

Delårsrapport

1. kvartal 2018



OBOS Boligkreditt AS

Hovedpunkter i 1. kvartal 2018

OBOS Boligkreditt er et datterselskap av OBOS-banken AS, og inngår i bankkonsernet OBOS-banken¹. Foretaket har som eneste formål å utstede obligasjoner med fortrinnsrett for å finansiere bankkonsernets utlånsvirksomhet. Foretakets obligasjoner med fortrinnsrett har en Aaa-rating gitt av Moody's. Ved utgangen av 1. kvartal 2018 var balanseført utstedelsesvolum av obligasjoner med fortrinnsrett 12,02 mrd. kroner. Det ble utstedt 1,00 mrd. kroner i obligasjoner med fortrinnsrett i 1. kvartal. Samlet utlånsbalanse var 13,56 mrd. kroner ved utgangen av kvartalet, hvilket er en økning på 1,05 mrd. kroner. Resultatet før skatt endte på 28,1 mill. kroner, mot 8,8 mill. kroner i 1. kvartal i fjor og 69,2 mill. kroner i 2017. Egenkapitalavkastningen i 1. kvartal 2018 ble 9,1 % mot 5,4 % samme periode i fjor, og 7,6 % i 2017.

Hovedpunkter (Beløp i TNOK)	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Totalresultat før skatt	28 131	8 767	69 248
Totalresultat etter skatt	21 661	6 663	52 626
EK-avkastning etter skatt	9,1 %	5,4 %	7,6 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Brutto utlån til kunder på egen balanse (MNOK)	13 555	7 710	12 503
Overpantsettelse	112,7 %	110,2 %	113,4 %
Forvaltningskapital (MNOK)	13 609	7 788	12 560
Ren kjemekapitaldekning	22,8 %	21,3 %	17,7 %

OBOS Boligkreditt leverte et resultat til eier etter skatt i 1. kvartal på 21,6 mill. kroner, mot 6,6 mill. kroner i samme periode i fjor. Kredittforetakets egenkapitalavkastning endte på 9,1 %, mot 5,4 % i 1. kvartal i fjor. Egenkapitalavkastningen må fortsatt sees opp mot at foretaket er i en vekstfase, samt at det er bankkonsernets kapitalisering og avkastning som er av betydning for bankkonsernets eier.

Foretakets forvaltningskapital utgjorde 13,61 mrd. kroner pr. 31.03.2018, sammenlignet med 7,79 mrd. kroner pr. 31.03.2017. Ved utgangen av 2017 var forvaltningskapitalen 12,56 mrd. kroner. OBOS Boligkreditt har i 1. kvartal 2018 fått tilført 300,0 mill. kroner fra OBOS-banken AS for å finansiere virksomheten. Kapitaldekningen pr. 31.03.2018 endte på 22,8 %. Alle nøkkeltall knyttet til kapitaldekning er sammenfallende, da foretaket ikke har utstedt ansvarlig lån eller fondsobligasjoner. Selskapet er kapitalisert for fortsatt vekst, hvilket er ønskelig for å sikre bankkonsernet optimale finansierings- og likviditetsmuligheter. Kredittforetaket tilfredsstiller alle regulatoriske krav i perioden.

¹ Konsernet OBOS-banken (bankkonsernet) består fra og med 3. kvartal 2016 av OBOS-banken AS (morbank) og datterselskapet OBOS Boligkreditt AS. Kommentarer vedrørende OBOS-banken relaterer seg til bankkonsernet dersom ikke annet er eksplisitt beskrevet.

Resultatregnskapet

Netto renteinntekter beløp seg til 29,7 mill. kroner i 1. kvartal 2018, mot 10,1 mill. kroner i samme kvartal i fjor og 28,2 mill. kroner i foregående kvartal. Dette utgjorde en netto rentemargin på 0,97 % i kvartalet, mot 0,39 % i 4. kvartal 2017. Netto rentemargin i foregående kvartal var 0,92 %, mot 0,44 % i fjor. Den sterke veksten i renteinntekter skyldes sterk balansevekst siste 12 måneder samt reduserte finansieringskostnader som følge av lavere nibor i perioden. Netto verdiendring på verdipapirporteføljen, som består av investering i et LCR-fond, var mer eller mindre uendret. Administrasjonskostnader og andre driftskostnader utgjorde 1,7 mill. kroner i kvartalet. Dette er opp fra 1,1 mill. kroner i samme periode i fjor. Økningen skyldes oppdatert belastning innenfor gjeldende SLA-avtale, samt økte driftskostnader som følge av økt volum. Driftskostnadene i foretaket består i all hovedsak av tildelte kostnader fra bankkonsernet iht. inngått SLA-avtale, kostnader relatert til utstedelse og løpende drift av gjeldsporteføljen, samt ratingkostnader. Kostnadsprosenten utgjorde 5,7 % i kvartalet, ned fra 11,2 % i samme periode i fjor, og ned fra 9,7 % i foregående kvartal. Reduksjonen sammenlignet med foregående kvartal skyldes høye kostnader i foregående kvartal. OBOS Boligkreditt har i 1.kvartal 2018 bokført 0,2 mill. kroner i tapkostnader, mot null tap i alle historiske perioder. Tapene er i sin helhet relatert til oppdaterte beregninger iht. modellverk på konsernnivå i OBOS-banken ved implementering av IFRS 9. Vi viser til avsnittet vedr. Tap og mislighold for detaljert beskrivelse av konsekvenser fra overgang fra IAS39 til IFRS 9.

