

Årsrapport

2017



Styrets beretning for 2017

Virksomheten i 2017

OBOS Boligkreditt AS er et kredittforetak som ble startet opp i 2016, og 2017 er foretakets første hele driftsår. Foretaket fikk i 2016 tildelt konsesjon og alle nødvendige tillatelser til oppstart. Foretaket har som formål å utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) for å finansiere bankkonsernets utlånsvirksomhet.

Foretaket gjennomførte utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett på nominelt 6,40 mrd. kroner i 2017, mot 4,60 mrd. kroner foregående år. Pr. utgangen av 2017 hadde foretaket en samlet utlånsbalanse på 12,50 mrd. kroner og totalt utstedt 11,02 mrd. kroner i obligasjoner med fortrinnsrett. Veksttakten i foretakets oppstartsfase og første hele driftsår har vært meget sterk. Foretaket har gjennom året posisjonert seg som en etablert aktør med obligasjonsutstedelser priset på nivå med sammenlignbare aktører.

Forretningsadressen til OBOS Boligkreditt er Hammersborg torg 1, 0129 Oslo.

Aksjonærforhold

OBOS Boligkreditt er heleid av OBOS-banken, som igjen er heleid av OBOS BBL gjennom det heleide datterselskapet OBOS Finans Holding AS. Aksjekapitalen var ved årsskiftet 101,0 millioner kroner fordelt på 10 100 aksjer pålydende 10 000 kroner.

Årsregnskap

Resultat- og balansetall sammenliknes med fjorårets tall (oppgitt i parentes).

Resultat

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter i 2017 ble 75,5 millioner kroner (7,2 millioner kroner). Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter ble 0,2 millioner kroner (minus 0,2 millioner kroner). Sum driftskostnader før tap ble 6,3 millioner kroner (3,6 millioner kroner). Tap på utlån ble 0,0 millioner kroner (0,0 millioner kroner). Resultat før skatt i 2017 endte på 69,2 millioner kroner (3,4 millioner kroner). Resultat etter skatt utgjorde 52,6 millioner kroner i 2017, mot 2,5 millioner kroner (2,5 millioner kroner).

Balanse

Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner utgjorde 26,0 millioner kroner (370,5 millioner kroner) ved utgangen av 2017. Plasseringer i obligasjonsfond utgjorde 30,2 millioner kroner, og besto i sin helhet av LCR 1A-kvalifiserende investeringer. Totalt utgjorde samlet likviditetsportefølje 56,1 millioner kroner (400,5 millioner kroner). Sum utlån utgjorde 12,50 milliarder kroner ved utgangen av året (5,14 milliarder kroner). Av dette utgjorde utlån til personmarkedet 5,75 milliarder og utlån til bedriftsmarkedet 6,75 milliarder kroner.

Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde 674,2 millioner kroner pr. 31.12.2017 (524,3 millioner kroner). Beløpet er i sin helhet knyttet til trekk på inngått trekkfasilitet med morbanken. Balanseført verdi av utstedt verdipapirgjeld pr. 31.12.2017 utgjorde 11,02 milliarder kroner (4,61 milliarder kroner).

Samlet forvaltningskapital utgjorde 12,56 milliarder kroner per 31.12.2017 (5,54 milliarder kroner).

Tap og mislighold

OBOS Boligkreditt har ikke hatt tap på utlån i 2017.

Disponering av årsresultatet

OBOS Boligkreditt hadde i 2017 et resultat etter skatt på 52,626 millioner kroner. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avgitt konsernbidrag til eier: 52,466 millioner kroner

Overført til annen egenkapital: 0,160 millioner kroner

Etter disponering av årets resultat utgjør foretakets egenkapital 800,2 millioner kroner pr. 31.12.2017.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med forenklet IFRS (International Financial Reporting Standards) i samsvar med regnskapslovens § 3-9 og forskrift om årsregnskap for banker og finansieringsforetak § 1-5.

Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet for 2017 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regulatoriske krav

Rapportert kapitaldekning iht. Pilar 1 for OBOS Boligkreditt ble 17,70 % pr. 31.12.17 (19,04 prosent). Da foretaket ikke har utstedt ansvarlig kapital eller fondsobligasjoner, er kapitaldekningen sammenfallende med kjernekapitaldekningen og den rene kjernekapitaldekningen. OBOS Boligkreditt hadde en netto ansvarlig kapital på 800,0 millioner kroner ved utgangen av 2017. Beregningsgrunnlaget var 4,52 milliarder kroner (2,10 milliarder kroner). Kredittforetakets interne minimumsmål som gjelder alle nøkkeltall knyttet til kapitaldekningen ligger 0,5 %-poeng over det til enhver tid gjeldende myndighetskrav.

Som en del av OBOS-bankens kapitalbehovsvurderinger (ICAAP) i 2017, gjennomførte OBOS Boligkreditt for første gang i 2017 ICAAP i henhold til gjeldende krav. ICAAP i OBOS Boligkreditt vil gjennomføres som en del av bankkonsernets prosess også fremover. Kapitaldekningsregelverket stiller også krav til offentliggjøring av finansiell informasjon (Pilar 3), som blir publisert i egen rapport. Her inngår OBOS Boligkreditt bankkonsernets rapport.

OBOS Boligkreditt har gjennomført all rapportering til myndighetene for 2017 i henhold til fastsatte krav. For øvrig henvises det til OBOS-bankens Pilar 3-rapport. OBOS-banken og OBOS Boligkreditt er også omtalt i OBOS' årsregnskap.

Rating

OBOS Boligkreditt sine OMF-utstedelser er tildelt en Aaa-rating av Moody's. Det er ingen endringer i rating i løpet av 2017. En sterk kredittrating fra et internasjonalt anerkjent kredittvurderingsbyrå vurderes sentralt for å oppnå en så gunstig finansiering som mulig.

Risikoforhold

Foretaket har i oppstartsfasen hatt fokus på å etablere alle rammer og rutiner som er vesentlige for selskapets operasjonelle drift. Som et kredittforetak er virksomheten underlagt reguleringer og krav som skal følges opp. Et grunnleggende element i virksomheten er å ta risiko, og foretakets styre har en bevisst holdning til styring, kontroll og oppfølging av foretakets samlede risikobilde. Styret kan konstatere at foretaket i sitt første driftsår ikke har hatt vesentlige avvik, tap eller hendelser, og anser at foretaket har en god risikostyring og internkontroll. Styret vurderer at foretakets samlede risikoeksponering ligger innenfor målsatt profil.

De overordnede rammene for risikostyringen skal vurderes årlig av styret i forbindelse med revidering av strategisk plan. Rammene defineres gjennom egne risikostrategier for hvert vesentlige risikoområde. Strategiene vedtas av styret og revideres minst årlig. De ulike strategiene danner videre rammene for selskapets ICAAP, som vil inngå som en del av bankkonsernets ICAAP.

Kredittforetakets risikoeksponering og risikoutvikling følges overordnet opp ved periodiske rapporter til administrasjon og styret. Utover gjennomgang i eget styre, er det naturlig at selskapets virksomhet også blir gjenstand for diskusjon i bankkonsernets styre.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er foretakets største risikoområde. Kredittforetaket har definert sin appetitt for kredittrisiko som lav. Foretaket har styregodkjente rammer og prosedyrer for kjøp og salg av lån mellom morbanken og kredittforetaket. Foretakets løpende kredittpraksis forvaltes av morbanken igjennom inngått avtale om kjøp av administrative tjenester (SLA-avtale), og er operasjonalisert i bankens kreditthåndbok, samt i etablerte rutiner i kredittforetaket.

Innenfor bedriftsmarkedet yter foretaket hovedsakelig lån til boligselskaper hvor lånene hovedsakelig er godt sikret med pant i fast eiendom, og OBOS' divisjon for boligforvaltning er forretningsfører for flesteparten av låntagerne. Maksimal eksponering er begrenset i henhold til regelverket knyttet til store engasjementer. Innenfor privatmarkedet gis boliglånsfinansiering til medlemmer og andre kunder, godt sikret med pant i fast

eiendom. Grundig kjennskap til kundene, samt gjennomgående god sikkerhetsdekning gjør at kredittrisikoen fra utlånsporteføljen anses som lav.

Kredittforetaket har i 2017, hovedsakelig i forbindelse med kommende implementering av IFRS 9 i 2018, nedlagt et betydelig arbeid i videreutvikling av foretakets risikoklassifiseringsmodeller. Utover krav stilt av ny regnskapsstandard, vil modellene å vesentlig forbedre muligheten til overvåking og oppfølging av underliggende risiko i kredittforetakets utlånsporteføljer, samt aktivt benytte dette inn mot kredittforetakets prisingsmodeller.

