssentiment enn normalt

Boligmarkedet

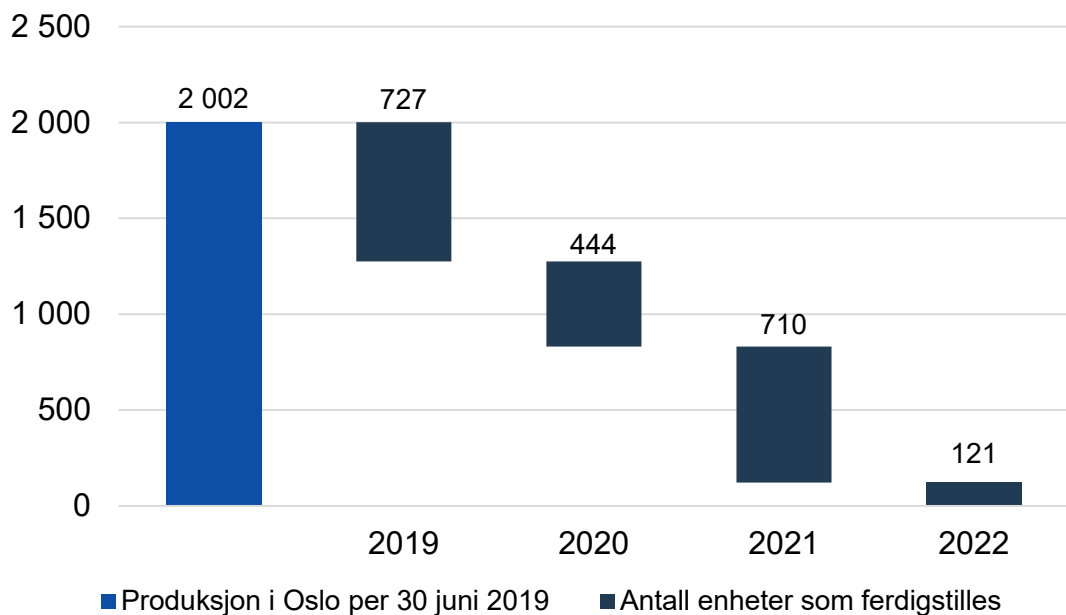
Fullførte nye boliger i Oslo og OBOS sin markedsandel



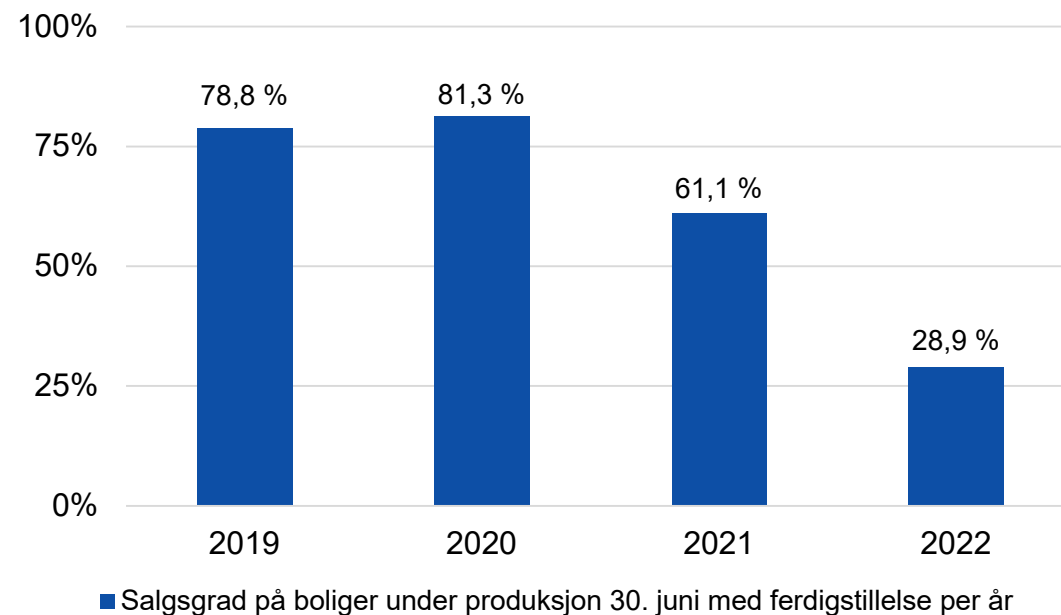
Boligmarkedet

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

Godt marked i Oslo-regionen

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Prosjektinntekter	2 741	2 898	5 243	5 595	11 059
Andre inntekter	49	51	114	90	208
Sum driftsinntekter	2 790	2 949	5 357	5 685	11 268
Resultat før skatt	310	457	598	807	1 510



- Underliggende resultatforbedring på 35 mill. kr fra utviklingen av boligprosjekter
- Utfordrende marked for småhus i deler av Norge
- Krevende marked for enebolig i Sverige, men forbedring i prosjektmarkedet

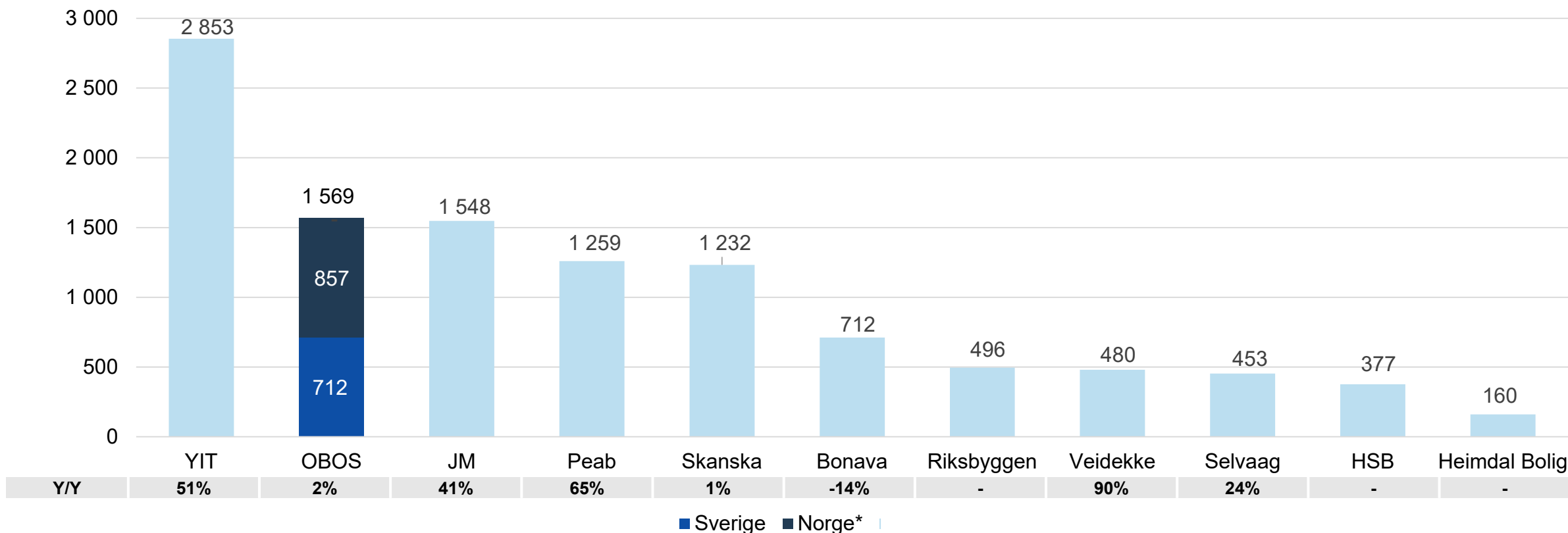
Boligutvikling

Totalt salg i antall og verdi per juni 2019

	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	701	413	4262	2411	59 %	96 %	42 %	79 %
OBOS Fornebu	39	39	298	298	-20 %	-33 %	-20 %	-33 %
Ulven	43	43	171	171	-70 %	-67 %	-70 %	-67 %
Block Watne	360	360	1405	1405	3 %	9 %	3 %	9 %
OBOS Sverige	640	598	1301	1277	-1 %	-23 %	-7 %	-25 %
OBOS Kärnhem	124	124	357	357	107 %	108 %	107 %	108 %
OBOS Danmark	3	2	5	4	-40 %	-78 %	-40 %	-78 %
Internsalg OBOS Sverige – Block Watne	-10	-10	-14	-14				
Totalt	1 900	1 569	7 784	5 909	12 %	23 %	2 %	8 %

