

Delårsrapport

4. kvartal 2017



OBOS Boligkreditt AS

Hovedpunkter i 4. kvartal 2017 og hittil i år

OBOS Boligkreditt er et datterselskap av OBOS-banken AS, og inngår i bankkonsernet OBOS-banken¹. Foretaket har som eneste formål å utstede obligasjoner med fortrinnsrett for å finansiere bankkonsernets utlånsvirksomhet. Foretakets obligasjoner med fortrinnsrett har en Aaa-rating gitt av Moody's. Ved utgangen av 4. kvartal 2017 var balanseført utstedelsesvolum av obligasjoner med fortrinnsrett 11,00 mrd. kroner. Det ble ikke gjort utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett i 4. kvartal, utover regnskapsmessig bokføring av utstedelsene som ble gjort i 3. kvartal. Samlet utlånsbalanse var 12,50 mrd. kroner ved utgangen av 4. kvartal, hvilket er en økning på 1,96 mrd. kroner i kvartalet. Resultatet før skatt endte på 25,5 mill. kroner i 4. kvartal og 69,2 mill. kroner i hittil i år, mot 1,7 mill. kroner i 4. kvartal i fjor og 3,4 mill. kroner i 2016, som var selskapets første driftsår. Egenkapitalavkastningen i 4. kvartal 2017 ble 9,4 % mot 1,3 % samme periode i fjor, og 7,6 % hittil i år.

Hovedpunkter (Beløp i TNOK)	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	1.1.-31.12 2017	1.1.-31.12 2016
Totalresultat før skatt	25 469	1 773	69 248	3 384
Totalresultat etter skatt	19 354	1 330	52 626	2 538
EK-avkastning etter skatt	9,4 %	1,3 %	7,6 %	1,9 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Brutto utlån til kunder på egen balanse (MNOK)	12 503	5 139	12 503	5 139
Overpantsettelse	113,4 %	111,9 %	113,4 %	111,9 %
Forvaltningskapital (MNOK)	12 560	5 540	12 560	5 540
Ren kjemekapitaldekning	17,70 %	19,04 %	17,70 %	19,04 %

OBOS Boligkreditt leverte et resultat til eier etter skatt i 4. kvartal på 19,4 mill. kroner, mot 1,3 mill. kroner i samme periode i fjor. Hittil i år er resultat etter skatt 52,6 mill. kroner, mot 2,5 mill. kroner i fjor. Kredittforetakets egenkapitalavkastning endte på 9,4 % i 4. kvartal, mot 1,3 % i 4. kvartal i fjor. Egenkapitalavkastningen må fortsatt sees opp mot at foretaket er i en vekstfase, samt at det er bankkonsernets kapitalisering og avkastning som er av betydning for bankkonsernets eiere.

Foretakets forvaltningskapital utgjorde 12,56 mrd. kroner pr. 31.12.2017, sammenlignet med 5,54 mrd. kroner pr. 31.12.2016. Ved utgangen av 3. kvartal 2017 var forvaltningskapitalen 10,59 mrd. kroner. OBOS Boligkreditt ikke har gjennomført utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett i kvartalet, utover at utstedelsen som ble gjennomført i 3. kvartal har blitt bokført. Foretaket i 2017 fått tilført 400,0 mill. kroner i egenkapital fra eier for å finansiere virksomheten. Kapitaldekningen pr. 31.12.2017 endte på 17,70 %. 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 likvidetetsmuligheter. Kredittforetaket tilfredsstillere 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 rente- og kredittprovisjonsinntekter beløp seg til 28,2 mill. kroner i 4. kvartal 2017, mot 5,2 mill. kroner i samme kvartal i fjor og 21,1 mill. kroner i foregående kvartal. Hittil i år er netto renteinntekter 75,5 mill. kroner. Dette utgjorde en netto rentemargin på 0,97 % i kvartalet, mot 0,39 % i 4. kvartal 2016. Netto rentemargin i foregående kvartal var 0,80 %. Den sterke veksten i renteinntekter skyldes sterk balansevekst siste 12 måneder samt reduserte finansieringskostnader som følge av lavere nibor i perioden. Netto verdiendring på verdipapirporteføljen i foretaket, som består av investering i et LCR-fond, var mer eller mindre uendret. Administrasjonskostnader og andre driftskostnader utgjorde 2,7 mill. kroner i kvartalet. Dette er en økning i kvartalet som følge av en grundig gjennomgang av påløpte kostnader etter ett års drift, og tilhørende viderefakturering av direkte henførbare kostnader fra morbanken. Driftskostnadene i foretaket består i all hovedsak av tildelte kostnader fra bankkonsernet iht. inngått SLA-avtale og kostnader relatert til rating. Kostnadsprosenten utgjorde 9,7 % i kvartalet, hvilket er opp fra 6,4 % i foregående kvartal. Det er ikke bokført tap på utlån i kvartalet, eller hittil i foretakets levetid.

