

Delårsrapport

4. kvartal 2018



OBOS Boligkreditt AS

Hovedpunkter i 4. kvartal og 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 er ratet Aaa av Moody's. Ved utgangen av 4. kvartal 2018 var balanseført utstedelsesvolum av obligasjoner med fortrinnsrett 15,06 mrd. kroner. OBOS Boligkreditt har utstedt 4 mrd. kroner i obligasjoner med fortrinnsrett i 2018, hvorav 1,5 mrd. kroner i 4. kvartal. OBOS Boligkreditt har utestående to 1B-kvalifiserende obligasjoner og tre 2A-kvalifiserende obligasjoner i henhold til LCR-klassifiseringen. Samlet utlånsbalanse var 17 mrd. kroner ved utgangen av kvartalet, hvilket er en økning på 4,5 mrd. kroner i år. Resultatet før skatt endte på 29,1 mill. kroner i kvartalet, mot 25,5 mill. kroner i samme kvartal i fjor. - Egenkapitalavkastningen ble 7,6 % (9,4 %) i 4. kvartal 2018 og 7,2 % (7,6 %) for året.

Hovedpunkter (Beløp i TNOK)	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Totalresultat før skatt	29 101	25 469	100 618	69 248
Totalresultat etter skatt	22 407	19 354	77 475	52 626
EK-avkastning etter skatt	7,6 %	9,4 %	7,2 %	7,6 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Brutto utlån til kunder på egen balanse (MNOK)	16 990	12 503	16 990	12 503
Overpantsettelse	112,8 %	113,4 %	112,8 %	113,4 %
Forvaltningskapital (MNOK)	17 024	12 560	17 024	12 560
Ren kjernekapitaldekning	18,9 %	17,7 %	18,9 %	17,7 %

OBOS Boligkreditt leverte et resultat etter skatt i 4. kvartal 2018 på 22,4 mill. kroner mot 19,4 mill. kroner i samme periode i fjor. Egenkapitalavkastningen er svakt redusert sammenlignet med fjoråret. Dette skyldes høyere finansieringskostnader i kvartalet. Det er bankkonsernets kapitalisering og avkastning som er av betydning for bankkonsernets eier.

Foretakets forvaltningskapital utgjorde 17,0 mrd. kroner pr. 31.12.2018 sammenlignet med 12,6 mrd. kroner pr. 31.12.2017. OBOS Boligkreditt har i 2018 fått tilført 300,0 mill. kroner fra OBOS-banken AS for å finansiere virksomheten. Kapitaldekningen pr. 31.12.2018 endte på 18,9 %. 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 tilfredsstillte 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 31,3 mill. kroner i 4. kvartal 2018 mot 28,2 mill. kroner i samme kvartal i fjor og 26,0 mill. kroner i foregående kvartal. Dette utgjorde en netto rentemargin på 0,75 % i kvartalet mot 0,97 % i 4. kvartal 2017, og 0,70 % i foregående kvartal. Veksten i renteinntekter skyldes balansevekst samtidig som utlånsrentene ble økt i 4. kvartal. Netto verdiendring på verdipapirporteføljen, som ved utgangen av perioden består av investering i en portefølje av kvalifiserende LCR-papirer, var svakt negativ. Administrasjonskostnader og andre driftskostnader utgjorde 2,3 mill. kroner i kvartalet. Dette er ned fra 2,7 mill. kroner i samme periode i fjor. Driftskostnadene i foretaket består i all hovedsak av kostnader fra bankkonsernet iht. inngått SLA-avtale, kostnader relatert til utstedelse og løpende drift av gjeldsporteføljen, samt ratingkostnader. Kostnadsprosenten utgjorde 7,3 % i kvartalet, ned fra 9,7 % i samme periode i fjor, men opp fra 4,1 % i foregående kvartal. OBOS Boligkreditt har i 4. kvartal 2018 tilbakeført 0,2 mill. kroner i tapskostnader. Tapene er i sin helhet relatert til oppdaterte beregninger iht. modellverk for IFRS 9.