Balanse

Sum utlån til kunder utgjorde 13,56 mrd. kroner pr. 31.03.2018, mot 7,71 mrd. kroner pr. 31.03.2017 og 12,50 mrd. kroner pr. 31.12.2017. Utlån til privatmarked utgjorde 5,93 mrd. kroner av sikkerhetsmassen, mens utlån til bedriftsmarked, som i sin helhet består av fellesgjeld til borettslag med pant i boligeiendom, utgjorde 7,63 mrd. kroner. Fordelingen mellom privatlån og lån til borettslag var således 43,7 % (50,2 % pr. 31.12.2017) og 56,3 % (49,8 %). Utviklingen i kredittforetakets utlån er gjengitt nedenfor.

Utlån (Beløp i MNOK)	31.03 2018	31.03 2017	Vekst siste 12 mnd.	Vekst siste kvartal
Brutto utlån totalt	13 555	7 710	75,8 %	8,4 %
Brutto utlån privatmarked	5 925	3 872	53,0 %	3,0 %
Brutto utlån bedriftsmarked	7 631	3 838	98,9 %	13,0 %

Det foreligger ikke misligholdte lån i boligkreditselskapet pr. 31.03.2018. OBOS-banken konsern inklusive OBOS Boligkreditt har endret definisjonen av mislighold fra restanse utover 32 dager i 2017 til restanse utover 90 dager fra 2018. Misligholdte lån utover 32 dager ved utgangen av 2017 utgjorde samlet 1,3 mill. kroner. Disse ble ikke inkludert i sikkerhetsmassen på daværende tidspunkt.

Gjennomsnittlig indeksjustert belåningsgrad i porteføljen er 34,5 % ved utgangen av kvartalet, mot 30,6 % ved utgangen av 1.kvartal 2017 og 32,2 % ved utgangen av 2017. Selskapet har pr. 31.03.18 en overpantsettelse på 112,7 %, mot 109,9 % ved utgangen av samme kvartal i fjor og 13,4 % pr. 31.12.17.

Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner utgjorde 21,9 mill. kroner pr. 1. kvartal 2018, mot 26,0 mill. kroner ved utgangen av 2017. Beløpet utgjøres i sin helhet av bankinnskudd i ekstern bank og fordring mot morselskapet OBOS-banken AS, som også er foretakets oppgjørsbank. Foretaket har en begrenset likviditetsportefølje da foretaket har trekk- og likviditetsfasilitet tilgjengelig i oppgjørsbanken.

Balanseførte obligasjoner med fortrinnsrett utgjorde 13,61 mrd. kroner pr. 31.03.2018, mot 12,50 mrd. kroner pr. 31.12.2017. OBOS Boligkreditt har utstedte netto 1,00 mrd. kroner i kvartalet, ved å øke to eksisterende obligasjoner fra 2,00 mrd. kroner til 2,50 mrd. kroner. Etter siste utstedelse har OBOS Boligkreditt fem obligasjoner i markedet som samlet bygger opp en tilfredsstillende kurve i det norske markedet. Fire av fem utstedte obligasjoner har netto utstedt pålydende på 2,50 mrd. kroner, og den siste 2,00 mrd. kroner. Alle utstedte obligasjoner kvalifiserer som 2A-eiendeler innenfor LCR-rammeverket.

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde 457,6 mill. kroner pr. 31.03.2018, mot 674,2 mill. kroner pr. 31.12.2017. Beløpet er relatert til trekk på bevilget trekkfasilitet i OBOS-banken AS i forbindelse med overføring av utlånportefølje fra banken til boligkredittforetaket og finansiering av løpende overpantsettelse i foretaket. Reduksjonen skyldes gjennomført kapitalforhøyelse i kvartalet, med tilsvarende nedbetaling av trukket ramme.

Egenkapitalen i OBOS Boligkreditt utgjorde 1,12 mrd. kroner pr. 31.03.2018. Foretaket har i 1. kvartal 2018 fått tilført ytterligere 300,0 mill. kroner fra eier. Selskapet er med det kapitalisert for videre vekst.

Likviditet

Boligkredittforetaket har en god likviditetssituasjon sett opp mot foretakets forpliktelser og tilfredsstillende alle regulatoriske krav knyttet til likviditet.

Likviditetsporteføljen består pr. utgangen av 1. kvartal 2018 av 21,9 mill. kroner i bankinnskudd i oppgjørsbank, samt 30,2 mill. kroner plassert i et LCR 1A-kvalifiserende obligasjonsfond.

Utover likviditetsporteføljen har kredittforetaket inngått avtale med OBOS-banken AS om en likviditetsfasilitet som til enhver tid dekker ventede likviditetsforfall 12 måneder fremover i tid.

Foretaket rapporterte LCR på 559 % pr. 31.03.2018. Pr. 31.03.2017 rapporterte foretaket LCR på 600 %.

