

# 4. kvartal 2019

RESULTATPRESENTASJON  
12. FEBRUAR 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

### 4. kvartal 2019

- Positivt boligmarked i storbyene i Norge, positiv utvikling i Sverige i Q4
- Boligutvikling ligger noe bak fjoråret, i stor grad som en følge av svak resultatutvikling innenfor småhus
- Høyt fokus på prosjektutvikling og transaksjoner i næringseiendom
- OBOS-banken har god utlånsvekst og bedret rentemargin
- God volum- og resultatvekst innenfor boligforvaltning
- Sterk verdiutvikling i aksjeporteføljen

Resultat før  
skatt (IFRS) på

**3 737** mill. kroner

Bokført  
egenkapital på

**26** mrd. kroner

Segmentresultat  
før skatt på

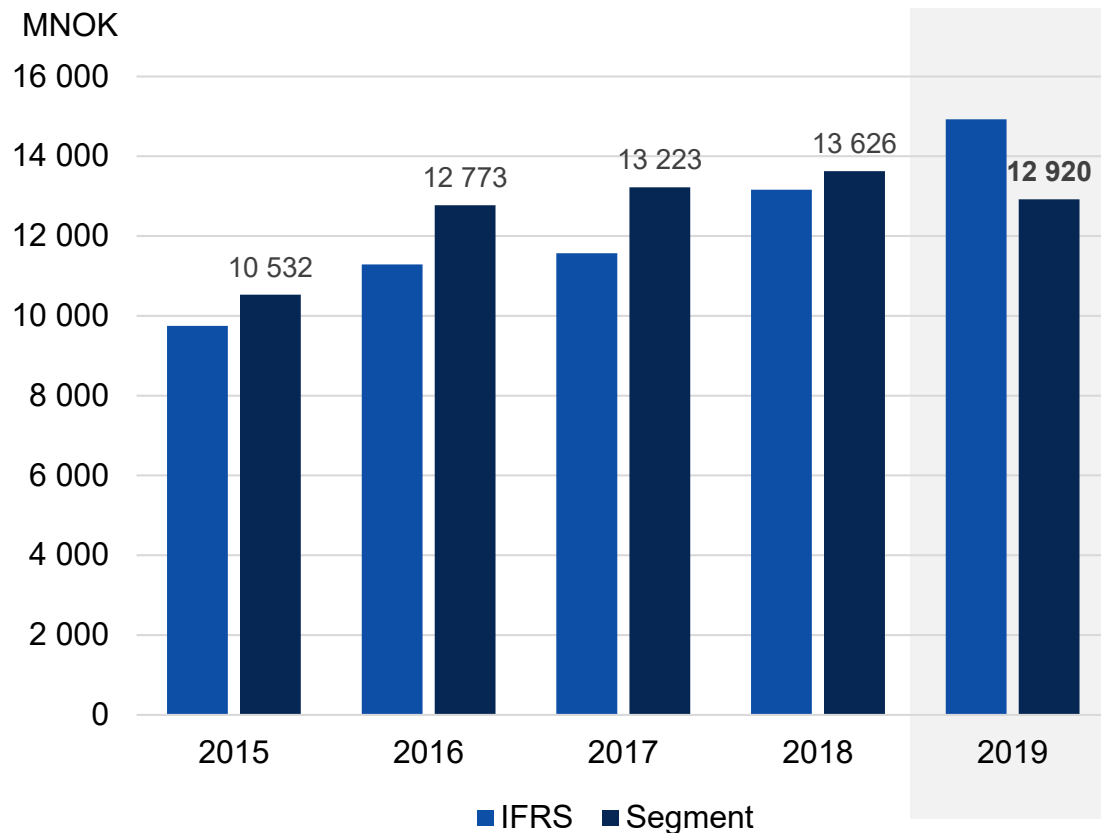
**3 205** mill. kroner

Verdijustert  
egenkapital på

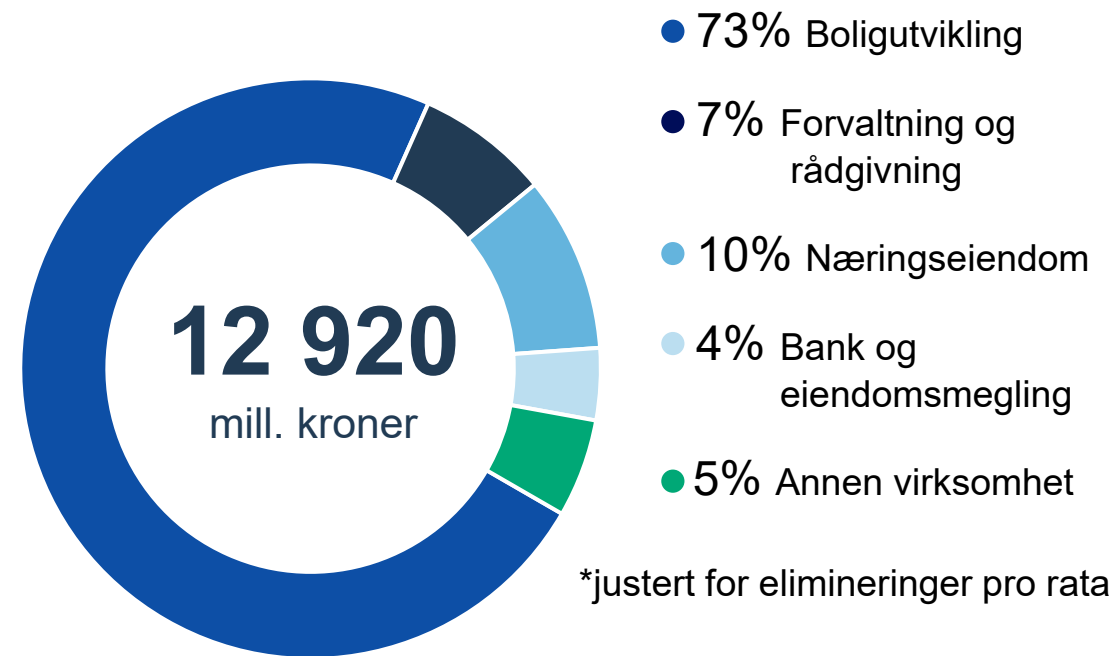
**45,1** mrd. kroner

## Hovedtall

# Driftsinntekter

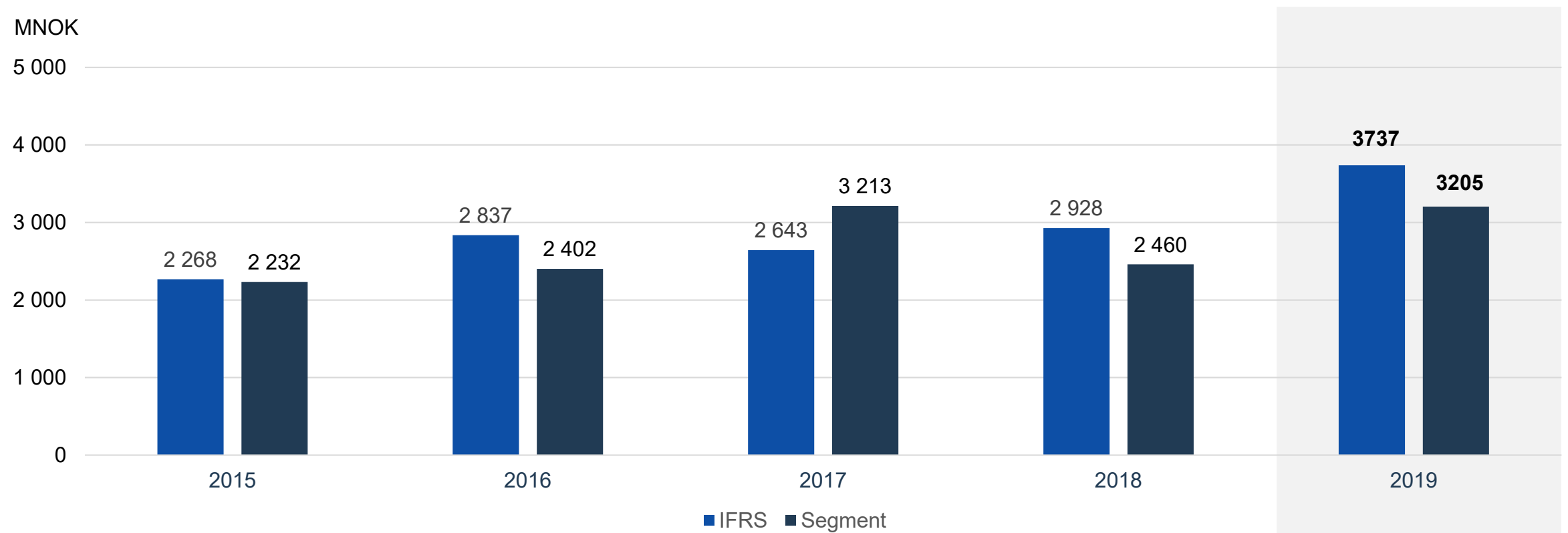


# Fordeling segment



## Hovedtall

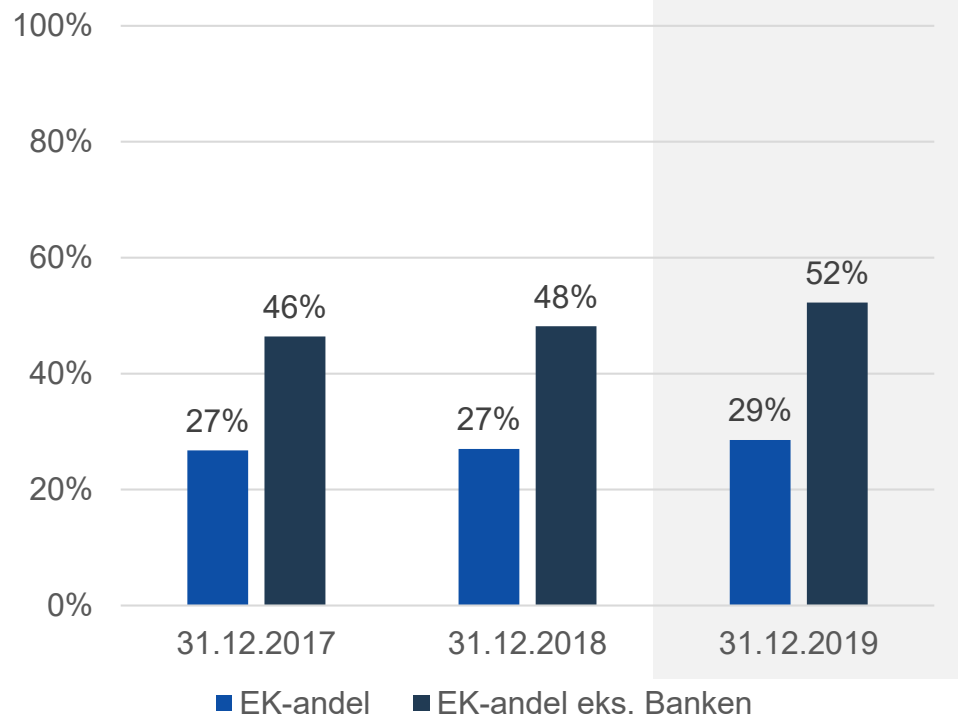
# Resultat før skatt



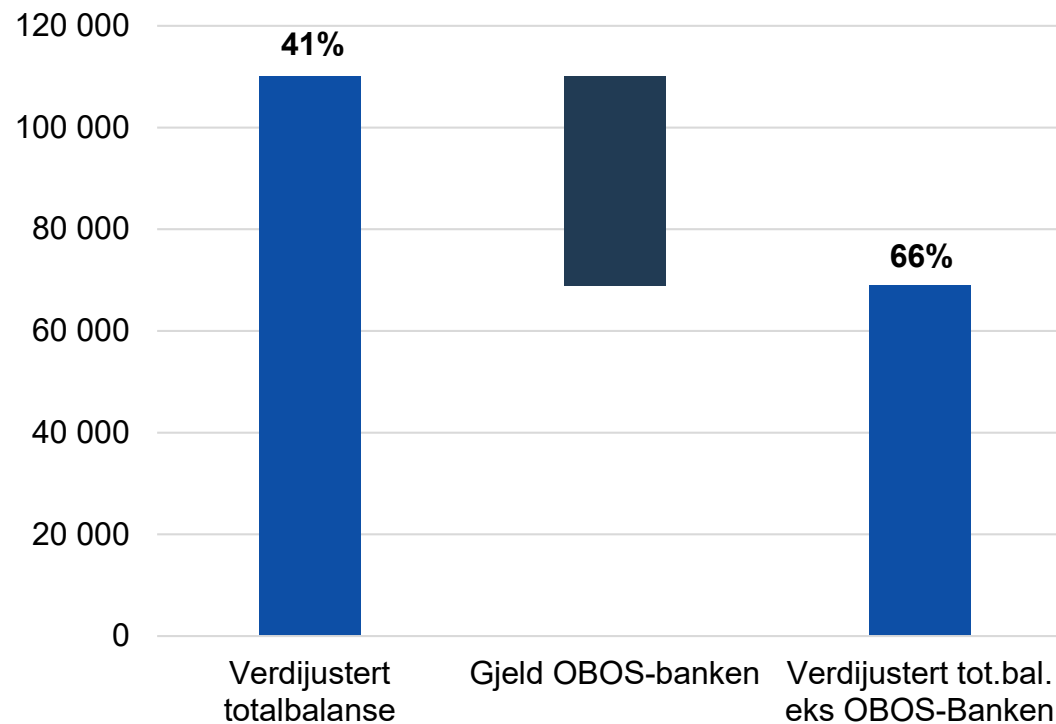
## Hovedtall

# Bokført egenkapitalandel

Egenkapitalandel

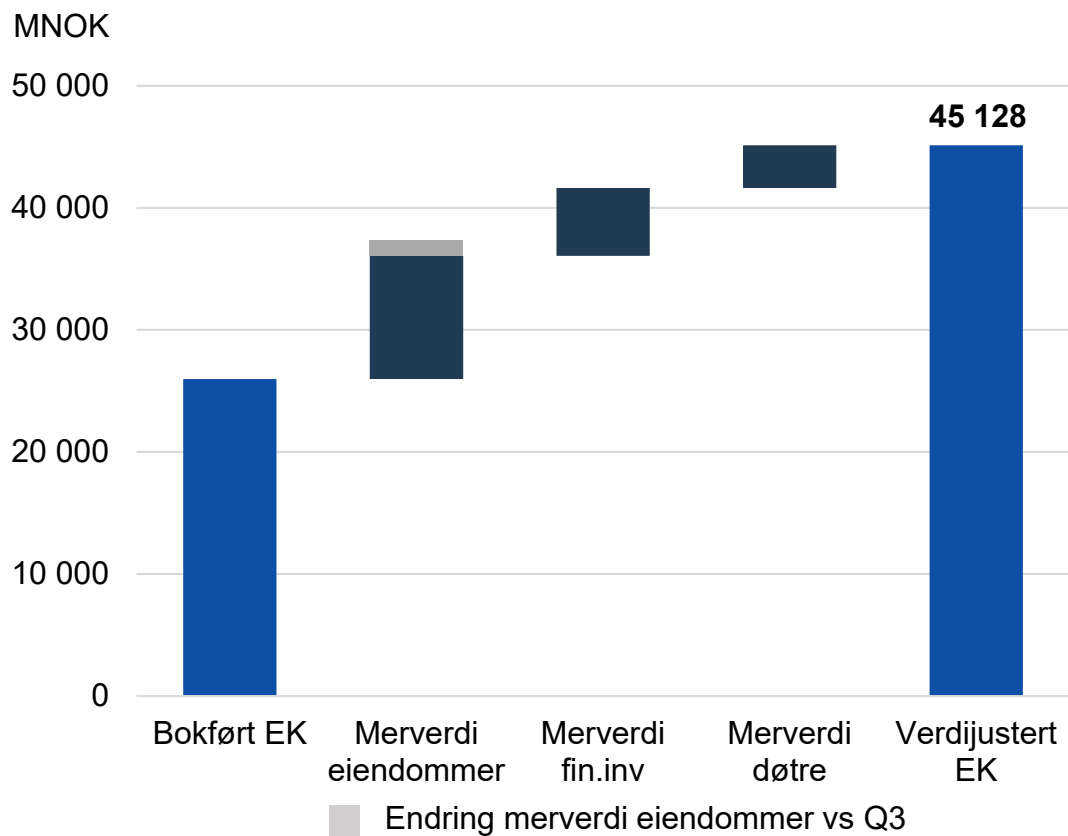


MNOK



## Hovedtall

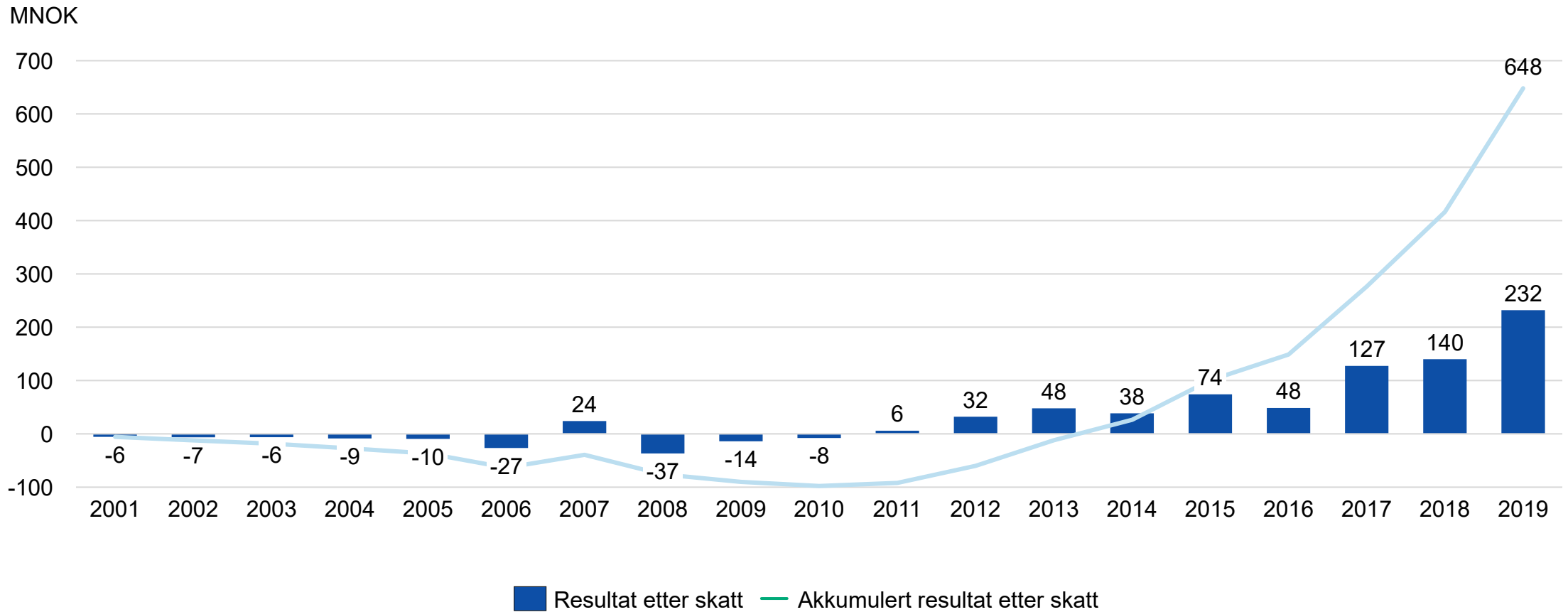