Balanse

Sum utlån til kunder utgjorde 17 mrd. kroner pr. 31.12.2018 mot 12,5 mrd. kroner pr. 31.12.2017. Utlån til privatmarked utgjorde 6,8 mrd. kroner av sikkerhetsmassen, mens utlån til bedriftsmarked, som i sin helhet består av fellesgjeld til borettslag med pant i boligeiendom, utgjorde 10,2 mrd. kroner. Fordelingen mellom privatlån og lån til borettslag var således hhv. 40,2 % (46,0 %) og 59,8 % (54,0 %). Utviklingen i kredittforetakets utlån er gjengitt nedenfor.

Utlån (Beløp i MNOK)	2018	2017	Vekst siste 12 mnd.	Vekst siste kvartal
Brutto utlån totalt	16 992	12 503	35,9 %	6,4 %
Brutto utlån privatmarked	6 824	5 750	18,7 %	2,4 %
Brutto utlån bedriftsmarked	10 168	6 753	50,6 %	9,3 %

Det var ingen mislighold i foretakets portefølje pr. 31.12.2018. Det var heller ingen mislighold i foretakets portefølje pr. 31.12.2017. 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. Misligholdte lån blir ikke inkludert i sikkerhetsmassen på aktuelt tidspunkt.

Gjennomsnittlig indeksjustert belåningsgrad i porteføljen er 32,2 % ved utgangen av kvartalet, som er sammenfallende med 4. kvartal 2017. Selskapet har pr. 31.12.2018 en overpantsettelse på 112,8 % mot 113,4 % ved utgangen av samme kvartal i fjor.

Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner utgjorde 2,2 mill. kroner pr. 31.12.2018 mot 26,0 mill. kroner ved utgangen av samme kvartal i fjor. 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 bestående av en portefølje av kvalifiserende LCR-papirer da foretaket har trekk- og likviditetsfasilitet tilgjengelig i oppgjørsbanken. Kvalifiserende LCR-papirer utgjør 30,8 mill. kroner pr. 4. kvartal 2018, mot 30,1 mill. kroner ved utgangen av samme periode i fjor.

Balanseførte obligasjoner med fortrinnsrett utgjorde 15,1 mrd. kroner pr. 31.12.2018 mot 11,0 mrd. kroner pr. 31.12.2017. OBOS Boligkreditt har utstedt netto 4 mrd. kroner hittil i år. OBOS Boligkreditt økte i 4. kvartal utstedelsevolumet med 1,5 mrd. kroner fra 2,5 mrd. kroner til 4 mrd. kroner i en obligasjon. OBOS Boligkreditt har utestående fem obligasjoner som samlet bygger opp en tilfredsstillende kurve i det norske markedet, to 1B-kvalifiserende obligasjoner og tre 2A-kvalifiserende obligasjoner i henhold til LCR-klassifiseringen.

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde 760,1 mill. kroner pr. 31.12.2018 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 utlånsportefølje fra banken til boligkredittforetaket og finansiering av løpende overpantsettelse i foretaket.

Egenkapitalen i OBOS Boligkreditt utgjorde 1,18 mrd. kroner pr. 31.12.2018. Foretaket fikk i 2. kvartal 2018 tilført 300,0 mill. kroner fra eier. Selskapet er kapitalisert for videre vekst.

Likviditet

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

Likviditetsporteføljen består pr. utgangen av 4. kvartal 2018 av 2,2 mill. kroner i bankinnskudd i oppgjørsbank, samt 30,8 mill. kroner plassert i en portefølje av LCR-kvalifiserende papirer.

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 148 % pr. 31.12.2018 mot 553 % pr 31.12.2017.

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 prinsippnote 3.2, note 12, 13 og note 26 i kredittforetakets årsrapport 2017. Ved inngangen til 2018 har OBOS Boligkreditt samlet balanseført 4,1 mill. kroner i nedskrivninger. Ved utgangen av 4. kvartal 2018 er balanseførte brutto nedskrivninger 5,2 mill. kroner.