Tap og mislighold

Kredittkvaliteten i utlånsporteføljene til OBOS Boligkreditt vurderes som svært god. OBOS Boligkreditt har ved inngangen til 2018 implementert IFRS 9. Detaljerte konsekvenser av overgangen redegjøres for i note 12 og 13 og note 2.11 og 26 i kredittforetakets årsrapport. Ved inngangen til 2018 har OBOS Boligkreditt samlet balanseført 1,5 mill. kroner i nedskrivninger. Ved utgangen av 1. kvartal 2018 er balanseførte brutto nedskrivninger 1,3 mill. kroner. I forbindelse med overgang fra IAS 39 til IFRS 9 er gruppevis nedskrivninger oppløst. OBOS Boligkreditt hadde ingen misligholdte engasjementer, definert som mislighold utover 90 dager, ved utgangen av 1. kvartal.

Soliditet og kapitalkrav

Kapitaldekningen i foretaket endte på 22,8 % pr. 1. kvartal 2018, mot 17,7 % ved årsskiftet, og 21,3 % i samme periode i fjor. Kjernekapitaldekningen og den rene kjernekapitaldekningen er sammenfallende med kapitaldekningen ved utgangen av perioden da foretaket ikke har utstedt øvrig ansvarlig kapital.

Kredittforetakets interne minimumsmål som gjelder alle nøkkeltall knyttet til kapitaldekningen ble revidert i 4. kvartal 2017, og ligger 0,5 %-poeng over det til enhver tid gjeldende myndighetskrav.

Utsikter fremover

Kredittforetaket har hatt en vellykket oppstart og en svært god vekst. Det forventes en noe mer moderat balansevekst i foretaket fremover. Foretaket har i 1. kvartal sikret nødvendige avtaler med relevante motparter av sikringsavtaler for å kunne gjøre utstedelser i fastrentepapirer i norske kroner. I nærmeste fremtid forventes all finansiering gjennomført i det norske markedet i norske kroner.

Oslo 14.05.2018

Styret i OBOS Boligkreditt AS

Nøkkeltall

(Beløp i MNOK)

	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Rentabilitet/lønnsomhet			
1) Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,92 %	0,44 %	0,80 %
2) Kostnadsprosent	5,66 %	11,2 %	8,3 %
3) EK-avkastning etter skatt	9,1 %	5,4 %	7,6 %
Hovedtall balanse			
4) Brutto utlån til kunder på egen balanse	13 555	7 710	12 503
5) Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %
6) Misligholdte engasjement i % av brutto utlån	0,00 %	0,04 %	0,01 %
7) Forvaltningskapital	13 609	7 788	12 560
8) Gjennomsnittlig forvaltningskapital	13 084	10 069	9 416
9) Overpantsettelse	112,74 %	109,9 %	113,4 %
Soliditet			
10) Ren kjernekapitaldekning	22,80 %	21,26 %	17,70 %
11) Kjernekapitaldekning	22,80 %	21,26 %	17,70 %
12) Total kapitaldekning	22,80 %	21,26 %	17,70 %
13) Egenkapital i % av forvaltningskapital	8,2 %	7,8 %	6,4 %
14) LCR	559,1 %	600,3 %	552,9 %
Bemanning			
15) Antall fast ansatte	0	0	0
16) Antall årsverk ved utgangen av perioden	0	0	0
Definisjoner			
1) Netto renteinntekter i prosent av gjennomsnittlig forvaltningskapital			
2) Sum driftskostnader før tap på utlån i prosent av netto inntekter			
3) Resultat etter skatt i prosent av gjennomsnittlig egenkapital			
6) Brutto misligholdte engasjement over 32 dager i prosent av brutto utlån til kunder på egen balanse			
8) Gjennomsnittlig forvaltningskapital er beregnet som et snitt av forvaltningskapital pr. måned			
9) Kvalifiserende sikkerhetsmasse i prosent av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett			
10) Ren kjernekapital i prosent av beregnet risikovektet balanse			
11) Kjernekapital i prosent av beregnet risikovektet balanse			
12) Netto ansvarlig kapital i prosent av beregnet risikovektet balanse			
13) Egenkapital i % av total forvaltningskapital			
14) LCR			
15) Antall fast ansatte inklusive ansatte på fast vikariat eller engasjement			
16) Antall årsverk inklusive årsverk for ansatte på fast vikariat eller engasjement			

Resultatregnskap

(Beløp i TNOK)

	NOTER	1.kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Renteinntekter, amortisert kost		10	36 899	208 560
Renteinntekter, virkelig verdi		71 082	-	-
Rentekostnader, amortisert kost		-41 441	-26 779	-133 021
Netto renteinntekter	4	29 651	10 119	75 539
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		-78	-58	-205
Netto provisjonsinntekter		-78	-58	-205
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter	5	-4	-188	214
Sum netto inntekter		29 569	9 873	75 548
Administrasjonskostnader		-106	-	-339
Andre driftskostnader	6	-1 567	-1 106	-5 961
Sum driftskostnader		-1 673	-1 106	-6 300
Resultat før tap på utlån, garantier mv.		27 896	8 767	69 248
Tap på utlån og garantier mv.		235	-	-
Resultat før skattekostnad		28 131	8 767	69 248
Skattekostnad		-6 470	-2 104	-16 622
Resultat for perioden	13	21 661	6 663	52 626
Hvorav				
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	13	21 661	6 663	160
Avgitt konsernbidrag	13	-	-	52 466
Sum		21 661	6 663	52 626