Likviditetsporteføljen, representert ved likvide midler, obligasjons- og sertifikatplasseringer, er pr. årsskiftet i sin helhet gjort innenfor gjeldende regulatoriske LCR-rammeverk. Kredittrisikoen i porteføljen forventes å være svært lav.

Likviditetsrisiko

Kredittforetakets likviditetsrisiko vurderes å være lav ved utgangen av 2017. Kredittforetakets likviditetsbuffer anses som god ved årsskiftet, samtidig som foretakets kortsiktige likviditetsbehov er dekket opp via inngåtte trekk- og likviditetsfasiliteter med morbanken. På sikt, når forfall på utstedte obligasjoner nærmer seg, vil likviditetsrisikoen i selskapet naturlig bli noe høyere. Foretakets utstedte obligasjoner har en «soft bullet»-struktur som innebærer at foretaket kan forlenge løpetiden inntil 12 måneder.

Foretakets likviditet skal være tilstrekkelig for å dekke opp likviditetsbehov som skyldes budsjettert likviditetsbehov neste 12 måneder, uventet likviditetsbehov og regulatoriske minstekrav. Det uventede likviditetsbehovet er definert gjennom egenutviklede stresstestmodeller. I henhold til interne strategier skal likviditetsrisikoen være lav.

Markedsrisiko

Foretakets markedsrisiko består i hovedsak av renterisiko. Markedsrisikoen skal være lav. På sikt vil foretaket inngå avtaler om finansiering i fastrentepapirer, samt i annen valuta. Slike avtaler vil i sin helhet rente- og valutasikres iht. gjeldende krav til kredittforetak. OBOS Boligkreditt måler renterisiko ved en parallellforskyvning av rentekurven med ett prosentpoeng, og det derav følgende utslag på alle rentesensitive poster på og utenom balansen. Beregninger gjort med utgangspunkt i posisjoner og markedsrenter pr. 31.12.17, viser en sensitivitet på 4,4 millioner kroner i negativ retning (5,0 millioner kroner).

Foretaket vil ha risiko for endringer i markedsverdi på likviditetsporteføljen som følge av generelle endringer i kredittspreader. Foretaket bruker Finanstilsynets metodikk i modul for markeds- og kredittrisiko for oppfølging og styring av kredittspreadrisiko.

Operasjonell risiko

OBOS Boligkreditt har hatt sitt første hele driftsår. Styret konstaterer at oppstart og første hele driftsår av foretaket i sin helhet har gått uten operasjonelle avvik av betydning, og kan således konstatere at risikoen er betydelig redusert sammenlignet med ett år tidligere.

Forretningsmessig risiko og strategisk risiko

Foretaket er eksponert mot forretningsmessig risiko og strategisk risiko basert på endringer i den generelle konjunktursituasjonen, eller gjennom andre store endringer i finansmarkedene, konkurransesituasjonen eller i økonomien.

Compliance-risiko (etterlevelsesrisiko)

Som konsesjonsbelagt virksomhet er OBOS Boligkreditt i høy grad eksponert mot etterlevelsesrisiko. Etterlevelse av lover og regler har høyeste oppmerksomhet, både på avdelings-, ledelses- og styrenivå. Foretaket har i oppstartsfasen hatt et sterkt fokus på å få på plass alle nødvendige strategier, styringsdokumenter og rutiner som forventes av et slikt foretak.

Organisasjon og arbeidsforhold

OBOS Boligkreditt hadde ved årsskiftet ingen fast ansatte. Daglig ledelse av foretaket, samt øvrige administrative tjenester, herunder tjenester knyttet til risikostyring, compliance, finans og regnskap, leies inn fra morbanken. Det er inngått SLA-avtale mellom OBOS Boligkreditt og OBOS-banken som regulerer samarbeidet. Løpende forvaltning av foretakets utlånsportefølje faller også innunder samme SLA-avtale.

Arbeidsmiljø

Da OBOS Boligkreditt leier inn alle driftsrelaterte tjenester fra OBOS-banken gjennom en SLA-avtale, har foretaket ingen egne ansatte. OBOS Boligkreditt skal forøvrig, som alle selskaper i OBOS-konsernet, følge OBOS-konsernets personalpolitikk når det gjelder arbeid for likestilling, og forplikter seg gjennom denne til å:

- Legge forholdene til rette for at alle ansatte skal gis muligheter til jobbutvikling.
- Stimulere til å få flere kvinner i ledende stillinger.
- Sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, hudfarge, språk, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller uførhet.

Dette gjelder også for innleide ansatte.

Styresammensetning

Foretakets styre bestod pr. 31.12.17 av følgende medlemmer:

Styrets leder:	Marit Midttun
Styremedlem:	Ove B. Haupberg*
Styremedlem:	Svein Haugsvold

**Har trådt ut av styret etter 31.12.2017. Erstattet av Martin H. Arnholdt i 2018.*

I løpet av 2017 ble det avholdt 9 styremøter. Tema for møtene har blant annet vært foretakets driftsstatus og finansielle utvikling, risikostyring og internkontroll, forretningsplan og strategiprosess og godkjenning av retningslinjer, rutiner og instruksjoner.

Det er en kvinne og to menn i styret. Foretaket har som målsetning at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Eierstyring og selskapsledelse

OBOS BBL forholder seg til «Norsk anbefaling til eierstyring og selskapsledelse» (NUES). Kredittforetaket viser til OBOS-konsernets redegjørelse for dette i egen årsrapport. Styret har vedtatt retningslinjer og strategier for å fremme målet om effektiv ledelse av foretakets forretningsforhold. Disse klargjør rolledelingen mellom styre og daglig ledelse utover det som følger av lovgivningen, og de gir grunnlag for hvordan foretakets mål blir satt, oppnås og overvåkes. Styret evaluerer årlig sitt arbeid og sin arbeidsform.

Påvirkning av ytre miljø og samfunnsansvar

OBOS Boligkreditt driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for virksomhet som kredittforetak. Dette vurderes å være ubetydelig.

For redegjørelse om foretakets samfunnsansvar (jf. lov om årsregnskap m.v. § 3-3 c) vises det til OBOS-konsernets årsrapport for 2017 som blir publisert på www.obos.no.

Utsikter fremover

Den kraftige boligprisveksten vi så i 2016, særlig i Oslo og Akershus, viste seg i 2017 å ikke være bærekraftig. I 2017 falt boligprisene kraftig sammenlignet med foregående år. Det er foreløpig ingen indikasjoner i OBOS Boligkreditts utlånsporteføljer om kredittmessige konsekvenser som følge av boligprisfallet. Foretaket har sterk likviditet og soliditet, og kredittkvaliteten vurderes som svært god.

Ved inngangen til 2018 er det tegn til at boligprisene er i ferd med å flate ut, og mange aktører forventer en positiv utvikling i 2018. For Norges del har den forventede hevingen av styringsrenten stadig blitt flyttet nærmere i tid, og det ligger nå an til at Norges Bank vil sette opp renten første gang i 2. halvdel av 2018. Det må ses i lys av bedre makroøkonomiske utsikter enn ventet og økte inflasjonsforventninger. Usikkerheten rundt takten i de kommende amerikanske renteøkningene og oppgangen i langsiktige renter, er med på å skape turbulens i aksjemarkedene. Det observeres allerede høyere renter både internasjonalt og i det norske rentemarkedet, både i det korte og lange bildet.

OBOS Boligkreditt har hatt en meget vellykket oppstart og første driftsår. Foretaket er godt posisjonert som en aktør i det norske markedet for obligasjoner med fortrinnsrett. Utstedelsene prises på nivå med sammenlignbare aktører. Vekstakten forventes å bli lavere fremover. All finansiering er ventet å gjøres i det norske markedet også den nærmeste tiden. Administrasjonen arbeider med å inngå ISDA og CSA-avtaler med alle relevant motparter, for å ytterligere diversifisere foretakets finansiering.

Styret konstaterer at OBOS Boligkreditt har hatt en godt første driftsår, med sterk resultat- og balansevekst. Foretakets utvikling er i tråd med opprinnelig planer og strategier som ble lagt for året. Foretaket forventer å videreutvikle og profesjonalisere sin drift, herunder sikre OBOS-banken gunstig finansiering, hvilket er hovedformålet.