Soliditet og kapitalkrav

Kapitaldekningen utgjør 18,9 % pr 31.12.2018 mot 17,7 % pr. 31.12.2017. Kjernekapitaldekningen og den rene kjernekapitaldekningen er sammenfallende med kapitaldekningen da foretaket ikke har utstedt øvrig ansvarlig kapital.

Kredittforetakets interne styringsbuffer som gjelder alle nøkkeltall knyttet til kapitaldekningen er 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 mer moderat balansevekst i foretaket fremover. Nibor har økt i løpet av 2018 som medfører økt marginpress. Foretaket har i 2018 sikret nødvendige avtaler med relevante motparter av sikringsavtaler for å kunne gjøre utstedelser i fastrentepapirer i norske kroner.

Oslo 15.02.2019

Styret i OBOS Boligkreditt AS

Nøkkeltall

(Beløp i MNOK)

	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Rentabilitet/lønnsomhet				
1) Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,75 %	0,97 %	0,74 %	0,80 %
2) Kostnadsprosent	7,3 %	9,7 %	6,0 %	8,3 %
3) EK-avkastning etter skatt	7,6 %	9,4 %	7,2 %	7,6 %
Hovedtall balanse				
4) Brutto utlån til kunder på egen balanse	16 990	12 503	16 990	12 503
5) Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
6) Misligholdte engasjement i % av brutto utlån	0,00 %	0,01 %	0,00 %	0,01 %
7) Forvaltningskapital	17 024	12 560	17 024	12 560
8) Gjennomsnittlig forvaltningskapital	16 518	11 577	14 984	8 612
9) Overpantsettelse	112,8 %	113,4 %	112,8 %	113,4 %
Soliditet				
10) Ren kjernekapitaldekning	18,9 %	17,7 %	18,9 %	17,7 %
11) Kjernekapitaldekning	18,9 %	17,7 %	18,9 %	17,7 %
12) Total kapitaldekning	18,9 %	17,7 %	18,9 %	17,7 %
13) Egenkapital i % av forvaltningskapital	6,9 %	6,4 %	6,9 %	6,4 %
14) LCR	147,8 %	552,9 %	147,8 %	552,9 %
Bemanning				
15) Antall fast ansatte	0	0	0	0
16) Antall årsverk ved utgangen av perioden	0	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 90 dager eller mer (32 dager eller mer i 2017) 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	4.kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Renteinntekter, amortisert kost		21	15	50	161
Renteinntekter, virkelig verdi		93 936	67 870	314 858	208 399
Rentekostnader		-62 706	-39 680	-206 416	-133 021
Netto renteinntekter	4	31 252	28 204	108 492	75 539
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		-72	-61	-269	-205
Netto provisjonsinntekter		-72	-61	-269	-205
Netto verdiendr. og gev./ (tap) på fin. instr	5	-31	69	22	214
Sum netto inntekter		31 149	28 212	108 244	75 548
Lønn og andre personalkostnader		-	-	-183	-
Administrasjonskostnader		49	-339	-235	-339
Andre driftskostnader	6	-2 334	-2 405	-6 125	-5 961
Sum driftskostnader		-2 285	-2 744	-6 543	-6 300
Resultat før tap på utlån, garantier mv.		28 864	25 469	101 701	69 248
Tap på utlån og garantier mv.	12	237	-	-1 083	-
Resultat før skattekostnad		29 101	25 469	100 618	69 248
Skattekostnad		-6 694	-6 115	-23 143	-16 622
Resultat for perioden	13	22 407	19 354	77 475	52 626
Hvorav					
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	13	22 407	-33 113	77 475	160
Avgitt konsernbidrag	13	-	52 466	-	52 466
Sum		22 407	19 354	77 475	52 626

Oppstilling av totalresultat

(Beløp i TNOK)