Oppstilling av totalresultat

(Beløp i TNOK)

	NOTER	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Resultat for perioden	13	21 661	6 663	52 626
Tap på utlån og garantier (steg 1), virkelig verdi	7	-7	-	-
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet		2	-	-
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet		-6	-	-
Periodens utvidede resultat		-6	-	-
TOTALRESULTAT		21 655	6 663	52 626
Hvorav				
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	13	21 655	6 663	160
Avgitt konsernbidrag	13	-	-	52 466
Sum		21 655	6 663	52 626

Balanse

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
EIENDELER				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	7,8	21 931	48 753	25 960
Netto utlån til og fordringer på kunder	7,9,12	13 555 424	7 709 601	12 503 446
Sertifikater og obligasjoner	9	30 180	29 783	30 184
Utsatt skattefordel		6	60	6
Andre eiendeler		1 660	-	-
SUM EIENDELER		13 609 201	7 788 197	12 559 596
GJELD OG EGENKAPITAL				
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	457 592	165 989	674 217
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6,7,9,10	12 024 664	7 013 343	11 016 146
Annen gjeld	6	230	-	69 035
Utsatt skatt		6 054	2 104	-
Betalbar skatt		-	60	-
SUM GJELD		12 488 540	7 181 496	11 759 398
Aksjekapital	13	111 000	100 000	101 000
Overkurs	13	989 039	500 039	699 039
Annen egenkapital	13	20 622	6 663	160
SUM EGENKAPITAL		1 120 661	606 702	800 198
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		13 609 201	7 788 197	12 559 596

Kontantstrøm

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Resultat før skatt		28 131	8 767	69 248
Resultatførte renter på utlån til kunder	4	-71 082	-36 793	-208 399
Innbetaling av renter fra kunder og kredittinstitusjoner	4	66 336	32 767	192 468
Utlån til kunder overført fra morselskap	7	-1 006 977	-2 557 770	-7 364 039
Resultatførte renter på obligasjonsfond		-4	-1	214
Innbetaling av renter på obligasjonsfond		-	2 637	-
Inn- og utbetalinger av andre eiendeler		-1 660	-	-
Inn- og utbetalinger av annen gjeld		-69 265	-3 384	-52 466
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter ført til virkelig verdi	5	-11	-669	-214
Tap på utlån	13	235	-	-
Betalte skatter		-	-	-60
Endring i andre periodiserte renter		-41 269	-8 047	5 376
Endring i andre tidsavgrensninger		755	-241	64 799
Netto opptak av rammekreditter	6	-216 625	-358 315	149 914
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 311 436	-2 921 050	-7 143 160
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, andeler og andre verdipapirer		-	-	-
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-	-
Opptak av obligasjoner med fortrinnsrett	10	1 007 406	2 399 331	6 398 648
Brutto innbetaling av egenkapital	12	300 000	200 000	400 000
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 307 406	2 599 331	6 798 648
(A) + (B) + (C) Netto kontantstrøm for perioden		-4 029	-321 719	-344 512
Likviditetsbeholdning periodens start		25 960	370 472	370 472
Likviditetsbeholdning periodens slutt		21 931	48 753	25 960
Netto endringer likvider i perioden		-4 029	-321 719	-344 512
Likviditetsbeholdning spesifisert				
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner ¹		21 931	48 753	25 960
Sum Likviditetsbeholdning		21 931	48 753	25 960

1) Herav 0,0 mill.kroner i bundne midler.

Kvartalsvis resultatutvikling

(Beløp i TNOK)

	1. kvartal 2018	4. kvartal 2017	3. kvartal 2017	2. kvartal 2017	1. kvartal 2017
Renteinntekter, amortisert kost	10	67 884	55 952	47 825	36 899
Renteinntekter, virkelig verdi	71 082	-	-	-	-
Rentekostnader	-41 441	-39 680	-34 868	-31 693	-26 779
Netto renteinntekter	29 651	28 204	21 084	16 132	10 119
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-78	-205	-144	-32	-58
Netto provisjonsinntekter	-78	-205	-144	-32	-58
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter	-4	69	-20	353	-188
Sum netto inntekter	29 569	28 212	21 010	16 453	9 873
Administrasjonskostnader	-106	-339	-	-	-
Andre driftskostnader	-1 567	-2 405	-1 344	-1 106	-1 106
Sum driftskostnader	-1 673	-2 744	-1 344	-1 106	-1 106
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	27 896	25 469	19 666	15 347	8 767
Tap på utlån og garantier mv.	235	-	-	-	-
Resultat før skattekostnad	28 131	25 469	19 666	15 347	8 767
Skattekostnad	-6 470	-6 115	-4 720	-3 683	-2 104
Resultat for perioden	21 661	19 354	14 946	11 663	6 663
TOTALRESULTAT	21 655	19 354	14 946	11 663	6 663
Hvorav					
Overført annen egenkapital	21 661	-33 113	14 946	11 663	6 663
Avgitt konsernbidrag	-	52 466	-	-	-
Sum	21 661	19 354	14 946	11 663	6 663