# Verdijustert egenkapital



Merverdi eiendommer	31.12.2019	30.09.2019	Endring
IFRS 15	1 025	1 410	-386
Investeringseiendom, skatt	760	819	-59
Tomter OBOS Nye Hjem	2 201	2 550	-349
Tomter OBOS Fornebu	3 951	4 363	-412
Tomter øvrig	2 155	2 191	-36
<b>Sum</b>	<b>10 091</b>	<b>11 333</b>	<b>-1 242</b>

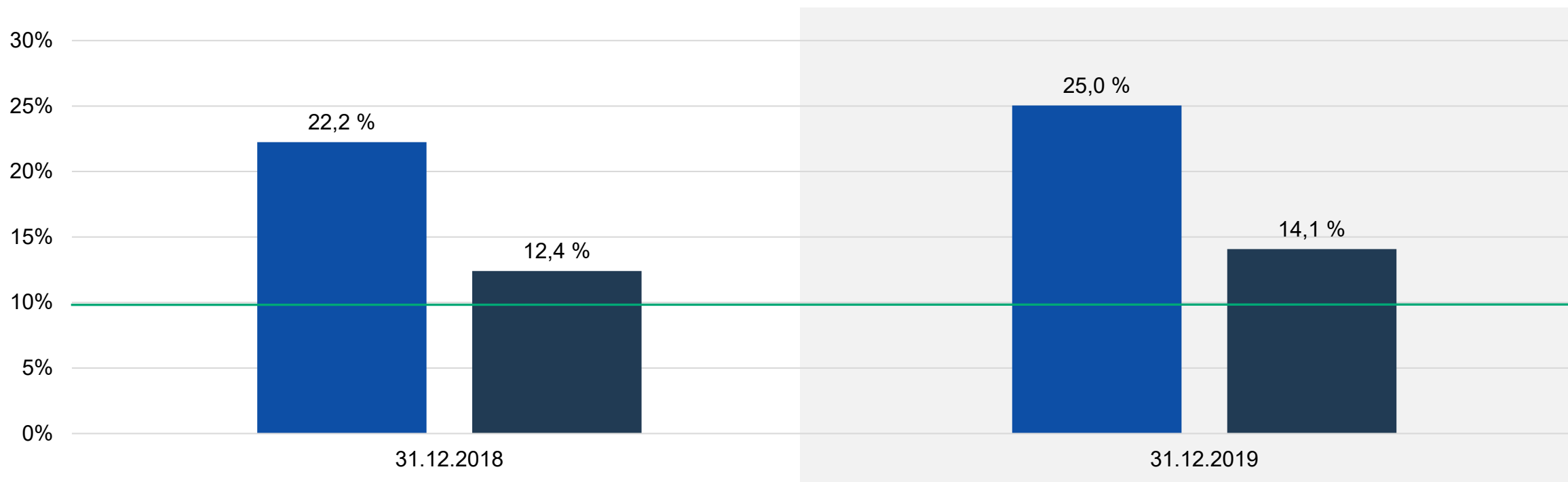


# Kvæernerbyen



## Hovedtall

# Avkastning og margin



Basert på finansregnskapet

■ Resultatgrad ■ EK-avkastning

Resultatgrad = Resultat før skatt / omsetning

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

Grønn strek indikerer OBOS' EK-avkastningskrav 10%

# Bred bærekraftsatsing

- Vedtak 2019 om at alle nye leilighetsprosjekter i Norge skal BREEAM-sertifiseres. Bruk av Svanen i OBOS Sverige.
- Flere pågående prosjekter for ombruk av bygg, sirkulærøkonomi og materialer
- Satsning i 2020 for å være en pådriver for at eksisterende boligselskap reduserer eget fotavtrykk.
- Nye boligkjøpsmodeller for å få flere inn på markedet: OBOS Bostart- 169 solgte nyboliger, med en samlet prisreduksjon på over 100 MNOK.
- Samfunnsbidrag: 156 millioner kroner til idrett, frivillighet, kultur, barn og unge mm