		4.kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Resultat for perioden	13	22 407	19 354	77 475	52 626
Tap på utlån og garantier (steg 1), virkelig verdi	7	119	-	852	-
Skatt på poster som ikke reklass. til resultatet		-27	-	-196	-
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet		91	-	656	-
Periodens utvidede resultat		91	-	656	-
TOTALRESULTAT		22 498	19 354	78 131	52 626
Hvorav					
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	13	22 498	-33 113	78 131	160
Avgitt konsernbidrag	13	-	52 466	-	52 466
Sum		22 498	19 354	78 131	52 626

Balanse

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	7,8	2 159	25 960
Utlån til og fordringer på kunder	7,9,12	16 990 450	12 503 446
Sertifikater og obligasjoner	9	30 820	30 184
Utsatt skattefordel		166	6
Andre eiendeler		316	-
SUM EIENDELER		17 023 910	12 559 596
		31.12.2018	31.12.2017
GJELD OG EGENKAPITAL			
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	760 137	674 217
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6,7,9,10	15 063 309	11 016 146
Annen gjeld	6	0	69 035
Andre påløpte ikke forfalte kostnader		185	-
Utsatt skatt		-	-
Betalbar skatt		23 142	-
SUM GJELD		15 846 773	11 759 398
Aksjekapital	13	111 000	101 000
Overkurs	13	989 039	699 039
Annen egenkapital	13	77 099	160
SUM EGENKAPITAL		1 177 137	800 198
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		17 023 910	12 559 596

Kontantstrøm

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.12.2018	31.12.2017
Resultat før skatt		100 618	69 248
Resultatførte renter på utlån til kunder	4	-314 908	-
Innbetaling av renter fra kunder og kredittinstitusjoner	4	323 186	-15 931
Utlån til kunder overført fra morselskap	6	-4 478 351	-7 364 039
Resultatførte renter på obligasjonsfond		-22	214
Innbetaling av renter på obligasjonsfond			-
Inn- og utbetalinger av andre eiendeler		-316	-
Inn- og utbetalinger av annen gjeld		-69 035	-52 466
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter ført til virkelig verdi	5	27	-214
Tap på utlån	12	-1 083	-
Betalte skatter		-	-60
Endring i andre periodiserte renter		18 419	5 376
Endring i andre tidsavgrensninger		-18 204	64 799
Netto opptak av rammekreditter	6	85 920	149 914
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-4 353 750	-7 143 160
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, andeler og andre verdipapirer		-	-
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Opptak av obligasjoner med fortrinnsrett	10	4 029 970	6 398 648
Innbetaling av egenkapital	13	300 000	400 000
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		4 329 970	6 798 648
(A) + (B) + (C) Netto kontantstrøm for perioden		-23 780	-344 512
Likviditetsbeholdning periodens start		25 960	370 472
Likviditetsbeholdning periodens slutt		2 180	25 960
Netto endringer likvider i perioden		-23 780	-344 512
Likviditetsbeholdning spesifisert			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner ¹		2 180	25 960
Sum Likviditetsbeholdning		2 180	25 960

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

Kvartalsvis resultatutvikling

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2018	3. kvartal 2018	2. kvartal 2018	1. kvartal 2018	4. kvartal 2017
Renteinntekter, amortisert kost	21	7	11	10	15
Renteinntekter, virkelig verdi	93 936	77 762	72 078	71 082	67 870
Rentekostnader	-62 706	-51 767	-50 502	-41 441	-39 680
Netto renteinntekter	31 252	26 002	21 587	29 651	28 204
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-72	-67	-53	-78	-205
Netto provisjonsinntekter	-72	-67	-53	-78	-205
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter	-31	-52	109	-4	69
Sum netto inntekter	31 149	25 883	21 642	29 569	28 212
Lønn og andre personalkostnader	-	-183			
Administrasjonskostnader	49	-72	-106	-106	-339
Andre driftskostnader	-2 334	-812	-1 412	-1 567	-2 405
Sum driftskostnader	-2 285	-1 066	-1 518	-1 673	-2 744
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	28 864	24 817	20 124	27 896	25 469
Tap på utlån og garantier mv.	237	-1 383	-172	235	-
Resultat før skattekostnad	29 101	23 434	19 953	28 131	25 469
Skattekostnad	-6 694	-5 390	-4 589	-6 470	-6 115
Resultat for perioden	22 407	18 044	15 364	21 661	19 354
Hvorav					
Overført annen egenkapital	22 407	18 044	15 364	21 661	-33 113
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	52 466
Sum	22 407	18 044	15 364	21 661	19 354