Kvartalsvis utvikling i totalresultat

(Beløp i TNOK)

	1. kvartal 2018	4. kvartal 2017	3. kvartal 2017	2. kvartal 2017	1. kvartal 2017
Resultat for perioden	21 661	19 354	14 946	11 663	6 663
Tap på utlån og garantier (steg 1), virkelig verdi	-7	-	-	-	-
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	2	-	-	-	-
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-6				
Periodens utvidede resultat	-6	-	-	-	-
TOTALRESULTAT	21 655	19 354	14 946	11 663	6 663
Hvorav					
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	21 655	-33 113	14 946	11 663	6 663
Avgitt konsernbidrag	-	52 466	-	-	-
Sum	21 655	19 354	14 946	11 663	6 663

Balanseutvikling

(Beløp i TNOK)

	31.03.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
EIENDELER					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	21 931	25 960	23 043	21 121	48 753
Netto utlån til og fordringer på kunder	13 555 424	12 503 446	10 541 369	10 270 956	7 709 601
Sertifikater og obligasjoner	30 180	30 184	30 115	30 135	29 783
Utsatt skattefordel	6	6	60	60	60
Andre eiendeler	1 660	-	-	-	-
SUM EIENDELER	13 609 201	12 559 596	10 594 587	10 322 271	7 788 197
	31.03.2018	30.09.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017
GJELD OG EGENKAPITAL					
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	457 592	674 217	738 278	485 060	165 989
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	12 024 664	11 016 146	9 012 430	9 012 999	7 013 343
Annen gjeld	230	69 035	-	-	-
Utsatt skatt	6 054	-	10 567	5 847	2 164
Betalbar skatt	-	-	-	-	-
SUM GJELD	12 488 540	11 759 398	9 761 276	9 503 906	7 181 496
Aksjekapital	111 000	101 000	101 000	101 000	100 000
Overkurs	989 039	699 039	699 039	699 039	500 039
Annen egenkapital	20 622	160	33 273	18 327	6 663
SUM EGENKAPITAL	1 120 661	800 198	833 311	818 365	606 702
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	13 609 201	12 559 596	10 594 587	10 322 271	7 788 197

Note 1: Innledning

OBOS Boligkreditt AS (OBOS Boligkreditt) er et heleid datterselskap av OBOS-banken AS. Foretaket ble formelt stiftet 13. mai 2016 med formål om å overta boliglån og lån til boligselskaper fra OBOS-banken. Foretaket vil finansiere virksomheten gjennom utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett. OBOS Boligkreditt fikk i brev datert 15. august 2016 fra Finanstilsynet endelig tillatelse til oppstart av kredittforetaksvirksomhet. OBOS Boligkreditt er registrert og hjemmehørende i Norge. Banken har forretnings- og besøksadresse på Hammersborg Torg 1, 0129 Oslo.

Note 2: Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten for OBOS Boligkreditt (Kredittforetaket) er avlagt i henhold til IAS 34. Delårsregnskapet omfatter perioden 01.01.2018 til 31.03.2018, og er utarbeidet i overensstemmelse med forenklet IFRS. Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som også er kredittforetakets funksjonelle valuta. Utover dette fremkommer en beskrivelse av regnskapsprinsipper som er lagt til grunn i årsregnskapet for 2016. Regnskapene er ikke reviderte.

IFRS 9: Nedskrivning

Etter gjeldende regler i IAS 39 skal nedskrivninger for tap bare finne sted når det er objektive bevis for at en tapshendelse har inntruffet. Nedskrivningsreglene i IFRS 9 er imidlertid basert på en modell for forventede kreditttap. Reglene i IFRS 9 vil gjelde for finansielle eiendeler som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført i utvidet resultat. I tillegg er også lånetilsagn, finansielle garantikontrakter og leieavtalefordringer omfattet.

Tap skal settes av på alle engasjement fra dag 1. Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangs innregning. De eiendelene som skal testes for nedskrivning deles inn i tre steg, basert på graden av kredittforverring. Ved førstegangs innregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap (Steg 1). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig, skal det foretas en tapsnedskrivning lik forventet tap over hele levetiden (Steg 2). Denne todelte tilnærmingen erstatter dagens gruppenedskrivningsmodell. For individuelle nedskrivninger (steg 3) er det ingen vesentlige endringer i regelverket fra i dag.

OBOS Boligkreditt har gruppert instrumenter med tilsvarende kredittrisikoegenskaper i tre porteføljer. For boliglån til personmarkedet er det valgt beregning basert på sannsynligheten for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD). For lån til boligselskaper er det valgt tapsgradtilnærming. For eiendeler i steg 1 er disse beregningene basert på de forestående 12 månedene, mens den for eiendeler i steg 2 er basert på den forventede løpetiden til eiendelen.