Oslo, 13. mars 2018

Styret i OBOS-Boligkreditt AS



Marit Midttun
Leder



Martin H. Arnholdt



Svein Haugsvold



Mats Benserud
Daglig leder

Resultatregnskap

(Beløp i TNOK)

	NOTER	2017	2016
Renteinntekter		208 560	30 620
Rentekostnader		-133 021	-23 442
Netto renteinntekter	5,23	75 539	7 177
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	23	-205	-
Netto provisjonsinntekter		-205	-
Netto verdiendr. og gev./ (tap) på fin. Instrumenter	6	214	-240
Sum netto inntekter		75 548	6 937
Administrasjonskostnader	23	-339	-
Andre driftskostnader	7,23	-5 961	-3 552
Sum driftskostnader		-6 300	-3 552
Resultat før tap på utlån, garantier mv.		69 248	3 384
Tap på utlån og garantier mv.		-	-
Resultat før skattekostnad		69 248	3 384
Skattekostnad	24	-16 622	-846
Resultat for perioden	25	52 626	2 538
TOTALRESULTAT	25	52 626	2 538
Hvorav			
Overført annen egenkapital		160	-
Avgitt konsernbidrag	25	52 466	2 538
Sum		52 626	2 538

Balanse

(Beløp i TNOK)

	NOTER	2017	2016
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	14,16	25 960	370 472
Netto utlån til og fordringer på kunder	8,9,14,15,16	12 503 446	5 139 407
Obligasjonsfond	6,10,14,15	30 184	29 970
Utsatt skattefordel	24	6	60
SUM EIENDELER		12 559 596	5 539 909
		2017	2016
GJELD OG EGENKAPITAL			
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	13,14,16	674 217	524 303
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	11,12,13,14,16	11 016 146	4 612 122
Annen gjeld	13,23	69 035	3 384
Betalbar skatt	13,24	-	60
SUM GJELD		11 759 398	5 139 870
Aksjekapital		101 000	1 000
Overkurs		699 039	399 039
Annen egenkapital		160	-
SUM EGENKAPITAL	25	800 198	400 039
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		12 559 596	5 539 909

Oslo, 13. mars 2018

Styret i OBOS-Boligkreditt AS

Marit Midttun
Leder

Martin H. Arnholdt

Svein Haugsvold

Mats Benserud
Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.12.2017	31.12.2016
Resultat før skatt		69 248	3 384
Resultatførte renter på utlån til kunder	5	-208 399	-30 234
Innbetaling av renter fra kunder og kredittinstitusjoner	5	192 468	26 033
Utlån til kunder overført fra morselskap	16	-7 364 039	-5 135 205
Resultatførte renter på pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner	5	214	-211
Innbetaling av renter på pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner		-	1 318
Inn- og utbetalinger av annen gjeld		-52 466	-
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter ført til virkelig verdi	6	-214	-240
Betalte skatter		-60	-
Endring i andre periodiserte renter		5 376	15 313
Endring i andre tidsavgrensninger		64 799	-3 788
Netto opptak av rammekreditter	23	149 914	524 303
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-7 143 160	-4 599 326
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, andeler og andre verdipapirer		-	-30 000
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-30 000
Opptak av obligasjoner med fortrinnsrett	11	6 398 648	4 599 760
Brutto innbetaling av egenkapital	25	400 000	400 039
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		6 798 648	4 999 799
(A) + (B) + (C) Netto kontantstrøm for perioden		-344 512	370 472
Likviditetsbeholdning periodens start		370 472	-
Likviditetsbeholdning periodens slutt		25 960	370 472
Netto endringer likvider i perioden		-344 512	370 472
Likviditetsbeholdning spesifisert			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner ¹		25 960	370 472
Sum Likviditetsbeholdning		25 960	370 472

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

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 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.

Foretaket inngår i konsolideringen til konsernet OBOS og underkonsernet OBOS-banken. Årsregnskapet for 2017 ble behandlet og vedtatt av styret den 13. mars 2018 og offentliggjort samme dag. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Hammersborg torg 1.

Note 2: Regnskapsprinsipper

2.1 GENERELT

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008 i den utstrekning det følger av Forskrift om årsregnskap m.m. for banker, finansieringsforetak og morselskap for slike (1998.12.16 nr. 1240) kapittel 8A. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandards (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Endringer i forskriften om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014, er ikke innarbeidet i årsregnskapet.

Konsernet og selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr. 12 og 13 og IAS 18 nr. 30 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (NGAAP).

2.2 VALUTA

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som også er kredittforetakets funksjonelle valuta.

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Verdiendringer som følge av endret kurs mellom transaksjons- og balansedag resultatføres. Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Kredittforetaket har pr. balansedato ikke hatt transaksjoner i utenlandsk valuta.

2.3 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres når banken blir part i instrumentets kontraktmessige vilkår. Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på oppgjørstidspunktet. Finansielle eiendeler fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører, eller når disse rettighetene er blitt overført, og OBOS Boligkreditt i hovedsak har overført risikoen og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt rettighetene til de kontraktmessige betingelsene er oppfylt, kansellert eller utløpt. Ved tilbakekjøp av egne obligasjoner fraregnes de tilbakekjøpte obligasjoner med resultatføring av forskjellen mellom vederlaget og bokført beløp av obligasjonen.

2.3.1 KLASSIFISERING

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet
- Utlån og fordringer
- Forpliktelser til amortisert kost

Klassifisering avhenger av type instrument og hensikten med eiendelen. Se note 14 for en oversikt over klassifisering av finansielle instrumenter i OBOS Boligkreditt.

2.3.1.1 Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet:

Denne klassen har to underkategorier: Finansielle eiendeler og forpliktelser som er holdt for handelsformål, eller finansielle eiendeler og forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi ved første gangs innregning. Finansielle eiendeler og forpliktelser som føres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres ved anskaffelse til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres.

Kredittforetaket har pr 31.12.2017 ingen finansielle derivater som inngår i den første kategorien. Den andre kategorien omfatter kredittforetakets obligasjonsfond. Kredittforetaket har en likviditetsportefølje, som pr. 31.12.17 var plassert rentebærende obligasjonsfond, i tillegg til bankinnskudd. Plasseringer i rentebærende verdipapirer vurderes på bakgrunn av virkelig verdi og styres i samsvar med kredittforetakets investeringsstrategi.

2.3.1.2 Utlån og fordringer regnskapsført til amortisert kost:

Utlån og fordringer er eiendeler som har faste og bestembare betalinger og som ikke omsettes i et aktivt marked. Kategorien omfatter utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, samt utlån til og fordringer på kunder. Utlån og fordringer balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av etableringsgebyrer. I etterfølgende perioder måles utlån og fordringer til amortisert kost etter effektiv rente metode i samsvar med IAS 39.

2.3.1.3 Andre finansielle forpliktelser regnskapsført til amortisert kost:

I denne kategorien inngår finansielle forpliktelser som ikke er derivater eller bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet. Kategorien omfatter innskudd og gjeld til kredittinstitusjoner, samt forpliktelser som sertifikat- og obligasjonsgjeld som ikke er sikret med finansielle derivater. Finansielle forpliktelser til amortisert kost balanseføres første gang til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres forpliktelsene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente metode. En mer utfyllende beskrivelse av instrumentene som regnskapsføres til amortisert kost er gitt i note 16.

2.3.2 MÅLING

2.3.2.1 Verdimåling til virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra forhandlere av finansielle instrumenter, uten fradrag for transaksjonskostnader. Markedet er aktivt dersom det er mulig å fremskaffe eksterne observerbare priser, kurser eller renter og disse prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner. Ved måling av renter på poster klassifisert til virkelig verdi, benyttes kontraktuell rente

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettingsmetode. Slike verdsettingsmetoder omfatter;

- Bruk av nylig foretatte markeds transaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige.
- Henvisning til løpende virkelig verdi for et annet instrument som praktisk talt er identisk.
- Diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

OBOS Boligkreditt AS benytter følgende nivåinndeling ved vurdering av virkelig verdi (se note 15)

Nivå 1:

Markedspris (ujustert) som er notert i et aktivt marked for identiske eiendeler eller forpliktelser. OBOS Boligkreditt har ingen instrumenter på nivå 1 pr 31.12.2017.

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). Virkelig verdi av obligasjonsfond settes på grunnlag av netto andelsverdi hentet fra aktuelle tilbydere i markedet.

Nivå 3:

Kredittforetaket har ingen finansielle instrumenter på nivå 3.

2.3.2.2 Verdimåling til Amortisert kost

Finansielle instrumenter som ikke måles til virkelig verdi, måles til amortisert kost, og inntektene beregnes etter instrumentets effektive rente. Amortisert kost er anskaffelseskost fratrasket tilbakebetalinger på hovedstolen, tillagt eller fratrasket kumulativ amortisering som følger av en effektiv rente metode, og fratrasket eventuelle beløp for verdifall eller tapsutsatthet. Den effektive renten er den renten som nøyaktig diskonterer estimerte fremtidige kontante inn- eller utbetalinger over det finansielle instrumentets forventede levetid. Kontantstrømmene inkluderer etableringsgebyrer og direkte, marginale transaksjonskostnader som ikke direkte betales av kunden, samt eventuell restverdi ved utløpet av forventet løpetid.