Balanse

Sum utlån til kunder utgjorde 12,50 mrd. kroner pr. 31.12.2017, mot 5,14 mrd. kroner pr. 31.12.2016 og 10,54 mrd. kroner pr. 30.09.2017. Utlån til privatmarked utgjorde 5,75 mrd. kroner av sikkerhetsmassen, mens utlån til bedriftsmarked, som i sin helhet består av fellesgjeld til borettslag med pant i boligeiendom, utgjorde 6,75 mrd. kroner. Fordelingen mellom privatlån og lån til borettslag var således 46,0 % (47,1 % pr. 31.12.2016) og 54,0 % (52,9 %). Utviklingen i kredittforetakets utlån er gjengitt nedenfor.

Utlån (Beløp i MNOK)	31.12 2017	31.12 2016	Vekst siste 12 mnd.	Vekst siste kvartal
Brutto utlån totalt	12 503	5 139	143,3 %	18,6 %
Brutto utlån privatmarked	5 750	2 421	137,5 %	14,4 %
Brutto utlån bedriftsmarked	6 753	2 718	148,4 %	22,5 %

Misligholdte lån utover 32 dager ved utgangen av perioden utgjorde samlet 1,3 mill. kroner. Disse er ikke inkludert i sikkerhetsmassen. Gjennomsnittlig indeksjustert belåningsgrad i porteføljen er 32,8 % ved utgangen av kvartalet, mot 30,9 % ved utgangen av 3. kvartal og 32,4 % ved utgangen av 2016. Selskapet har pr. 31.12.17 en overpantsettelse på 113,4 %, mot 117,2 % ved utgangen av foregående kvartal og 111,9 % pr. 31.12.16.

Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner utgjorde 26,0 mill. kroner pr. 4. kvartal 2017, mot 370,5 mill. kroner ved utgangen av 2016. Beløpet utgjøres i sin helhet av bankinnskudd i ekstern bank og fordring mot morselskapet OBOS-banken AS, som også er foretakets oppgjørsbank. Foretaket har en begrenset likviditetsportefølje da foretaket har trekk- og likviditetsfasilitet tilgjengelig i oppgjørsbanken.

Balanseførte obligasjoner med fortrinnsrett utgjorde 11,02 mrd. kroner pr. 31.12.2017, mot 4,61 mrd. kroner pr. 31.12.2016. OBOS Boligkreditt utstedte en obligasjon med fortrinnsrett like før inngangen til kvartalet, med innbetaling og balanseføring inn i fjerde kvartal. Etter siste utstedelse har OBOS Boligkreditt totalt sett fem obligasjoner i markedet som samlet bygger opp en tilfredsstillende kurve i det norske markedet. Alle utstedte obligasjoner er over 2,00 mrd. kroner, og kvalifiserer som 2A-eiendeler innenfor LCR-rammeverket.

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjorde 674,2 mill. kroner pr. 31.12.2017, mot 524,3 mill. kroner pr. 31.12.2016. Beløpet er relatert til trekk på bevilget trekkfasilitet i OBOS-banken AS i forbindelse med overføring av utlånportefølje fra banken til boligkredittforetaket og finansiering av løpende overpantsettelse i foretaket.

Egenkapital i OBOS Boligkreditt utgjorde 800,2 mill. kroner pr. 31.12.2017. Foretaket har hittil i år fått tilført totalt 400,0 mill. kroner fra eier. Selskapet er kapitalisert for videre vekst.

Likviditet

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

Likviditetsporteføljen består pr. utgangen av 4. kvartal 2017 av 26,0 mill. kroner i bankinnskudd i oppgjørsbank, samt 30,2 mill. kroner plassert i et LCR 1A-kvalifiserende obligasjonsfond.