Boligutvikling

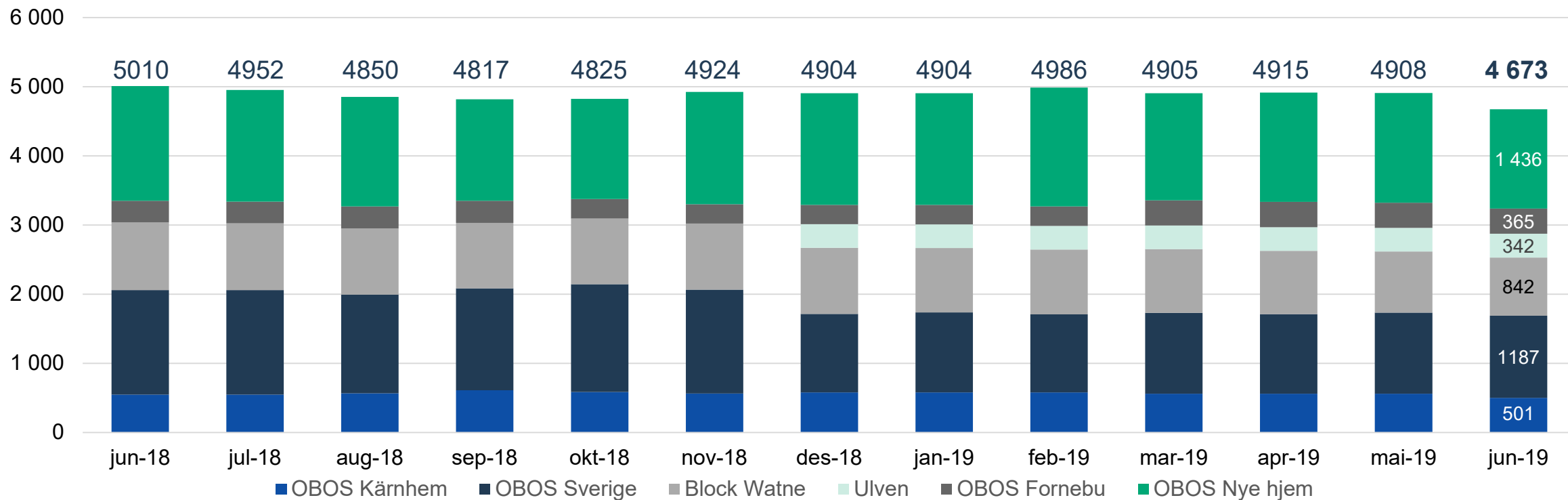
Antall salg i Norden, per 30.06.2019 (netto)



*OBOS Danmark, med 3 salg (2 netto) hittil i år er plassert sammen med Norge i grafene.

Boligutvikling

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

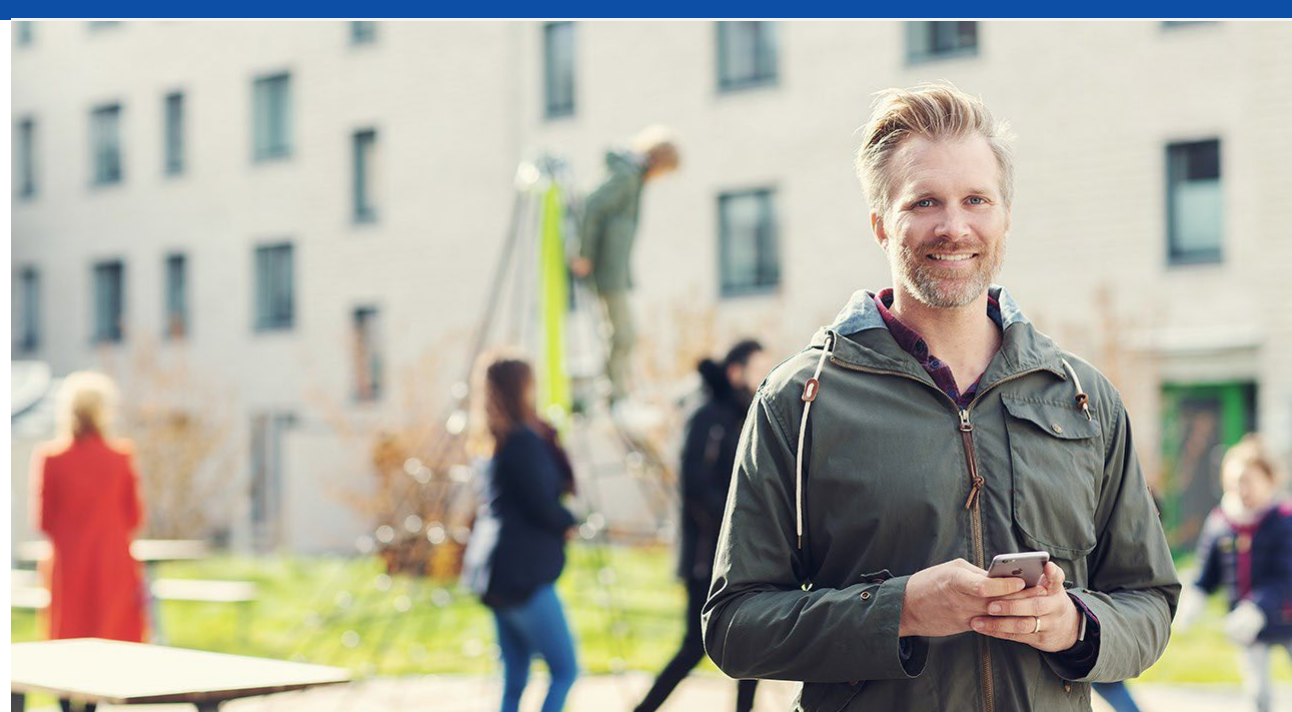
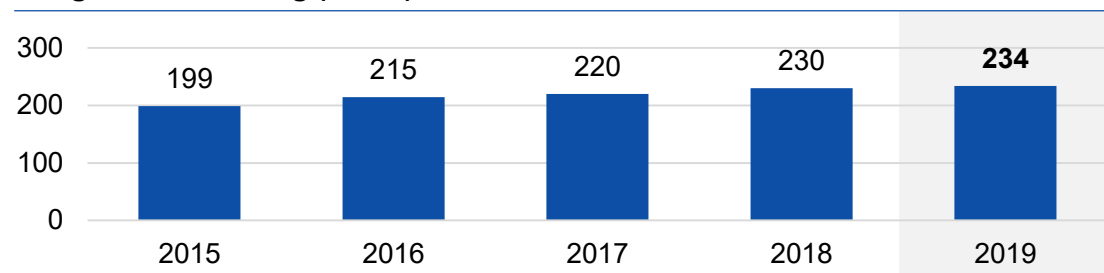