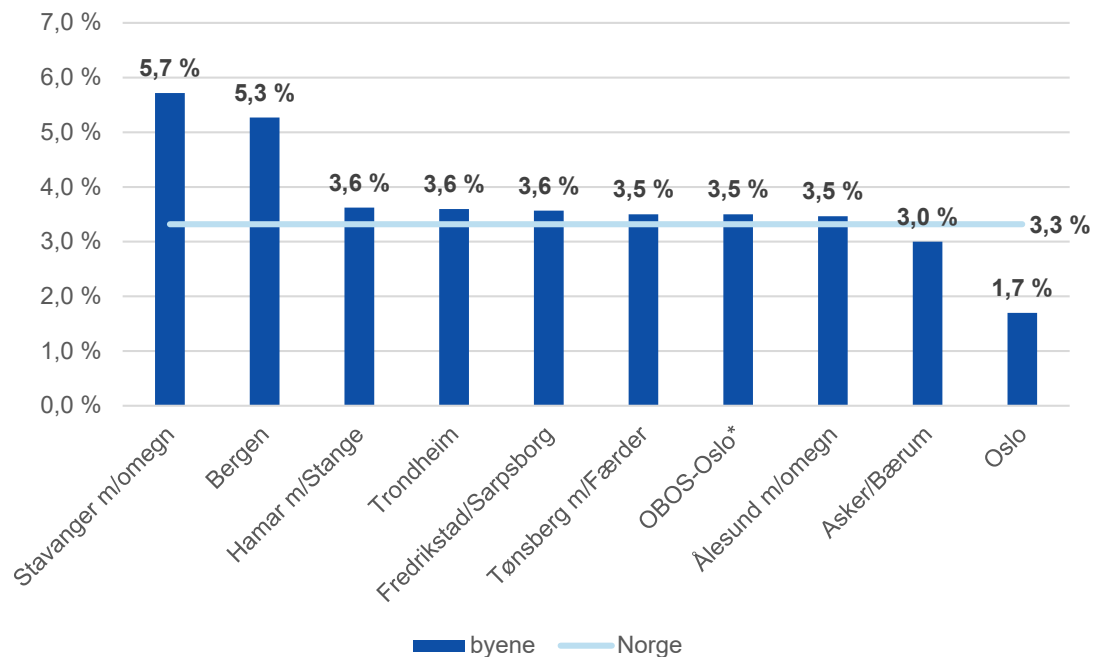
# Boligmarkedet

## Boligmarkedet

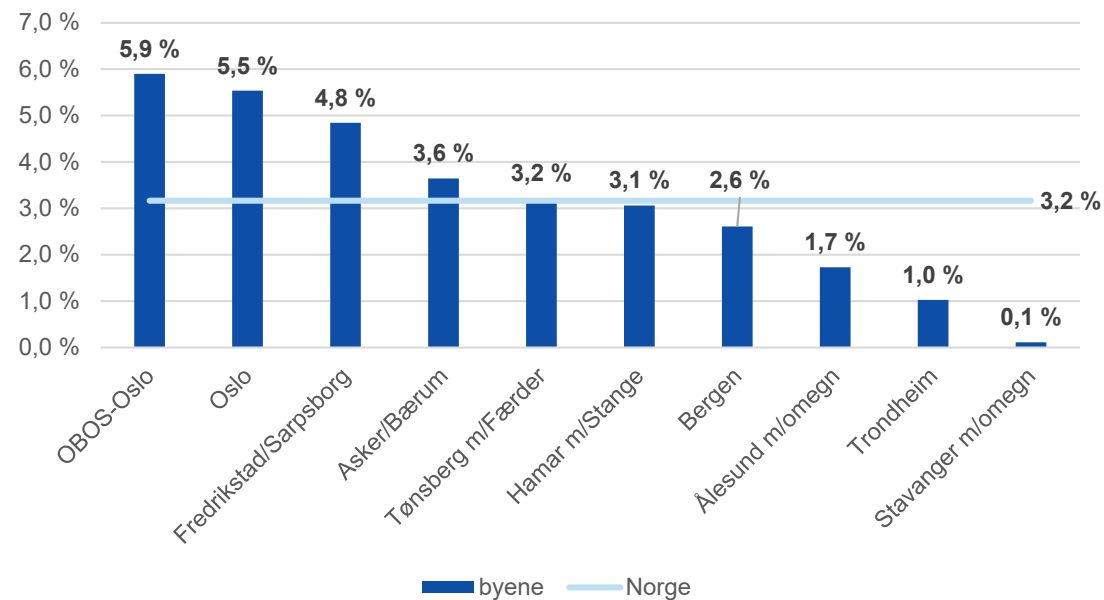
# Prisstatistikk, brukte boliger

Stabil prisutvikling, men sterk start på året. Stor aktivitet – mange transaksjoner og mye til salgs

Bruktboligprisutvikling siste måned, per januar 2020



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per januar 2020)



# Boligmarkedet Norge 2020

**Moderat prisvekst på nivå med lønnsveksten fremover. Høyere i Oslo**

12-månedersveksten desember 2019 til desember 2020 anslås til 3–4% for Norge og vel 5% for Oslo



- Fortsatt vekst i disponibel realinntekt for husholdningene, selv om den avtar
- God aktivitet i boligmarkedet. Antall bruktboligtransaksjoner holder seg på et høyt nivå
- Husholdningene optimistiske mht. utviklingen i egen økonomi, men samtidig har forbrukertilliten avtatt noe og de ønsker å spare mer
- Fra forventning om renteoppgang til uendret rente i lengre tid



- Fortsatt kjøpers marked med mange boliger til salgs (økning i usolgte nyboliger og brukte). Unntak for Oslo (nedgang i brukte og nye boliger)
- Befolkningsveksten fortsetter å være lav nasjonalt, men økning i Oslo
- Boliglånsforskrift, regulering av forbrukslån og nytt gjeldsregister begrenser kredittilgangen

# Boligmarkedet Sverige 2020

**Moderat prisvekst**

**Bedring i Stockholmsområdet**

12-månedersveksten desember 2019  
til desember 2020 anslås til +3%



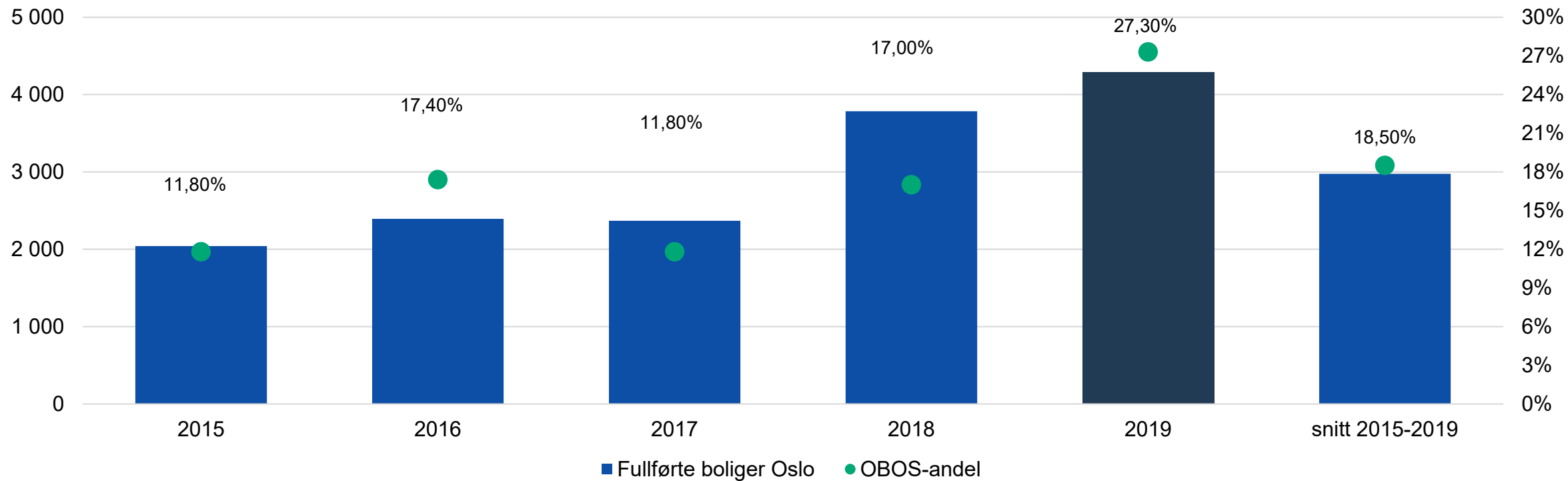
- Lavt rentenivå de neste årene («gratis» å låne)
- Inntektsvekst for husholdningssektoren, men mindre fremover
- God aktivitet med høyt antall transaksjoner i bruktboligmarkedet
- Høy, men avtakende folketilvekst



- Kjøpers marked, men noe lavere tilbud av nye og brukte boliger. Markant færre nyboliger til salgs i Stockholmsområdet
- Kredittbegrensningene videreføres (restriktive banker og amortiseringskrav)
- Svakere husholdningssentiment enn normalt

