

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for morselskapet og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kredittrisiko. OBOS-banken har etablert egen avdeling og systemer for kreditt og kredittvurdering. Det henvises til nærmere omtale i note 26, 27 og 28, samt ytterligere detaljert informasjon i OBOS-bankens årsregnskap.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til OBOS-bankens årsrapport. For øvrig virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi, hvor de aller fleste er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater er i størrelsesorden 11 % av den rentebærende gjelden, eksklusiv OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra seks måneder til tretten år og en måned målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ per 31.12.18	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.18	Verdiendring 2018
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 345 000	2 345 000	8 571	5 244
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 232 298	2 419 355	-41 511	23 922
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	485 441	-36 218	17 205
Sum sikringsinstrumenter	5 062 739	5 249 796	-69 158	46 370

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske og internasjonale finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2018 og 31. desember 2017:

Beløp i tusen kroner	2018		2017	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	4 751 537	2,79 %	5 014 548	2,19 %
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig	7 466 914	2,39 %	5 129 923	2,18 %
Bankinnskudd fra kunder	16 584 346	1,27 %	15 133 203	1,04 %
Obligasjonsgjeld - langsiktig	22 673 254	2,09 % ¹⁾	19 739 967	1,88 %
Obligasjonsgjeld - kortsiktig	3 138 030	2,29 % ¹⁾	1 829 543	1,97 %
Finansielle derivater	82 056	-	130 624	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	2 166	0,40 %	9 864	1,37 %
Annen langsiktig rentebærende gjeld	273 966	2,62 %	271 466	2,45 %
Sum rentebærende gjeld	54 972 269	1,95 %	47 259 139	1,68 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 387 millioner kroner pantsikret i fast eiendom.

Følgende oversikt viser de kommende rentereguleringstidspunktene for konsernets ulike rentebærende forpliktelser:

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

Beløp i tusen kroner	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	2020	2021	2022	2022	Etter 2023	Sum
Utlån og fordringer										
til kunder										
Utlån til										
personmarked	11 535 480	5 543	5 989	16 467	16 432	157 469	2 871	74 214	74 679	11 889 145
Personallån	1 442 802	-	-	-	-	-	-	756	6 718	1 450 276
Utlån til										
bedriftsmarked	21 293 570	44 371	-	-	11 908	68 999	-	14 497	51 952	21 485 297
Kasse, drifts- og brukskreditter	57 308	-	-	-	-	-	-	-	-	57 308
Sum utlån og for- dringer til kunder	34 329 160	49 913	5 989	16 467	28 340	226 468	2 871	89 467	133 350	34 882 026
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt- institusjoner										
institusjoner	4 644 060	81 371	12 512	-	-	-	-	-	13 595	4 751 537
Obligasjoner	17 484 695	-	-	-	400 763	1 510 799	579 066	324 260	2 373 670	22 673 254
Finansielle derivater	56 044	183	-	-	-	950	23 059	1 299	-	81 535
Finansiell leasing	-	-	-	-	-	-	-	-	2 017	2 017
Annen langsiktig gjeld	270 566	-	-	-	1 383	-	-	-	-	271 949
Sum langsiktig rentebærende gjeld	22 455 364	81 554	12 512	-	402 146	1 511 749	602 125	325 559	2 389 282	27 780 292
Gjeld til kreditt- institusjoner										
Bankinnskudd fra kunder	7 466 706	-	-	208	-	-	-	-	-	7 466 914
Obligasjoner	16 584 346	-	-	-	-	-	-	-	-	16 584 346
Finansielle derivater	2 522 898	-	146 019	449 113	-	-	-	-	20 000	3 138 030
Finansiell leasing	521	-	-	-	-	-	-	-	-	307
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	1 009	-	-	-	-	-	1 009
1 157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	26 575 628	-	146 019	450 330	-	-	-	-	20 000	27 191 977
Sum rente- bærende gjeld	49 030 992	81 554	158 530	450 330	402 146	1 511 749	602 125	325 559	2 409 282	54 972 269

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt og for å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette gjøres gjennom en diversifisert tilgang av finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringseiendom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særskilt OBOS-banken, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold i markedet.

Konsernets gjeldsportefølge søkes å ha en jevn balansert forfallsprofil over de kommende årene for blant annet å redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen vises nedenfor.