Kvartalsvis utvikling i totalresultat

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2018	3. kvartal 2018	2. kvartal 2018	1. kvartal 2018	4. kvartal 2017
Resultat for perioden	22 407	18 044	15 364	21 655	19 354
Tap på utlån og garantier (steg 1), virkelig verdi	119	710	31	-7	-
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-27	-163	-7	2	-
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	91	546	24	-6	-
Periodens utvidede resultat	91	546	24	-6	-
TOTALRESULTAT	22 498	18 591	15 387	21 655	19 354
Hvorav					
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	22 498	18 591	15 387	21 655	-33 113
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	52 466
Sum	22 498	18 591	15 387	21 655	19 354

Balanseutvikling

(Beløp i TNOK)

	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
EIENDELER					
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	2 159	10 571	30 018	21 931	25 960
Netto utlån til og fordringer på kunder	16 990 450	15 969 942	13 388 101	13 555 424	12 503 446
Sertifikater og obligasjoner	30 820	30 845	30 900	30 180	30 184
Utsatt skattefordel	166	6	6	6	6
Andre eiendeler	316	1 394	1 551	1 660	-
SUM EIENDELER	17 023 910	16 012 758	13 450 577	13 609 201	12 559 596
	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
GJELD OG EGENKAPITAL					
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	760 137	1 297 614	272 528	457 592	674 217
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	15 063 309	13 544 075	12 030 871	12 024 664	11 016 146
Annen gjeld	0	204	478	230	69 035
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	185	23	-	-	-
Utsatt skatt	-	16 204	10 651	6 054	-
Betalbar skatt	23 142	-	-	-	-
SUM GJELD	15 846 773	14 858 119	12 314 528	12 488 540	11 759 398
Aksjekapital	111 000	111 000	111 000	111 000	101 000
Overkurs	989 039	989 039	989 039	989 039	699 039
Annen egenkapital	77 099	54 601	36 010	20 622	160
SUM EGENKAPITAL	1 177 137	1 154 639	1 136 048	1 120 661	800 198
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	17 023 910	16 012 758	13 450 577	13 609 201	12 559 596

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. Kredittforetaket 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 31.12.2018, 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 2017. Regnskapene er ikke reviderte.

IFRS 9 Finansielle instrumenter:

IFRS 9 Finansielle instrumenter erstatter fra 01.01.2018 tidligere standard IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling. Den nye standarden omhandler klassifikasjon, måling og innregning av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. For en redegjørelse av overgangseffekter på regnskapet pr. 1. januar 2018, henvises det til note 26 i Årsrapporten for 2017. Sammenligningstall for tidligere perioder er ikke endret.

IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

OBOS Boligkreditt har med virkning fra 1.1.2018 tatt i bruk IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. Implementeringen har ikke ført til vesentlige endringer i kredittforetakets regnskapsprinsipper.

Utover dette fremkommer en beskrivelse av regnskapsprinsipper som er lagt til grunn i årsregnskapet til OBOS Boligkreditt for 2017. Regnskapene er ikke reviderte.

Note 3: Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

OBOS Boligkreditt utarbeider regnskapsestimater 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 regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger, og som kan være gjenstand for endringer i balanseførte verdier i fremtidige perioder.

3.1 Verdimåling til virkelig verdi:

OBOS Boligkreditt estimerer virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke er notert i et aktivt marked ved bruk av verdsettelsesmetoder som er nærmere beskrevet i årsregnskapet for 2017. OBOS Boligkreditt' valg av metode og tilhørende forutsetninger, er så godt som mulig, basert på markedsforholdene på balansedagen. Disse finansielle instrumentene omfatter OBOS Boligkreditt' beholdning av sertifikater og obligasjoner.