## Boligmarkedet

# Fullførte nye boliger i Oslo og OBOS sin markedsandel

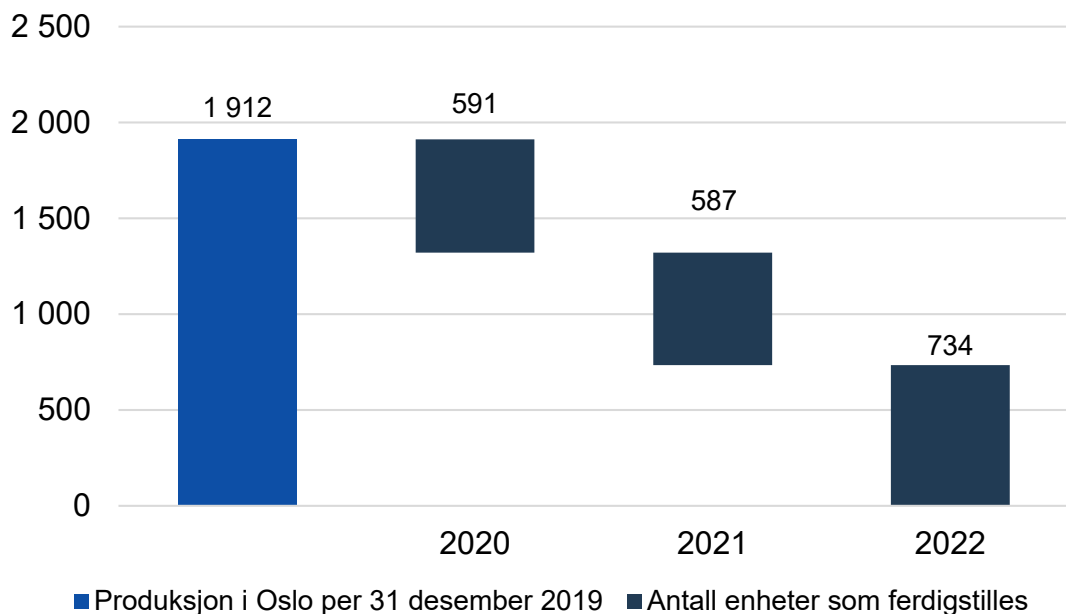




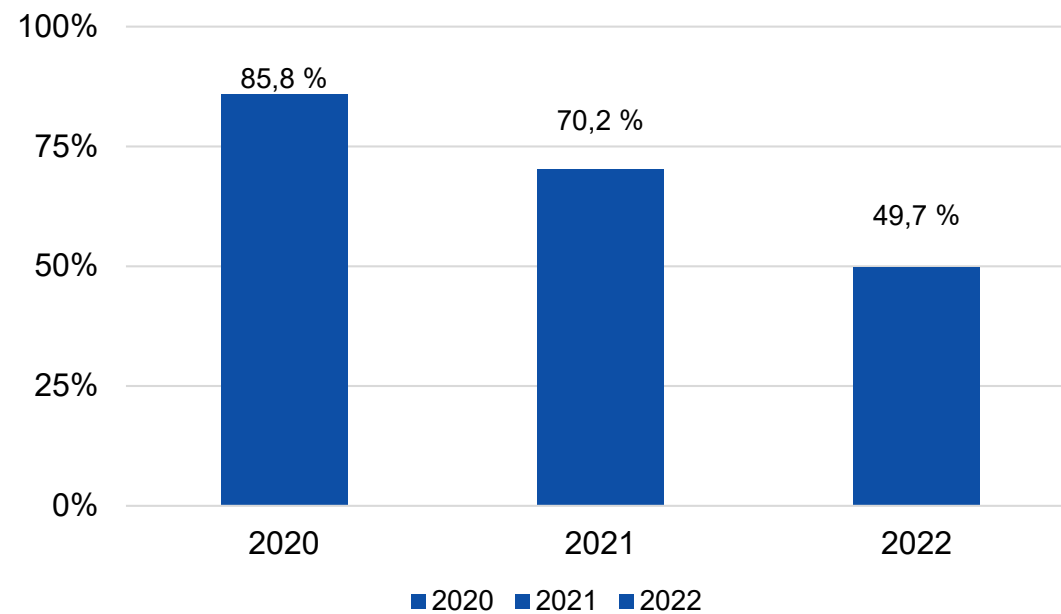
## Boligmarkedet

# 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 de store byene i Norge

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Prosjektinntekter	2 693	2 927	9 885	11 059
Andre inntekter	61	63	221	208
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 754</b>	<b>2 990</b>	<b>10 106</b>	<b>11 268</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>412</b>	<b>370</b>	<b>1 321</b>	<b>1 510</b>



- Godt resultat fra boligprosjektene i de store byene i Norge
- 1 143 mill. kroner kommer som resultat fra OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu
- Resultat for Sverige er samlet 188 mill. kroner

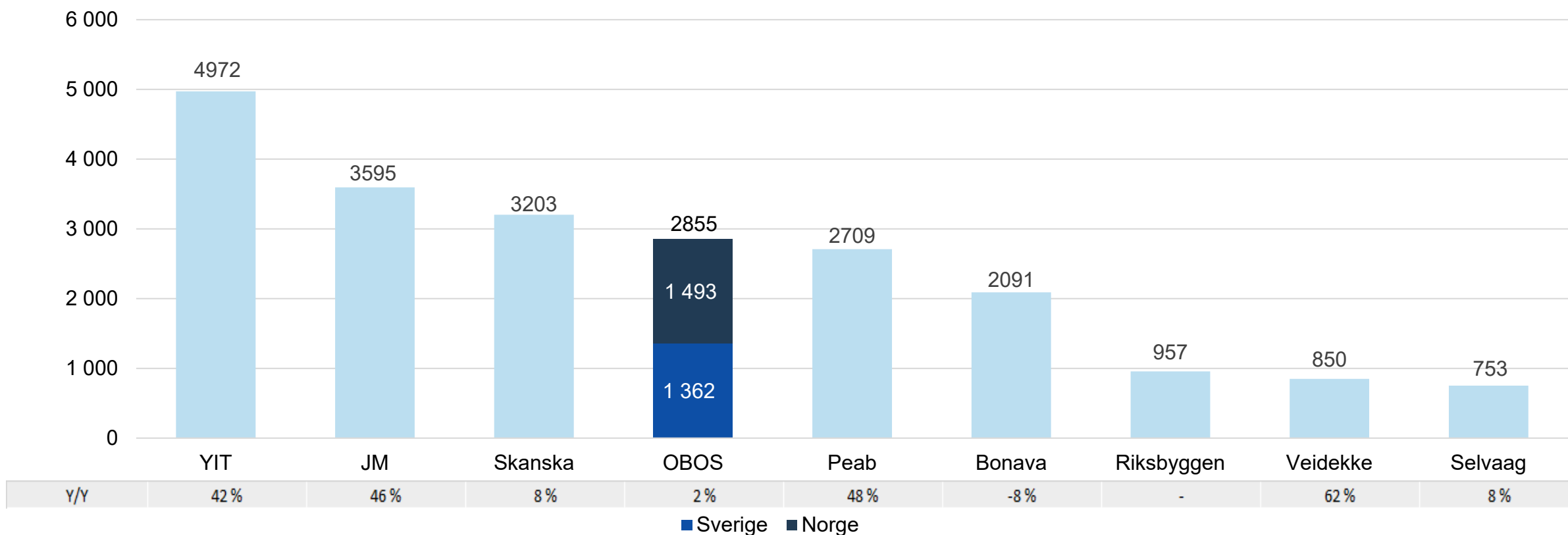
## Boligutvikling

# Totalt salg i antall og verdi per desember 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	1250	753	6890	4028	49 %	58 %	39 %	52 %
OBOS Fornebu	51	51	387	387	-56 %	-61 %	-56 %	-61 %
Ulven	88	88	341	341	-59 %	-58 %	-59 %	-58 %
Block Watne	614	614	2540	2540	-5 %	-1 %	-5 %	-1 %
OBOS Sverige	1315	1246	2963	2851	13 %	-3 %	7 %	-7 %
OBOS Kärnhem	239	239	683	683	99 %	93 %	99 %	93 %
Andre	6	5	10	8	20 %	-53 %	25 %	-53 %
Elimineringer konserninterne transaksjoner	-159	-141	-192	-133				
<b>Totalt</b>	<b>3404</b>	<b>2855</b>	<b>13 623</b>	<b>10 707</b>	<b>10 %</b>	<b>12 %</b>	<b>2 %</b>	<b>2 %</b>

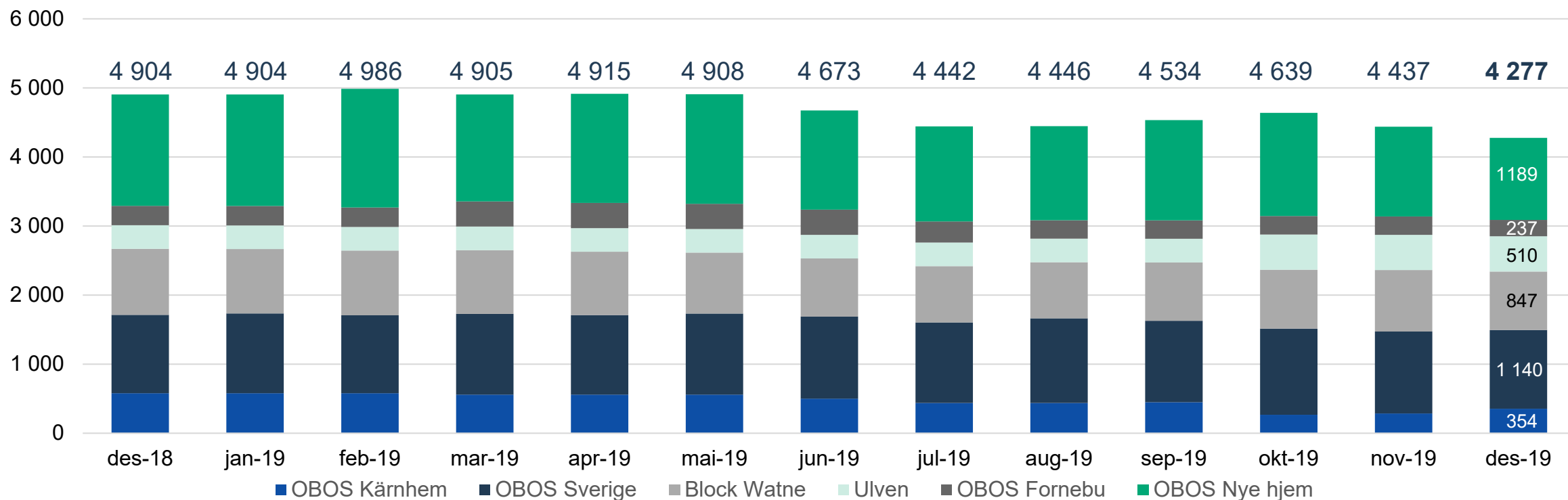
## Boligutvikling

# Antall salg i Norden, per 31.12.2019 (netto)



## Boligutvikling

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

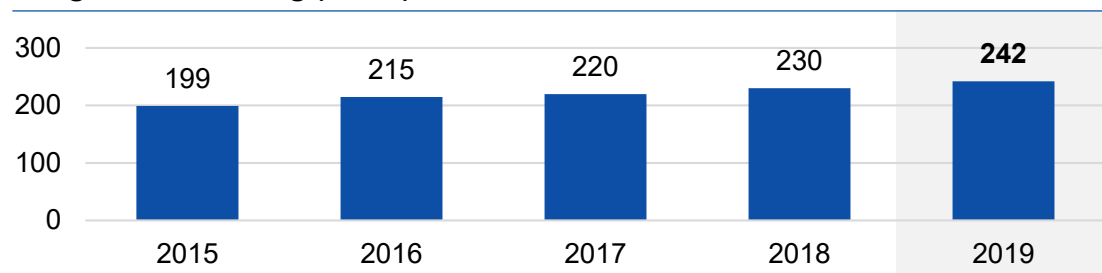


## Forvaltning og rådgivning

# Vekst og digital satsning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Driftsinntekter	261	256	1 021	964
<b>Resultat før skatt</b>	<b>51</b>	<b>68</b>	<b>222</b>	<b>212</b>