Beløp i tusen kroner	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	2020	2021	2022	2022	Etter 2023	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	19 408	35 564	28 649	125 017	59 139	54 118	19 470	18 078	11 529 701	11 889 145
Personallån	61	81	166	10 986	2 044	5 302	4 718	5 411	1 421 508	1 450 276
Utlån til bedriftsmarked	475	174	102 617	392 265	92 356	26 295	30 663	116 050	20 724 402	21 485 297
Kasse, drifts- og brukskreditter	48 408	-	-	8 900	-	-	-	-	-	57 308
Sum utlån og for- dringer til kunder	68 352	35 819	131 431	537 168	153 539	85 715	54 851	139 540	33 675 612	34 882 026
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt- institusjoner										
Obligasjoner	-	-	-	-	879 636	2 732 762	561 311	295 523	282 304	4 751 537
Finansielle derivater	-	-	-	-	41 733	10 362	120	95	29 225	81 535
Finansiell leasing	-	-	-	-	1 008	1 008	-	-	-	2 017
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	149 907	-	120 658	-	1 383	271 949
Sum langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	5 463 655	7 892 473	5 749 222	6 128 372	2 546 570	27 780 292
Gjeld til kreditt- institusjoner										
Bankinnskudd fra kunder	6 854 659	57 966	280 480	273 810	-	-	-	-	-	7 466 914
Obligasjoner	86 779	20 000	485 941	2 545 310	-	-	-	-	-	3 138 030
Finansielle derivater	-	213	-	307	-	-	-	-	-	521
Finansiell leasing	252	252	252	252	-	-	-	-	-	1 009
Annen kortsiktig gjeld	1 157	-	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	23 527 193	78 431	766 673	2 819 680						27 191 977
Sum rente- bærende gjeld	23 527 193	78 431	766 673	2 819 680	5 463 655	7 892 473	5 749 222	6 128 372	2 546 570	54 972 269

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2018 (400 millioner kroner per 31. desember 2017) i innvilget kassekreditt og 3,3 milliarder kroner (3,0 milliarder kroner per 31. desember 2017) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

Når lokale reguleringer tillater det, deltar datterselskaper i OBOS BBLs konsernkontoordning for plassering av overskuddslikviditet.

Konsernet har betydelige merverdier i sine investeringer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA som kan realiseres om nødvendig. Investeringer i tilknyttede selskaper omtales i note 16.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er det tap som konsernet vil bli påført hvis motpart ikke gjør opp sine finansielle forpliktelser. Boligsalg utgjør den største delen av driftsinntektene og oppgjør skjer kontant ved levering. Konsernet har det vesentlige av kredittrisiko knyttet til kundefordringer og utlån til kunder. Utlån til kunder utføres i sin helhet i OBOS-banken. Banken er underlagt Finanstilsynets regler og har egne rutiner og retningslinjer for kredittvurdering av kunder og avsetning til tap i tråd med disse. For øvrig virksomhet gjøres egne vurderinger av kunders betalingsevne basert på konsernets retningslinjer for kredittvurdering og historiske tap.

Konsernet vurderer kredittrisikoen i kundefordringene som lav på bakgrunn av mange kunder med geografisk spredning. Ved utleie av næringseiendom forskuddsfaktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i høyt antall kunder innen privatmarkedet, rutinene for kredittvurdering, lave historiske tap og en stor andel av utlån til borettslag innen bedriftsmarkedet. Det henvises til note 28 for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken.

Konsernets garantiansvar fremgår av note 22. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 116 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske kroner relativt til hovedsakelig svenske kroner gjennom en betydelig virksomhet i Sverige. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i dens funksjonelle valuta og konsernet har derfor en ubetydelig valutaeksponering gjennom sin operative virksomhet.

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av translasjonseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 % mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 40 millioner kroner lavere/høyere i 2018 (omtrent 27 millioner kroner i 2017).

Prosjektfinansiering foretas i hvert enkelt selskap i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner.

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i utvidet resultat i 2018 er en kostnad på 0,2 millioner kroner etter skatt (inntekt på 17,2 millioner kroner etter skatt i 2017).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. OBOS-konsernet skal påse at;

(a) total konsolidert rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken) ikke overstiger 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken), og

(b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

Bokført egenkapital

+ merverdier eiendom

+ merverdier datterselskaper

+ merverdier aksjeinvesteringer.

Merverdi eiendommer består av tre poster:

- Merverdier på boligtomter for utvikling
- Justering for overgang fra løpende inntektsføring av boligprosjekter til inntektsføring etter fullført kontraktsmetode
- Skattemessig justering av investeringseiendommer

OBOS innhenter eksterne verdivurderinger av alle vesentlig datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank, forsikring og eiendomsmegling, samt for OBOS Energi.

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA. Disse to selskapene innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, som følge av betydelig innflytelse, og endring i virkelig verdi (børskurs) innregnes derfor ikke over resultatregnskapet løpende.

Alle beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Bokført egenkapital	22 531 032	19 914 770
Merverdi eiendommer	11 628 545	6 693 091
Merverdi finansielle investeringer	3 204 324	3 143 853
Merverdi datterselskaper	3 250 573	-
Sum merverdier	18 083 442	9 836 945
Verdijustert egenkapital	40 614 474	29 751 715
Verdijustert totalbalanse	101 557 961	84 266 478
Verdijustert egenkapitalandel	40,0 %	35,3 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	64 861 604	52 754 520
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	62,6 %	56,4 %

Per 31. desember 2018 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 40,6 milliarder kroner (29,8 milliarder kroner i 2017). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2018 og 2017.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2018 og 2017.