2.3.2.3 Verdifall på finansielle eiendeler

Nedskrivninger på utlån:

Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for enkelte utlån eller grupper av utlån, foretas nedskrivning på lånene. Betalingsmislighold eller informasjon om vesentlige finansielle problemer hos kunden, er eksempler på objektive bevis på at et individuelt lån skal nedskrives. Objektive bevis for at en gruppe av utlån har verdifall, kan være negative endringer i betalingsstatus til kunder i en gruppe, eller vesentlige endringer i rammebetingelser for en utlånsgruppe som korrelerer med mislighold i den samme gruppen.

Individuelle og gruppevis nedskrivninger resultatføres om tap på utlån i den perioden de oppstår. Tilsvarende avsettes nedskrivningsbeløpet i balansen som en reduksjon av brutto utlån. Et tap konstateres når boet er oppgjort og kravet ikke kan følges videre rettslig.

Engasjementsvurdering foretas ved utgangen av hvert kvartal. Alle engasjement hvor det foreligger manglende termininnbetaling (f.o.m. 1. termin) på lån gjennomgås og vurderes. Et engasjement defineres som misligholdt 32 dager etter manglende terminbetaling/overtrekk. Etter Finanstilsynets retningslinjer rapporteres et engasjement som misligholdt når kunden ikke har betalt en termin innen 30 dager etter forfall.

2.3.3 PRESENTASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

2.3.3.1 Utlån og fordringer

Alle utlån til og fordringer på kunder balanseføres i regnskapet under "Netto utlån til og fordringer på kunder". Verdiendringer som kan knyttes til nedskrivning av utlån, inngår i "Tap på utlån og garantier mv."

2.3.3.2 Obligasjonsfond

I denne kategorien inngår sertifikat- og obligasjonsfond bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet. Renteinntekter inkluderes i "Renteinntekter og lignende inntekter". Øvrige verdiendringer inngår i linjen; "Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter".

2.3.3.4 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

I denne kategorien inngår obligasjonsgjeld som ved førstegangsregistrering blir balanseført til virkelig verdi men deretter regnskapsført til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom kostpris på verdipapirgjelden (fratrullet transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over papirets løpetid. Rentekostnader inkluderes i "Rentekostnader og lignende kostnader".

2.3.3.5 Netto presentasjon av eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen bare når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk, og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

2.4 INNTEKTSFØRING / KOSTNADSFØRING

Renteinntekter og rentekostnader:

Renteinntekter- og kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost resultatføres løpende basert på en effektiv rentemetode. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres dermed over forventet løpetid. Den effektive renten er den renten som diskonterer den forventede fremtidige kontantstrøm over den forventede levetiden til det finansielle instrumentet. Inntekt og kostnadsføring av renter etter effektive rentemetode benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost. Renteinntekter på nedskrevne kredittengasjementer beregnes som effektiv rente av nedskrevet verdi. Ved tilbakekjøp av utstedte obligasjonsinnlån som måles til amortisert kost resultatføres gevinst/tap på transaksjonstidspunktet.

Provisjoner og gebyrer:

Provisjonsinntekter- og kostnader resultatføres etter som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende. Honorar og gebyr ved omsetning eller formidling av finansielle instrumenter eller andre investeringsobjekter som ikke genererer balanseposter i kredittforetakets regnskap, resultatføres når transaksjonen slutføres.

Netto verdiendringer og gevinst/tap på finansielle instrumenter:

Verdiendringer på obligasjonsfond innregnes på denne linjen.

Andre driftsinntekter:

Andre driftsinntekter blir generelt innregnet når transaksjonen er avsluttet.

Driftskostnader:

Driftskostnader blir periodisert og kostnadsført innen regnskapsperioden. Driftskostnader inkluderer, administrasjonskostnader, konsernoverhead og andre driftskostnader.

2.5 INNSKUDD FRA KREDITTINSTITUSJONER

Gjeld til kredittinstitusjoner er regnskapsført som innskudd fra kredittinstitusjon og verdimåles til amortisert kost. Rentekostnader inkluderes i "Rentekostnader og lignende kostnader".

2.6 GJELD STIFTET VED UTSTEDELSE AV VERDIPAPIRER

I denne kategorien inngår gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer bestemt regnskapsført til amortisert kost. Rentekostnader inkluderes i "Rentekostnader og lignende kostnader".

2.7 SKATT

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de reverseres innenfor samme tidsperiode. Utsatt skattefordel blir regnskapsført når det er sannsynlig at foretaket vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

2.8 ANNEN GJELD

Leverandørgjeld og andre kortsiktige forpliktelser balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet og reguleres ikke for renteendringer.

2.9 ANDRE FORPLIKTELSER

Kredittforetaket vil avsette for eventuelle rettslige krav, utbedringer eller restruktureringer dersom følgende tre kriterier er oppfylt:

- 1) Det eksisterer en forpliktelse som følge av tidligere hendelse
- 2) Det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør
- 3) Det kan foretas et pålitelig estimat av forpliktelsesbeløpet

Avsetninger beregnes som nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen.

2.10 ENDREDE STANDARDSOM ER TATT I BRUK FRA 2017

"IAS 7 - Oppstilling over kontantstrømmer" er endret i fra og med 2017, med det formål å forbedre noteopplysningene om endringer i forpliktelser som oppstår fra finansieringsaktiviteter, inkludert både endringer i selskapets forpliktelser som skyldes kontantoppgjør og ikke-kontantoppgjør. Note 13 redegjør for disse endringene.

2.11 GODKJENTE STANDARDSOM IKKE ER TRÅDT I KRAFT

2.11.1 IFRS 9 Finansielle instrumenter:

IFRS 9 Finansielle instrumenter skal erstatte gjeldende IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling. Den nye standarden omhandler klassifikasjon, måling og innregning av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Standarden er godkjent av EU og de nye reglene gjelder fra 1. januar 2018. Kredittforetaket har gjennomført en analyse knyttet til endringer i klassifisering og måling av eiendeler og gjeld etter IFRS 9 rammeverket. For en redegjørelse av overgangseffekter på regnskapet pr. 1. januar 2018, henvises det til note 26. Sammenligningstall er ikke endret for tidligere perioder.

2.11.1.1 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 (totalresultat). I tillegg er også lånetilsagn, finansielle garantikontrakter og leieavtalefordringer omfattet.

2.11.1.2 Måling av nedskrivninger

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. De eiendelene som skal testes for nedskrivning deles inn i tre steg, basert på graden av kreditforverring. 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). Denne todelte tilnærmingen i steg 1 og steg 2 erstatter dagens gruppenedskrivningsmodell. 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.

Kredittforetaket har gruppert instrumenter med tilsvarende kreditrisikoegenskaper i fire 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 og øvrige utlån 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. Balanseposten «utlån og fordringer på kredittinstitusjoner» består av bankinnskudd på konto i DNB og i morselskapet OBOS-banken AS. Tapsgrad er satt til 0 for disse balansepostene.

2.11.1.3 Vesentlig økning i kreditrisiko

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. Kredittforetaket arbeider med innføringen av IFRS 9 har blant annet omfattet avklaringer rundt hvilke parametere som skal anvendes for å identifisere økningen i kreditrisiko, 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 kredittforetaket 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 dager restanse over 30 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. Kredittforetaket 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. Videre har kredittforetaket opprettholdt presumpsjonen om at det foreligger mislighold hvis kontraktuelle kontantstrømmer er mer enn 90 dager etter forfall.

Når det gjelder kvalitative indikatorer har kredittforetaket en løpende liste av engasjementer for oppfølging (såkalt "watch-list"). Denne er vurdert som en viktig indikator for å fange opp hvorvidt kredittrisikoen har økt vesentlig siden første gangs balanseføring.

2.11.1.4 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. 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' makroøkonomiske 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.

2.11.1.5 Virkelig verdi og steg 1- tap

IFRS 9 innfører nye regler for klassifisering av finansielle instrumenter. (se note 26 for redegjørelse av overgangen pr 1.1.2018). Basert på de nye klassifiseringsreglene bokføres utlån til kunder (med flytende rente) til virkelig verdi i balansen i selskapsregnskapet til OBOS Boligkreditt AS. Ved første gangs virkelig verdimåling (pr 1.1.2018) av utlånene er det vurdert at beregnede «steg 1- tap» etter IFRS 9, ikke skal inngå i den virkelige verdien av utlånene, da «steg 1 -tap» representerer tapsavsetninger på utlån uten vesentlig økning i kreditrisiko. Dermed vil beregnede steg 1- tap pr 1.1.2018 på disse utlånene tilbakeføres. I påfølgende

perioder for verdimåling vil beregnede «steg 1» tap på eiendeler målt til virkelig verdi tilbakeføres over årets utvidede resultat (totalresultat).

2.11.2 IFRS 15 Inntekt fra kundekontrakter

IFRS 15 gjelder for regnskapsår som starter 1. januar 2018 eller senere, omfatter alle kontrakter med kunder. I IFRS 15 etableres et rammeverk for innregning og måling av inntekter. Det antas at endringen ikke vil ha vesentlig effekt på regnskapet.