Boliger til forvaltning (tusen)



- Nettovekst på 11 895 flere boliger til forvaltning bidrar til omsetningsvekst
- Marginforbedring som følge av god kostnadskontroll
- Betydelig satsing på digital utvikling

## Næringseiendom

# Salgsgevinster

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Leieinntekter	179	201	733	769
Prosjektinntekter	236	29	596	29
Drifts- og forvaltningsinntekter	12	6	19	22
Andre inntekter	1	13	3	19
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>428</b>	<b>249</b>	<b>1 350</b>	<b>839</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>397</b>	<b>110</b>	<b>1 007</b>	<b>532</b>



- Salgsgevinster i segmentregnskapet på 590 mill. kroner mot 172 mill. kroner i fjor.
- Solgt aksjene i Utstillingsplassen AS. Salgsprosesser på gang for å frigjøre kapital til ytterligere prosjektutvikling
- Verdiendringer på næringseiendom 584 mill. kr



## Bank og eiendomsmegling

# God vekst og bedret lønnsomhet i OBOS-banken

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Netto rente- og provisjonsinntekter	117	92	397	329
Eiendomsmegling	33	31	136	137
Andre driftsinntekter	6	7	20	28
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>157</b>	<b>131</b>	<b>553</b>	<b>494</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>79</b>	<b>53</b>	<b>376</b>	<b>244</b>



- Solgt alle aksjene i Eika Gruppen med gevinst i segmentregnskapet på 121 mill. kroner
- God utlånsvekst og økt margin i OBOS-banken
- OBOS Eiendomsmeglere størst på megling av OBOS-tilknyttede boliger

## Aksjeinvesteringer

# Nye investeringer og gevinstrealisering

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	95	135	451	242
Utbytte og gevinster/tap	71	-1	314	4
Kostnader	-14	-8	-70	-22
<b>Resultat før skatt</b>	<b>151</b>	<b>126</b>	<b>695</b>	<b>224</b>



- Økt eierandelen i JM og investert i SBC. Begge selskapene regnskapsføres som tilknyttet selskap
- Gevinst ved salg av aksjer i AF Gruppen og JM på 260 mill. kroner
- Frigjort 12,2 mill. kroner i forbindelse med nedslag i deler av investeringen i Otovo. Gevinst 6,25 mill. kroner

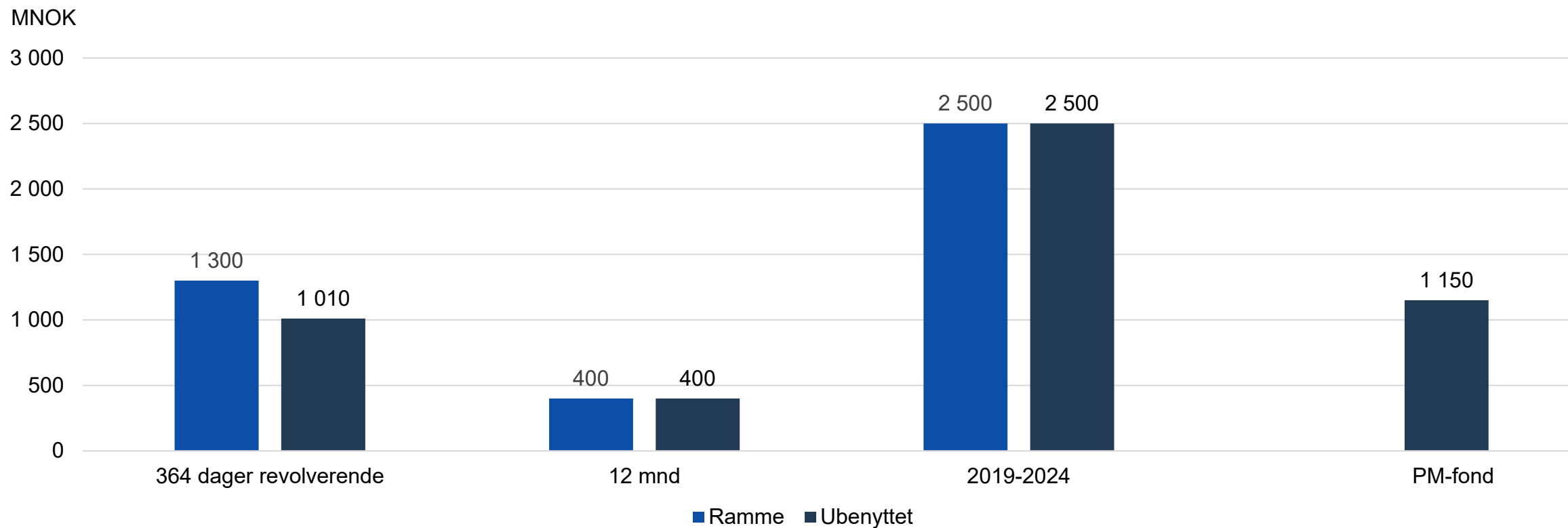
# Finansiell stilling

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2019	31.12.2018
Anleggsmidler	67 437	62 354
Omløpsmidler	22 910	20 475
Kontanter og kontantekvivalenter	646	645
<b>Sum eiendeler</b>	<b>90 992</b>	<b>83 475</b>
Egenkapital	25 979	22 531
Langsiktig rentebærende gjeld	30 221	27 780
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 921	10 608
Øvrig gjeld	23 871	22 556
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>90 992</b>	<b>83 475</b>

# Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2019	2018
<b>Resultat før skatt</b>	<b>3 737</b>	<b>2 928</b>
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 539	-3 115
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 087	-1 860
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 647	4 370
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-2	-9
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>20</b>	<b>-613</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>646</b>	<b>645</b>

# Trekkfasiliteter, kassekreditt og pengemarkedsfond



# 3 OBOS- banken



## Høydepunkter 4.kvartal og 2019

- Bedret lønnsomhet etter renteøkning og bedret rentemargin
- Fortsatt høyere vekst enn markedet, men lavere enn tidligere år
- God kostnadskontroll – kostnadsprosenten ned i 4. kvartal og for 2019 som helhet
- Tapene noe opp i 2019 grunnet økt tapsgrad kredittkort, men fortsatt på et lavt nivå
- Topper Finansportalens dagligbank-sammenligning
- Ambassadørgrad på 94 % mot nye lånekunder i 2019

Resultat før  
skatt på

**236** mill. kroner

EK-avkastning

**5,9** %

Kostnadsprosent

**39,3** %

Forretningskapital

**48 745** mill. kroner

## Resultatoppstilling mot fjoråret

Alle beløp i millioner kroner	1.1 - 31.12.2019	1.1 - 31.12.2018	Endring
Netto renteinntekter	403,3	327,0	76,3
Netto provisjonsinntekter	6,0	11,2	-5,2
Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter	1,4	13,4	-12,0
Netto verdiendring på verdipapirer med variabel avkastning	-	3,2	-3,2
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>410,8</b>	<b>354,8</b>	<b>56,0</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-159,2</b>	<b>-148,0</b>	<b>-11,2</b>
Tap på utlån og garantier	-16,1	-3,9	-12,2
<b>Resultat før skatt</b>	<b>235,6</b>	<b>202,9</b>	<b>32,7</b>
Hvorav tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	-12,5	-8,7	-3,8
<b>Resultat til eier før skatt</b>	<b>223,1</b>	<b>194,2</b>	<b>28,9</b>

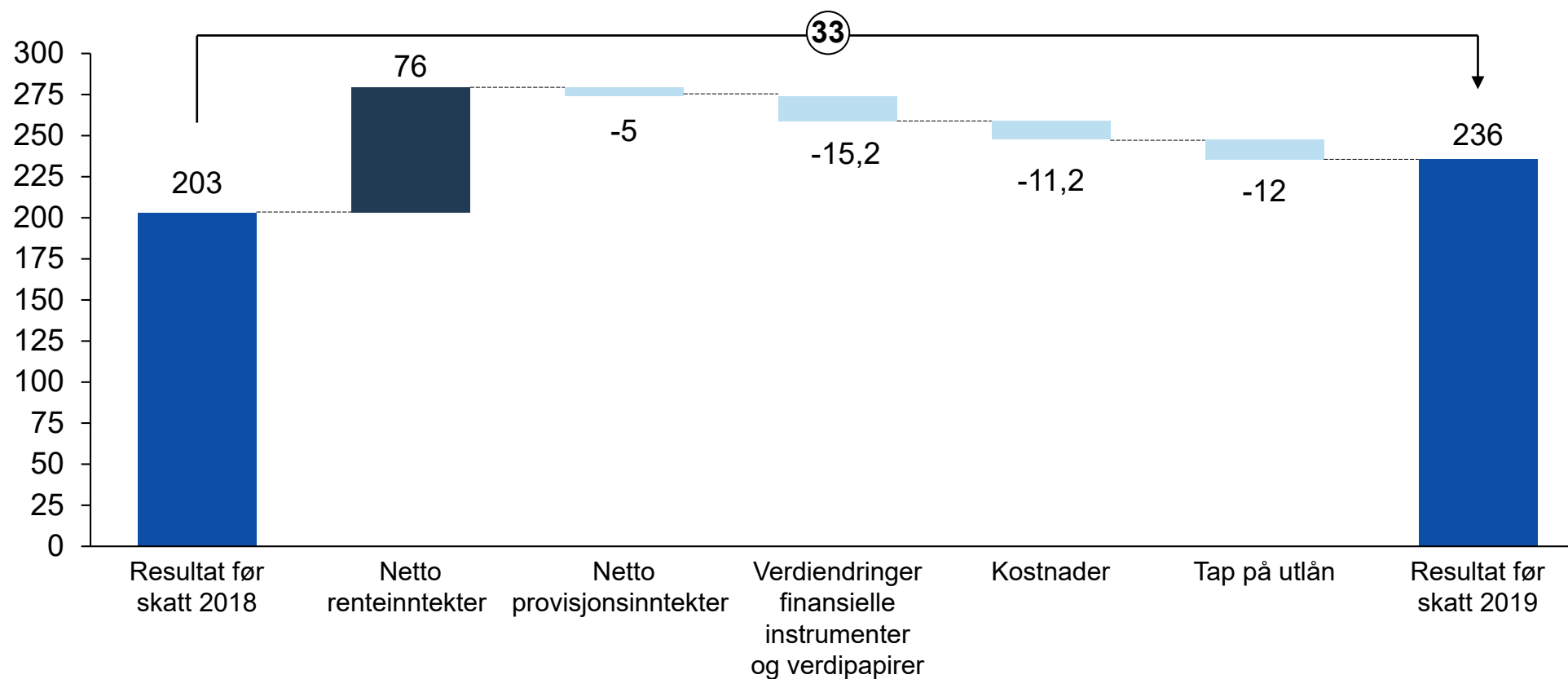


## Nøkkeltall fjerde kvartal og året 2019

	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Netto renteinntekter (MNOK)	120,4	92,4	403,3	327,0
Netto provisjonsinntekter (MNOK)	0,8	2,2	6,0	11,2
Resultat før skatt (MNOK)	70,6	49,0	235,6	202,9
Egenkapitalavkastning etter skatt	7,4 %	5,6 %	5,9 %	5,6 %
Kostnadsprosent justert for verdiendringer finansielle instrumenter	37,8 %	41,8 %	39,3 %	43,2 %
Rentenetto i % av forretningskapital	0,97 %	0,83 %	0,85 %	0,79 %
Utlånsvekst	3,8 %	2,5 %	11,2 %	14,1 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	0,01 %	0,01 %	0,04 %	0,01 %
Forvaltningskapital (MNOK)	45 341	40 122		
Forretningskapital (forvaltningskapital pluss Eika BK) (MNOK)	48 745	44 551		
Ren kjernekapitaldekning	17,25 %	15,97 %		