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

Foretaket rapporter LCR på 553 % pr. 31.12.2017. Pr. 31.12.2016 rapporterte foretaket LCR på 603 %.

Soliditet og kapitalkrav

Kapitaldekningen i foretaket endte på 17,70 % pr. 4. kvartal 2017, mot 19,04 % ved årsskiftet. Kjernekapitaldekningen og den rene kjernekapitaldekningen er sammenfallende med kapitaldekningen ved utgangen av perioden da foretaket ikke har utstedt øvrig ansvarlig kapital.

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

Utsikter fremover

Kredittforetaket har hatt en vellykket oppstart og en svært god vekst. Det forventes en noe mer moderat balansevekst i foretaket fremover. Foretaket jobber p.t. med å få på plass nødvendig avtaler med relevante motparter av sikringsavtaler for å kunne gjøre utstedelser i fastrentepapirer. I nærmeste fremtid forventes imidlertid all finansiering gjennomført i det norske markedet i norske kroner.

Oslo 14.02.2018

Styret i OBOS Boligkreditt AS

Nøkkeltall

(Beløp i MNOK)

	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	1.1 - 31.12 2017	1.1 - 31.12 2016
Rentabilitet/lønnsomhet				
1) Rentenetto i % av gjennomsnittlig forvaltningskapital	0,97 %	0,39 %	0,80 %	0,44 %
2) Kostnadsprosent	9,7 %	61,3 %	8,3 %	49,5 %
3) EK-avkastning etter skatt	9,4 %	1,3 %	7,6 %	1,9 %
Hovedtall balanse				
4) Brutto utlån til kunder på egen balanse	12 503	5 135	12 503	5 135
5) Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
6) Misligholdte engasjement i % av brutto utlån	0,01 %	0,00 %	0,01 %	0,00 %
7) Forvaltningskapital	12 560	5 540	12 560	5 540
8) Gjennomsnittlig forvaltningskapital	11 577	5 307	8 612	5 307
9) Overpantsettelse	113,4 %	111,9 %	113,4 %	111,9 %
Soliditet				
10) Ren kjernekapitaldekning	17,70 %	19,04 %	17,70 %	19,04 %
11) Kjernekapitaldekning	17,70 %	19,04 %	17,70 %	19,04 %
12) Total kapitaldekning	17,70 %	19,04 %	17,70 %	19,04 %
13) Egenkapital i % av forvaltningskapital	6,4 %	7,2 %	6,4 %	7,2 %
Bemanning				
14) Antall fast ansatte	0	0	0	0
15) 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 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				

Resultatregnskap

(Beløp i TNOK)

		4. kvartal	4. kvartal		
	NOTER	2017	2016	2017	2016
Renteinntekter		67 884	26 473	208 560	30 620
Rentekostnader		-39 680	-21 275	-133 021	-23 442
Netto renteinntekter	4	28 204	5 197	75 539	7 177
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester		-61	-	-205	-
Netto provisjonsinntekter		-61	-	-205	-
Netto verdiendr. og gev./ (tap) på fin. Instrumenter	5	69	-240	214	-240
Sum netto inntekter		28 212	4 957	75 548	6 937
Administrasjonskostnader		-339	-	-339	-
Andre driftskostnader	6	-2 405	-3 184	-5 961	-3 552
Sum driftskostnader		-2 744	-3 184	-6 300	-3 552
Resultat før tap på utlån, garantier mv.		25 469	1 773	69 248	3 384
Tap på utlån og garantier mv.		-	-	-	-
Resultat før skattekostnad		25 469	1 773	69 248	3 384
Skattekostnad		-6 115	-443	-16 622	-846
Resultat for perioden	13	19 354	1 330	52 626	2 538
TOTALRESULTAT	13	19 354	1 330	52 626	2 538
Hvorav					
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse		-33 113	-1 208	160	-
Avgitt konsernbidrag	13	52 466	2 538	52 466	2 538
Sum		19 354	1 330	52 626	2 538

Balanse

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	7,8	25 960	370 472
Netto utlån til og fordringer på kunder	7,9,12	12 503 446	5 139 407
Pengemarkedsfond	9	30 184	29 970
Utsatt skattefordel		6	60
SUM EIENDELER		12 559 596	5 539 909
		31.12.2017	31.12.2016
GJELD OG EGENKAPITAL			
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	7,9	674 217	524 303
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	6,7,9,10	11 016 146	4 612 122
Annen gjeld	6	69 035	3 384
Betalbar skatt		-	60
SUM GJELD		11 759 398	5 139 870
Aksjekapital	13	101 000	1 000
Overkurs	13	699 039	399 039
Annen egenkapital	13	160	-
SUM EGENKAPITAL		800 198	400 039
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		12 559 596	5 539 909