Forvaltning og rådgivning

Omsetningsvekst og digital satsning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Driftsinntekter	265	256	520	486	964
Resultat før skatt	56	65	110	106	212

Boliger til forvaltning (tusen)



- 3 891 flere boliger til forvaltning siden nyttår
- Økte inntekter fra forvaltningen av borettslag og sameier og tekniske konsulenttenester
- Betydelig satsing på digital utvikling som forventer å gi høyere avkastning på lang sikt

Næringseiendom

Salgsgevinster og boligbygging på Ulven

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Leieinntekter	181	187	375	377	769
Prosjektinntekter	165	-	219	-	29
Drifts- og forvaltningsinntekter	3	4	3	13	22
Andre inntekter	-	2	1	6	19
Sum driftsinntekter	351	194	599	397	839
Resultat før skatt	306	141	519	318	532



- Salgsgevinster i år utgjør 308 mill. kr mot 132 mill. kr i fjor
- Flere salgsprosesser på gang for å frigjøre kapital til ytterligere prosjektutvikling
- Verdiendringer på næringseiendom 267 mill. kr

Bank og eiendomsmegling

God vekst, men marginpress i OBOS-banken

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Netto rente- og provisjonsinntekter	87	75	172	155	329
Eiendomsmegling	39	41	69	73	137
Andre driftsinntekter	2	6	10	14	28
Sum driftsinntekter	128	122	251	241	494
Resultat før skatt	52	71	230	135	244



- Solgt alle aksjene i Eika Gruppen med gevinst på 121 mill. kr
- God utlånsvekst i OBOS-banken, men marginpress
- OBOS Eiendomsmeglere har stabil lønnsomhet

Aksjeinvesteringer

Investering i JM og SBC, nedsalg i AF Gruppen

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	191	-2	222	16	242
Utbytte og gevinster/tap	2	4	173	4	4
Kostnader	-25	-5	-41	-9	-22
Resultat før skatt	167	-3	354	10	224



- Høyere resultatandel fra tilknyttede selskaper fra JM, Veidekke og SBC
- Gevinst ved salg av aksjer i AF Gruppen på 190 mill. kr
- Økte transaksjonskostnader som følge av investeringen i JM og SBC

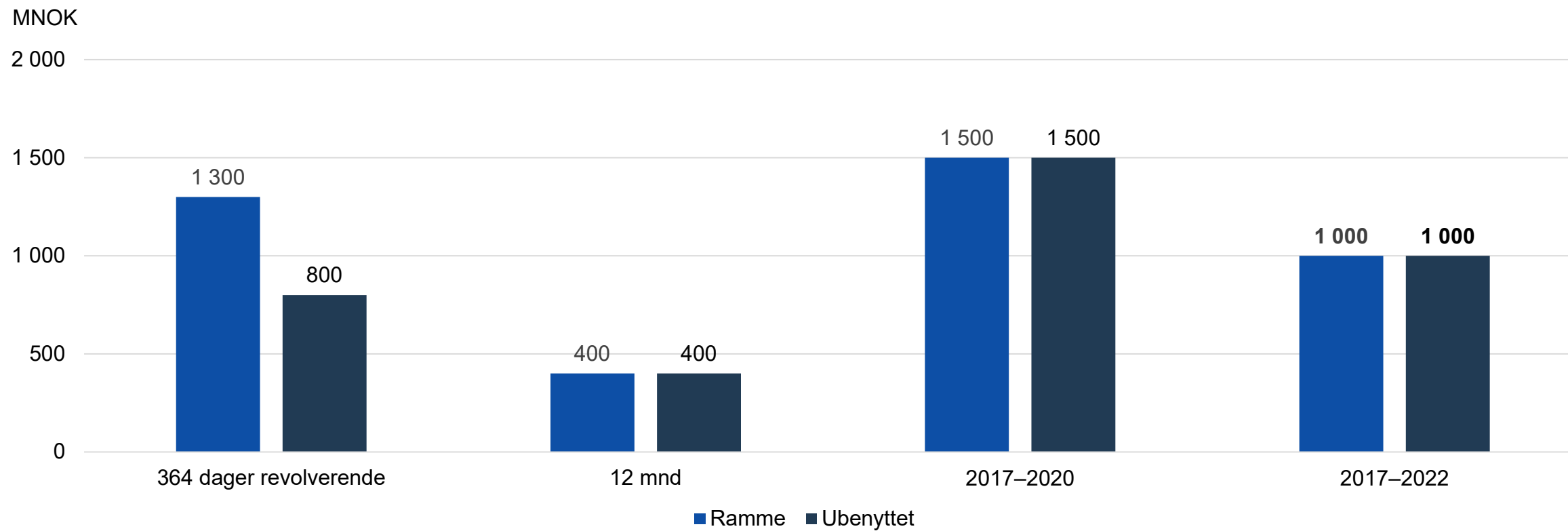
Finansiell stilling

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Anleggsmidler	67 525	58 803	62 354
Omløpsmidler	21 590	20 191	20 475
Kontanter og kontantekvivalenter	1 107	1 185	645
Sum eiendeler	90 222	80 179	83 475
Egenkapital	23 721	21 229	22 531
Langsiktig rentebærende gjeld	30 733	28 443	27 780
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 801	6 463	10 608
Øvrig gjeld	24 968	24 044	22 556
Sum gjeld og egenkapital	90 222	80 179	83 475

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Resultat før skatt	597	1 102	1 288	1 643	2 928
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	461	218	-456	-885	-3 115
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	814	-728	-1 889	-1 976	-1 860
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 016	1 083	2 823	2 794	4 370
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-6	2	-5	0	-9
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	253	575	473	-66	-613
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	865	617	645	1 258	1 258
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 118	1 192	1 118	1 192	645
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	11	8	11	8	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 107	1 185	1 107	1 185	645