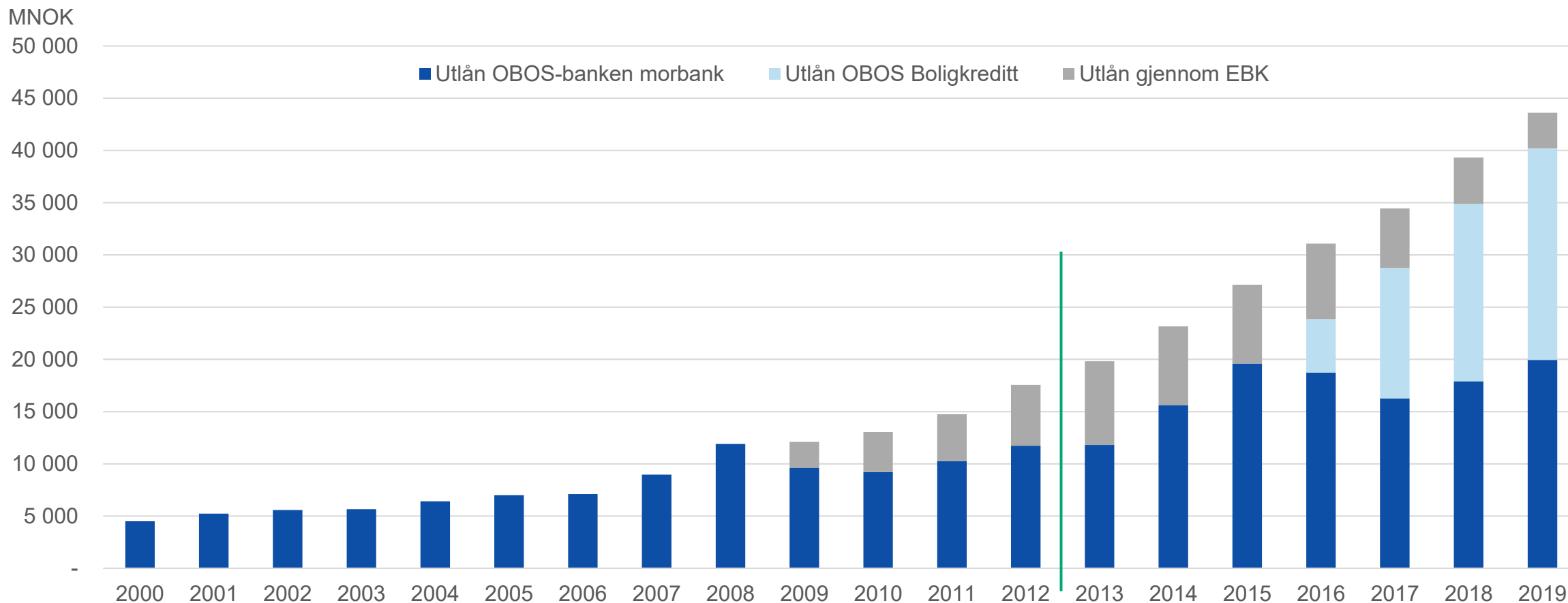
# Endring i resultat før skatt 2018 → 2019

Resultat før skatt



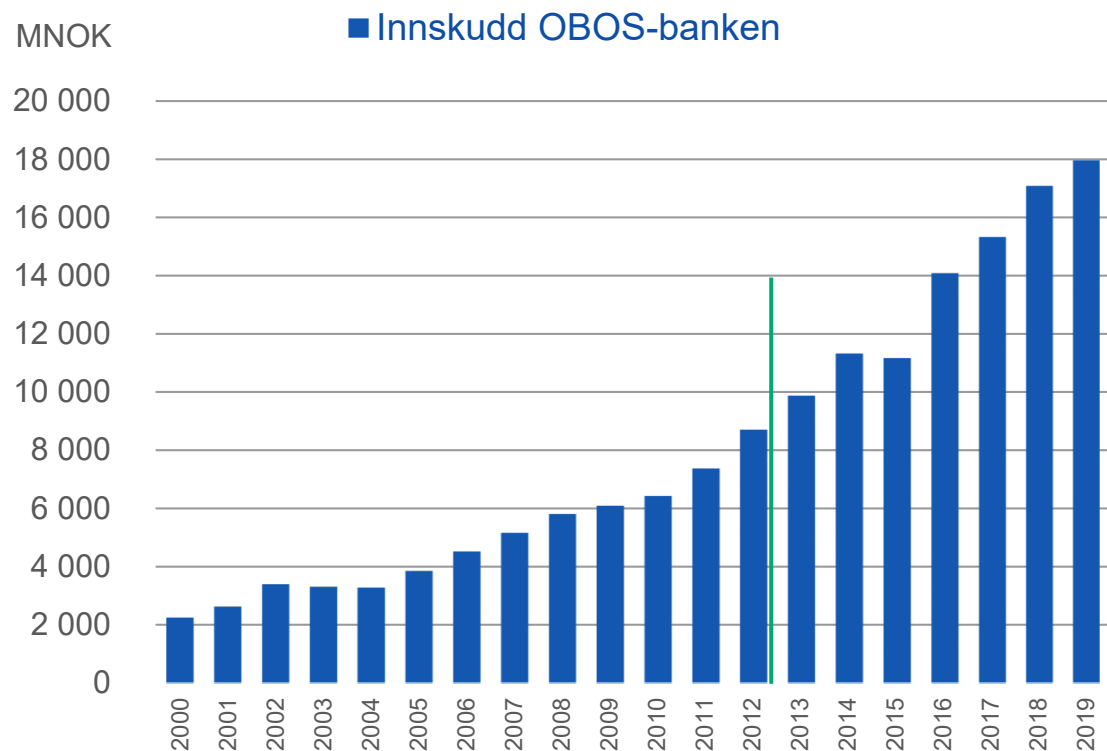
Tall i millioner kroner

# Vekst i utlån fortsetter i 2019, men noe lavere veksttakt

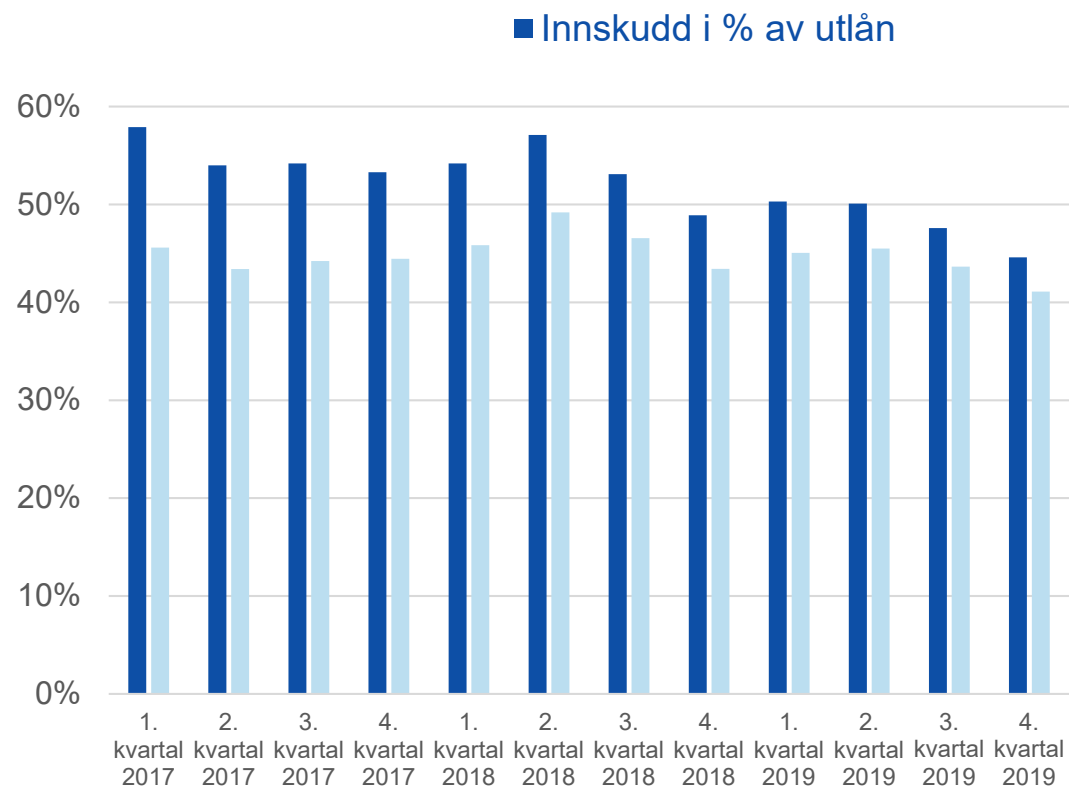


Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

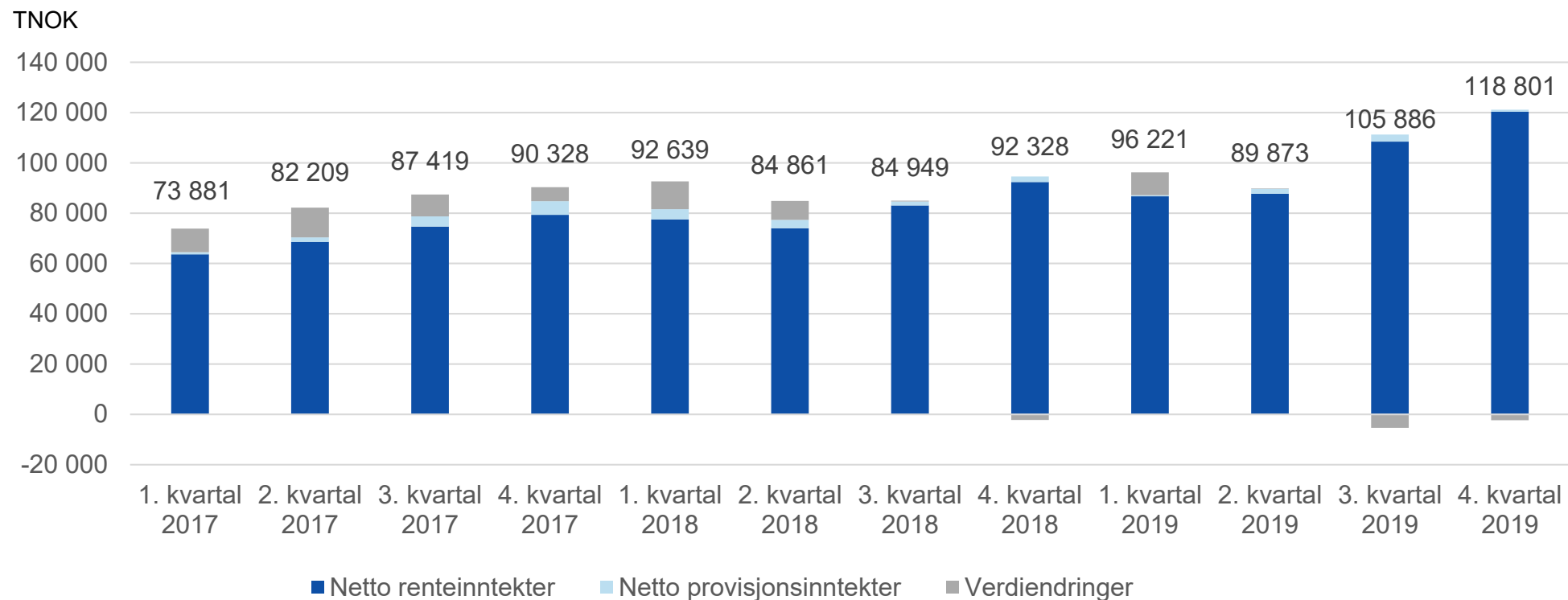
# Noe lavere innskuddsdekning, men stabil dersom vi inkluderer lån overført Eika Boligkreditt



Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

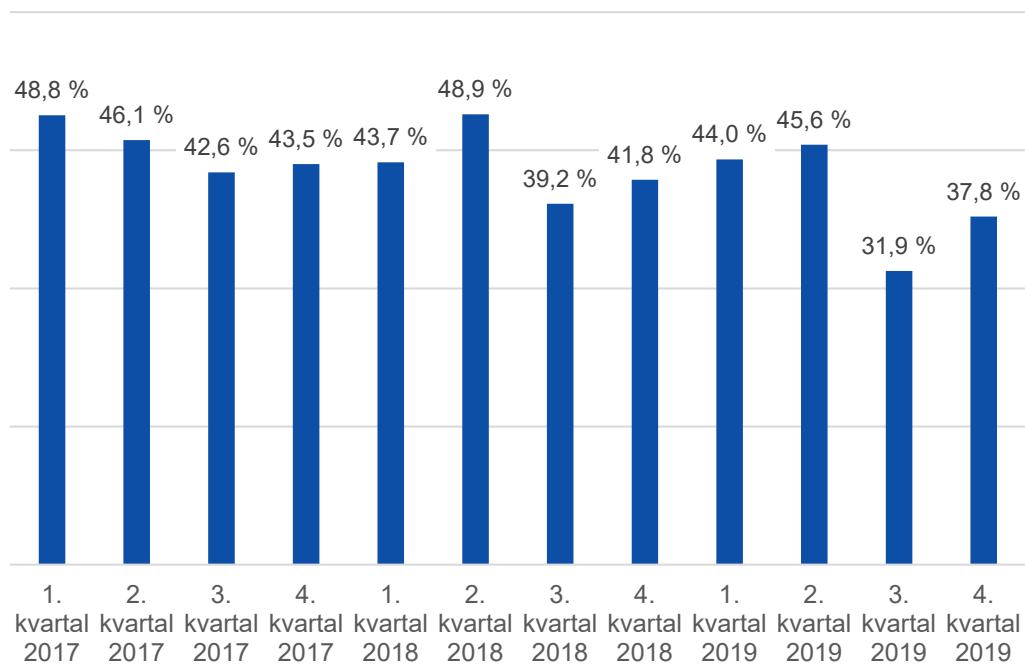


# Positiv inntektsutvikling i andre halvår 2019



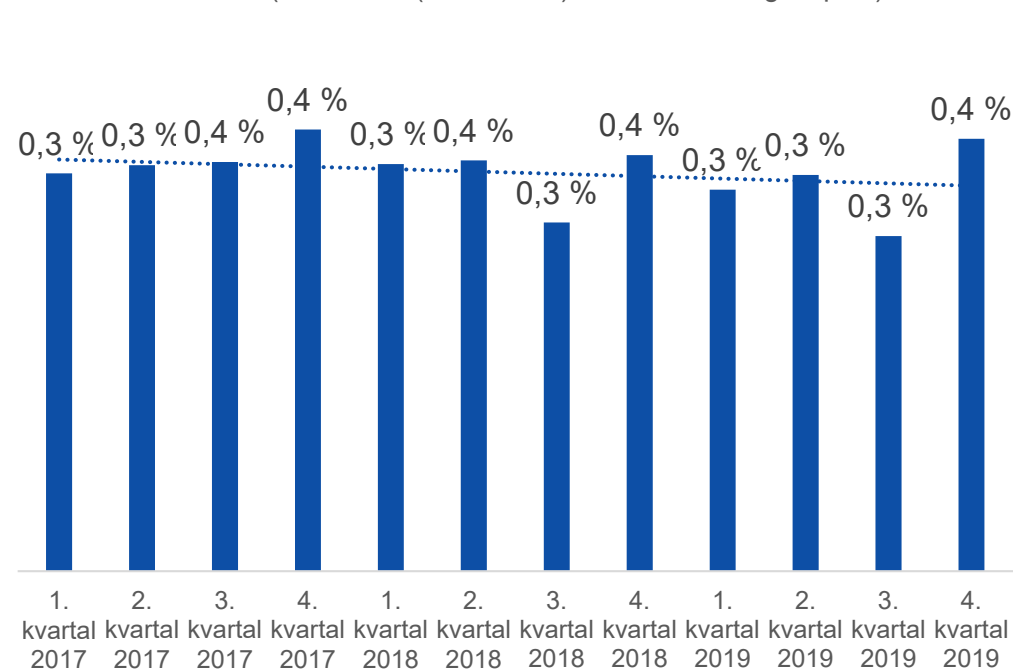
# Kontroll på kostnader, både absolutt og målt i forhold til forretningsvolum

■ Kostnadsprosent justert for verdiendringer

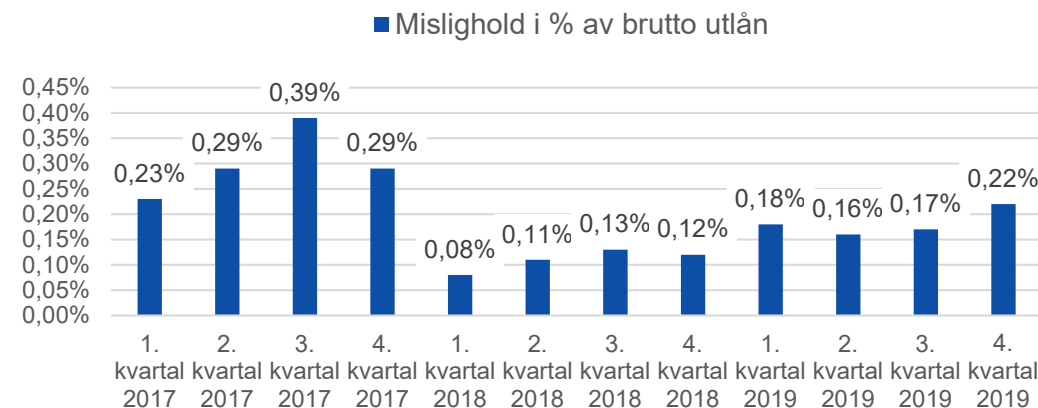
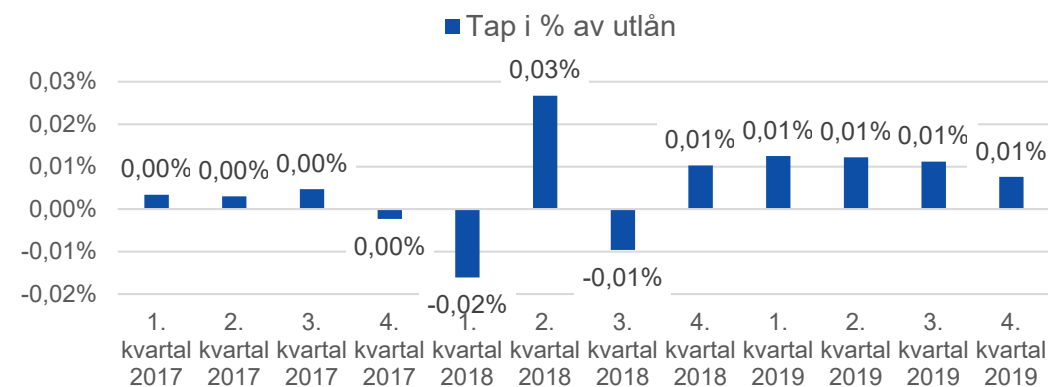
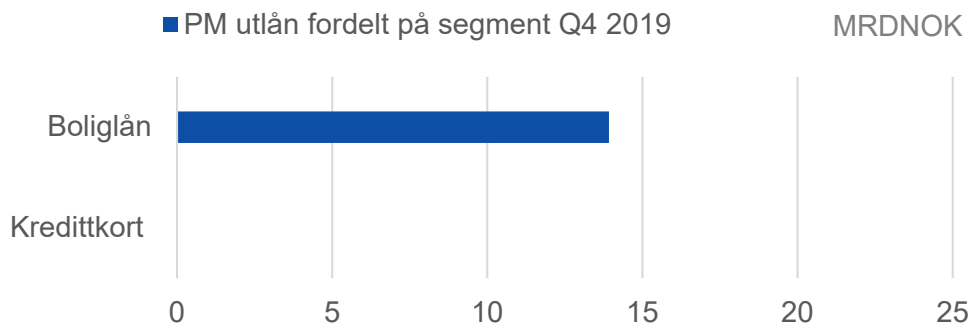
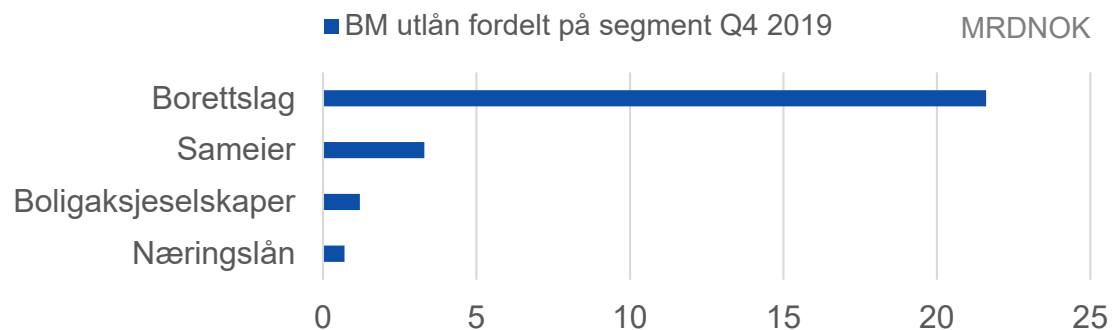