Kontantstrøm

(Beløp i TNOK)

	NOTER	31.12.2017	31.12.2016
Resultat før skatt		69 248	3 384
Resultatførte renter på utlån til kunder	4	-208 399	-30 234
Innbetaling av renter fra kunder og kredittinstitusjoner	4	201 729	26 033
Utlån til kunder overført fra morselskap	7	-7 339 705	-5 135 205
Resultatførte renter på pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner		214	-211
Innbetaling av renter på pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner		2 637	1 318
Inn- og utbetalinger av annen gjeld		-72 419	-
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter ført til virkelig verdi	5	-116	-240
Betalte skatter		-60	-
Endring i andre periodiserte renter		-16 322	15 313
Endring i andre tidsavgrensninger		69 035	-3 788
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-7 294 158	-5 123 630
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, andeler og andre verdipapirer		-	-30 000
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-30 000
Opptak av obligasjoner med fortrinnsrett	10	6 399 733	4 599 760
Netto opptak av rammekreditter	6	149 914	524 303
Brutto innbetaling av egenkapital	8	400 000	400 039
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		6 949 646	5 524 102
(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.

Kvartalsvis resultatutvikling

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2017	3. kvartal 2017	2. kvartal 2017	1. kvartal 2017	4. kvartal 2016
Renteinntekter	67 884	55 952	47 825	36 899	26 473
Rentekostnader	-39 680	-34 868	-31 693	-26 779	-21 275
Netto renteinntekter	28 204	21 084	16 132	10 119	5 197
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-205	-144	-32	-58	-
Netto provisjonsinntekter	-205	-144	-32	-58	-
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter	69	-20	353	-188	-240
Sum netto inntekter	28 212	21 010	16 453	9 873	4 957
Andre driftskostnader	-2 405	-1 344	-1 106	-1 106	-3 184
Sum driftskostnader	-2 744	-1 344	-1 106	-1 106	-3 184
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	25 469	19 666	15 347	8 767	1 773
Tap på utlån og garantier mv.	-	-	-	-	-
Resultat før skattekostnad	25 469	19 666	15 347	8 767	1 773
Skattekostnad	-6 115	-4 720	-3 683	-2 104	-443
Resultat for perioden	19 354	14 946	11 663	6 663	1 330
TOTALRESULTAT	19 354	14 946	11 663	6 663	1 330
Hvorav					
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	-33 113	14 946	11 663	6 663	-1 208
Avgitt konsernbidrag	52 466	-	-	-	2 538
Sum	19 354	14 946	11 663	6 663	1 330

Balanseutvikling

(Beløp i TNOK)

EIENDELER	31.12.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017	31.12.2016
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	25 960	23 043	21 121	48 753	370 472
Netto utlån til og fordringer på kunder	12 503 446	10 541 369	10 270 956	7 709 601	5 139 407
Pengemarkedsfond	30 184	30 115	30 135	29 783	29 970
Utsatt skattefordel	6	60	60	60	60
SUM EIENDELER	12 559 596	10 594 587	10 322 271	7 788 197	5 539 909
GJELD OG EGENKAPITAL	30.09.2017	30.09.2017	30.06.2017	31.03.2017	31.12.2016
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	674 217	738 278	485 060	165 989	524 303
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	11 016 146	9 012 430	9 012 999	7 013 343	4 612 122
Annen gjeld	69 035	-	-	-	3 384
Utsatt skatt	-	10 507	5 787	2 104	-
Betalbar skatt	-	60	60	60	60
SUM GJELD	11 759 398	9 761 276	9 503 906	7 181 496	5 139 870
Aksjekapital	101 000	101 000	101 000	100 000	1 000
Overkurs	699 039	699 039	699 039	500 039	399 039
Annen egenkapital	160	33 273	18 327	6 663	-
SUM EGENKAPITAL	800 198	833 311	818 365	606 702	400 039
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	12 559 596	10 594 587	10 322 271	7 788 197	5 539 909

Note 1: Innledning

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

Note 2: Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten for OBOS Boligkreditt (Kredittforetaket) er avlagt i henhold til IAS 34. Delårsregnskapet omfatter perioden 01.01.2017 til 31.12.2017, og er utarbeidet i overensstemmelse med forenklet IFRS. Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som også er kredittforetakets funksjonelle valuta. Utover dette fremkommer en beskrivelse av regnskapsprinsipper som er lagt til grunn i årsregnskapet for 2016. Regnskapene er ikke reviderte.