2.11.3 IFRS 16 Leieavtaler

IFRS 16 krever at alle leieavtaler som skal rapporteres på foretakets balanse som eiendeler og forpliktelser. Tidligere klassifisering av leieavtaler som enten operasjonelle eller finansielle leieavtaler er fjernet. All leasing vil bli behandlet som finansiell leasing. Kortsiktige leieavtaler (mindre enn 12 måneder) og leasing av eiendeler av lav verdi er unntatt fra kravene. IFRS 16 implementeres fra 1. januar 2019. Det antas at endringen ikke vil ha vesentlig effekt på regnskapet.

2.12 Konsernbidrag og utbytte

Konsernbidrag og utbytte til morselskapet føres som disponering av årsresultat. Avgitt konsernbidrag medfører ingen endring i resultatført skattekostnad, med mindre konsernbidraget har medført endring i årsresultatet. Avsatt konsernbidrag til morselskap balanseføres regnskapsåret det besluttet under «annen gjeld».

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.

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 note 15 og i regnskapsprinsippene. Kredittforetakets valg av metode og tilhørende forutsetninger, er så godt som mulig, basert på markedsforholdene på balansedagen. Finansielle instrumenter omfatter kredittforetakets beholdning av obligasjonsfond.

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. Det foreligger ingen nedskrivninger pr 31.12.2017.

Note 4: Risikostyring og internkontroll

4.1 RETNINGSLINJER OG RAMMER FOR RISIKOSTYRING I OBOS BOLIGKREDITT

OBOS Boligkreditts risikostyring inkluderer identifikasjon, måling og vurdering av alle risikoer som kan påvirke selskapets målsettinger. Det overordnede formålet med risikostyringen er å sikre at selskapet oppnår de fastsatte mål, sikre effektiv drift, håndtering av risikoer som kan hindre oppnåelse av forretningsmessige mål, sikre intern og ekstern rapportering av høy kvalitet, og sikre at selskapet opererer i samsvar med relevante lover, regler og interne retningslinjer.

OBOS-bankens styret har definert overordnede retningslinjer for risikostyring og internkontroll gjeldende for hele konsernet, herunder OBOS Boligkreditt. OBOS Boligkreditts styre har i tillegg definert egne strategier og retningslinjer. Foretaket skal ha lav risiko i sin virksomhet. Det betyr å kun påta seg risiko som forstås, kan følges opp og som ikke vil skade foretakets og bankkonsernets omdømme. Inntjening skal være et resultat av foretakets utlånsvirksomhet og finansiering i OMF-markedet. Risikoprofilen er et uttrykk for hvor mye risiko selskapet er villig til å påta seg og skal dermed legge grunnlaget for driften.

OBOS Boligkreditts styre skal sikre at risikoer holdes innenfor vedtatt risikoprofil, og i samsvar med vedtatte strategier og retningslinjer. Styret har det overordnede ansvaret for å påse at selskapet har en kapitaldekning som er tilstrekkelig ut fra risikoeksponering, samt sørge for at selskapet er kapitalisert med hensyn på regulatoriske krav. Styret skal videre påse at risikostyring og internkontroll er tilstrekkelig robust og i samsvar med lover og forskrifter, vedtekter, pålegg, eksterne og interne retningslinjer. Styret fastsetter videre strategier og retningslinjer for risikostyringen innenfor definerte risikoområder. Strategiene revideres jevnlig av styret, og minst årlig.

Administrasjonens oppgave er å tilpasse virksomheten til den styrevedtatte risikoprofilen og legge til rette for å oppnå et resultat som svarer til styrets resultatmål. Daglig leder har ansvar for at det er etablert en forsvarlig risikostyring og internkontroll som er basert på strategier og retningslinjer som er fastsatt av styret. Daglig leder er ansvarlig for at det etableres et robust kontrollmiljø, og påser gjennom en løpende oppfølging av endringer i virksomhetens risikoer at disse er forsvarlig ivarettatt i samsvar med styrets retningslinjer. Daglig leder sørger videre for at risikostyring og internkontroll er dokumentert i henhold til lover, regler, forskrifter og vedtekter. Dette inkluderer en årlig gjennomgang av den samlede risikosituasjonen som fremlegges til behandling i styret. Daglig leder er utkontraktert fra OBOS-banken AS.

Risikostyringsfunksjonen er uavhengig og skal ikke være involvert i utøvelsen av tjenester og aktiviteter som kontrolleres. Risikostyringsfunksjonen har ansvaret for å overvåke den totale risikosituasjonen og rammeverket for risikostyring, herunder internkontroll og aggregering av risiko. Risikostyring har videre ansvaret for å kontrollere at risikostrategi og andre retningslinjer for risikostyring følges opp, at metoder og verktøy knyttet til risikostyring videreutvikles samt ansvar for ICAAP. ICAAP gjennomføres som en del av bankkonsernets prosess.

Compliancefunksjonen er også uavhengig og ikke involvert i utøvelsen av tjenester og aktiviteter som kontrolleres. Compliancefunksjonen kontrollerer at selskapet oppfyller sine forpliktelser etter regelverket, foretar regelmessige kontroller av at interne retningslinjer, prosedyrer og tiltak er tilstrekkelig effektive, vurderer eventuelle tiltak som må iverksettes for å avhjelpe manglende etterlevelse av regelverket, sikrer at relevante endringer i regelverket fanges opp og at endringene innen rimelig tid før de trer i kraft, gjøres kjent. Compliancefunksjonen gir videre råd og veiledning om forpliktelser etter regelverket. Ved introduksjon av nye produkter eller vesentlige endringer i organisering, rutiner etc. vurderer compliancefunksjonen endringene i lys av regelverket. Risikostyringsfunksjonen og Compliancefunksjonen er også utkontraktert fra OBOS-banken AS.

Internrevisjonen foretar systematiske risikovurderinger og undersøkelser av internkontrollen for å sikre at den virker på en hensiktsmessig og betryggende måte, og opererer uavhengig av administrasjonen. Internrevisor har møterett i styremøter. Internrevisor utarbeider årsplan basert på egen risikovurdering og gjennomfører prosjekter som løpende blir rapportert til styret. Internrevisjonen er utkontraktert til EY.

4.2 IDENTIFISERTE RISIKOOMRÅDER

OBOS Boligkreditt har vedtatt en overordnet risikostrategi som gir en beskrivelse av hele selskapets risikostyring og risikoprofil. For de viktigste risikoområder er det etablert egne strategidokumenter. I tillegg er det etablert egen strategi for overordnet styring og kontroll som er overordnet de ulike strategiene.

4.2.1 Kredittrisiko

Kredittrisiko defineres som fare for tap som følge av at OBOS Boligkredits kunder og andre motparter manglende evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser. Risikoområdet kreditt omfatter motpartsrisiko, verdi-forringelsesrisiko og konsentrasjonsrisiko. Disse risikoene betraktes både på portefølje- og på individnivå. OBOS Boligkreditt har definert lav appetitt for kredittrisiko og har en konservativ utlånspolicy som også bygger på OBOS-bankens utlånspolicy. Kredittstrategien er vedtatt av styret, og denne vurderes årlig.

Foretaket har styregodkjente rammer og prosedyrer for kjøp og salg av lån mellom morbanken og kredittforetaket. Foretakets løpende kredittpraksis forvaltes av morbanken gjennom inngått SLA-avtale, og er operasjonalisert i bankens kreditthåndbok, samt i etablerte rutiner i kredittforetaket. Spesifikke rammer vedrørende betjeningsevne og vilje er fastlagt i kreditthåndboken. Lån innvilges kun til kunder med dokumentert betjeningsevne og – vilje. Kunden skal være i stand til å betjene sin gjeld med løpende inntekter/inntjening. Utlån skal ha tilfredsstillende sikkerhet innenfor et forsvarlig verdigrunnlag og vedtatte interne rammer.

OBOS Boligkreditt benytter standardmetoden ved beregning av kapitaldekning for kredittrisiko. Selskapets kapitaldekning skal utover regulatoriske minstemål også inkludere en buffer som samsvarer med selskapets aksepterte risikotoleranse og som er i tråd med tilsynspraksis definert i Finanstilsynets rundskriv. OBOS Boligkreditt tilbyr boliglån til privatmarkedet og borettslag. En restriktiv utlånspolicy og grundig kjennskap til kundene og deres virksomhet bidrar til lav kredittrisiko for OBOS Boligkreditt.

4.2.2 Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at OBOS Boligkreditt ikke er i stand til å kunne innfri sine forpliktelser ved forfall, samt risikoen for at selskapet ikke klarer å møte sine likviditetsforpliktelser uten at kostnaden ved dette øker dramatisk. Likviditet er helt avgjørende for finansiell virksomhet, men denne risikokategorien vil ofte være betinget av at andre hendelser, interne eller eksterne, skaper bekymring for selskapets evne til å gjøre opp for seg.