En viktig driver for størrelsen på nedskrivningene under IFRS 9 er den utløsende hendelsen for overføring av en eiendel fra steg 1 til steg 2. OBOS Boligkreditts arbeid med innføringen av IFRS 9 har blant annet omfattet avklaringer rundt hvilke parametere som skal anvendes for å identifisere økningen i kredittrisiko, samt hvor mye disse parameterne må endres for at de skal kunne anses å medføre en "vesentlig økning". For segmentet med PD x LGD-tilnærming har banken valgt at en økning i PD på 250 % er en utløsende hendelse for vesentlig økning, gitt at PD på rapporteringstidspunktet er over 0,6 %. I tillegg har kredittforetaket valgt at antall misligholdte dager over 32 vil innebære overføring til steg 2, og at antall misligholdte dager over 90 vil innebære overføring til steg 3. Dette gjelder også for segmentene som benytter tapsgradtilnærming.

Ved beregning av forventede tap over løpetiden under IFRS 9, inklusive inndeling i steg, skal beregningen baseres på sannsynlighetsveid fremtidsrettet informasjon. Beregningen av nedskrivningsbehovet i henhold til IFRS 9 vil kreve mer erfaringsbaserte vurderinger enn hva som kreves i henhold til IAS 39 i dag, hvilket innebærer en høyere grad av subjektiv vurdering. Anvendelsen av fremtidsrettet informasjon øker kompleksiteten og gjør avsetninger mer avhengige av ledelsens syn på de økonomiske utsiktene med anvendelse av ekspertvurderinger. Som beslutningsgrunnlag for fremtidsrettet informasjon legges det også til grunn OBOS' makroøkonoms vurderinger.

Det er forventet at nedskrivningsberegningene under IFRS 9 vil bli mer volatile og prosykliske enn under IAS 39, hovedsakelig som en følge av anvendelse av betydelig subjektivitet i fastsettelsen av de fremtidige scenarioene, samt overgang fra påløpte tap til forventet tap. OBOS Boligkreditt bokfører utlån til virkelig verdi i balansen. Ved beregning av virkelig verdi av utlånsporteføljen er ikke Steg 1-tap inkludert, iht. gjeldende

beregningsmetodikk. Det forventes dermed tilnærmet ingen effekt av overgangen til IFRS 9 pr 1.1.2018 for OBOS Boligkreditt.

Note 3: Regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

OBOS Boligkreditt utarbeider regnskapsestimer og gjør skjønnsmessige vurderinger basert på historisk erfaring, antagelser om fremtiden og andre faktorer. Regnskapsestimatene evalueres løpende og kan avvike fra de oppnådde resultater, men de er basert på beste estimat som foreligger på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Nedenfor omtales de viktigste områdene hvor det foreligger regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger, og som kan være gjenstand for endringer i balanseførte verdier i fremtidige perioder.

Nedskrivninger av finansielle eiendeler:

OBOS Boligkreditt vurderer utlånsporteføljen for nedskrivningsbehov minimum hvert kvartal. For å vurdere nedskrivningsbehovet, foretas det en vurdering om det foreligger objektive bevis som indikerer en målbar reduksjon i de forventede fremtidige kontantstrømmene til en utlånsportefølje, før reduksjonen kan allokere til et individuelt utlån. Dette inkluderer observerbare data som indikerer en negativ endring i tilbakebetalingsevnen til debitorer i en utlånsportefølje som korrelerer med mislighold i en gruppe av utlån.

Note 4: Netto rente og kredittprovisjonsinntekter

(Beløp i TNOK)

	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kredittinst. amortisert kost	10	106	161
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, amortisert kost	-	36 793	208 399
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, virkelig verdi	71 082	-	-
Sum renteinntekter og lignende inntekter	71 092	36 899	208 560
Rentekostn. og lign. kostn. på gjeld til kredittinst. amortisert kost	41 441	26 779	133 021
Sum rentekostnader og lignende kostnader	41 441	26 779	133 021
Sum netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	29 651	10 119	75 539

Note 5: Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter

(Beløp i TNOK)

	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på andeler i pengemarkedsfond	-4	-188	214
Sum	-4	-188	214

Note 6: Nærstående parter

(Beløp i TNOK)

Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Resultatposter			
Andre renteinntekter (OBOS-banken AS)	1	100	124
Andre rentekostnader (OBOS-banken AS)	-2 555	-2 925	-11 857
Andre driftskostnader (OBOS-banken AS)	-1 161	-1 106	-4 701
Sum	-3 715	-3 930	-16 435
Balansposter			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner (OBOS-banken AS)	1	48 753	0
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner (OBOS-banken AS)	-457 592	-165 989	-674 217
Andre kortsiktige eiendeler (OBOS BBL)	1 660	-	-
Avsatt konsernbidrag	-	-	-69 035
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-201 599	-	-401 109
Sum	-657 530	-117 236	-1 144 361

OBOS Boligkreditt AS har løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår. OBOS Boligkreditt kjøper administrasjonstjenester fra OBOS-banken og blir gjennom morselskapet belastet en andel av OBOS-konsernets felleskostnader som avregnes til selvkost etter faktisk bruk. OBOS Boligkreditt har etablert en rammekreditt på 3,0 mrd. kroner hos morselskapet OBOS-banken for dekning av mellomværende, herunder ved overførsel av utlånsportefølje. Selskapet belastes for trekk på rammekreditten med NIBOR+ 50 bp., samt en kredittprovisjonskostnad på 0,15% av kreditttramme på 3,0 mrd. kroner. Selskapet benytter seg av ansatte i OBOS-banken og OBOS-konsernet, samt lønssystem, fakturabehandlingsystem og bank/økonomisystem, og har i den forbindelse et mellomværende med OBOS-banken som skal dekke løpende driftsutbetalinger. Pr. 31.03.18 var dette en gjeld på 1,1 mill. kroner, som inngår i trukket kredittfasilitet. Alle kortsiktige mellomværende blir gjort opp fortløpende.