Godkjente standarder og tolkninger som ikke er trådt i kraft: IFRS 9 Finansielle instrumenter

De nye reglene gjelder fra 1. januar 2018. OBOS Boligkreditt har gjennomført en analyse knyttet til endringer i klassifisering og måling av eiendeler og gjeld etter IFRS 9 rammeverket. Det har blitt konkludert med at forretningsmodellen «inndrive kontraktsfestede kontantstrømmer samt å selge» bli benyttet for utlånsporteføljen, hvilket innebærer klassifisering til virkelig verdi i balansen, måling til amortisert kost over resultatet og at differansen føres over utvidet resultat.

IFRS 9: Nedskrivning

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

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

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

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

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

anvendelse av ekspertvurderinger. Som beslutningsgrunnlag for fremtidsrettet informasjon legges det også til grunn OBOS' makroøkonoms vurderinger.

Det er forventet at nedskrivningsberegningene under IFRS 9 vil bli mer volatile og prosykliske enn under IAS 39, hovedsakelig som en følge av anvendelse av betydelig subjektivitet i fastsettelsen av de fremtidige scenarioene, samt overgang fra påløpte tap til forventet tap. OBOS Boligkreditt bokfører utlån til virkelig verdi i balansen. Ved beregning av virkelig verdi av utlånsporteføljen er ikke Steg 1-tap inkludert, iht. gjeldende beregningsmetodikk. Det forventes dermed tilnærmet ingen effekt av overgangen til IFRS 9 pr 1.1.2018 for OBOS Boligkreditt.

Note 3: Regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

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

Nedskrivninger av finansielle eiendeler:

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

Note 4: Netto rente og kredittprovisjonsinntekter

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kredittinst. amortisert kost	15	337	161	385
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, amortisert kost	67 870	26 135	208 399	30 234
Sum renteinntekter og lignende inntekter	67 884	26 473	208 560	30 620
Rentekostn. og lign. kostn. på gjeld til kredittinst. amortisert kost	39 680	21 275	133 021	23 442
Sum rentekostnader og lignende kostnader	39 680	21 275	133 021	23 442
Sum netto rente- og kredittprovisjonsinntekter	28 204	5 197	75 539	7 177

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

(Beløp i TNOK)

	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på andeler i pengemarkedsfond	69	-240	214	-240
Sum	69	-240	214	-240

Note 6: 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
Balansposter		
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 kredittamme 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 7: Eiendeler og forpliktelse målt til amortisert kost

(Beløp i TNOK)

For følgende balanseposter er bokført verdi tilnærmet lik virkelig verdi; 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 8: 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	-
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 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 markedssdata.

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

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

Pengemarkedsfond

Kredittforetaket innhenter periodiske verdsettelsener fra forvalter av pengemarkedsfondet.

Pr. 31.12.17	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Sertifikater og obligasjoner	-	30 184	-	30 184
Sum eiendeler	-	30 184	-	30 184

Note 10: Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(Beløp i TNOK)

Endring i verdipapirgjeld	Balanse 31.12.2017	Emittert 2017	Forfalt/ innløst 2017	Øvrige endringer 2017	Balanse 31.12.16
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:

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 per 31.12.2017:

ISIN	Type	Forfall	Nom.verdi	Bokført verdi	Påløpt rente	Bokført verdi ink. påløpt	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 11: Sikkerhetsmasse

(Beløp i TNOK)

Sikkerhetsmasse	31.12.2017	31.12.2016
Brutto utlån sikret med pant i bolig (bolighypoteklån) ¹⁾	12 470 800	5 135 205
Sum sikkerhetsmasse	12 470 800	5 135 205
Sikkerhetsmassens fyllingsgrad	113,4 %	111,9 %

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

Note 12: 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	
Avgitt konsernbidrag			-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	
Egenkapital pr. 31.12.2017:	101 000	699 039	160	800 198



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