Rammen for likviditetsrisikoen er lagt i OBOS Boligkredits Likviditets- og finansieringsstrategi, som revideres ved behov og minst årlig. OBOS Boligkredits likviditetsrisiko skal være lav. Daglig leder har en utøvende rolle i likviditetsstyringen, og risikostyringsansvarlig en kontrollerende rolle og ansvar for overvåkning.

For å sikre rettidig betaling til eiere av OMF er det etablert en rullerende likviditetsfasilitet (Revolving Credit Facility) mellom OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS. OBOS-banken garanterer for OBOS Boligkredits betalingsforpliktelser de løpende neste 12 måneder. Utstedte OMFer har også 12 måneders soft bullet som gir en ensidig rett til å forlenge avtalt løpetid. Denne retten vil kunne benyttes dersom foretaket skulle få problemer med å refinansiere seg ved ordinære forfall, og dersom morbanken ikke er i stand til å gi likviditetsstøtte. Lån som kjøpes fra OBOS-banken og som ikke enda er inkludert i en portefølje finansiert av utstedte OMFer, samt lån som tjener som overpantsettelse, er finansiert gjennom en trekkfasilitet i OBOS-banken eller egenkapital. Den langsiktige trekkfasiliteten var 3,00 milliarder kroner ved utgangen av 2017.

4.2.3 Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for tap eller reduserte fremtidige inntekter som følge av endringer i markedspriser eller -kurs. Risikoen oppstår hovedsakelig i forbindelse med investeringer i verdipapirer og som følge av innlånsvirksomhet gjennom utstedelse av verdipapirer.

OBOS Boligkreditt har definert lav appetitt for markedsrisiko i virksomheten. OBOS Boligkreditt tar ikke valutarisiko og aksjerisiko. Markedsrisikostrategien inneholder definerte posisjonsrammer. Strategien vedtas av styret, og gir de overordnede føringene for aktiviteten i kapitalmarkedet.

4.2.4 Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av utilstrekkelige eller sviktende interne prosesser eller systemer, menneskelige feil, eller eksterne hendelser. Operasjonell risiko omfatter også compliancerisiko, som er risikoen for tap forårsaket av brudd på lover og regler eller tilsvarende forpliktelser, samt juridisk risiko. Dette er en risiko som ofte følger av problemstillinger omkring dokumentasjon og tolkning av kontrakter og varierende rettspraksis der OBOS Boligkreditt driver virksomhet.

OBOS Boligkreditt har definert lav appetitt for operasjonell risiko i virksomheten. Tiltak som er av forebyggende og risikoreduserende karakter står sentralt og bidrar til at risikoen blir lavere enten ved at antall hendelser med tap i en gitt periode blir lavere, eller ved at tap pr. hendelse blir lavere.

4.2.5 Forretningsrisiko / strategisk risiko

Forretningsrisiko er risiko knyttet til svingninger i resultatet på grunn av endringer i eksterne forhold som markedssituasjonen, endrede reguleringer eller bortfall av inntekter som følge av svekket omdømme. Håndteringen av OBOS Boligkredits forretningsrisiko skjer i første rekke gjennom strategiprosessen og ved løpende arbeid for å ta vare på og forbedre selskapets omdømme.

Note 5: Netto rente og kredittprovisjonsinntekter

(Beløp i TNOK)

	2017	2016
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kredittinst. amortisert kost	161	385
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, amortisert kost	208 399	30 234
Sum renteinntekter og lignende inntekter	208 560	30 620
Rentekostn. og lign. kostn. på gjeld til kredittinst. amortisert kost	133 021	23 442
Sum rentekostnader og lignende kostnader	133 021	23 442
Sum netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	75 539	7 177

Note 6: Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter

(Beløp i TNOK)

	2017	2016
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på andeler i pengemarkedsfond	214	-240
Sum	214	-240

Note 7a: Personalkostnader og antall ansatte

(Beløp i TNOK)

Foretaket har ingen ansatte i 2017.

Note 7b: Ytelser til ledende ansatte, styrende organer og revisor

(Beløp i TNOK)

Ytelser til ledende ansatte

Kredittforetakets daglig leder er leid inn fra OBOS-banken AS (tilsvarende en 50 % stilling). Honorar for daglig ledelse har blitt fakturert fra morselskapet OBOS-banken AS til kredittforetaket og beløper seg til 0,7 millioner kroner for regnskapsåret 2017.

Honorar til styret	2017	2016
Marit Sigrud Midttun	-	-
Ove Brudløs Haupberg	-	-
Svein Haugsvold	160	75
Sum styret	160	75

Godtgjørelse til valgt revisor:	2017	2016
Lovpålagt revisjon	104	50
Honorar for andre tjenester	123	121
Sum godtgjørelse	226	171

Note 8: Risikoklassifisering av utlån og garantier

(Beløp i TNOK)

Kredittforetaket benytter et egenutviklet risikoklassifiseringssystem. Systemet benyttes også for IFRS 9. Instrumenter med tilsvarende kredittrisikoegenskaper er gruppert i samme porteføljer. For boliglån til personmarkedet benyttes sannsynlighet for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD). For lån til boligselskaper og øvrige utlån benyttes tapsgradtilnærming. Basert på bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupper som følger:

31.12.2017

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap	Ubenyttede kreditt-			Sum
	Utlån	Garantier	rammer	
1 – Lav risiko	12 354 720	-	-	12 354 720
2 – Middels risiko	126 169	-	-	126 169
3 – Høy risiko	21 301	-	-	21 301
4 – Misligholdt	1 256	-	-	1 256
Sum før nedskrivninger	12 503 446	-	-	12 503 446
- Nedskrivning (individuelle og gruppe)	-	-	-	-
Netto utlån og fordringer på kunder 31.12.2017	12 503 446	-	-	12 503 446

OBOS Boligkreditt AS

31.12.2016

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap	Ubenyttede kreditt-			Sum
	Utlån	Garantier	rammer	
1 – Lav risiko	4 500 201	-	-	4 500 201
2 – Middels risiko	612 304	-	-	612 304
3 – Høy risiko	26 903	-	-	26 903
4 – Misligholdt	-	-	-	-
Sum før nedskrivninger	5 139 407	-	-	5 139 407
- Nedskrivning (individuelle og gruppe)	-	-	-	-
Netto utlån og fordringer på kunder 31.12.2016	5 139 407	-	-	5 139 407

Note 9: Utlån til kunder fordelt på de viktigste kundesegmenter

(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2017	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Nedskrivninger		Sum	Herav misligh. engasj.
			Garantier	Individuelle/ gruppe		
Personmarked (PM)	5 750 360	-	-	-	5 750 360	1 256
Bedriftsmarked (BM)	6 753 086	-	-	-	6 753 086	-
Sum hovedsegmenter	12 503 446	-	-	-	12 503 446	1 256
Medlemmer i OBOS	4 877 917	-	-	-	4 877 917	1 256
Ansatte i OBOS konsernet	658 711	-	-	-	658 711	-
Øvrig personmarked	213 731	-	-	-	213 731	-
Sum personmarked	5 750 360	-	-	-	5 750 360	1 256
Boligselskaper OBOS forvaltet	6 559 935	-	-	-	6 559 935	-
Boligselskaper for øvrig	193 151	-	-	-	193 151	-
OBOS tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-
Andre næringskunder	-	-	-	-	-	-
Sum bedriftsmarked	6 753 086	-	-	-	6 753 086	-

Pr. 31.12.2016	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger Individuelle/ gruppe	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	2 419 870	-	-	-	2 419 870	-
Bedriftsmarked (BM)	2 719 537	-	-	-	2 719 537	-
Sum hovedsegmenter	5 139 407	-	-	-	5 139 407	-
Medlemmer i OBOS	2 050 703	-	-	-	2 050 703	-
Ansatte i OBOS konsernet	244 971	-	-	-	244 971	-
Øvrig personmarked	124 196	-	-	-	124 196	-
Sum personmarked	2 419 870	-	-	-	2 419 870	-
Boligselskaper, OBOS forvaltet	2 582 823	-	-	-	2 582 823	-
Boligselskaper for øvrig	136 714	-	-	-	136 714	-
OBOS tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-
Andre næringskunder	-	-	-	-	-	-
Sum bedriftsmarked	2 719 537	-	-	-	2 719 537	-

Note 10: Finansielle eiendeler vurdert til virkelig verdi

(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2017

Lånesektor	Risikoklasser	Anskaffelses-kost	Bokført-verdi	Markeds-verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjonsfond	0 %	30 211	30 184	30 184	-27
Sum		30 211	30 184	30 184	-27

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

Balanseført verdi per 31.12.2016	29 970
Tilgang	-
Avgang	-
Realisert gevinst/(tap)	-
Endring urealisert verdiendring	214
Påløpte renter	-
Balanseført verdi per 31.12.2017	30 184

Per 31.12.2016

Lånesektor	Risikoklasser	Anskaffelses-kost	Bokført-verdi	Markeds-verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjonsfond	0 %	30 211	29 970	29 970	-240
Sum		30 211	29 970	29 970	-240

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

Balanseført verdi per 31.12.2015	-
Tilgang	30 211
Avgang	-
Realisert gevinst/(tap)	-
Endring urealisert verdiendring	-240
Påløpte renter	-
Balanseført verdi per 31.12.2016	29 970

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning iht. Newtons metode ("Current yield") gir 1,18 % per 31.12.2017 (2,07% pr. 31.12.2016).