Trekkfasiliteter og kassekreditt



3 OBOS- banken



Om OBOS-banken



Heleid av OBOS – 48 mrd kroner forretningskapital



Konsesjon fra november 2013 – historikk fra 1929



Privatmarkedet – digital boliglåns- og dagligbank – 50 000 kunder



Bedriftsmarkedet – fellesgjeld i borettslag og sameier – 5 000 kunder



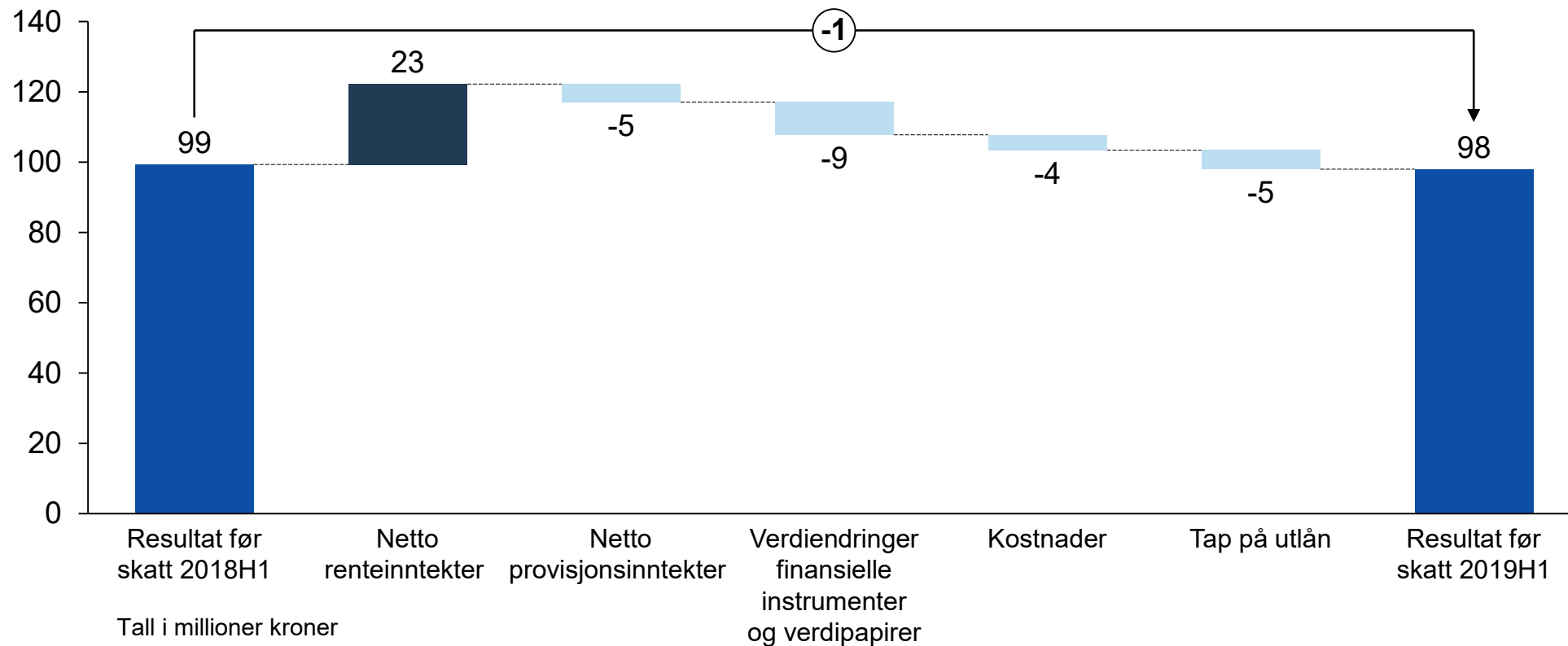
Banken er en integrert del av OBOS' unike verdikjede

Hovedpunkter 2. kvartal og første halvår 2019

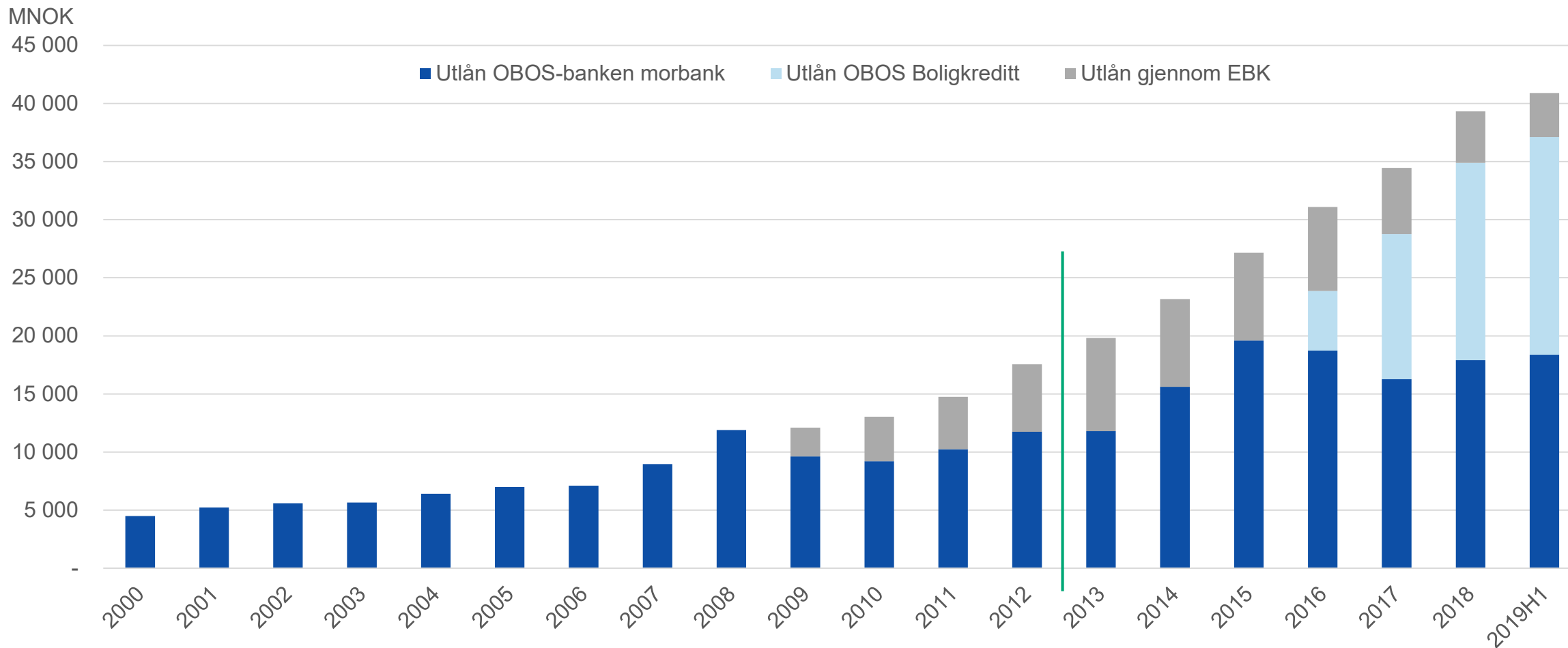
- God utlånsvekst i andre kvartal etter lavere vekst i første kvartal
- Økt nibor innvirker på rentenetto, men renteøkning på utlån gjennomført i april og juni bedrer marginene
- God kostnadskontroll – i rute med ambisjon om høy balansevekst på lavt kostnadsnivå
- Lave tap, men marginalt opp i første halvår knyttet til økning tapsgrad kredittkort
- Topper fortsatt Finansportalens dagligbank-sammenligning
- Ambassadørgrad på 95 % mot nye lånekunder