Kredittforetaket inngått avtale med OBOS-banken AS om en rullerende likviditetsfasilitet som til enhver tid dekker ventede likviditetsforfall 12 måneder fremover i tid. Denne likviditetsfasiliteten er ubenyttet pr.31.03.18

Note 7: Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost

(Beløp i TNOK)

For følgende balanseposter er bokført verdi tilnærmet lik virkelig verdi; Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, Gjeld til kredittinstitusjoner og Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer.

Note 8: Kapitaldekning

(Beløp i TNOK)

Netto ansvarlig kapital	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Aksjekapital	111 000	100 000	101 000
Overkurs	989 039	500 039	699 039
Annen egenkapital	160	-	160
Herav: kvalifiserende del av periodens resultat	-	-	160
Sum balanseført egenkapital	1 100 198	600 039	800 198
Justeringer i ren kjernekapital knyttet til regulatoriske filtre	-	-	-32
Sum ren kjernekapital	1 100 198	600 039	800 167
Sum kjernekapital	1 100 198	600 039	800 167
Netto ansvarlig kapital	1 100 198	600 039	800 167
Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden			
Stater			
Institusjoner	377	778	415
Engasjement med pantesikkerhet i eiendom	379 481	216 946	353 075
Sum kredittrisiko	379 859	217 724	353 490
Operasjonell risiko	6 186	8 086	8 086
CVA-risiko	-	-	-
Minimumskrav ansvarlig kapital	386 045	225 811	361 577
Beregningsgrunnlag	4 825 563	2 822 633	4 519 708
Kapitaldekning			
Ren kjernekapitaldekning	22,80 %	21,26 %	17,70 %
Kjernekapitaldekning	22,80 %	21,26 %	17,70 %
Kapitaldekning	22,80 %	21,26 %	17,70 %

Note 9: Eiendeler og forpliktelse målt til virkelig verdi

(Beløp i TNOK)

OBOS Boligkreditt benytter følgende verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi

- Nivå 1: Markedspris (justert) som er notert i et aktivt marked for identiske eiendeler eller forpliktelser.
Nivå 2: Markedspris som ikke er notert, men som er observerbar for eiendeler eller forpliktelser, enten direkte (for eksempel priser) eller indirekte (for eksempel utledet fra priser).
Nivå 3: Informasjon hvor en eller flere vesentlige komponenter ikke er basert på observerbare markedsdata.

Metode for beregning av virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi:

Ingen eiendels- eller gjeldsposter til virkelig verdi er reklassifisert i perioden.

Sertifikater og obligasjoner

Kredittforetaket innhenter periodiske verdsettelse fra forvalter av pengemarkedsfondet.

Pr. 31.03.18	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	13 552 906	-	13 552 906
Sertifikater og obligasjoner	-	30 180	-	30 180
Sum eiendeler	-	13 583 086	-	13 583 086

Note 10: Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(Beløp i TNOK)

Endring i verdipapirgjeld	Balanse 31.03.2018	Emittert 2017	Forfalt/ innløst 2017	Øvrige endringer 2017	Balanse 31.12.2017
Obligasjonsgjeld	12 000 000	1 000 000	-	-	11 000 000
Amortisering	-20	7 100	-	306	-7 426
Påløpt rente	24 684	1 493	-	-382	23 572
Sum verdipapirgjeld	12 024 664	1 008 593	-	-75	11 016 146

Metode:

kredittforetakets gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer føres til amortisert kost. Bokført verdi ved amortisert kost tilsvarer kostpris justert for amortisering.

Utstedte lån i NOK per 31.03.2018:

ISIN	Type	Forfall	Nom.verdi	Bokført verdi	Påløpt rente	Bokført verdi ink. påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
Obligasjoner til amortisert kost								
NO0010775570	FRN	07.10.2019	2 500 000	2 498 560	6 801	2 505 362	1,5	1,18 %
NO0010806870	FRN	05.10.2020	2 000 000	1 998 991	5 112	2 004 103	2,5	1,07 %
NO0010775588	FRN	07.10.2021	2 500 000	2 497 921	8 012	2 505 933	3,5	1,39 %
NO0010786494	FRN	15.06.2022	2 500 000	2 503 524	1 960	2 505 483	4,2	1,66 %
NO0010795487	FRN	06.06.2023	2 500 000	2 500 984	2 799	2 503 783	5,2	1,55 %
Sum verdipapirer			12 000 000	11 999 980	24 684	12 024 664	3,4	1,38 %

Alle obligasjonslån er notert på Nordic ABM børsen, de har en bulletstruktur og forfaller i sin helhet på forfallsdato. Det henvises til fullstendige avtaler på obos.no for ytterligere informasjon om hver av de ovennevnte obligasjonslånene.