Obligasjonsfond pr. 31.12.2017 kvalifiserer i henhold til kravene i LCR rammeverket innenfor eiendelskategoriene 1A.

Note 11: Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(Beløp i TNOK)

	Balanse 31.12.2017	Emittert 2017	Forfalt/ innløst 2017	Øvrige endringer 2017	Balanse 31.12.16
Endring i verdipapirgjeld					
Obligasjonsgjeld	11 000 000	6 400 000	-	-	4 600 000
Amortisering	-7 426	-3 339	-	1 987	-6 074
Påløpt rente	23 572	72	-	5 304	18 197
Sum verdipapirgjeld	11 016 146	6 396 733	-	7 291	4 612 122

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 31.12.2017:

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	2 498 327	6 942	2 505 269	1,8	1,19 %
NO0010806870	FRN	05.10.2020	2 000 000	1 998 894	5 231	2 004 125	2,8	1,07 %
NO0010775588	FRN	07.10.2021	2 500 000	2 497 777	8 167	2 505 943	3,8	1,40 %
NO0010786494	FRN	15.06.2022	2 000 000	1 998 667	1 369	2 000 036	4,5	1,45 %
NO0010795487	FRN	06.06.2023	2 000 000	1 998 910	1 863	2 000 773	5,4	1,29 %
Sum verdipapirer			11 000 000	10 992 574	23 572	11 016 146	3,6	1,28 %

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 12: Gjennomsnittlig effektiv rente gjeld

(Beløp i TNOK)

	2017	2016
Sertifikat og obligasjonsgjeld	1,28 %	1,66 %

Effektiv rente på sertifikat- og obligasjonsgjeld er beregnet ved vektet snitt av beregnet effektiv rente per innlån på balansedagen.

Note 13: Annen gjeld, påløpte kostnader, garantier, andre forpliktelser og forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

(Beløp i TNOK)

Annen gjeld og balanseført forpliktelse	2017	2016
Gjeld til konsernselskaper ¹⁾	69 035	3 384
Betalbar skatt	-	60
Sum annen gjeld og balanseført forpliktelse	69 035	3 444

1) Se note 23 for andre forpliktelser stilt ovenfor morselskapet

		Kontant- strømmer	Ikke- kontantstrømmer		31.12.2017
			Endring virkelig verdi	Andre endringer	
Forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	31.12.2016				
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	524 303	149 914			674 217
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 612 122	6 399 733		4 291	11 016 146
Sum forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	5 136 426	6 549 646	-	4 291	11 690 363

Note 14: Klassifikasjon av finansielle instrumenter

(Beløp i TNOK)

Finansielle eiendeler til virkelig verdi	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Totalt
Bestemt regnskapsført til virkelig verdi			

Per 31.12.2017

Utlån til og fordringer på kredittinst.	-	25 960	-	25 960
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	12 503 446	-	12 503 446
Obligasjonsfond	30 184	-	-	30 184
Sum finansielle eiendeler	30 184	12 529 406	-	12 559 590
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	674 217	674 217
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	11 016 146	11 016 146
Sum finansielle forpliktelser	-	-	11 690 363	11 690 363

Finansielle eiendeler til virkelig verdi			
Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Totalt

Per 31.12.2016

Finansielle eiendeler

Utlån til og fordringer på kredittinst.	-	370 472	-	370 472
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	5 139 407	-	5 139 407
Obligasjonsfond	29 970	-	-	29 970
Sum finansielle eiendeler	29 970	5 509 879	-	5 539 849

Finansielle forpliktelser

Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	524 303	524 303
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	4 612 122	4 612 122
Sum finansielle forpliktelser	-	-	5 136 425	5 136 425

Note 15: Eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi

(Beløp i TNOK)

OBOS Boligkreditt benytter følgende verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi

- Nivå 1: Markedspris (ujustert) 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.

Obligasjonsfond

Kredittforetaket innhenter periodiske verdsettelsener fra forvalter av obligasjonsfondet.

Pr. 31.12.17	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Obligasjonsfond	-	30 184	-	30 184
Sum eiendeler	-	30 184	-	30 184

Pr. 31.12.16	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Obligasjonsfond	-	29 970	-	29 970
Sum eiendeler	-	29 970	-	29 970

Note 16: Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost

(Beløp i TNOK)

For alle poster som er bokført til amortisert kost, er bokført verdi tilnærmet sammenfallende med virkelig verdi. Dette gjelder følgende balanseposter: Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, Netto utlån til og fordringer på kunder og Gjeld til kredittinstitusjoner og Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer.

Note 17: Kapitaldekning

(Beløp i TNOK)

Netto ansvarlig kapital	31.12.2017	31.12.2016
Aksjekapital	101 000	1 000
Overkurs	699 039	399 039
Annen egenkapital	160	-
Herav: kvalifiserende del av periodens resultat	160	-
Sum balanseført egenkapital	800 198	400 039
Justeringer i ren kjernekapital knyttet til regulatoriske filtre	-32	-
Sum ren kjernekapital	800 167	400 039
Sum kjernekapital	800 167	400 039
Netto ansvarlig kapital	800 167	400 039
Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden		
Institusjoner	415	5 921
Engasjement med pantesikkerhet i eiendom	353 075	145 663
Sum kredittrisiko	353 490	151 584
Operasjonell risiko	8 086	16 500
CVA-risiko	-	-
Minimumskrav ansvarlig kapital	361 577	168 084
Beregningsgrunnlag	4 519 708	2 101 049
Kapitaldekning		
Ren kjernekapitaldekning	17,70 %	19,04 %
Kjernekapitaldekning	17,70 %	19,04 %
Kapitaldekning	17,70 %	19,04 %

Note 18: Likviditetsrisiko - restløpetid på forpliktelser

(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2017	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Totalt
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	736	1 472	4 416	674 217	-	680 841
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	21 836	17 125	121 583	9 639 604	2 031 515	11 831 663
Sum forpliktelser	22 572	18 597	125 999	10 313 821	2 031 515	12 512 504

Pr. 31.12.2016	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Totalt
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	730	1 459	4 378	524 303	-	530 870
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	19 889	-	55 815	4 879 283	-	4 954 987
Sum forpliktelser	20 619	1 459	60 193	5 403 587	-	5 485 858

Se også note 4: Risikostyring og internkontroll for redegjørelse av selskapets styring av likviditetsrisiko.

Note 19: Renterisiko - gjenstående tid til renteregulering

(Beløp i TNOK)

Pr 31.12.2017	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten rente- eksponering	Totalt
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	25 960	-	-	-	-	-	25 960
Utlån til og fordringer på kunder	-	12 503 446	-	-	-	-	12 503 446
Obligasjonsfond	-	30 184	-	-	-	-	30 184
Sum eiendeler	25 960	12 533 630	-	-	-	-	12 559 590
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	674 217	-	-	-	-	-	674 217
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	7 015 337	4 000 809	-	-	-	-	11 016 146
Sum gjeld	7 689 554	4 000 809	-	-	-	-	11 690 363
Netto renteeksponering	-7 663 594	8 532 821	-	-	-	-	-
Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital	-65,55 %	72,99 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	

Banken måler renterisiko ved en parallellforskyvning av rentekurven med ett prosentpoeng. Alle rentesensitive poster på og utenfor balansen tas med i denne beregningen.

Pr 31.12.2016	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten rente- eksponering	Totalt
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	370 472	-	-	-	-	-	370 472
Utlån til og fordringer på kunder	-	5 139 407	-	-	-	-	5 139 407
Obligasjonsfond	-	29 970	-	-	-	-	29 970
Sum eiendeler	370 472	5 169 377	-	-	-	-	5 539 849
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	524 303	-	-	-	-	-	524 303
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	4 612 122	-	-	-	-	-	4 612 122
Sum gjeld	5 136 426	-	-	-	-	-	5 136 426
Netto renteeksponering	-4 765 954	5 169 377	-	-	-	-	-
Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital	-40,77 %	44,22 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	

Banken måler renterisiko ved en parallellforskyvning av rentekurven med ett prosentpoeng. Alle rentesensitive poster på og utenfor balansen tas med i denne beregningen.