Endring i resultat før skatt H12018 → H12019

Resultat før skatt

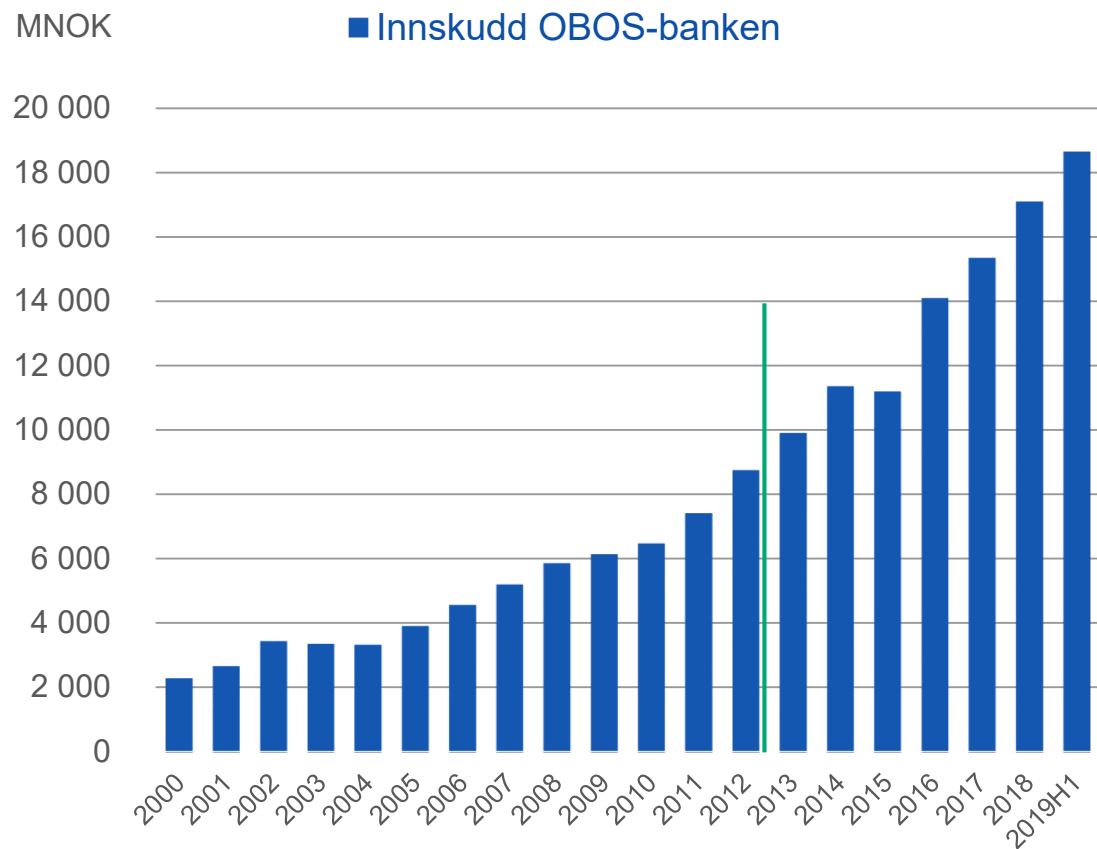


Vekst i utlån fortsetter i 2019

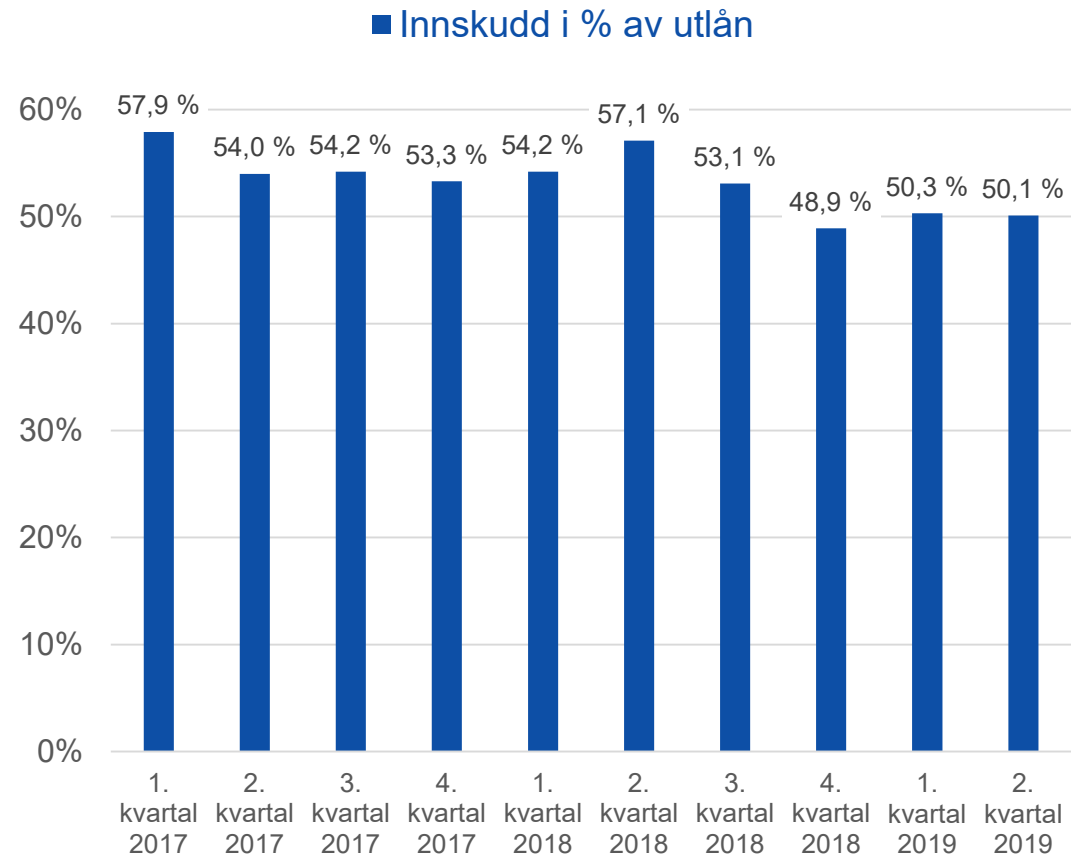


Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

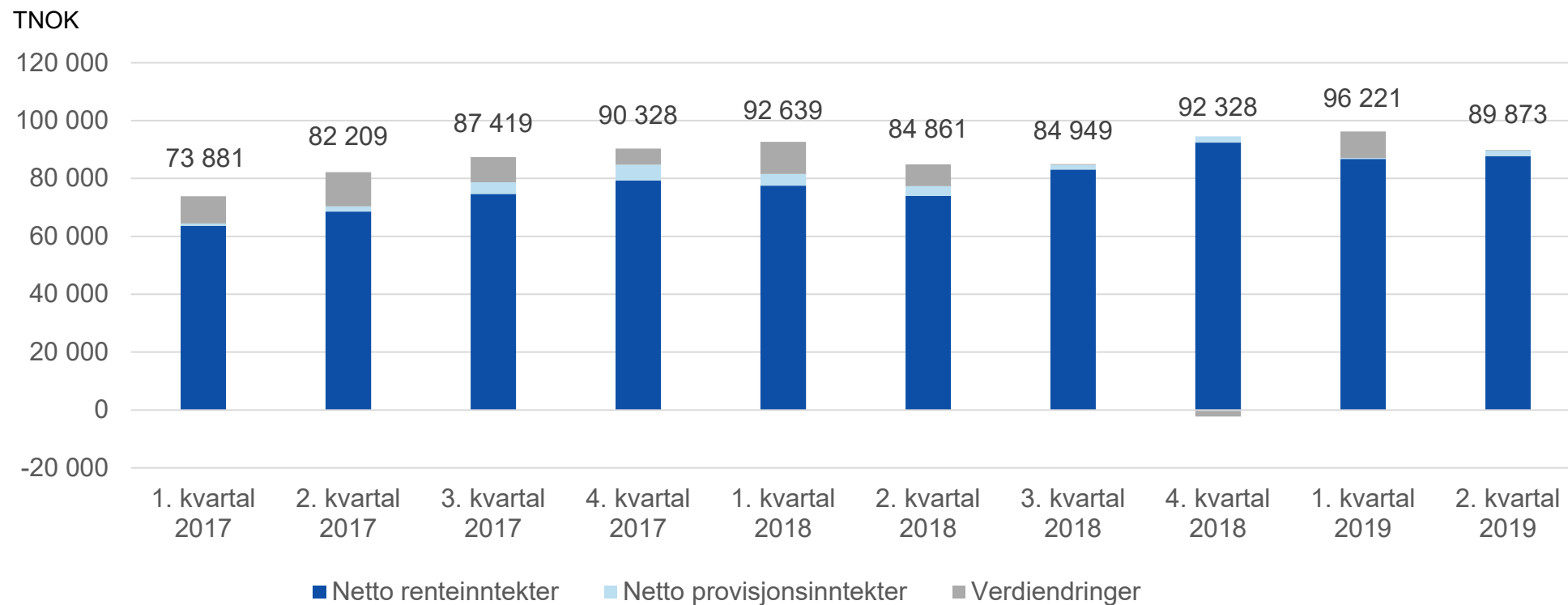
