

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Utbruddet av koronapandemien har økt den finansielle markedsrisikoen. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det i all hovedsak normal drift i OBOS-konsernet, men med tiltakende negative markedseffekter. 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 13 % av den rentebærende gjelden, eksklusive 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 balanse-tidspunktet.

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ per 31.12.19	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2019	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.19	Verdiendring 2019
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	4 491 000	3 806 381	-12 235	-14 263
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	2 512 472	14 672 297	-48 394	-6 063
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	485 441	-17 606	18 612
Sum sikringsinstrumenter	7 488 914	18 964 119	-78 236	-1 714

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 2019 og 31. desember 2018:

Beløp i tusen kroner	2019		2018	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	3 715 876	3,46 %	4 751 537	2,79 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	6 965 134	3,13 %	7 466 914	2,39 %
Bankinnskudd fra kunder	17 367 815	1,41 %	16 584 346	1,27 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	25 852 819	2,55 % ¹⁾	22 673 254	2,09 %
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	3 726 529	2,48 % ¹⁾	3 138 030	2,29 %
Finansielle derivater og virkelig verdi-sikring	75 889	-	82 056	-
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	220 527	3,10 %	273 966	2,62 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	149 970	3,50 %	2 166	0,40 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	374 994	2,49 %	-	-
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	59 633	2,67 %	-	-
Sum rentebærende gjeld	58 509 186	2,33 %	54 972 269	1,95 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 010 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 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Sum
Utlån og fordringer										
til kunder										
Utlån til										
personmarked	12 024 460	525	3 433	5 075	142 409	95 344	70 385	36 704	75 802	12 454 137
Personallån	1 701 566	-	-	-	6 755	2 730	1 285	-	9 091	1 721 428
Utlån til										
bedriftsmarked	25 410 155	9 804	-	1 662	64 783	3 953	14 201	2 123	51 565	25 558 246
Kasse, drifts- og brukskreditter	479 073	-	-	-	-	-	-	-	-	479 073
Sum utlån og fordringer til kunder	39 615 255	10 329	3 433	6 737	213 947	102 027	85 870	38 827	136 458	40 212 883
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt-										
institusjoner	3 715 876	-	-	-	-	-	-	-	-	3 715 876
Obligasjoner	19 087 421	-	-	-	1 183 195	579 361	324 434	1 771 786	2 906 623	25 852 819
Virkelig verdi-sikring	4 126	-	-	-	-	-	-	-	-	4 126
Finansielle derivater	10 872	-	-	-	2 322	36 194	2 777	-	-	52 165
Annen lang-siktig gjeld	220 527	-	-	-	-	-	-	-	-	220 527
Forpliktelse bruksrettseiendel	374 994	-	-	-	-	-	-	-	-	374 994
Sum langsiktig rentebærende gjeld	23 413 815	-	-	-	1 185 517	615 555	327 211	1 771 786	2 906 623	30 220 506
Gjeld til kreditt-										
institusjoner	6 965 134	-	-	-	-	-	-	-	-	6 965 134
Bankinnskudd										
fra kunder	17 367 815	-	-	-	-	-	-	-	-	17 367 815
Obligasjoner	3 456 590	-	-	249 939	-	-	-	-	20 000	3 726 529
Virkelig verdi-sikring	1 992	-	-	-	-	-	-	-	-	1 992
Andre finansielle derivater	17 606	-	-	-	-	-	-	-	-	17 606
Annen kort-siktig gjeld	149 970	-	-	-	-	-	-	-	-	149 970
Forpliktelse bruksrettseiendel	59 633	-	-	-	-	-	-	-	-	59 633
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	28 018 740	-	-	249 939	-	-	-	-	20 000	28 288 679
Sum rentebærende gjeld	51 432 556	-	-	249 939	1 185 517	615 555	327 211	1 771 786	2 926 623	58 509 186

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, næringsseiendom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særlig 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 gjeldsportefølje 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 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	10 718	24 851	37 561	163 410	39 998	80 160	15 131	31 018	12 051 292	12 454 137
Personallån	67	30	6 008	19 789	9 426	3 890	4 862	5 470	1 671 886	1 721 428
Utlån til bedriftsmarked	1 029	115 430	1 221	1 933	137 081	22 474	101 148	77 681	25 100 249	25 558 246
Kasse, drifts- og brukskreditter	304 515	-	-	9 978	-	164 580	-	-	-	479 073
Sum utlån og fordringer til kunder	316 328	140 310	44 790	195 110	186 505	271 103	121 141	114 169	38 823 427	40 212 883
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	2 673 293	602 889	292 677	12 689	134 327	3 715 876
Obligasjoner	-	-	-	-	4 821 689	5 932 405	5 830 627	6 521 475	2 746 623	25 852 819
Virkelig verdi-sikring	-	-	-	-	-515	-	-	4 641	-	4 126
Finansielle derivater	-	-	-	-	5 376	-	-	-	46 788	52 165
Annen lang-siktig gjeld	-	-	-	-	-678	100 546	20 830	99 829	-	220 527
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	51 173	43 541	36 263	188 128	55 890	374 994
Sum langsiktig rentebærende gjeld					7 550 339	6 679 380	6 180 398	6 826 761	2 983 628	30 220 506
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 759 544	585 427	646 226	973 937	-	-	-	-	-	6 965 134
Bankinnskudd fra kunder	17 367 815	-	-	-	-	-	-	-	-	17 367 815
Obligasjoner	174 698	20 000	698 389	2 833 442	-	-	-	-	-	3 726 529
Virkelig verdi-sikring	-	-	-	1 992	-	-	-	-	-	1 992
Andre finansielle derivater	-	17 606	-	-	-	-	-	-	-	17 606
Annen kort-siktig gjeld	-	149 970	-	-	-	-	-	-	-	149 970
Forpliktelse bruksrettseiendel	14 927	14 953	14 910	14 843	-	-	-	-	-	59 633
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	22 316 984	787 956	1 359 525	3 824 214						28 288 679
Sum rentebærende gjeld	22 316 984	787 956	1 359 525	3 824 214	7 550 339	6 679 380	6 180 398	6 826 761	2 983 628	58 509 186

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2019 (400 millioner kroner per 31. desember 2018) i innvilget kassekreditt og 3,5 milliarder kroner (3,3 milliarder kroner per 31. desember 2018) 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, AF Gruppen ASA og JM AB 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 212 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 dets 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 53 millioner kroner lavere/høyere i 2019 (omtrent 40 millioner kroner i 2018).

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 2019 er en kostnad på 1,4 millioner kroner etter skatt (0,2 millioner kroner etter skatt i 2018).

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 kontraktmetode
- Skattemessig justering av investeringseiendommer

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

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

Beløp i tusen kroner	31.12.2019	31.12.2018
Bokført egenkapital	25 979 252	22 531 032
Merverdi eiendommer	10 091 138	11 628 545
Merverdi finansielle investeringer	5 553 450	3 204 324
Merverdi datterselskaper	3 504 516	3 250 573
Sum merverdier	19 149 104	18 083 442
Verdijustert egenkapital	45 128 356	40 614 474
Verdijustert totalbalanse	110 141 198	101 557 961
Verdijustert egenkapitalandel	41,0 %	40,0 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	68 875 217	64 861 604
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	65,5 %	62,6 %

Per 31. desember 2019 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 45,1 milliarder kroner (40,6 milliarder kroner i 2018). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2019 og 2018.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2019 og 2018.