3.2 Nedskrivninger av finansielle eiendeler:

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet under IFRS 9 avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. De eiendelene som vurderes for nedskrivning deles inn i tre steg, basert på graden av kredittforverring. Ved førstegangsinnregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap (Steg 1). Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden (Steg 2). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall, skal det avsettes for forventet tap over levetiden (Steg 3). I tillegg vil renteinntektene for finansielle eiendeler under steg 3 bli beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, dvs. etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid. Dette er forskjellig fra trinn 1 og trinn 2 der renteinntektene blir beregnet på brutto balanseførte verdi.

3.2.1 Gruppering av finansielle eiendeler

OBOS Boligkreditt har gruppert eiendeler med tilsvarende kredittrisikoegenskaper i to segmenter;

1. Boliglån til personmarkedet. Avsetning beregnes basert på sannsynligheten for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD).
2. Lån til boligselskaper med pant i fast eiendom. Avsetning beregnes basert på tapsgrad

Balanseposten «utlån og fordringer på kredittinstitusjoner» består av bankinnskudd på konto i DNB. Tapsgrad er satt til 0 for denne balanseposten

For eiendeler i steg 1 er avsetningene beregnet på de forestående 12 månedene, mens den for eiendeler i steg 2 og steg 3 er beregnet på den forventede løpetiden til eiendelen.

3.2.2 Vesentlig økning i kredittrisiko

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 Boligkreditt har definert følgende hendelser som vesentlig økning i kredittrisiko;

1. Økning i PD fra forrige rapporteringstidspunkt med en faktor på 2,5 forutsatt at PD etter økning er over 0,6 %. Gjelder kun boliglån til personmarked.
2. Engasjementer på listen for oppfølging (såkalt «watch-list»)
3. Antall dager restanse over 30.

I tillegg har banken valgt at misligholdte dager over 90 innebærer overføring til steg 3. OBOS Boligkreditt har dermed valgt å opprettholde presumpsjonen fra standarden om at det foreligger en vesentlig økning i kredittrisikoen dersom de kontraktuelle kontantstrømmer er mer enn 30 dager etter forfall og at det foreligger mislighold hvis kontraktuelle kontantstrømmer er mer enn 90 dager etter forfall.

OBOS Boligkreditt har valgt å definere lån til personmarkedet med PD under 0,6 % som lavrisiko eiendeler. Avsetninger for eiendeler med PD under 0,6 % uavhengig av økning fra forrige rapporteringstidspunkt beregnes således i steg 1.

Eiendeler som har migrert til steg 2 og hvor den målte vesentlige økningen i kredittrisiko er redusert har OBOS Boligkreditt valgt å gi en prøveperiode («cure periode») på tre måneder.

3.2.2 Inkorporering av fremtidsrettet informasjon

Ved beregning av forventede tap over løpetiden under IFRS 9, inklusive inndeling i steg, skal beregningen baseres på sannsynlighetsveid fremtidsrettet informasjon. OBOS Boligkreditt foretar en kvalitativ vurdering av utviklingen i definerte relevante makroøkonomiske variabler på tvers av tre scenarier. Variablene er BNP Fastlands-Norge, sysselsettingsvekst, lønnsvekst, disponibel realinntekt, arbeidsledighet, 3 mnd. NIBOR, boliglånsrente – rammelån, boligprisvekst, boliginvesteringer, gjeldsvekst, befolkningsvekst og utlånsmargin.