Note 20: Sensitivitet markedsrisiko som følge av 1 % parallellskift i markedsrenter

(Beløp i TNOK)

Sensitivitet	31.12.2017	31.12.2016
Flytende utlån	-14 295	-5 856
Sum aktiva	-14 295	-5 925
Passiva		
Utstedt verdipapirgjeld, flytende rente	9 076	881
Flytende innlån (gjeld til kredittinstitusjoner)	773	0
Sum passiva	9 848	881
Totalt	-4 446	-5 044

Vesentlige forutsetninger for sensitivitetsberegningen:

Det er lik varslingsfrist for alle innskudd og utlån, både PM og BM. Alle tall beregnes før skatt.

Note 21: Maksimal kreditteksponering, Ikke hensyntatt pantstillelser

(Beløp i TNOK)

Eiendeler	2017	2016
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	25 960	370 472
Utlån til og fordringer på kunder	12 503 446	5 139 407
Obligasjonsfond	30 184	29 970
Sum kreditteksponering på balanseposter	12 559 590	5 539 849
Total kreditteksponering	12 559 590	5 539 849

Tabellen viser maksimal eksponering mot kredittrisiko i balansen, inkludert derivater. Eksponeringen er vist brutto før eventuelle pantstillelser.

Note 22: Sikkerhetsmasse

(Beløp i TNOK)

Sikkerhetsmasse	31.12.2017	31.12.2016
Brutto utlån sikret med pant i bolig (bolighypoteklån) ¹⁾	12 503 446	5 139 407
Fratrukket andel belåningsgrader over 75%	-32 646	-4 202
Sum sikkerhetsmasse	12 470 800	5 135 205
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer (eks. påløpte renter)	10 992 574	4 593 926
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	113,4 %	111,8 %

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

Note 23: Nærstående parter

(Beløp i TNOK)

Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern	31.12.2017	31.12.2016
Resultatposter		
Andre renteinntekter (OBOS-banken AS)	124	385
Andre rentekostnader (OBOS-banken AS)	-11 857	-6 744
Andre driftskostnader (OBOS-banken AS)	-4 701	-3 552
Sum	-16 435	-9 911
Balanseposter		
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner (OBOS-banken AS)	0	370 472
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner (OBOS-banken AS)	-674 217	-524 303
Avsatt konsernbidrag	-69 035	-3 384
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-401 109	-
Sum	-1 144 361	-157 216

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. 31.12.17 var dette en gjeld på 4,7 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.31.12.17

Note 24: Skatt

(Beløp i TNOK)

Beregning av årets skattegrunnlag:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	69 248	3 384
Permanente forskjeller	0	-
Endring i midlertidige forskjeller	-214	240
Avgitt konsernbidrag	-69 035	-3 384
Grunnlag for betalbar skatt	-	240
Betalbar skatt (24%) / (25%)	-	60
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2017	2 016
Aksjer, andre verdipapirer mv.	-27	-240
Sum midlertidig forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	-27	-240
Utsatt skattefordel (24%) / (23%)	6	60
Årets skattekostnad	2017	2016
Betalbar skatt	-	60
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	16 568	846
Endring i utsatt skatt/ skattefordel	54	-60
Sum skattekostnad	16 622	846
Vurdering av årets skattekostnad		
Regnskapsmessig resultat før skatt:	69 248	3 384
herav (24%) / (25%) skatt	16 620	846
Endring av skattesats fra 24 til 23 %	2	-
Regnskapsmessig skattekostnad:	16 622	846
Sum forskjell:	-	-

Note 25: Endring i egenkapital

(Beløp i TNOK)

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr. 30.06.2016:	30			30
Kapitalforhøyelse	970	399 039		400 009
Totalresultat 1.1 - 31.12.2016			2 538	2 538
Avgitt konsernbidrag			-2 538	-2 538
Egenkapital pr. 31.12.2016:	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

Note 26: Effekter av overgang til IFRS 9

(Beløp i TNOK)

Endringer i balanseposter: Klassifisering og måling

Ved overgang til ny regnskapsstandard 1. januar 2018 ser vi følgende endringer i kredittforetakets balanseposter og målingskategori.

	Målingskategori IAS39	Balanse- ført verdi IAS 39	Målingskategori IFRS 9	Balanse- ført verdi IFRS 9	Endring
FINANSIELLE EIENDELER					
Utlån til og fordringer på kr.institusjoner	Amortisert kost	25 960	Amortisert kost	25 960	-
Netto utlån til og fordringer på kunder	Amortisert kost	12 503 446	Virkelig verdi over OCI	12 501 897	-1 548
Obligasjonsfond	Virkelig verdi opsjon	30 184	Virkelig verdi opsjon	30 184	-
Sum finansielle eiendeler		12 559 590		12 558 041	- 1 548

FINANSIELL GJELD

Innskudd fra og gjeld til kr.institusjoner	Amortisert kost	674 217	Amortisert kost	674 217	-
Gjeld stiftet v. utsted. av verdipapirer	Amortisert kost	11 016 146	Amortisert kost	11 016 146	-
Sum finansielle eiendeler		11 690 363		11 690 363	-

Netto utlån og fordringer på kunder har etter IFRS 9 blitt klassifisert til virkelig verdi i balansen, og verdiendringer føres over utvidet resultat (OCI). Årsaken til endringen i klassifisering, sammenlignet med IAS 39, er at vurdering kontantstrømegenskaper og vurdering av underliggende forretningsmodell styrer klassifiseringen av eiendeler og gjeld i henhold til IFRS 9. Kredittforetaket har en forretningsmodell hvor utlån hovedsakelig holdes for å inndrive kontraktuelle forpliktelser, men enkelte utlån blir overført til morselskapet OBOS-banken AS. Etter IFRS 9 er dette å anse som en "hold og selg" forretningsmodell. Konklusjonen blir dermed at målekategori blir virkelig verdi over OCI.

Egenkapitalen til kredittforetaket vil reduseres med 1,2 MNOK etter skatt ved overgangen til IFRS 9 pr 1. januar 2018.

Fordeling av tapsavsetninger pr. segment og steg (1. januar 2018)

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

Fordeling av tapsavsetninger pr. segment og steg (1. januar 2018)

Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totale tap
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

Fordeling av utlån pr. steg, bruttostørrelser

Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Utlån totalt
BM sikrede utlån	6 746 703	-	-	6 746 703
PM bolig	5 662 695	90 934	3 114	5 756 743
SUM	12 409 398	90 934	3 114	12 503 446

Avstemming av balanseført tapsavsetning fra IAS 39 til IFRS 9

	Taps- avsetning etter IAS 39	Reklass- ifisering	Endring måling av nye tap	Taps avsetning etter IFRS 9
Utån og fordringer (IAS 39) / Finansielle eiendel målt til amortisert kost (IFRS 9)				
Utlån til og fordringer på kr.institusjoner	-	-	-	-
Totalt		-	-	-
Utån og fordringer (IAS 39) / Finansielle eiendel målt til virkelig verdi (OCI) IFRS 9				
Netto utlån til og fordringer på kunder				
Utlån med flytende rente	-		1 548	1 548
Totalt	-	-	1 548	1 548
Garantier og lånetilsagn (IFRS 9)				
Garantier og lånetilsagn	-	-	-	-
Totalt	-	-	-	-
Totalt	-	-		1 548

Nøkkeltall

(Beløp i MNOK)

	2017	2016
Rentabilitet/lønnsomhet		
1) Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,80 %	0,44 %
2) Kostnadsprosent	8,3 %	49,5 %
3) EK-avkastning etter skatt	7,6 %	1,9 %
Hovedtall balanse		
4) Brutto utlån til kunder på egen balanse	12 503	5 135
5) Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %
6) Misligholdte engasjement i % av brutto utlån	0,01 %	0,00 %
7) Forvaltningskapital	12 560	5 540
8) Gjennomsnittlig forvaltningskapital	8 612	5 307
9) Overpantsettelse	113,4 %	111,9 %
Soliditet		
10) Ren kjernekapitaldekning	17,70 %	19,04 %
11) Kjernekapitaldekning	17,70 %	19,04 %
12) Total kapitaldekning	17,70 %	19,04 %
13) Egenkapital i % av forvaltningskapital	6,4 %	7,2 %
Bemanning		
14) Antall fast ansatte	0	0
15) Antall årsverk ved utgangen av perioden	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) Antall fast ansatte inklusive ansatte på fast vikariat eller engasjement		
15) Antall årsverk inklusive årsverk for ansatte på fast vikariat eller engasjement		

Til generalforsamlingen i OBOS Boligkreditt AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS Boligkreditt AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarter etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandarterne International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standarterne er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, redegjørelsen om samfunnsansvar og nøkkeltall, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarter etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik

internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS



Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor



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