Innskuddsvekst og innskuddsdekning



Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

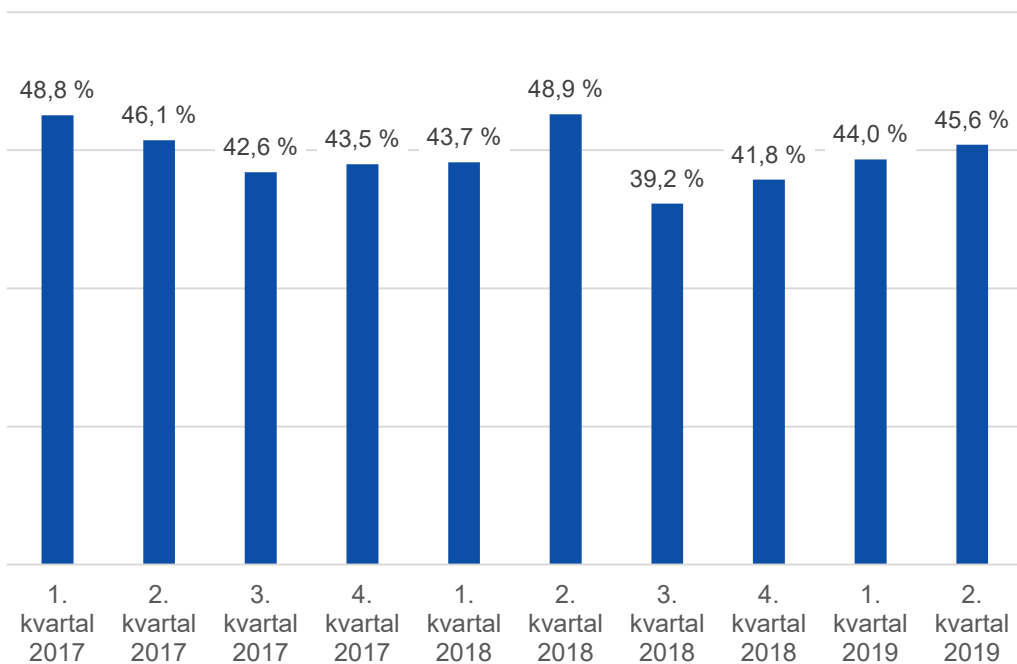


Inntekter



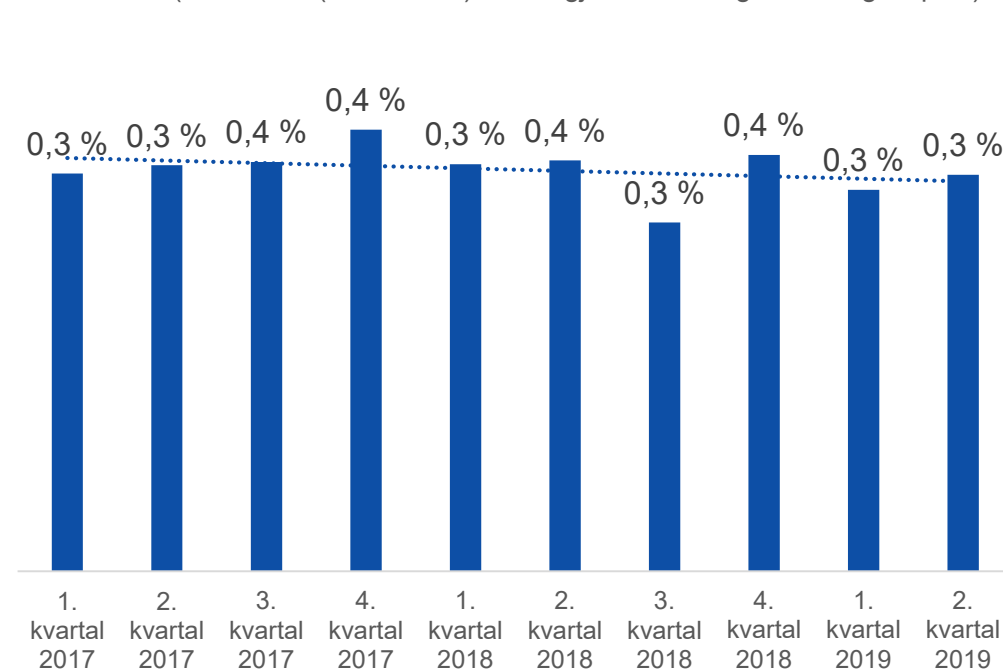
Kontroll på kostnader, både absolutt og målt i forhold til forretningsvolum

■ Kostnadsprosent justert for verdiendringer

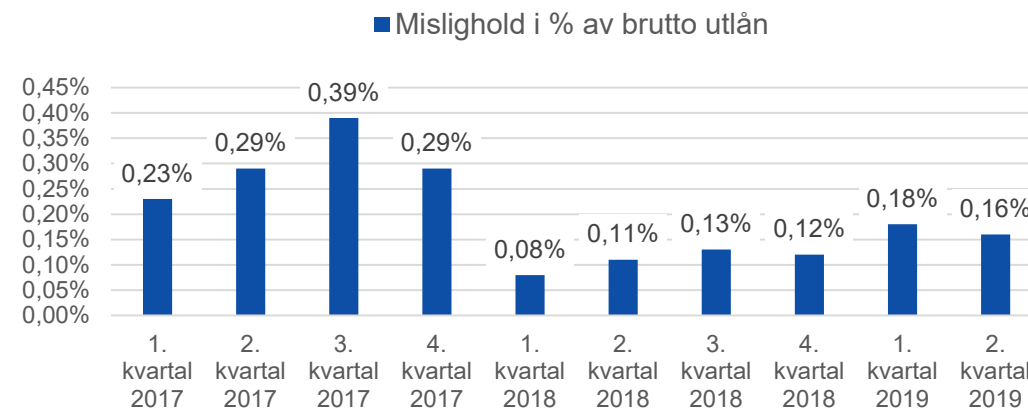
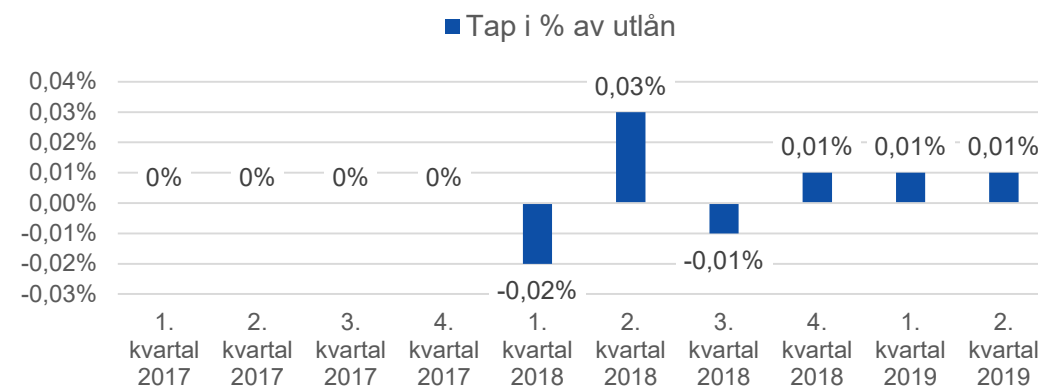
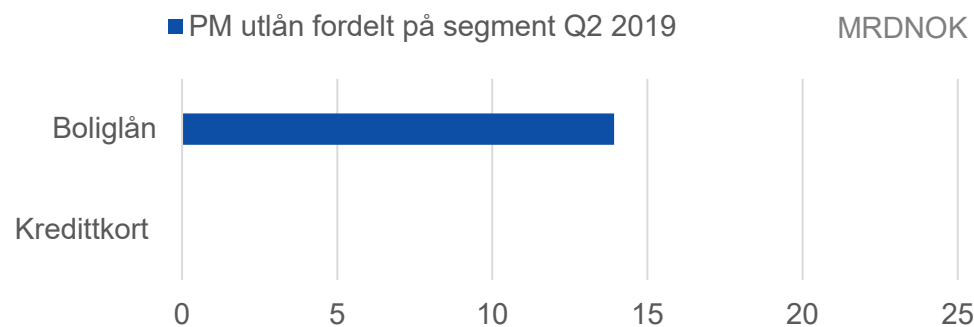
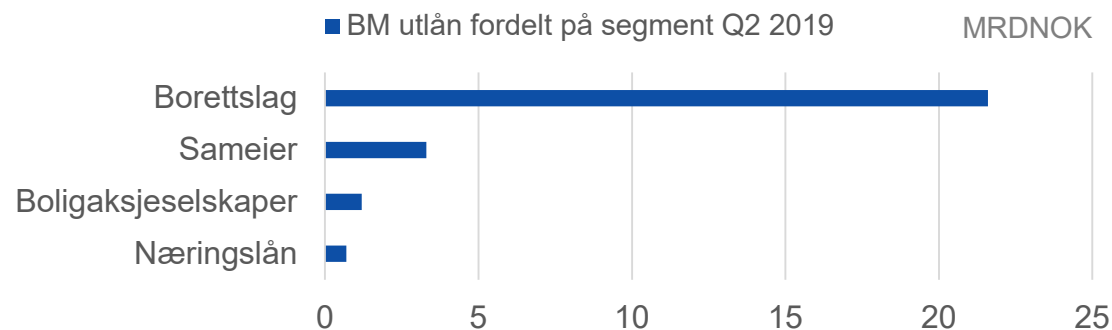


■ Kostnader (annualisert) i % av gjennomsnittlig forretningskapital

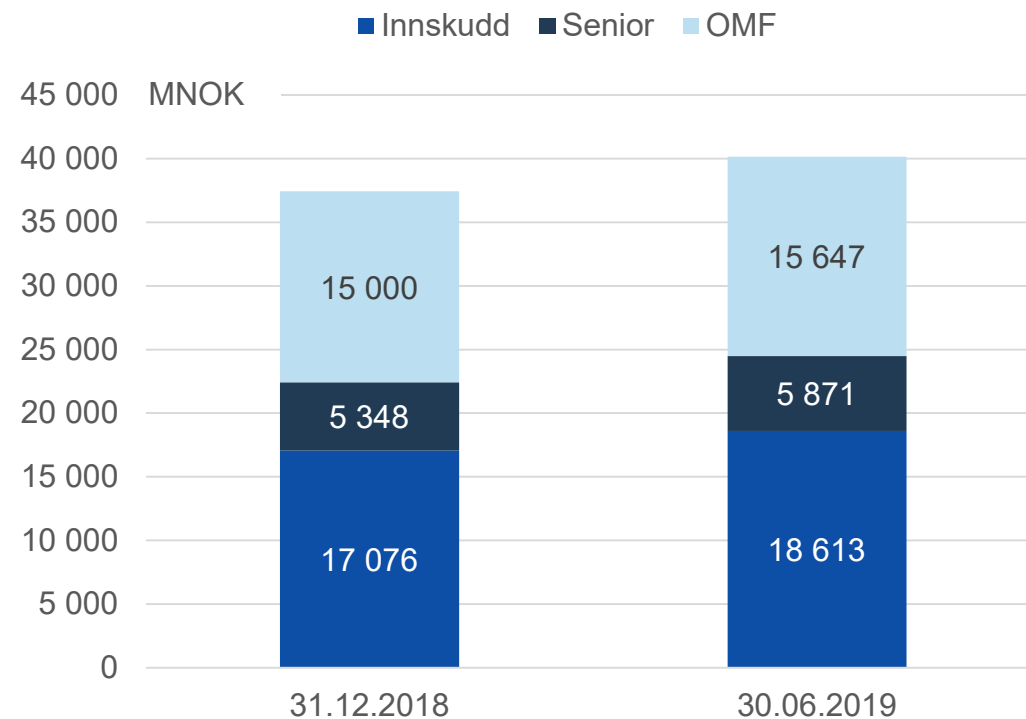
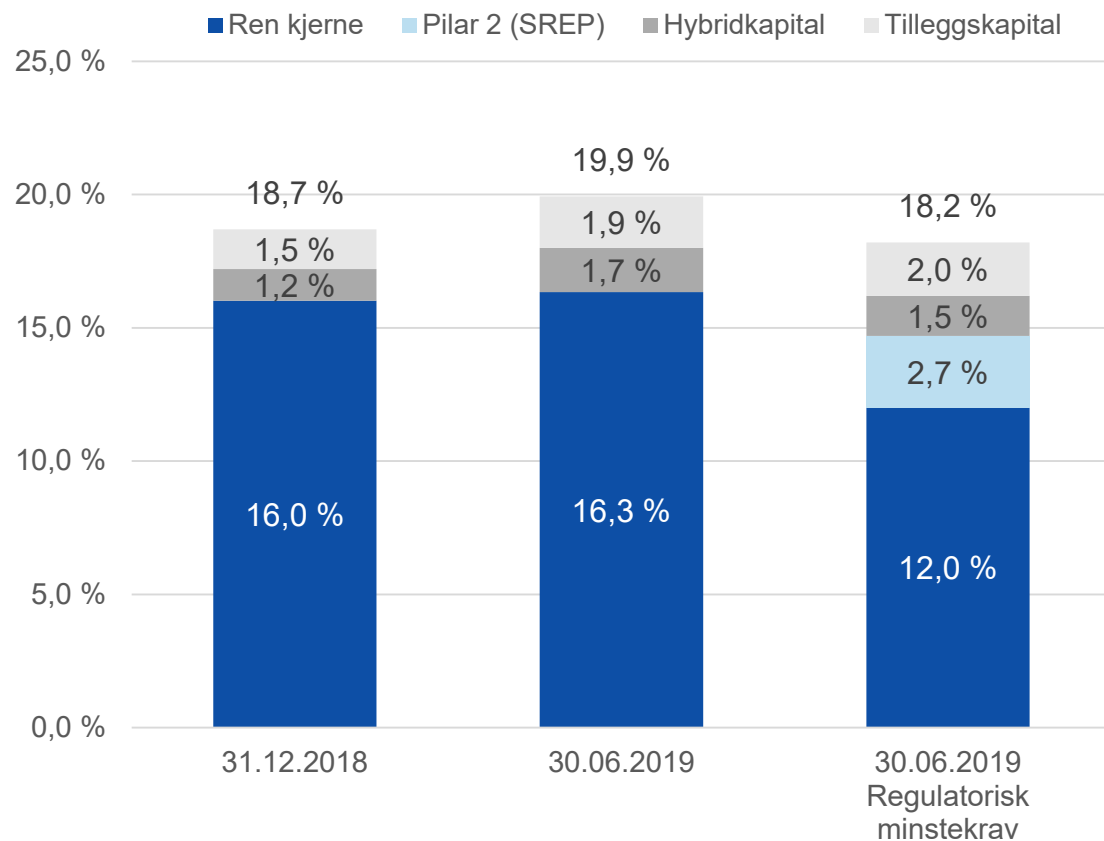
..... Lineær (Kostnader (annualisert) i % av gjennomsnittlig forretningskapital)