■ Kostnader (annualisert) i % av forretningskapital

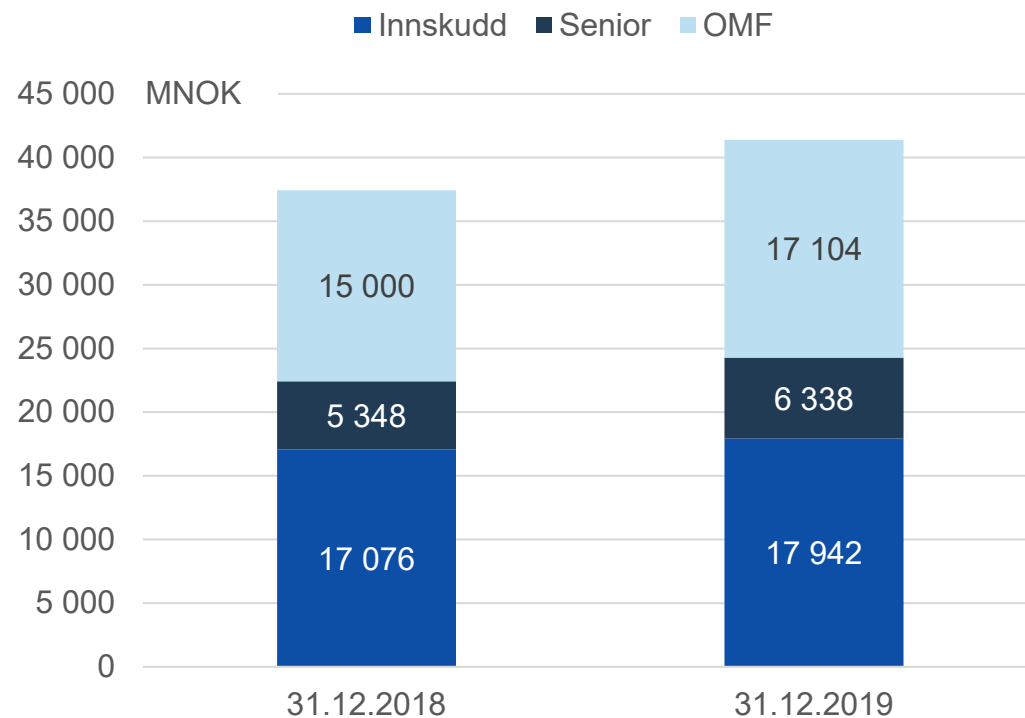
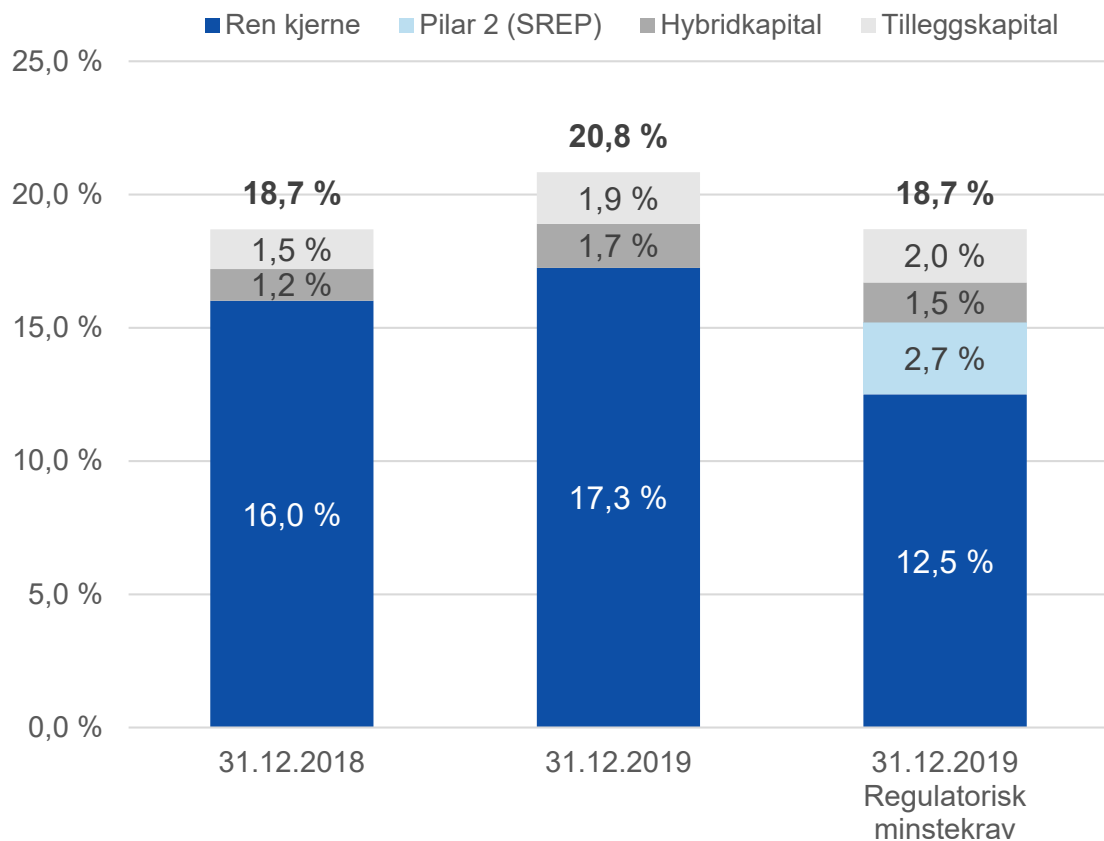
..... Lineær (Kostnader (annualisert) i % av forretningskapital)



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



# Solid kapitaldekning og diversifisert funding





# Appendix

## Kvartalsvis resultatutvikling

(Beløp i TNOK)

	OBOS-banken Konsem				
	4. kvartal 2019	3. kvartal 2019	2. kvartal 2019	1. kvartal 2019	4. kvartal 2018
Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode	289 868	262 646	233 521	219 377	211 357
Renteinntekter, virkelig verdi	33 404	29 600	31 781	29 071	24 303
Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode	-185 168	-166 776	-162 362	-143 685	-130 018
Rentekostnader, virkelig verdi	-17 753	-17 024	-15 192	-18 035	-13 240
<b>Netto renteinntekter</b>	<b>120 351</b>	<b>108 446</b>	<b>87 749</b>	<b>86 729</b>	<b>92 401</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	4 628	6 248	5 522	3 739	5 470
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-3 847	-3 428	-3 565	-3 319	-3 301
<b>Netto provisjonsinntekter</b>	<b>781</b>	<b>2 820</b>	<b>1 957</b>	<b>420</b>	<b>2 169</b>
<b>Netto verdiendr. og gev/(tap) på fin. instrumenter</b>	<b>-2 331</b>	<b>-5 380</b>	<b>87</b>	<b>9 072</b>	<b>-2 608</b>
<b>Netto verdiendr. på ver. med variabel avkastning</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>366</b>
<b>Sumnetto inntekter</b>	<b>118 801</b>	<b>105 886</b>	<b>89 873</b>	<b>96 220</b>	<b>92 328</b>
Lønn og andre personalkostnader	-13 421	-9 740	-11 224	-11 823	-11 648
Administrasjonskostnader	-22 862	-16 006	-18 337	-17 828	-15 458
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-3 474	-3 448	-3 482	-3 720	-4 314
Andre driftskostnader	-5 471	-5 585	-7 687	-5 043	-8 360
<b>Sumdriftskostnader</b>	<b>-45 228</b>	<b>-34 779</b>	<b>-40 731</b>	<b>-38 414</b>	<b>-39 780</b>
<b>Resultat før tap på utlån, garantier mv.</b>	<b>73 573</b>	<b>71 107</b>	<b>49 142</b>	<b>57 806</b>	<b>52 548</b>
Tap på utlån og garantier mv.	-2 978	-4 230	-4 441	-4 419	-3 550
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>70 595</b>	<b>66 876</b>	<b>44 701</b>	<b>53 387</b>	<b>48 998</b>
Skattekostnad	-8 136	-15 914	-10 971	-12 294	-10 485
<b>Resultat for perioden</b>	<b>62 459</b>	<b>50 962</b>	<b>33 730</b>	<b>41 093</b>	<b>38 513</b>
<b>Hvorav</b>					
Andel tilordnet fødsobligasjonsinvestorer	3 917	3 797	2 511	2 275	2 241
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	58 542	47 165	31 219	38 818	36 272
<b>Sum</b>	<b>62 459</b>	<b>50 962</b>	<b>33 730</b>	<b>41 093</b>	<b>38 513</b>

## Kvartalsvis utvikling i totalresultat

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2019	3. kvartal 2019	2. kvartal 2019	1. kvartal 2019	4. kvartal 2018
	<b>Resultat for perioden</b>	<b>62 459</b>	<b>50 962</b>	<b>33 730</b>	<b>41 093</b>
Netto verdiendring fra egen kredittisiko	-966	-4 007	-3 015	-3 692	8 214
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	230	972	684	923	-2 053
<b>Sumposter som ikke reklassifiseres til resultatet</b>	<b>-736</b>	<b>-3 035</b>	<b>-2 331</b>	<b>-2 769</b>	<b>6 160</b>
<b>Periodens utvidede resultat</b>	<b>-736</b>	<b>-3 035</b>	<b>-2 331</b>	<b>-2 769</b>	<b>6 160</b>
<b>TOTALRESULTAT</b>	<b>61 723</b>	<b>47 927</b>	<b>31 399</b>	<b>38 324</b>	<b>44 673</b>
<b>Hvorav</b>					
Andel tilordnet fødsobligasjonsinvestorer	3 917	3 797	2 511	2 275	2 241
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	57 806	44 130	28 888	36 049	42 432
<b>Sum</b>	<b>61 723</b>	<b>47 927</b>	<b>31 399</b>	<b>38 323</b>	<b>44 673</b>

## Balanse

(Beløp i TNOK)

	NOTE R	OBOS-banken Konsem	
		31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELE R</b>			
Kontanter og fordringer på sentralbanker	11	68 228	67 978
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	11	183 207	176 465
Utlån til og fordringer på kunder	7,11,12,13	40 199 193	34 890 512
Sertifiseringer og obligasjoner	12	4 749 887	4 851 596
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	12	3 502	3 502
Immaterielle eiendeler		53 610	59 938
Utsatt skattefordel		13 798	7 763
Varige driftsmidler		492	780
Finansielle derivater	10,12	32 101	32 792
Andre eiendeler		34 573	28 556
Forskuddsbetalte kostnader		473	14
Opptjente ikke mottatte inntekter		1 580	1 975
<b>SUM EIENDELE R</b>		<b>45 340 644</b>	<b>40 121 874</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>NOTE R</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	11,12,13	19 608	19 675
Innskudd fra og gjeld til kunder	11	17 942 206	17 076 289
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	8,11,12	23 441 741	19 756 209
Finansielle derivater	10,12	8 288	2 648
Betalbar skatt		53 385	52 234
Annen gjeld	13	10 866	22 245
Andre påløpte ikke forfalte kostnader		11 788	6 585
Ansvarlig lånekapital	9	350 345	250 244
<b>SUM GJELD</b>		<b>41 838 226</b>	<b>37 186 130</b>
Aksjekapital	16	897 900	897 800
Overkurs	16	1 612 100	1 312 200
Annen innskutt egenkapital	16	9 035	9 035
Fondsobligasjon	16	299 350	199 550
Annen egenkapital	16	684 032	517 159
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 502 417</b>	<b>2 935 744</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>45 340 644</b>	<b>40 121 874</b>