Per 31.12.2018 er det benyttet følgende vekting for de ulike scenariene;

- Forventet 80 %
- Pessimistisk 10 %
- Optimistisk 10 %

Note 4: Netto rente og kredittprovisjonsinntekter

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kredittinst. amortisert kost	13	15	42	161
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, virkelig verdi	-	-	-	-
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, amortisert kost	93 810	67 870	314 603	208 399
Renteinnt. og lign. innt. av sertifikater og obligasjoner, virkelig verdi	126	-	255	-
Andre renteinntekter og lignende inntekter, amortisert kost	8	-	8	-
Sum renteinntekter og lignende inntekter	93 957	67 884	314 908	208 560
Rentekostn. og lign. kostn. på gjeld til kredittinst., amortisert kost	-4 683	-3 323	-12 357	-11 857
Rentekostn. og lign. kostn. på utstedte verdipapirer, amortisert kost	-58 022	-36 357	-194 059	-121 164
Sum rentekostnader og lignende kostnader	-62 706	-39 680	-206 416	-133 021
Sum netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	31 252	28 204	108 492	75 539

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

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på sertifikater og obligasjoner	-31	0	-23	0
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på andeler i obligasjonsfond	0	69	45	214
Netto verdiendring og gevinst tap på finansielle instrumenter	-31	69	22	214

Note 6: Nærstående parter

(Beløp i TNOK)

Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

	31.12.2018	31.12.2017
Resultatposter		
Andre renteinntekter (OBOS-banken AS)	1	124
Andre rentekostnader (OBOS-banken AS)	-12 357	-11 857
Andre driftskostnader (OBOS-banken AS)	-4 667	-4 701
Sum	-17 023	-16 435
Balanseposter		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner (OBOS-banken AS)	-	0
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner (OBOS-banken AS)	-760 137	-674 217
Andre kortsiktige eiendeler (OBOS BBL)	316	-
Avsatt konsernbidrag	-	-69 035
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-401 109
Sum	-759 820	-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 kredittramme 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. 31.12.18 var dette en gjeld på 4,7 mill. kroner, som inngår i trukket kredittfasilitet. Alle kortsiktige mellomværende blir gjort opp fortløpende.

Kredittforetaket har 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.31.12.18

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	31.12.2018	31.12.2017
Aksjekapital	111 000	101 000
Overkurs	989 039	699 039
Annen egenkapital	160	160
Herav: kvalifiserende del av periodens resultat	78 131	160
Sum balanseført egenkapital	1 178 330	800 198
Urealiserte verdiendringer		
Justeringer i ren kjernekapital knyttet til regulatoriske filtre	-18 218	-32
Utsatt skattefordel, goodwill og immaterielle eiendeler		
Sum ren kjernekapital	1 160 112	800 167
Fondsobligasjon, hybridkapital		
Sum kjernekapital	1 160 112	800 167
Ansvarlig kapital og annen tilleggskapital		
Netto ansvarlig kapital	1 160 112	800 167
Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden	31.12.2018	31.12.2017
Institusjoner	40	415
Engasjement med pantesikkerhet i eiendom	478 081	353 075
Forfalte engasjementer	4 300	
Sum kredittrisiko	482 421	353 490
Gjeldsrisiko		
Operasjonell risiko	9 549	8 086
CVA-risiko		
Minimumskrav ansvarlig kapital	491 970	361 577
Beregningsgrunnlag	6 149 623	4 519 708
Kapitaldekning		
Ren kjernekapitaldekning	18,86 %	17,70 %
Kjernekapitaldekning	18,86 %	17,70 %
Kapitaldekning	18,86 %	17,70 %

Note 9: Eiendeler og forpliktelser 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 verdsettelsener fra forvalter av obligasjonsfond.

Pr. 31.12.2018	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	16 987 073	-	16 987 073
Sertifikater og obligasjoner	-	30 820	-	30 820
Sum eiendeler	-	17 017 893	-	17 017 893

Note 10: Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(Beløp i TNOK)

	Balanse 31.12.2018	Emittert 2018	Forfalt/ innløst 2018	Øvrige endringer 2018	Balanse 31.12.2017
Endring i verdipapirgjeld					
Obligasjonsgjeld	15 000 000	4 000 000	-	-	11 000 000
Amortisering	29 970	38 276	-	-880	-7 426
Påløpt rente	33 339	8 875	-	892	23 572
Sum verdipapirgjeld	15 063 309	4 047 151	-	12	11 016 146

Metode:

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer føres til amortisert kost eller til virkelig verdi ved "fair value option" (FVO). Bokført verdi ved amortisert kost tilsvarer kostpris justert for amortisering. Virkelig verdi beregnes i bankens verdipapirsystem, med utgangspunkt i gjeldende rentekurver. For markedsverdi av innlån målt til amortisert kost, refereres det til note 11.

Utstedte lån i NOK pr. 31.12.2018

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	2 499 273	8 618	2 507 891	0,8	1,46 %
NO0010806870	FRN	05.10.2020	2 000 000	1 999 290	6 600	2 005 890	1,8	1,35 %
NO0010775588	FRN	07.10.2021	2 500 000	2 498 364	9 858	2 508 221	2,8	1,67 %
NO0010786494	FRN	15.06.2022	4 000 000	4 019 220	3 150	4 022 370	3,5	1,89 %
NO0010795487	FRN	06.06.2023	4 000 000	4 013 823	5 113	4 018 936	4,4	1,77 %
Sum verdipapirer			15 000 000	15 029 970	33 339	15 063 309	2,9	1,68 %

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.

1) Nominell verdi er inklusive over/underkurs på kjøpstidpunktet. Obligasjonene er rentesikret fra fast til flytende rente.

Note 11: Sikkerhetsmasse

(Beløp i TNOK)

Sikkerhetsmasse	31.12.2018	31.12.2017
Brutto utlån sikret med pant i bolig (bolighypoteklån) ¹⁾	16 990 450	12 503 446
Fratrukket andel belåningsgrader over 75%	-38 647	-32 646
Sum sikkerhetsmasse	16 951 802	12 470 800
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (eks. påløpte renter)	15 029 970	10 992 574
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	112,8 %	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	42 609	-42 609	-	-
Overført til steg 2	-73 418	73 418	-	-
Overført til steg 3	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-481 084	-4 504	-	-485 588
Nye tap	6 912 062	15 727	-	6 927 789
Fraregnede tap	-1 933 107	-18 976	-	-1 952 083
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Endring i risikomodell/parametere	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2018	16 876 460	113 990	-	16 990 450

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 31.12.2018.

	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
Tapsavsetning pr. 1.1.2018	2 525	1 548	-	4 073
Overført til steg 1	783	-783	-	-
Overført til steg 2	-54	54	-	-
Overført til steg 3	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-874	1 122	-	248
Nye tap	1 641	162	-	1 803
Fraregnede tap	-645	-324	-	-969
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Endring i risikomodell/parametere	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Tapsavsetning pr. 31.12.2018	3 377	1 779	-	5 156
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,02 %	1,56 %		0,03 %
Netto endring (1.1.2018-31.12.2018)	852	231	-	1 083

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 31.12.2018, samt netto endring i tapsavsetninger i perioden.

Tapsavsetninger 31.12.2018				
Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	522	-	-	522
PM bolig	2 855	1 779	-	4 634
SUM utlån og fordringer på kunder	3 377	1 779	-	5 156

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 01.01.2018-31.12.2018				
Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	176	-	-	176
PM bolig	677	231	-	907
Total endring tapsavsetning	852	231	-	1 083

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	3 377	-	-	3 377
Netto endring i forventet tap på tidligere tapsførte lån	-852	-	-	-852
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	100 000	500 039	-	600 039
Kapitalforhøyelse	1 000	199 000	-	200 000
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 - 31.12.2018	-	-	77 475	77 475
Tap på utlån og garantier (steg 1), virkelig verdi	-	-	852	852
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-	-	-196	-196
Totalresultat for for perioden 1.1.2018 - 31.12.2018	-	-	78 131	78 131
Effekt IFRS 9 implementering (etter skatt)	-	-	-1 192	-1 192
Egenkapital pr. 31.12.2018:	111 000	989 039	77 099	1 177 137



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