Høy andel av utlån sikret i eiendom og OBOS-banken har lave tap over tid



Kapitaldekning og funding



Fokus på å ta ut synergier i OBOS-konsernet

Boligbygger vedlikehold / fornying

OBOS Nye Hjem / Block Watne / OBOS
Prosjekt / OBOS Sverige / OBOS Kärnhem /
Myresjöhus / SmålandsVillan

Finansiering av boligselskaper og medlemmer

OBOS-banken

- 96% av lånevolumet i BM segmentet er tilknyttet boligselskap som også er forvaltningskunde av OBOS
- 97% av PM kundene er OBOS medlemmer



Medlemsfordeler

Den norske Opera / Maxbo /
Tryg forsikring

Forvaltning av boligselskaper

OBOS Forvaltning

Eiendomsmegling

OBOS Eiendomsmeglere / Exact

Utsikter fremover

- Opp mot 10 % vekst i utlån, fortsatt høyere enn markedsvekst
- Avventer svar på SREP-prosess, dagens kapitaltillegg er 2,7 %
- Fortsatt fokus på synergier med konsernets øvrige virksomhet
 - OBOS banken og boligsalg i OBOS og Block Watne
 - Langsiktig finansiering til svenske bostadsrättsforeninger
- Forenkling og effektivisering for borettslag og sameier ved ytterligere integrasjon med digitale løsninger for styret



Appendix

Resultatregnskap

(Beløp i TNOK)

NOTER	OBOS-banken Konsern				
	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1.1.-30.06 2019	1.1.-30.06 2018	2018
Renteinntekter, amortisert kost	233 521	179 837	452 898	351 226	757 756
Renteinntekter, virkelig verdi	31 781	22 138	60 853	40 669	84 674
Rentekostnader, amortisert kost	-162 362	-114 885	-306 047	-214 292	-462 887
Rentekostnader, virkelig verdi	-15 192	-13 097	-33 227	-26 049	-52 530
Netto renteinntekter	4	87 749	174 477	151 555	327 013
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	5 522	6 717	9 260	14 519	24 727
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-3 565	-3 376	-6 884	-7 141	-13 565
Netto provisjonsinntekter	5	1 957	2 377	7 378	11 162
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter	6	87	4 679	15 720	13 389
Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning	6	80	2 847	80	2 213
Sum netto inntekter	89 873	84 861	186 093	177 499	354 777
Lønn og andre personalkostnader	-11 224	-12 144	-23 047	-22 940	-45 834
Administrasjonskostnader	13	-18 337	-13 022	-36 166	-58 637
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-3 482	-5 823	-7 202	-10 554	-19 613
Andre driftskostnader	13	-7 687	-7 265	-12 730	-23 893
Sum driftskostnader	-40 731	-38 254	-79 145	-74 714	-147 977
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	49 142	46 606	106 948	102 786	206 800
Tap på utlån og garantier mv.	7	-4 441	-8 203	-8 861	-3 871
Resultat før skattekostnad	44 701	38 404	98 087	99 315	202 928
Skattekostnad	-10 971	-9 208	-23 265	-23 965	-47 537
Resultat for perioden	16	33 730	29 196	74 822	155 391
Hvorav					
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	16	2 511	2 178	4 785	8 695
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	16	31 219	27 018	70 037	146 696
Sum	33 730	29 196	74 822	75 350	155 391

Oppstilling av totalresultat

(Beløp i TNOK)

NOTER	OBOS-banken Konsern				
	2. kvartal 2019	2. kvartal 2018	1.1.-30.06 2019	1.1.-30.06 2018	2018
Resultat for perioden	33 730	29 196	74 822	75 350	155 391
Netto verdiendring fra egen kredittisiko	16	-3 015	344	-6 707	-9 110
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	684	-191	1 607	2 173	327
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-2 331	153	-5 100	-6 938	-980
Periodens utvidede resultat	-2 331	153	-5 100	-6 938	-980
TOTALRESULTAT	31 399	29 349	69 722	68 412	154 411
Hvorav					
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	16	2 511	2 178	4 785	8 695
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	16	28 888	27 172	64 937	145 716
Sum	31 399	29 349	69 722	68 412	154 411

Balanse

(Beløp i TNOK)

NOTER	OBOS-banken Konsern			
	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018	
EIENDELER				
Kontanter og fordringer på sentralbanker	11	67 980	60 134	67 978
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	11	718 810	538 210	176 465
Utlån til og fordringer på kunder	7,11,12,13	37 096 379	31 698 171	34 890 512
Sertifikater og obligasjoner	12	6 062 979	5 902 771	4 851 596
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	12	3 502	3 136	3 502
Immaterielle eiendeler		56 299	62 856	59 938
Utsatt skattefordel		7 763	-	7 763
Varige driftsmidler		568	594	780
Finansielle derivater	10,12	43 408	25 567	32 792
Andre eiendeler		29 506	18 677	28 556
Forskuddsbetalte kostnader		1 202	5 276	14
Opptjente ikke mottatte inntekter		532	4 169	1 975
SUM EIENDELER		44 088 928	38 319 561	40 121 874
GJELD OG EGENKAPITAL				
NOTER		30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	11,12,13	18 173	12 998	19 675
Innskudd fra og gjeld til kunder	11	18 612 888	18 088 444	17 076 289
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	8,11,12	21 641 157	17 054 687	19 756 209
Finansielle derivater	10,12	9 735	2 922	2 648
Betalbar skatt		21 999	18 029	52 234
Annen gjeld	13	25 659	14 075	22 245
Andre påløpte ikke forfalte kostnader		8 660	5 245	6 585
Utsatt skatt		-	18 827	-
Ansvarlig lånekapital	9	350 175	250 141	250 244
SUM GJELD		40 688 447	35 465 368	37 186 130
Aksjekapital	16	897 900	897 800	897 800
Overkurs	16	1 612 100	1 312 200	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	16	9 035	9 035	9 035
Fondsobligasjon	16	299 350	199 550	199 550
Annen egenkapital	16	582 095	435 608	517 159
SUM EGENKAPITAL		3 400 481	2 854 193	2 935 744
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		44 088 928	38 319 561	40 121 874