Note 11: Sikkerhetsmasse

(Beløp i TNOK)

Sikkerhetsmasse	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Brutto utlån sikret med pant i bolig (bolighypoteklån) ¹⁾	13 555 424	7 705 406	12 503 446
Fratrukket andel belåningsgrader over 75%	-27 038		-32 646
Sum sikkerhetsmasse	13 528 386	7 705 406	12 470 800
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (eks. påløpte renter)	11 999 980	7 013 343	10 992 574
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	112,7 %	109,9 %	113,4 %

1) Sikkerhetsmassens sammensetning er definert i finansforetaksloven § 11-8 .

Note 12: Tap på utlån og garantier

(Beløp i TNOK)

Avsetninger for tap er beregnet basert på forventet kredittap (ECL) ved bruk av 3-steps metoden i IFRS 9, som beskrevet i note 3, samt note 2.11 og 26 i Årsrapporten for 2017.

Endringer i brutto balanseførte verdier

Tabellen under viser endringer i brutto balanseførte verdier for å forklare betydningen for endringene i tapsavsetninger.

	Klassifisering ved første gangs balanseføring og friske lån	Vesentlig økning i kredittisiko siden første gangs balanseføring	Vesentlig økning i kredittisiko siden første gangs balanseføring og objektive bevis på tap	
	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Brutto balanseførte verdier pr. 1.1.2018	12 409 398	90 934	-	12 500 332
Overført til steg 1	5 856	-5 856	-	-
Overført til steg 2	-3 665	3 665	-	-
Overført til steg 3	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-128 007	-1 987	-	-129 994
Nye tap	1 427 309	5 990	-	1 433 299
Fraregnede tap	-513 719	-1 276	-	-514 995
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Endring i risikomodell/parametere	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Brutto balanseførte verdier pr. 31.03.2018	13 197 171	91 472	-	13 288 643

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

Tabellen under viser tapsavsetningene fordelt på de ulike stegene ved overgangen til IFRS 9 pr 01.01.2018 og pr 31.03.2018.

	Klassifisering ved første gangs balanseføring og friske lån	Vesentlig økning i kredittisiko siden første gangs balanseføring	Vesentlig økning i kredittisiko siden første gangs balanseføring og objektive bevis på tap	
	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Tapavsetning pr. 1.1.2018	2 525	1 548	-	4 073
Overført til steg 1	89	-89	-	-
Overført til steg 2	-9	9	-	-
Overført til steg 3	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-156	-227	-	-382
Nye tap	264	83	-	347
Fraregnede tap	-196	-4	-	-200
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Endring i risikomodell/parametere	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Tapavsetning pr. 31.03.2018	2 518	1 320	-	3 838

Fordeling av tapsavsetninger pr. segment og steg

Tabellen under viser tapsavsetningene fordelt på de ulike segmentene og stegene ved overgangen til IFRS 9 pr 01.01.2018 og pr 31.03.2018, samt netto endring i tapsavsetninger i perioden.

Tapsavsetninger 31.03.2018				
Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	387	-	-	387
PM bolig	2 131	1 320	-	3 451
SUM utlån og fordringer på kunder	2 518	1 320	-	3 838

Tapsavsetninger 01.01.2018				
Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	346	-	-	346
PM bolig	2 178	1 548	-	3 727
SUM utlån og fordringer på kunder	2 525	1 548	-	4 073

Endring tapsavsetninger ført over resultatregnskapet 01.01.2018-31.03.2018				
Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	40	-	-	40
PM bolig	-47	-228	-	-275
Total endring tapsavsetning	-7	-228	-	-235

Beregnete steg 1- tap på eiendeler målt til virkelig verdi

Tabellene under viser endringer i virkelig verdi og forventet tap for utlån til kunder målt til virkelig verdi over resultatet, som tilbakeføres over utvidet resultat. Det henvises til note 2.11 i Årsrapporten for 2017.

	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Inngående balanse	2 518	-	-	2 518
Netto endring i forventet tap på tidligere tapsførte lån	7	-	-	7
Utgående balanse	2 525	-	-	2 525

Netto endring i tapsføringer på steg 1 på utlån som måles til virkelig verdi, tilbakeføres over utvidet resultat for OBOS Boligkreditt AS.

Note 13: Endring i egenkapital

(Beløp i TNOK)

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr. 01.01.2017	1 000	399 039	-	400 039
Kapitalforhøyelse	100 000	300 000	-	400 000
Totalresultat 1.1 - 31.12.2017	-	-	52 626	52 626
Avgitt konsernbidrag	-	-	-52 466	-52 466
Egenkapital pr. 31.12.2017:	101 000	699 039	160	800 198
Kapitalforhøyelse	10 000	290 000	-	300 000
Resultat for perioden 1.1.2018 - 31.03.2018	-	-	21 661	21 661
Tap på utlån og garantier (steg 1), virkelig verdi	-	-	-7	-7
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-	-	2	2
Totalresultat for for perioden 1.1.2018 - 31.03.2018	-	-	21 655	21 655
Effekt IFRS 9 implementering (etter skatt)	-	-	-1 192	-1 192
Egenkapital pr. 31.03.2018:	111 000	989 039	20 622	1 120 661



OBOS Boligkreditt AS
Org.nr. 917 213 658
Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO