



4. kvartal 2020

RESULTATPRESENTASJON 10. FEBRUAR 2021

1

Hovedpunkter

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

2

Segmentene

Boddvar Kaale
CFO/Konserndirektør
økonomi og finans

3

OBOS-banken

Marianne Gjertsen Ebbesen
Konserndirektør bank, megling og
boligkjøpsmodeller
og styreleder i OBOS-banken

1 Hovedpunkter

Høydepunkter
Hovedtall
Boligmarkedet



Høydepunkter per 4. kvartal 2020

- Godt resultat drevet av engangseffekter.
- Salg av OBOS Energi med resultateffekt på MNOK 699.
- Resultatnedgang som forventet i boligutvikling, men sterkt nyboligsalg i 2. halvår.
- Kraftige kostnadstilpasninger for å møte utfordringer rundt Covid-19.
- Godt posisjonert for vekst i Sverige.
- Passert 500 000 medlemmer.

Resultat før
skatt (IFRS) på

3 224 mill. kroner

Bokført
egenkapital på

29,1 mrd. kroner

Segmentresultat
før skatt på

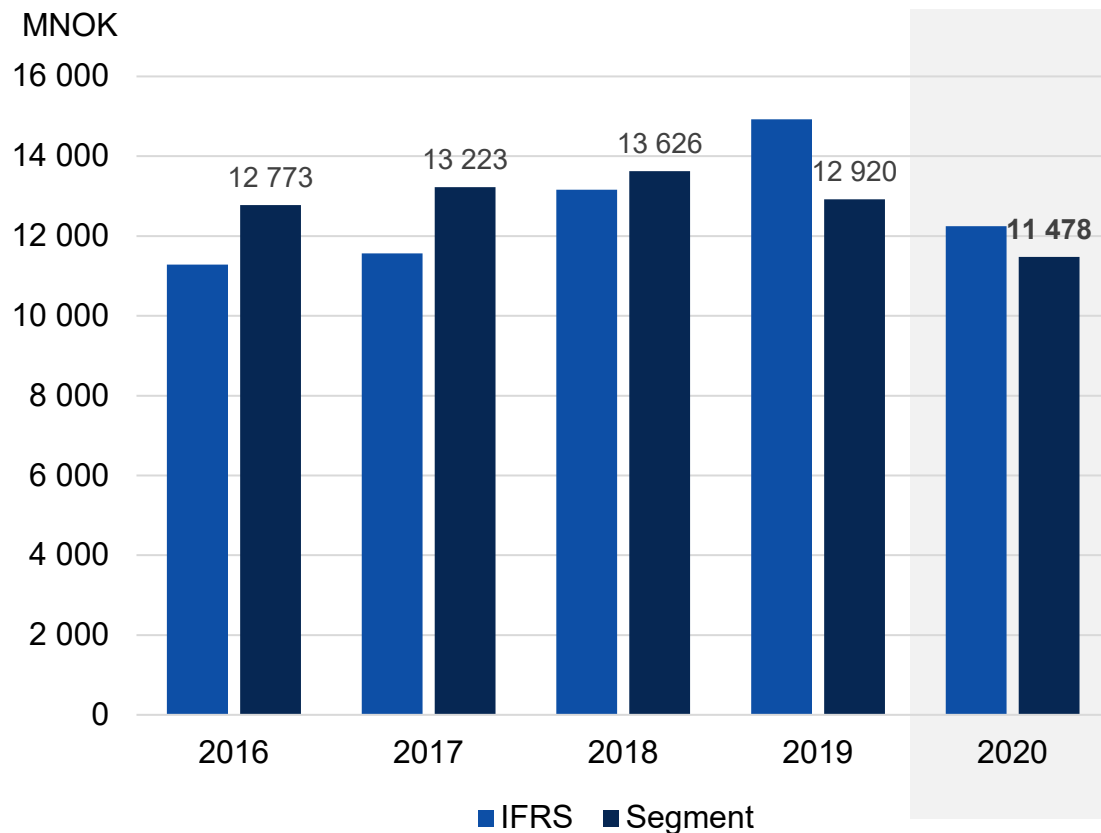
3 093 mill. kroner

Verdijustert
egenkapital på

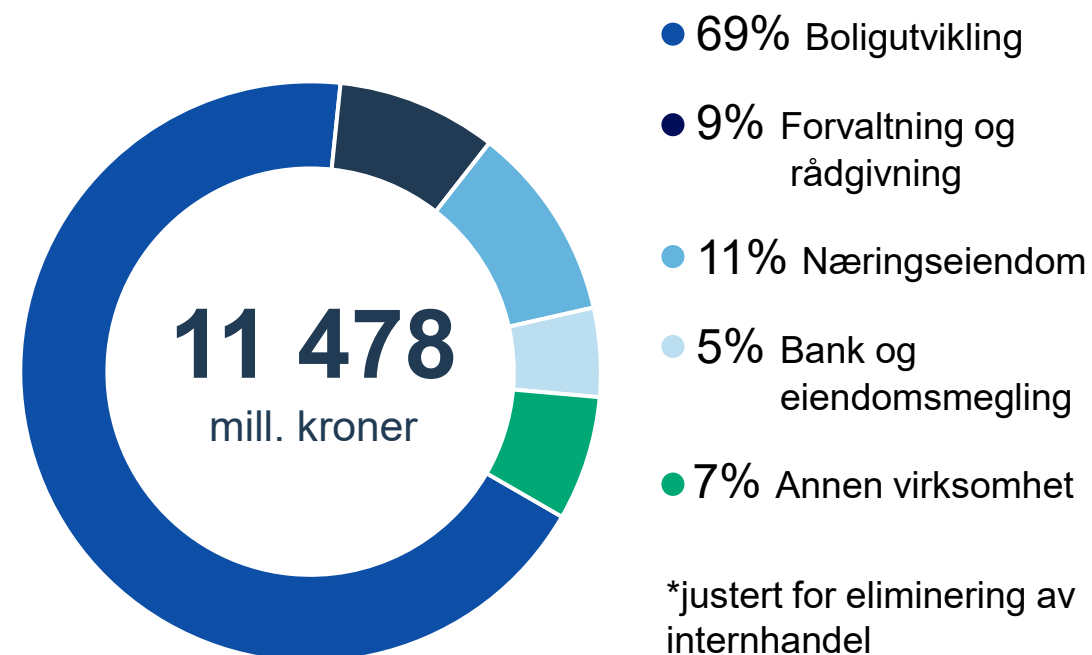
49,6 mrd. kroner

Hovedtall

Driftsinntekter

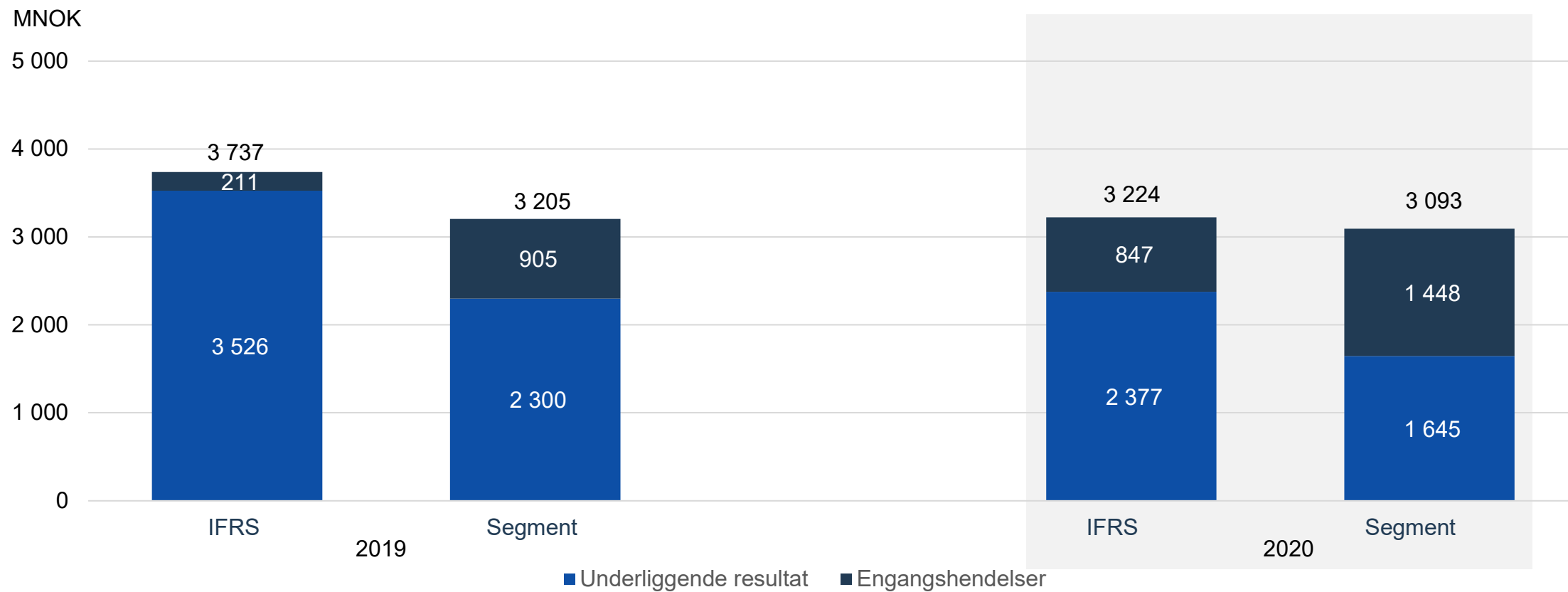


Fordeling segment *



Hovedtall

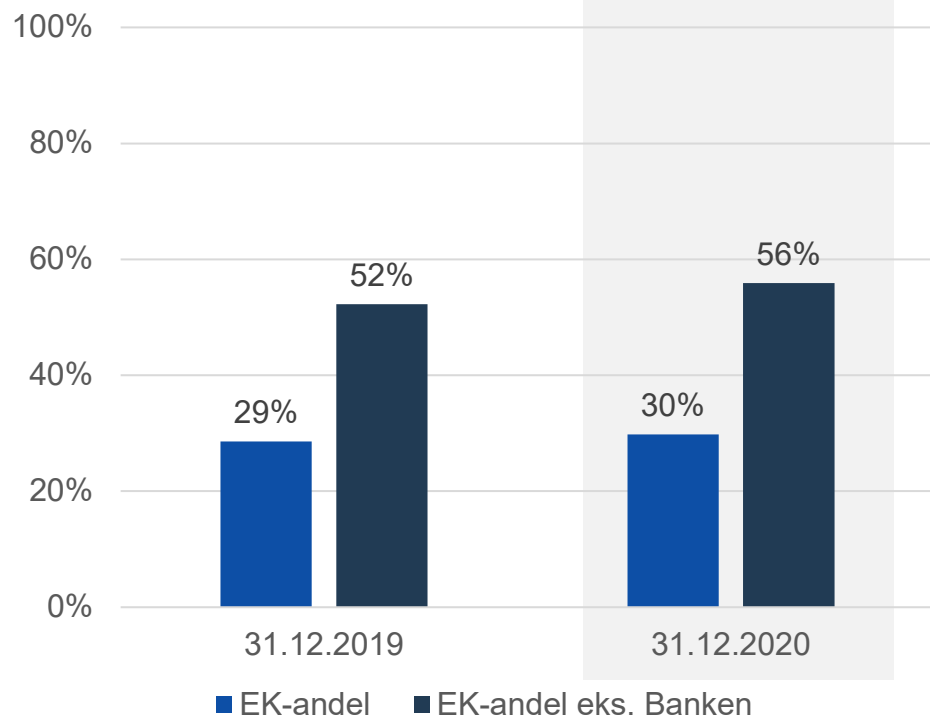
Resultat før skatt



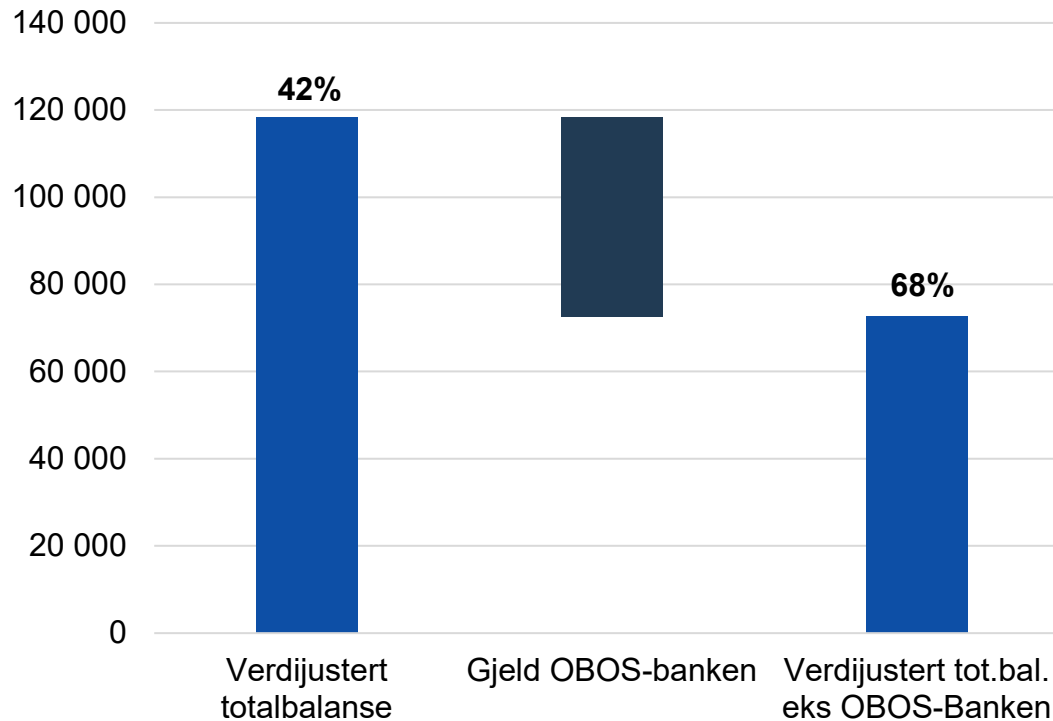
Hovedtall

Bokført egenkapitalandel

Egenkapitalandel

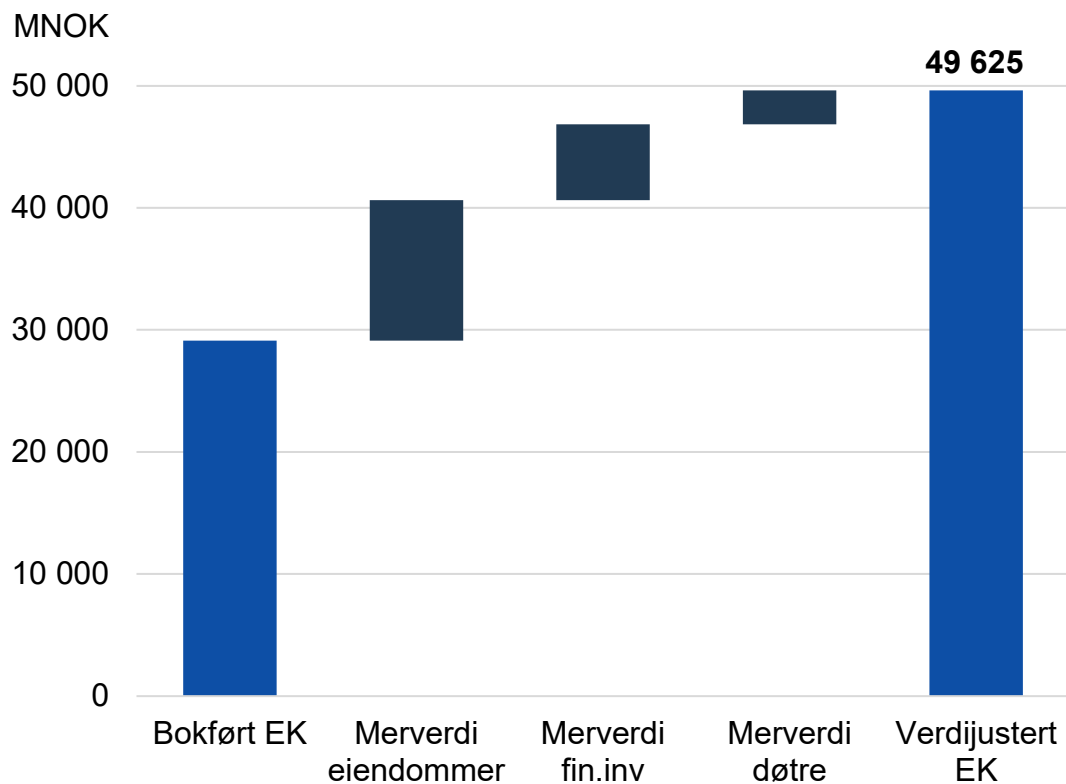


MNOK



Hovedtall

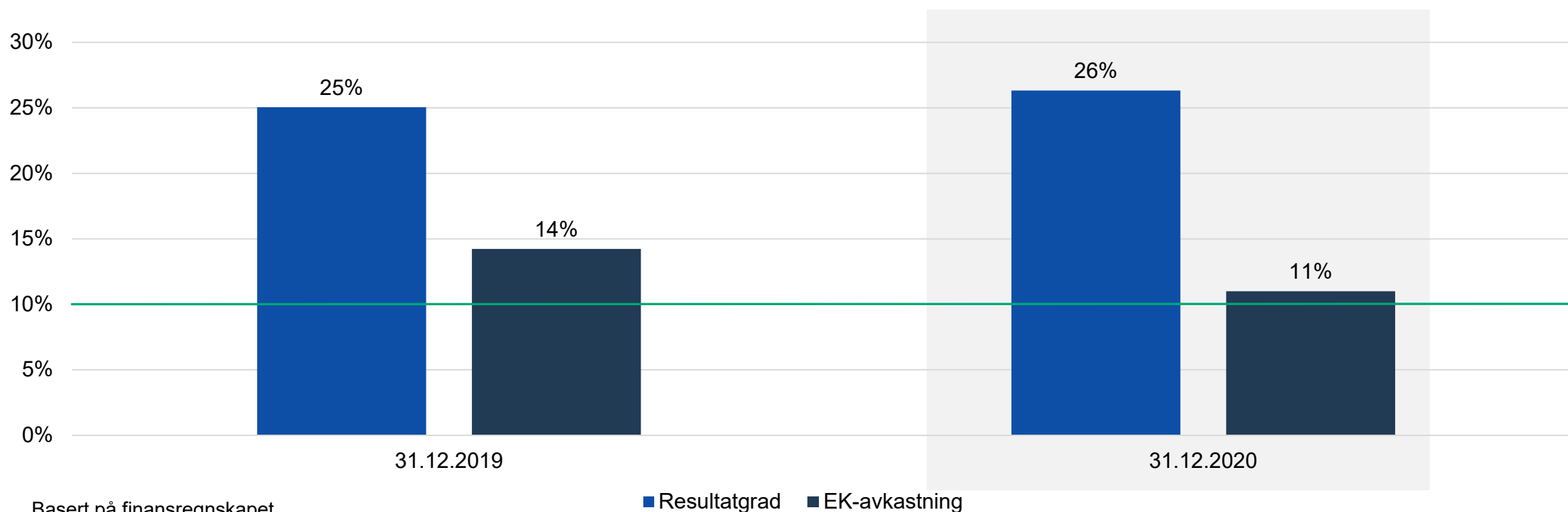
Verdijustert egenkapital



Merverdi eiendommer	31.12.2020	31.12.2019	Endring
IFRS 15	1 047	1 025	22
Investeringseiendom, skatt	856	760	96
Tomter OBOS Nye Hjem	2 036	2 201	-165
Tomter OBOS Fornebu	5 152	3 951	1 201
Tomter øvrig	2 431	2 155	277
Sum	11 522	10 091	1 452

Hovedtall

Avkastning og margin



Resultatgrad = Resultat før skatt / omsetning

EK-avkastning = Resultat etter skatt / gjennomsnittlig EK siste 12 måneder

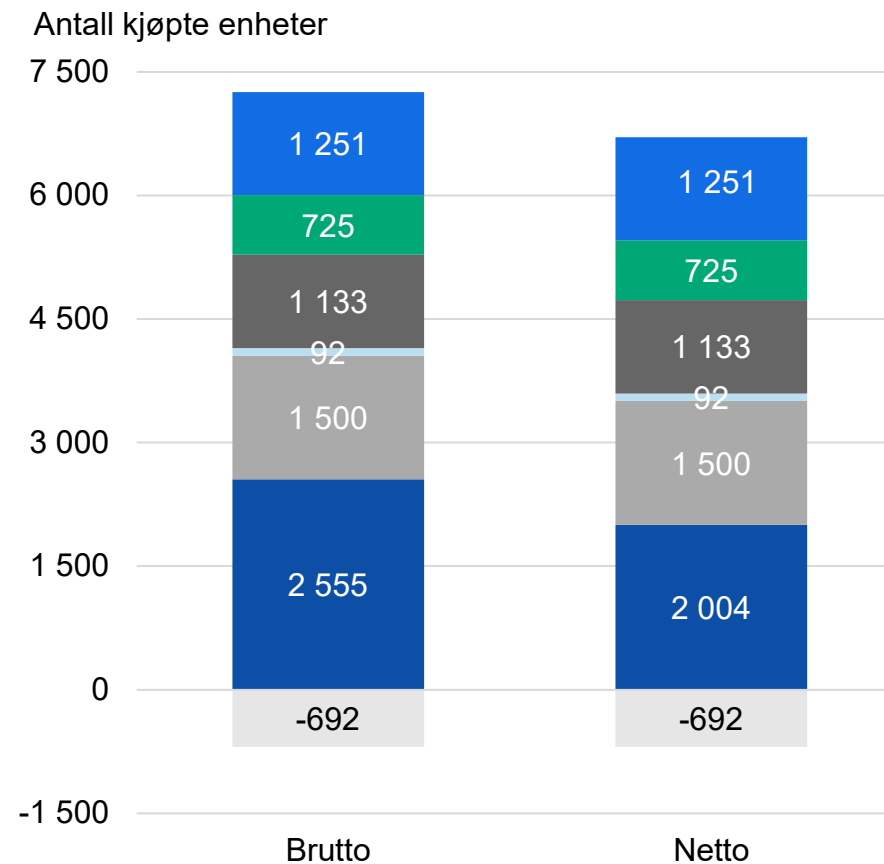
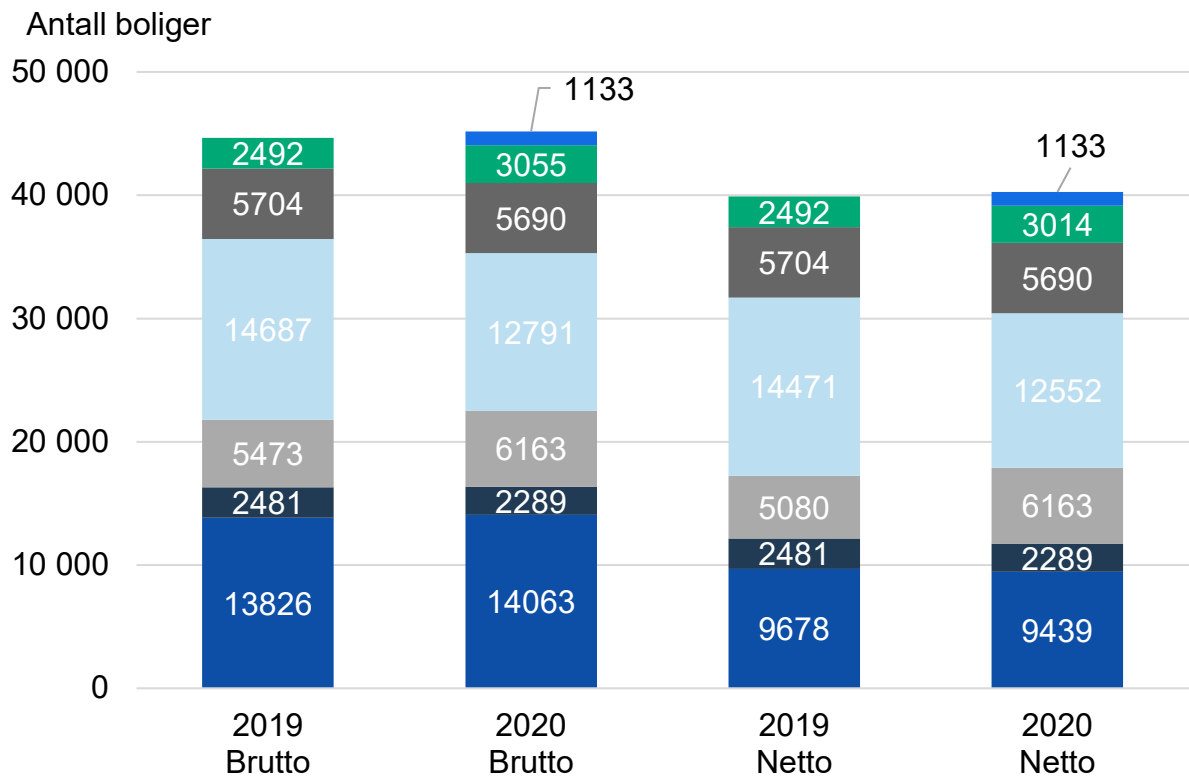
Grønn strek indikerer OBOS' EK-avkastningskrav 10%

En tydelig vekststrategi innenfor boligbygging

Fokus på lønnsom aktivitetsøkning i vekstmarkeder i Norge og Sverige

- Etablere ledende posisjon som leilighetsbygger i svenske storbyregioner, Stockholm, Gøteborg og Malmö – 1000 boliger i året innen 2025.
- Valgt å etablere organisk fremfor oppkjøp for å sikre balansert og lønnsom vekst.
- Vellykket start på medlemssatsingen i Sverige: mer enn 5000 medlemmer på 2 måneder.
- Sikre posisjonen som markedsleder på storprosjekter i Oslo samt styrke posisjonene i Bergen og Trondheim.
- Realisere potensialet på Fornebu nå som både overordnede planrammer og infrastruktur er på plass.
- Konsolidere og styrke posisjonene innenfor bygging av småhus i tre og leilighetsprosjekter i lønnsomme regionale delmarkeder i både Norge og Sverige - kontrollert og lønnsom vekst.

En solid tomtebank for fremtiden som stadig må fylles på



- OBOS Nye Hjem
- Ulven Bolig
- OBOS Block Watne
- OBOS Sverige
- OBOS Nya Hem
- Eliminering
- OBOS Fornebu
- OBOS Kärnhem

Miljø og bærekraft

OBOS har satt bærekraft som et av sine strategiske hovedmål

- Kontroll på klimarisiko
- Pågående arbeid om kontroll av egen virksomhet
- Arbeidet med bærekraft i et bredt perspektiv både miljømessig og sosialt

45%

Reduksjon av CO₂ i nybygg innen utgangen av 2025

243

 stk

Boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2020

Miljøsertifisering

BREEAM-NOR og Svanemerket på nye boligprosjekter

125

 mill. kroner

Avgitt til «livet mellom husene» i 2020



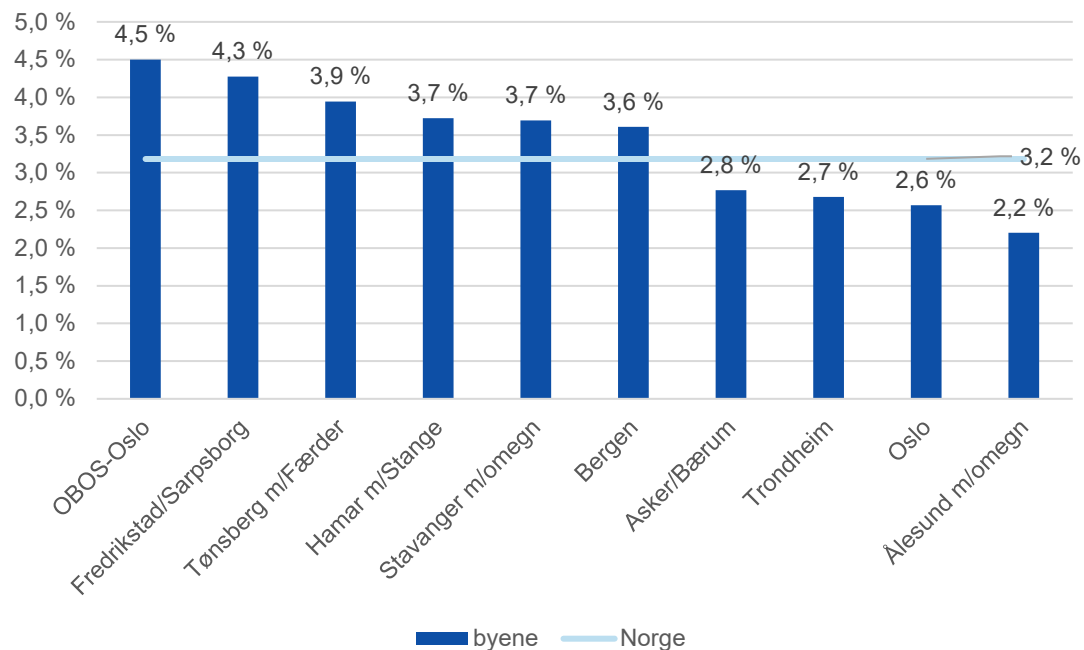
Boligmarkedet

Boligmarkedet

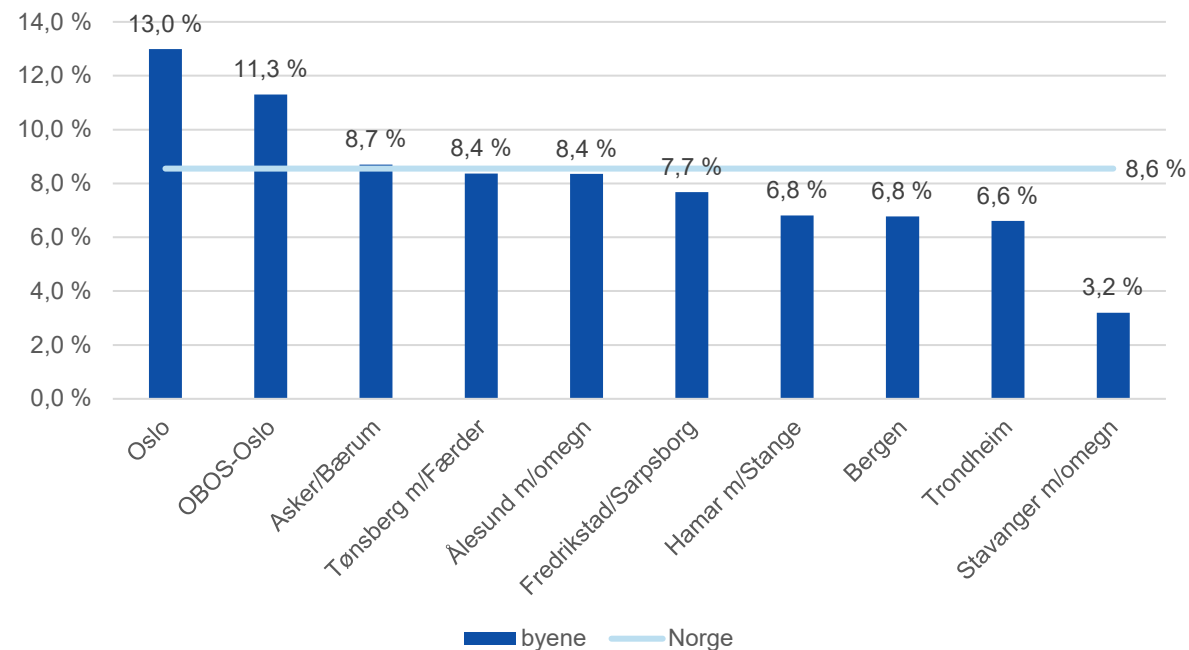
Prisstatistikk, brukte boliger

Sterkere prisvekst enn ventet i 2020. Få boliger til salgs bidrar til å presse opp prisene i januar

Bruktboligprisutvikling siste måned (per jan. 2021)



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per jan.21)



Boligmarkedet Norge i 2021

Prisoppgang på 5-6% nasjonalt og 6-8% i Oslo/Oslo-området

Prisveksten i Oslo/Oslo-området er ventet å bli noe høyere enn nasjonalt pga. ekstra lavt tilbud i forhold til behovet og stort akkumulert boligunderskudd.

Unormalt sterk prisvekst på starten av året gjør at prisforventningen er økt fra 4 til 6% og 6 til 8% hhv. nasjonalt og i Oslo



- Rekordlav styringsrente og rekordlave boliglånsrenter (på ca.1,5%)
- Lavere bruktboliglager og høy boliggetterspørsel
- Bra optimisme blant husholdningene mht. egen økonomi.
- Lavere arbeidsledighet etter en midlertidig oppgang på starten av året.



- Et allerede høyt prisnivå, og særlig i Oslo
- Svak reallønnsutvikling
- Befolkningsveksten fortsetter å være lav
- Eventuell økning i rentenivå.
- Koronafleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften opphevet fra 1.10, vil innebære en innstramming sammenlignet med i fjor.

Boligmarkedet Sverige i 2021

Prisvekst på ca. 5-6%

God fart i markedet ved inngangen til året, peker i retning av sterk prisvekst i januar.

Et allerede høyt prisnivå, noe høyere arbeidsledighet og lav inntektsvekst trekker ned. Kan også bli kanalisert mindre kapital til boligmarkedet når forbruksrestriksjoner oppheves.



- Rekordlave renter, men effekten i ferd med å avta
- Lavt samlet tilbud av brukte og nye boliger
- Husholdningenes finansielle formue har økt
- Optimisme mht. egen økonomi

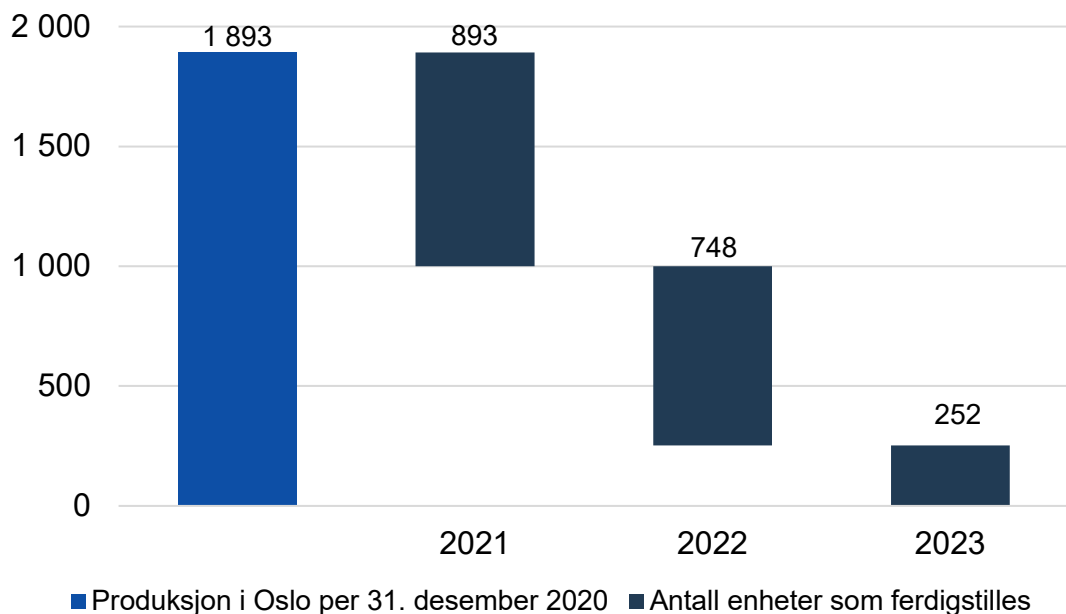


- Allerede høye priser
- Sysselsettingen faller og arbeidsledigheten stiger en stund til.
- Svak reallønnsvekst
- Lav folketilvekst så lenge pandemien varer
- Mer hjemmekontor og begrensede konsummuligheter har økt viljen til å bruke mer penger på bolig i 2020. Dette kan snu når smitteverntiltakene lettes på.

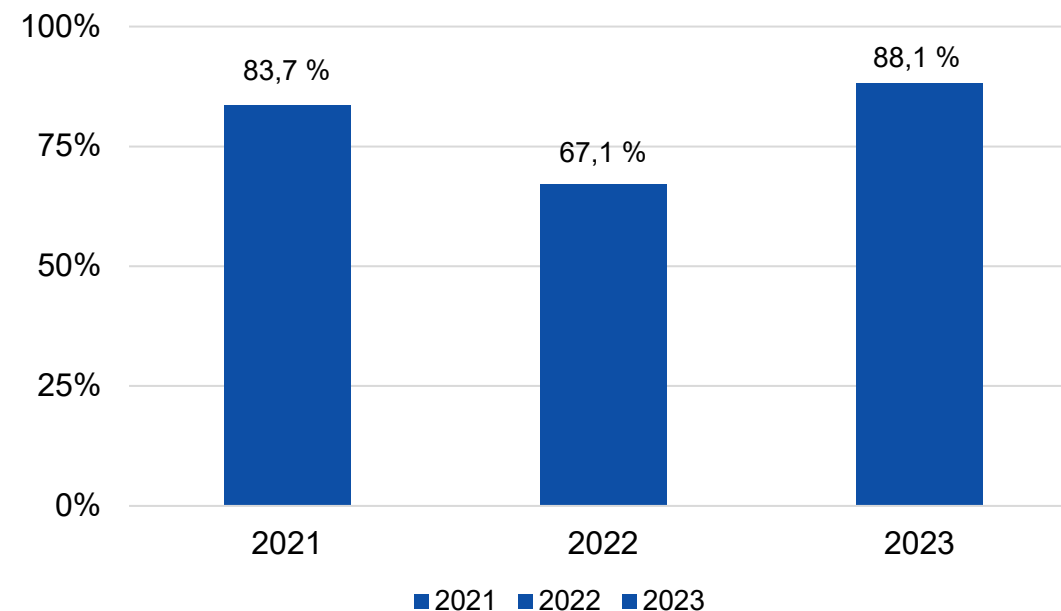
Boligmarkedet

Ferdigstillelse og salgsgrad for boliger under produksjon OBOS i Oslo

Ferdigstillelse av boliger under produksjon (antall boliger)



Salgsgrad på boliger under produksjon



Boligmarkedet

Boliger under produksjon i Oslo markedet totalt sett

Ferdigstillelse boliger i Oslo, totalt

- **2021**

2818 boliger (~ 900 i mindre prosjekter)

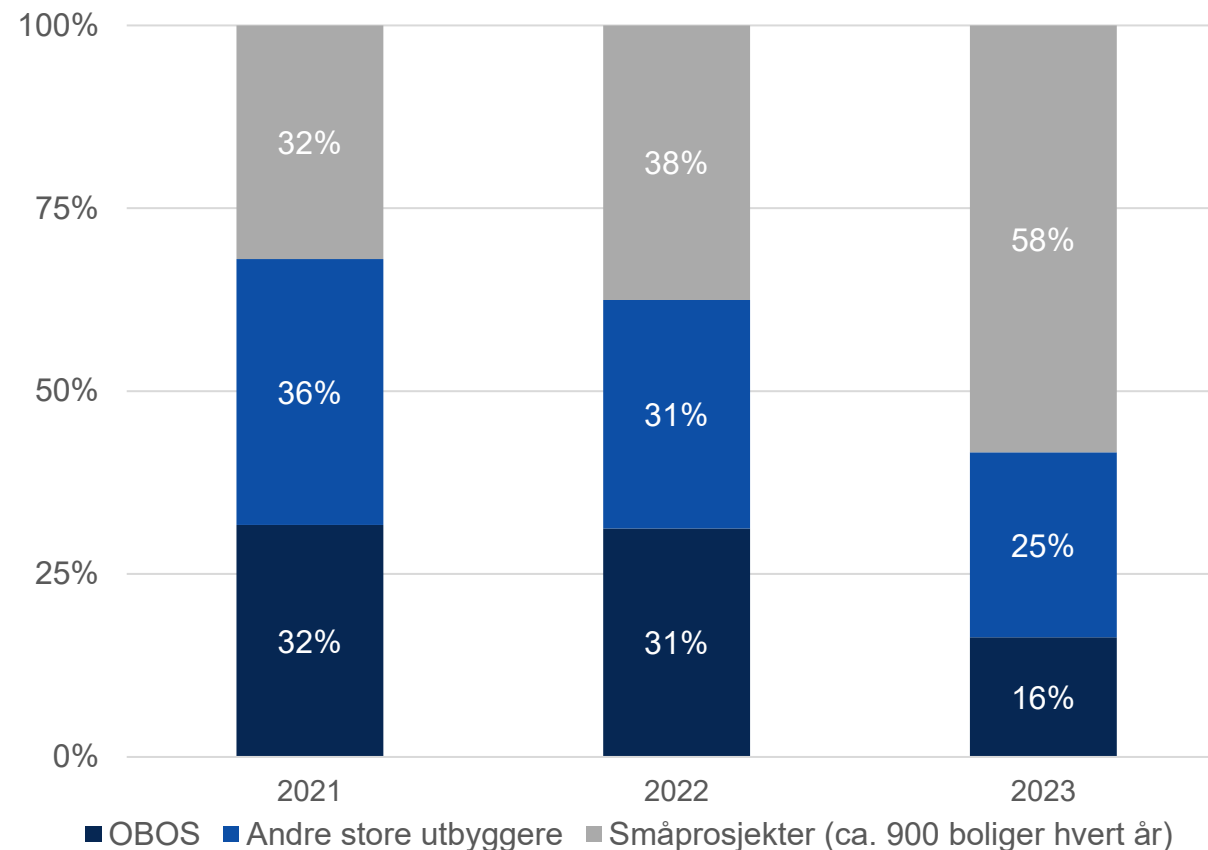
- **2022**

2397 boliger (~ 900 i mindre prosjekter)

- **2023**

1542 boliger (~ 900 i mindre prosjekter)

Boliger igangsatt i løpet av Q2 2023 kan rekke å bli ferdig innen 2023



2 Segmentene

Boligutvikling

Forvaltning og rådgivning

Næringseiendom

Bank og eiendomsmegling

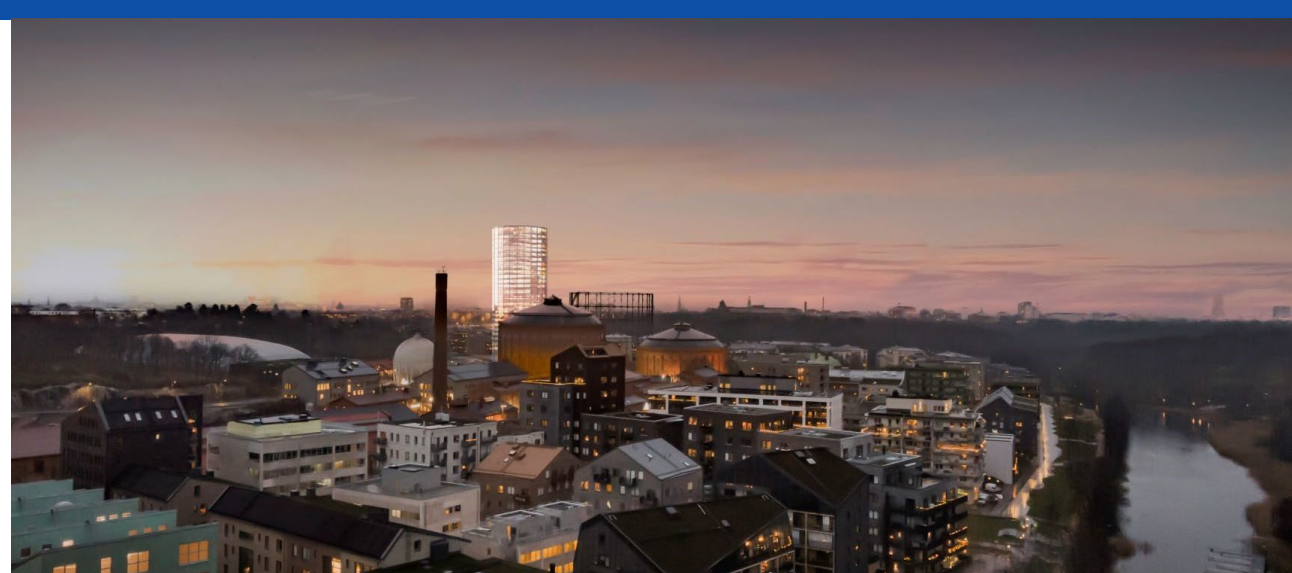
Aksjeinvesteringer



Boligutvikling

Forventet resultatnedgang

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	2020	2019
Prosjektinntekter	2 141	2 693	8 135	9 885
Andre inntekter	68	61	230	221
Sum driftsinntekter	2 209	2 754	8 365	10 106
Resultat før skatt	79	412	570	1 321



- Som forventet lavere resultat i 2020
- Fortsatt marginpress innen småhus som følge av økte kostnader og tilpasninger av pris for å møte etterspørselen
- Økt igangsetting, 3 206 boliger i 2020 mot 2 769 i 2019
- Vellykket start på storbysatsningen i Sverige med flere gode tomtekjøp og etablering av organisasjon

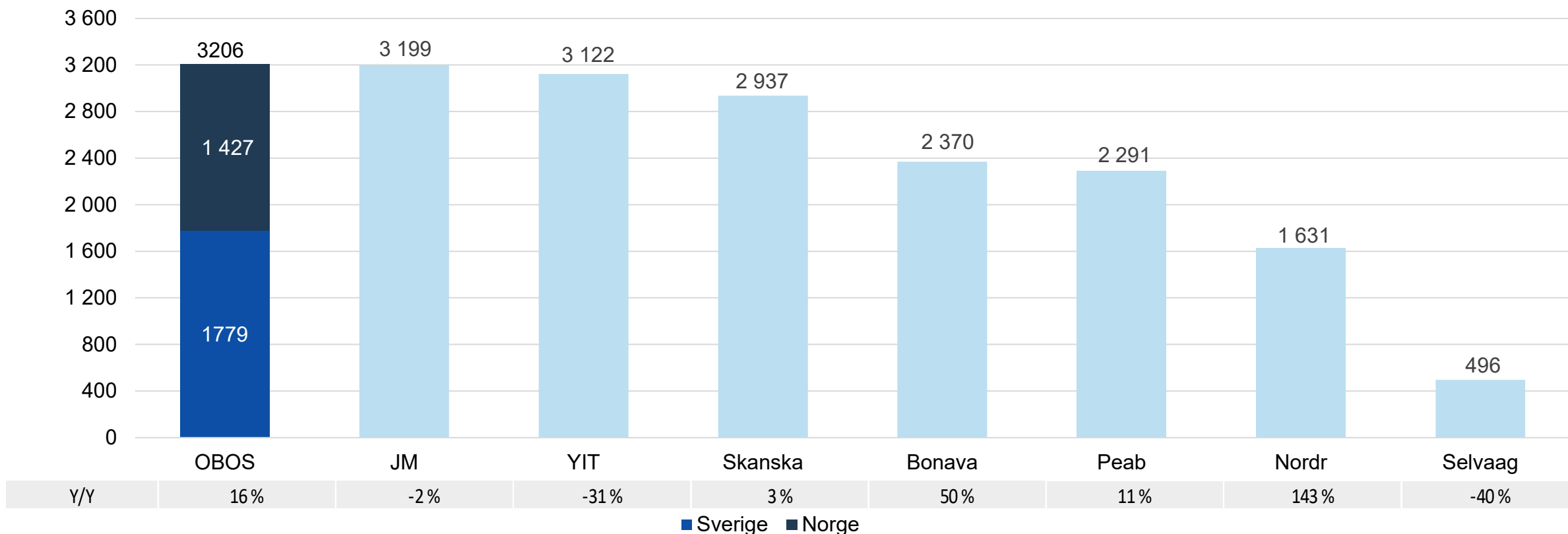
Boligutvikling

Totalt salg i antall og verdi per desember 2020

	Antall boliger		Verdi (MNOK)		Y/Y (brutto)		Y/Y (netto)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Antall boliger	Verdi (MNOK)	Antall boliger	Verdi (MNOK)
OBOS Nye Hjem	1 104	735	5 865	3 787	-12 %	-15 %	-2 %	-6 %
OBOS Fornebu	45	45	382	382	-12 %	-1 %	-12 %	-1 %
Ulven Bolig	264	264	1 276	1 276	200 %	274 %	200 %	274 %
OBOS Block Watne	691	691	3 025	3 025	13 %	19 %	13 %	19 %
OBOS Sverige	1 236	1 236	3 534	3 534	-6 %	19 %	-1 %	24 %
OBOS Kärnhem	280	280	846	846	17 %	24 %	17 %	24 %
Andre	13	10	32	25	117 %	219 %	117 %	219 %
Totalt	3 633	3 262	14 960	12 875	7 %	10 %	14 %	20 %

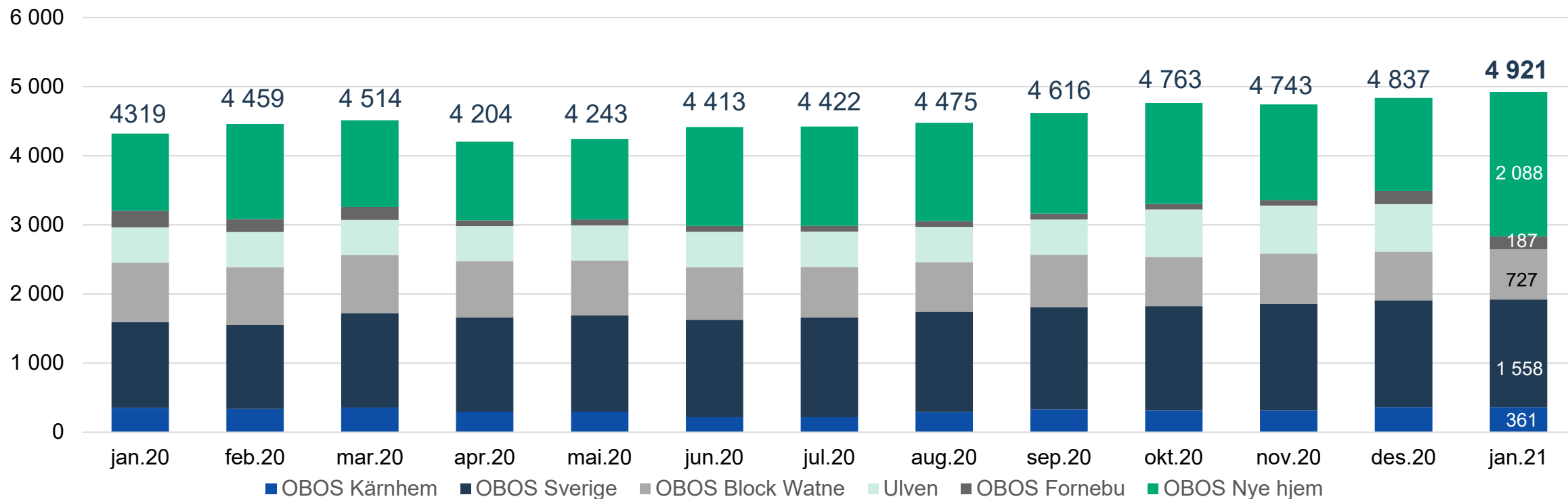
Boligutvikling

Antall enheter igangsatt i Norden, per 31.12.2020 (netto)



Boligutvikling

Antall boliger under produksjon per måned Per selskap (netto), 13 måneder rullerende

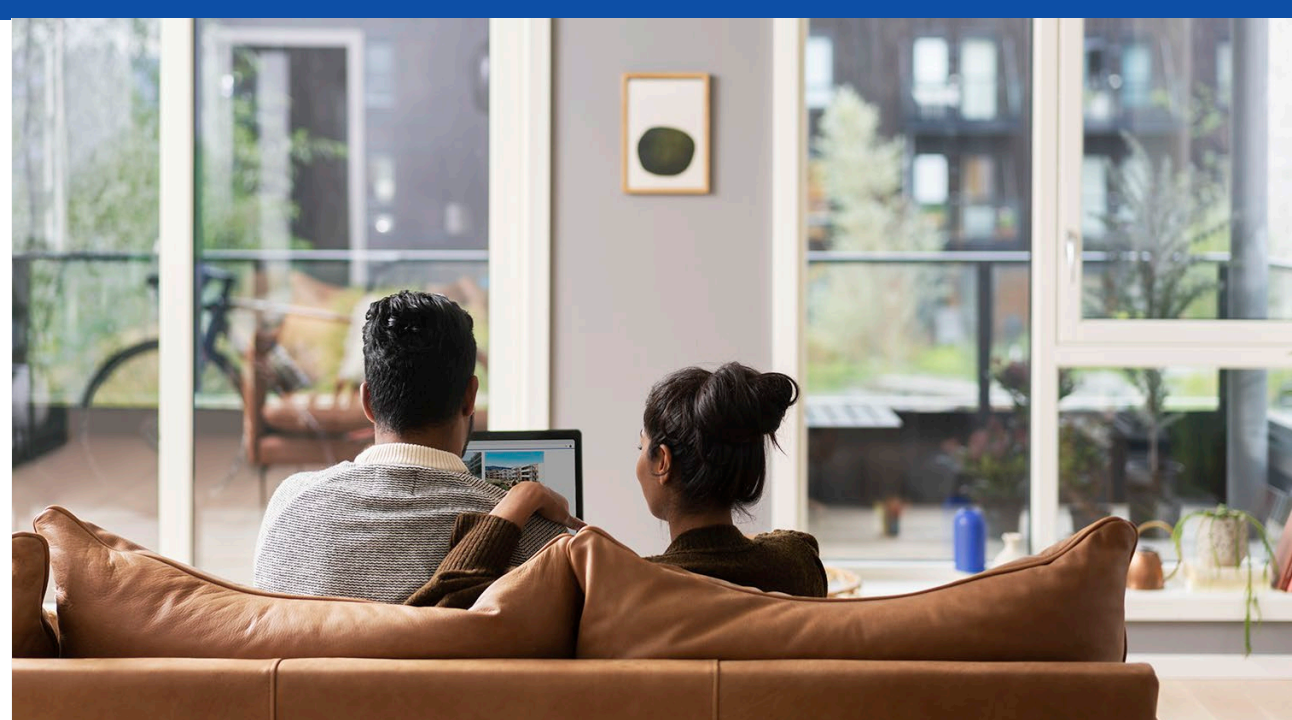
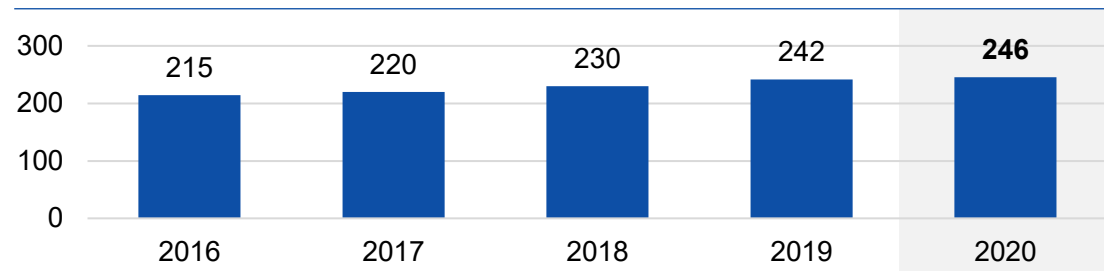


Forvaltning og rådgivning

Flere boliger til forvaltning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	2020	2019
Driftsinntekter	264	261	1 053	1 021
Resultat før skatt	-27	51	154	222

Boliger til forvaltning (tusen)



- 3 694 flere boliger til forvaltning bidrar til omsetningsvekst.
- Resultatet preget av nedskrivninger av fagsystem og tilhørende kostnader på totalt 70 mill. kroner

Næringseiendom

Mindre effekt av pandemien enn fryktet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	2020	2019
Leieinntekter	160	179	659	733
Prosjektinntekter	-	236	572	596
Andre inntekter	40	13	88	21
Sum driftsinntekter	200	428	1 318	1 350
Resultat før skatt	105	397	936	1 007



- Salgsgevinster i segmentregnskapet på 581 mill. kroner tilsvarende som i 2019
- Reduserte leieinntekter på 74 mill. kroner som følge av eiendomssalg og Covid-19
- Fortsatt god omsetningsvekst på de største kjøpesentrene.

Bank og eiendomsmegling

Økt lønnsomhet i 2.halvår

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	2020	2019
Netto rente- og provisjonsinntekter	115	117	422	397
Eiendomsmegling	29	33	127	136
Andre driftsinntekter	10	6	25	20
Sum driftsinntekter	153	157	575	553
Resultat før skatt	95	79	302	376

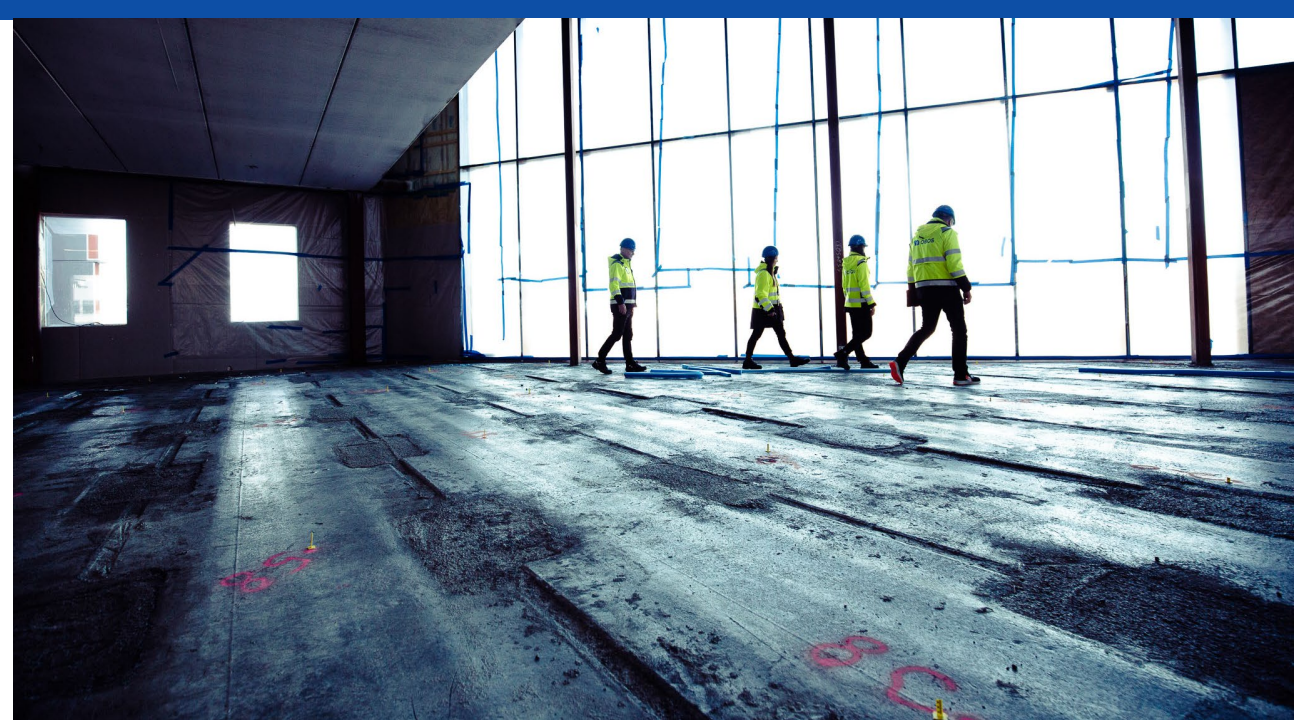


- Forbedret resultat etter et krevende 1.halvår for OBOS-banken
- God innskudd- og utlånsvekst
- OBOS Eiendomsmeglere solgte 1 927 boliger i 2020 mot 2 059 i 2019
- Solgte i fjor alle aksjene i Eika Gruppen med gevinst i segmentregnskapet på 121 mill. kroner

Aksjeinvesteringer

Sterk verdiutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	2020	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	219	95	751	451
Utbytte og gevinster/tap	132	71	114	314
Kostnader	-17	-14	-69	-70
Resultat før skatt	335	151	797	695



- Mottatt ekstraordinært utbytte på 566 mill. kroner som følge av salget av eiendomsvirksomheten i Veidekke
- Realisert 95 mill. kroner i gevinst ved salg av aksjer i JM
- Realisert 54 mill. kroner i gevinst ved salg av aksjer i Spacemaker
- Avkastning på strategiske aksjeinvesteringer på +14,91% mot OSEBX +4,56%

Finansiell stilling

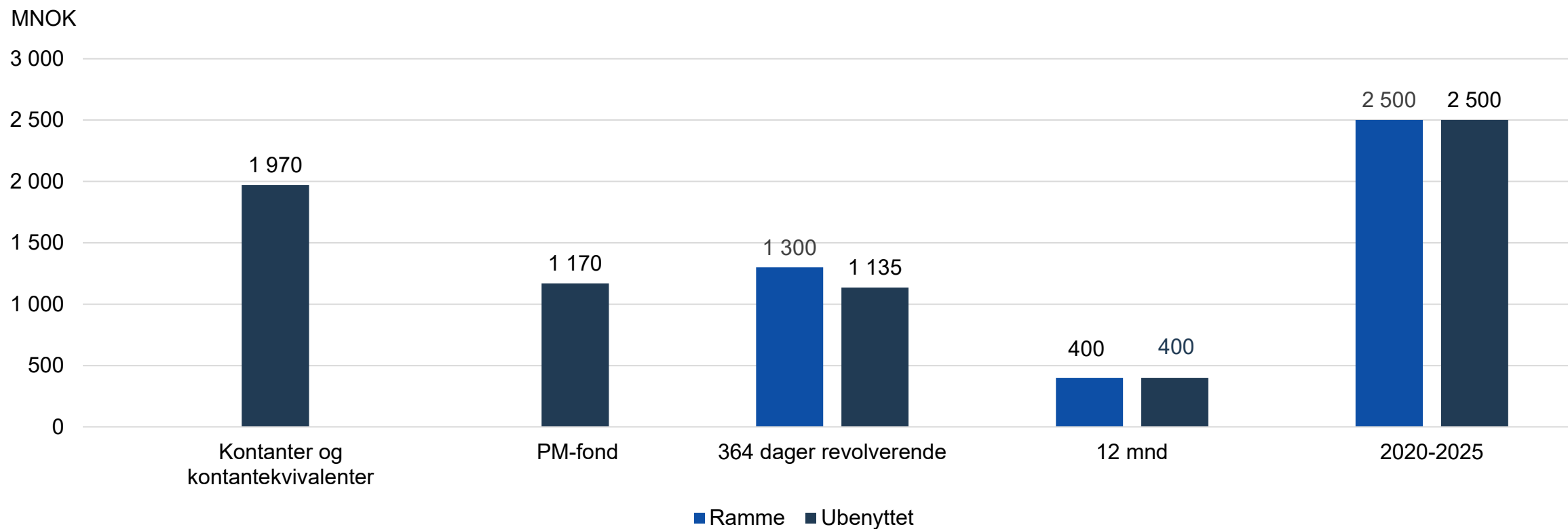
Alle beløp i millioner kroner

	2020	2019
Anleggsmidler	73 032	67 437
Omløpsmidler	22 913	22 910
Kontanter og kontantekvivalenter	1 970	646
Sum eiendeler	97 915	90 992
Egenkapital	29 112	25 979
Langsiktig rentebærende gjeld	30 046	30 221
Kortsiktig rentebærende gjeld	13 771	10 921
Øvrig gjeld	24 986	23 871
Sum gjeld og egenkapital	97 915	90 992

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	4.kvartal 2020	4.kvartal 2019	2020	2019
Resultat før skatt	1 092	1 320	3 224	3 737
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 306	-628	1 550	-1 539
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 065	392	-1 773	-1 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-519	-99	1 535	2 647
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-282	-332	1 326	20
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 970	646	1 970	646

Trekkfasiliteter, kassekreditt, kontanter og pengemarkedsfond



3 OBOS- banken



Høydepunkter per 4.kvartal

- Forbedret resultat tross krevende omstendigheter med covid-19
- Rentenettoen ble forbedret i 2. halvår etter reprising av innskudd og gunstigere markedsfinansiering
- Noe tap på utlån relatert til endrede makroforventninger. Ser ikke økt mislighold
- God innskudd- og utlånsvekst
- Fokus holde kostnadene nede; kostnadsprosent ned 0,6 %-poeng ift 2019
- SREP redusert fra 2,7 % til 2,4 % mvf 30.09.20

Resultat før
skatt på

290,5 mill. kroner

EK-avkastning

6,0 %

Kostnadsprosent

38,7 %

Forretningskapital

53 254 mill. kroner

Resultatoppstilling mot fjoråret

Alle beløp i millioner kroner	2020	2019	Endring
Netto renteinntekter	422,3	403,3	19,0
Netto provisjonsinntekter	13,8	6,0	7,8
Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter	37,5	1,4	36,1
Netto verdiendring på verdipapirer med variabel avkastning	-	0,1	-0,1
Sum driftsinntekter	473,6	410,8	62,8
Sum driftskostnader	-173,0	-159,2	-13,8
Tap på utlån og garantier	-10,1	-16,1	6,0
Resultat før skatt	290,5	235,6	55,0
Hvorav tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	13,8	12,5	1,3
Resultat til eier før skatt	276,7	223,1	53,7

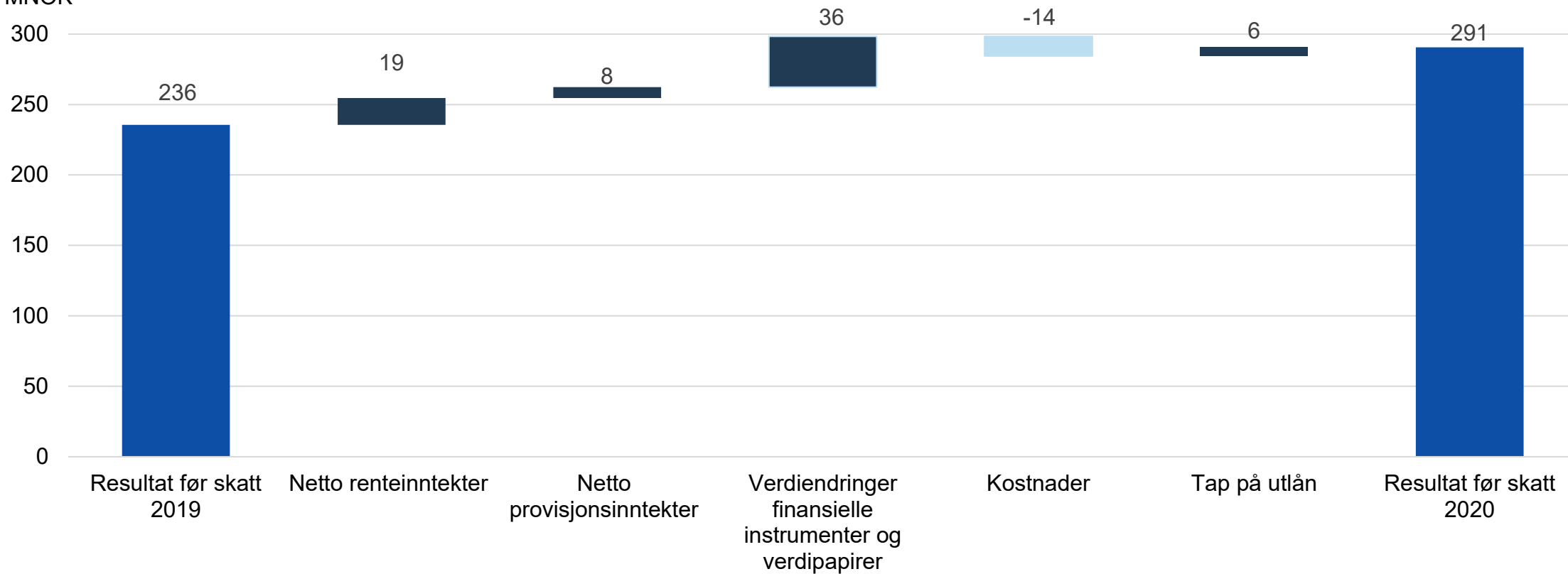
Nøkkeltall 4. kvartal og 2020

	4. kvartal 2020	4. kvartal 2019	2020	2019
Netto renteinntekter (MNOK)	113,9	120,4	422,3	403,3
Netto provisjonsinntekter (MNOK)	3,5	0,8	13,8	6,0
Resultat før skatt (MNOK)	92,4	70,6	290,5	235,6
Egenkapitalavkastning etter skatt	7,7 %	7,4 %	6,0 %	5,9 %
Kostnadsprosent justert for verdiendringer siste 12 mnd	38,7 %	39,3 %	38,7 %	39,3 %
Rentenetto i % av forretningskapital	0,92 %	0,97 %	0,85 %	0,85 %
Utlånsvekst inkl Eika BK	0,8 %	3,8 %	6,2 %	11,2 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	- 0,01 %	0,01 %	0,02 %	0,04 %
Forvaltningskapital (MNOK)	50 614	45 341		
Forretningskapital (forvaltningskapital pluss Eika BK) (MNOK)	53 254	48 745		
Ren kjernekapitaldekning	16,67 %	17,25 %		

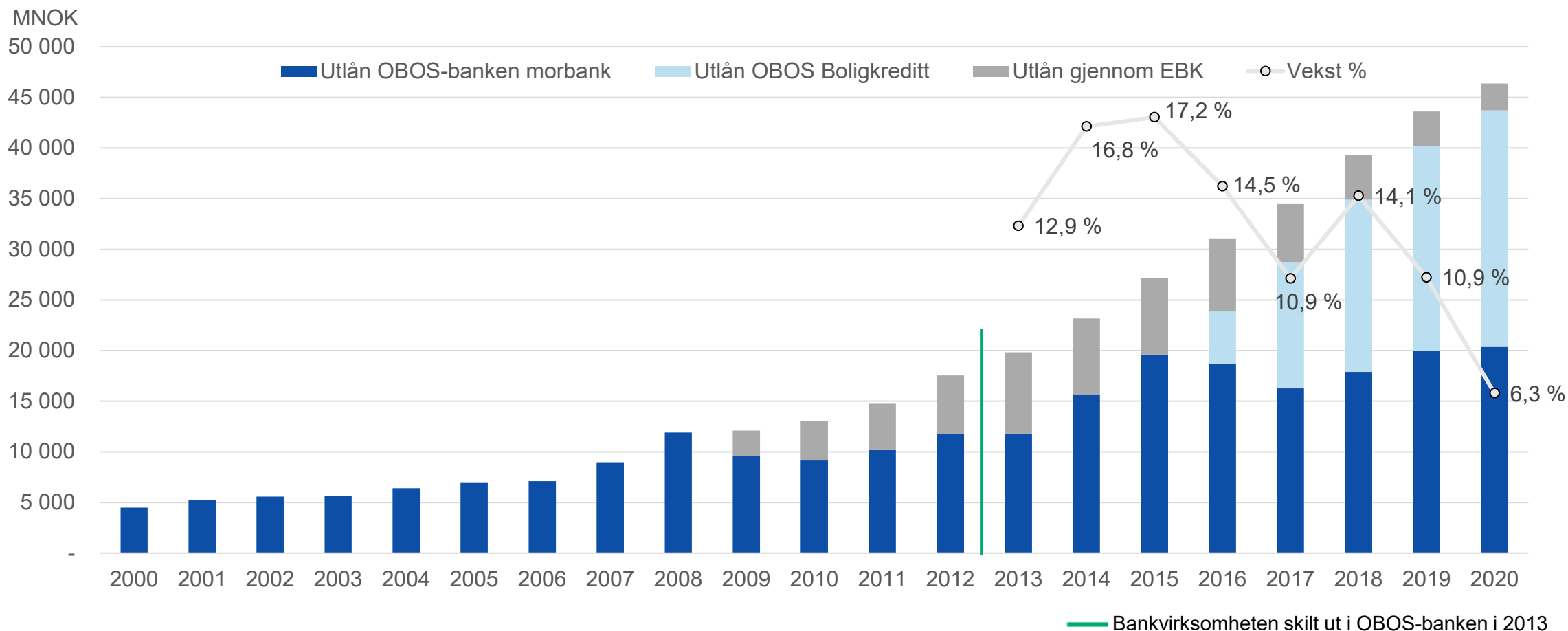
Endring i resultat før skatt 2019 → 2020

Resultat før skatt

MNOK

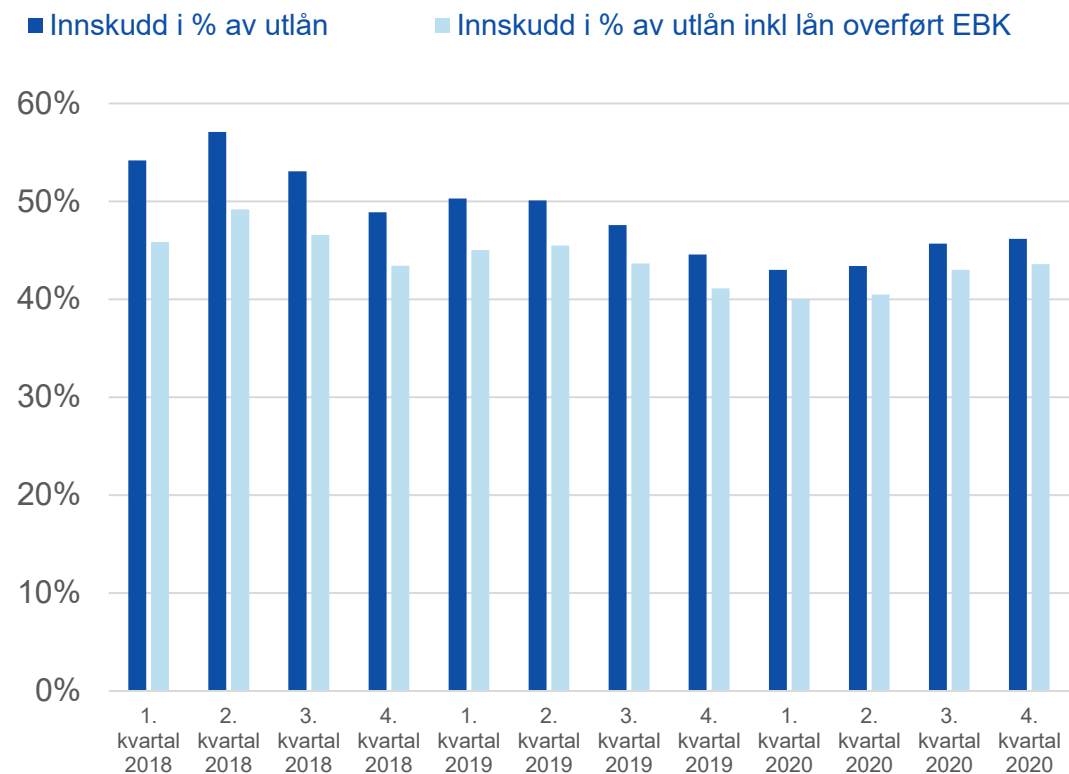
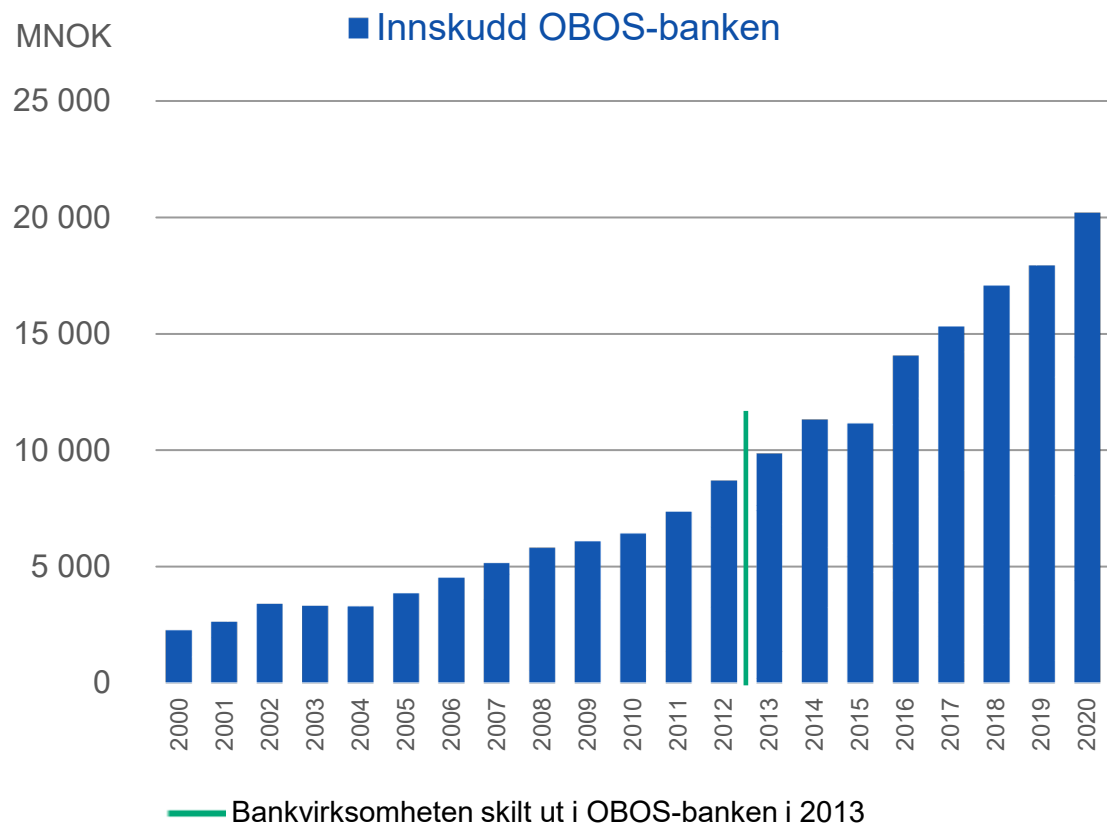


Vekst i utlån fortsetter i 2020. Veksttaket i henhold til bankens plan noe lavere enn tidligere år.

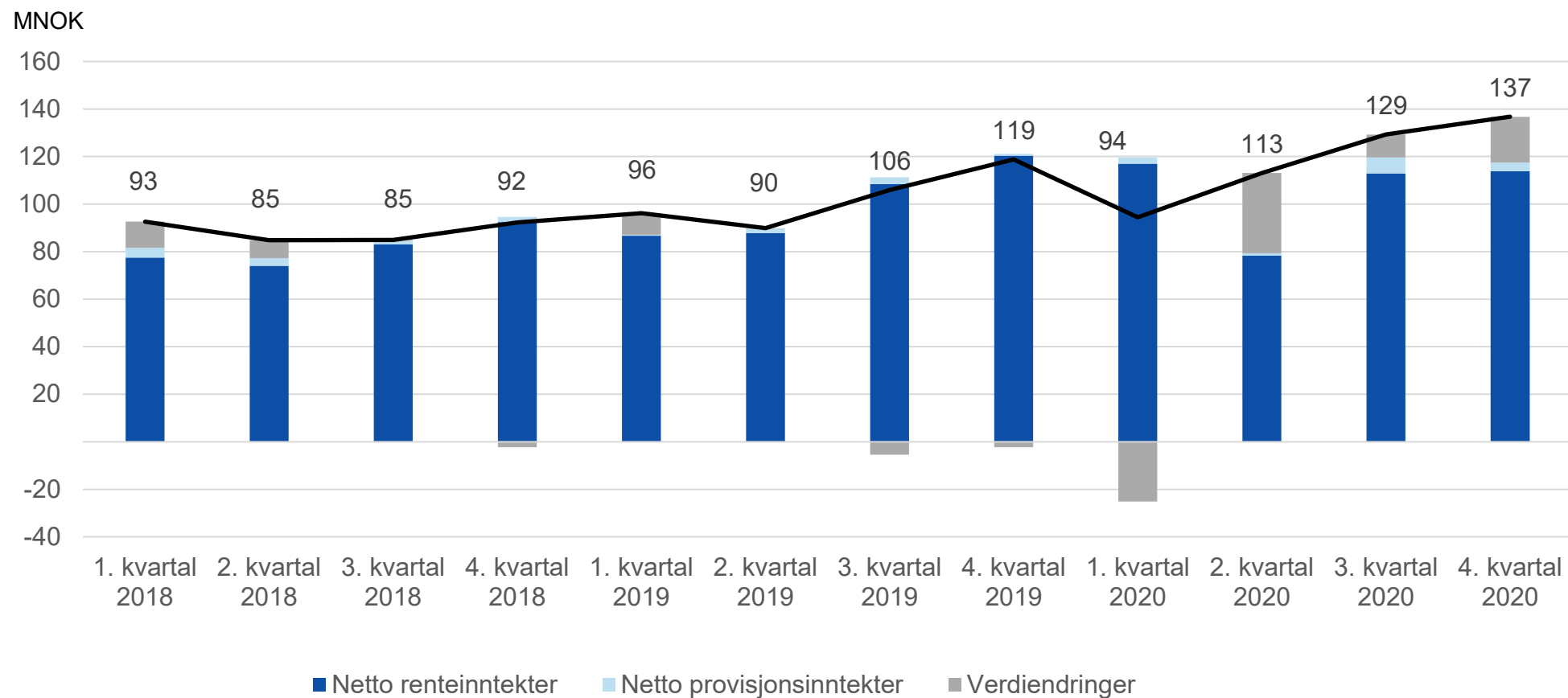


Innskuddsvekst gjennom 2020.

Vekst i innskuddsdekning siste halvår.



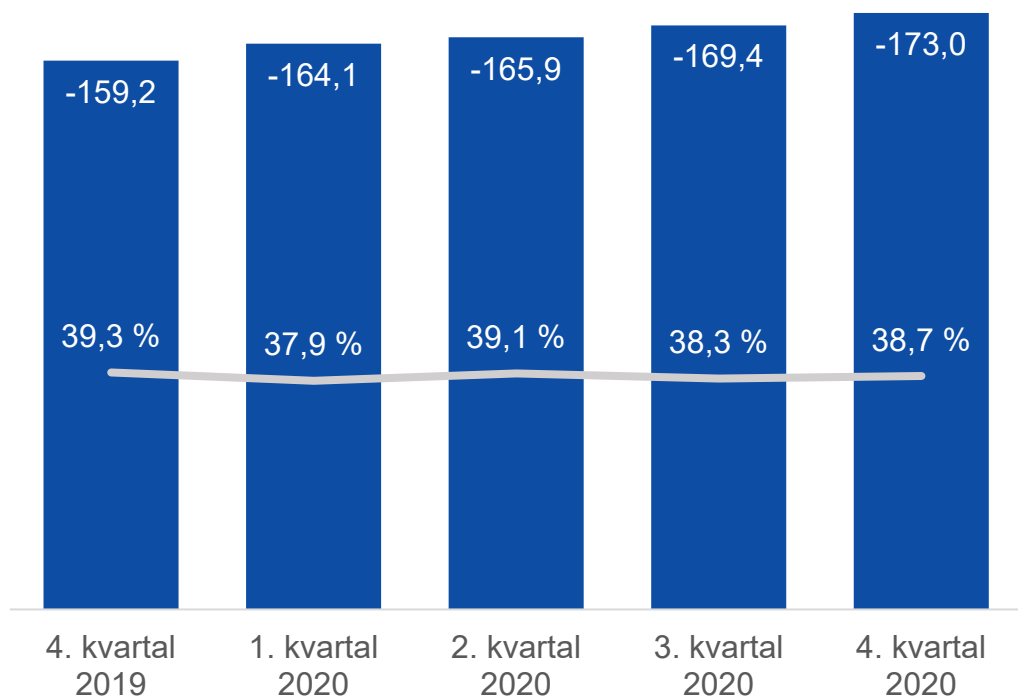
Inntektsutvikling preget av økt rentenetto og verdiendringer



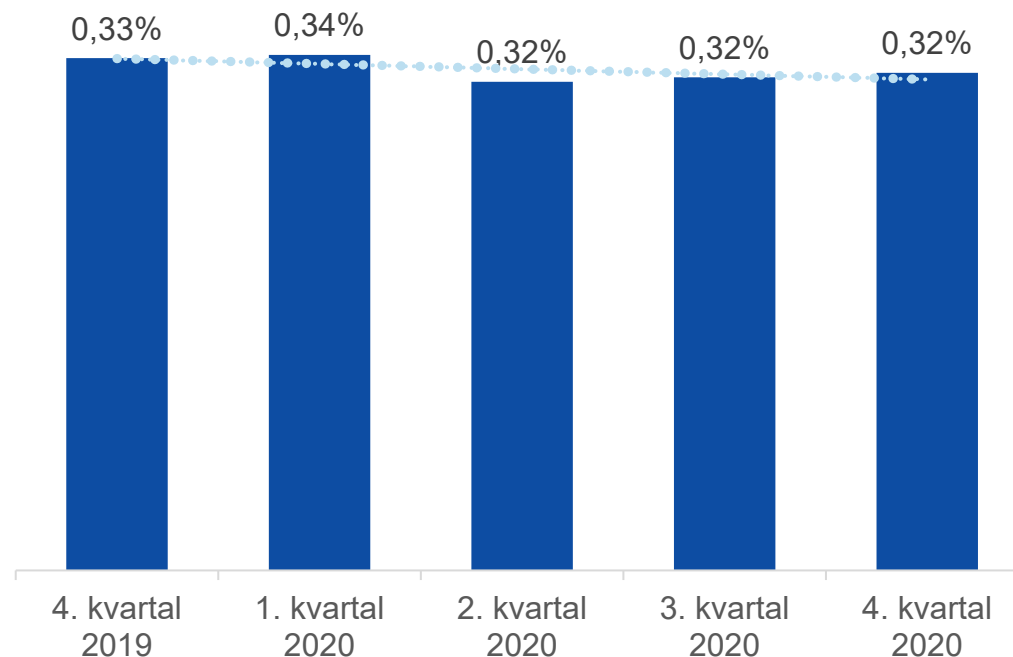
God kontroll på kostnader.

Kostnadsprosent på 38,7 % i 2020

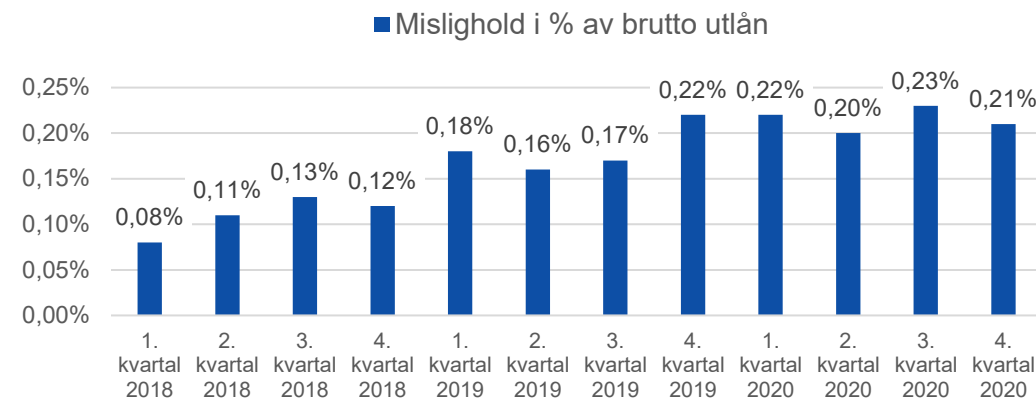
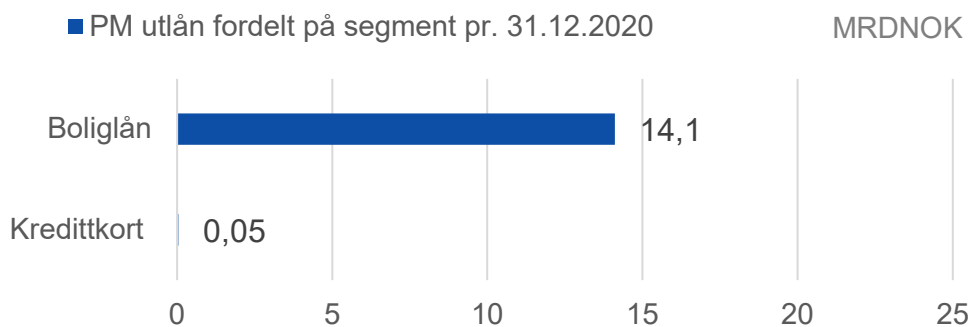
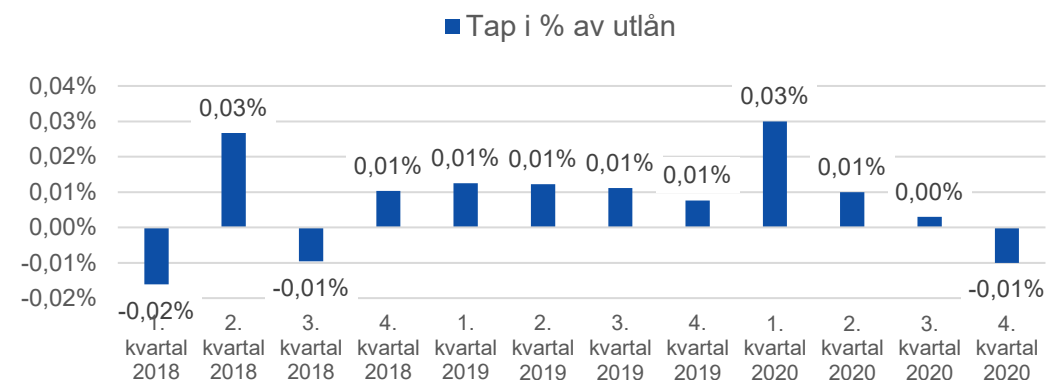
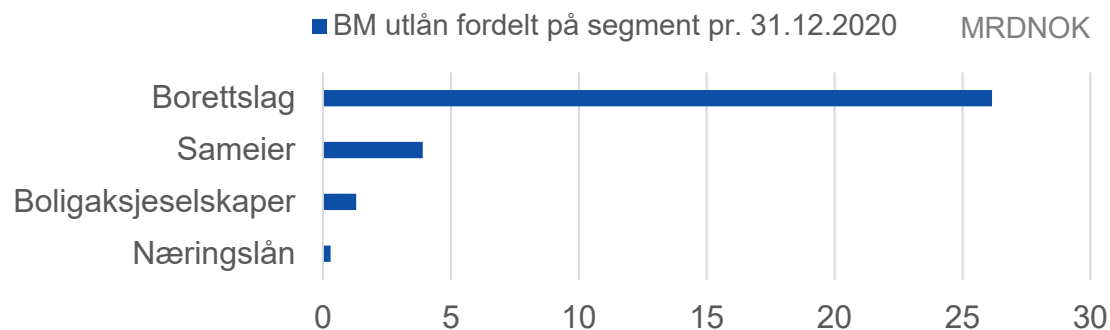
■ Driftskostnader siste 12 mnd
 — Kostnadsprosent (justert for verdiendringer) siste 12 mnd



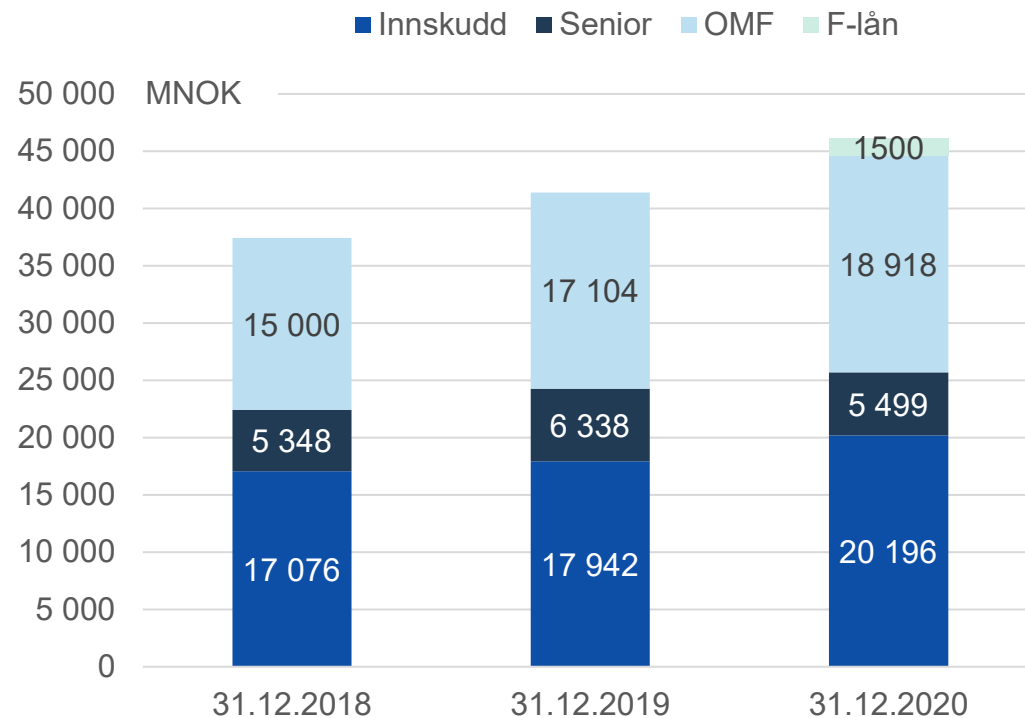
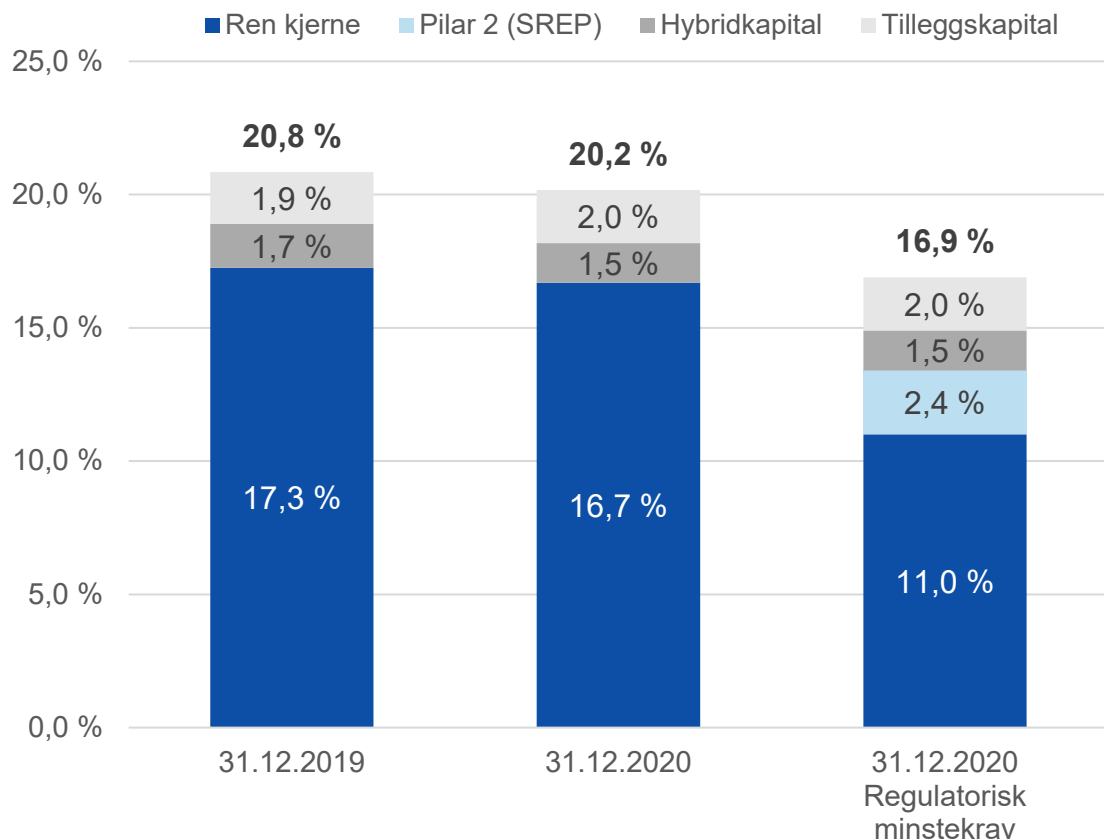
■ Driftskostnader siste 12 mnd i % av Forretningskapital



Utlån i hovedsak til borettslag og ordinære boliglån. Fremdeles lave tap, noe økning som følge av covid-19.



God kapital- og likviditetssituasjon.



EK-emisjon på 200mnok gjennomført i 2020 ble registrert for sent i foretaksregisteret. Fornyet generalforsamling og registrering er innsendt etter balansedato 31.12.2020. Ren kjernekapitaldekning ville vært 17,7 % per 31.12.2020 inklusive denne kapitalen.

Appendix

Kvartalsvis resultatutvikling

	OBOS-banken Konsern				
	4. kvartal 2020	3. kvartal 2020	2. kvartal 2020	1. kvartal 2020	4. kvartal 2019
Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode	199 532	200 877	227 097	304 156	289 868
Renteinntekter, virkelig verdi	19 085	18 241	26 304	32 980	33 404
Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode	-83 670	-88 396	-157 426	-202 542	-185 168
Rentekostnader, virkelig verdi	-21 015	-17 797	-17 595	-17 574	-17 753
Netto renteinntekter	113 932	112 926	78 380	117 020	120 351
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	9 569	7 190	4 125	6 037	4 628
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-6 033	-456	-3 134	-3 476	-3 847
Netto provisjonsinntekter	3 536	6 734	990	2 561	781
Netto verdiendr. og gev/(tap) på fin. instrumenter	19 298	9 628	33 746	-25 128	-2 331
Netto verdiendr. på ver. med variabel avkastning	-	-	-	-	-
Sum netto inntekter	136 766	129 287	113 116	94 454	118 801
Lønn og andre personalkostnader	-11 407	-9 643	-13 342	-12 434	-13 421
Administrasjonskostnader	-25 460	-19 661	-21 104	-19 052	-22 862
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-3 027	-2 923	-3 092	-3 457	-3 474
Andre driftskostnader	-8 908	-6 050	-5 005	-8 433	-5 471
Sum driftskostnader	-48 802	-38 276	-42 543	-43 376	-45 228
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	87 964	91 011	70 573	51 078	73 573
Tap på utlån og garantier mv.	4 459	-1 256	-2 135	-11 177	-2 978
Resultat før skattekostnad	92 424	89 755	68 438	39 901	70 595
Skattekostnad	-22 478	-21 368	-14 535	-13 186	-8 136
Resultat for perioden	69 946	68 387	53 903	26 714	62 459
Hvorav					
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	2 751	1 934	4 801	4 281	3 917
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	67 194	66 453	49 102	22 433	58 542
Sum	69 946	68 387	53 903	26 714	62 459

Oppstilling av totalresultat

	OBOS-banken Konsern				
	4. kvartal 2020	3. kvartal 2020	2. kvartal 2020	1. kvartal 2020	4. kvartal 2019
Resultat for perioden	69 946	68 387	53 903	26 714	62 459
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-4 697	-10 506	-92 051	105 929	-966
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	1 108	2 557	22 861	-26 251	230
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-3 589	-7 949	-69 190	79 678	-736
Periodens utvidede resultat	-3 589	-7 949	-69 190	79 678	-736
TOTALRESULTAT	66 357	60 439	-15 287	106 392	61 723
Hvorav					
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	2 751	1 934	4 801	4 281	3 917
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	63 605	58 504	-20 087	102 111	57 806
Sum	66 357	60 439	-15 287	106 392	61 723

Kvartalsvis balanseutvikling

	OBOS-banken Konsern				
	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
EIENDELER	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
Kontanter og fordringer på sentralbanker	69 972	69 447	69 321	69 412	68 228
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	445 088	691 483	887 707	646 291	183 207
Utlån til og fordringer på kunder	43 664 802	43 131 778	42 399 121	42 049 798	40 199 193
Sertifikater og obligasjoner	6 149 613	5 950 361	5 539 274	4 866 793	4 749 887
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 502	3 502	3 502	3 502	3 502
Immaterielle eiendeler	53 982	49 040	51 111	51 340	53 610
Utsatt skattefordel	19 796	13 798	13 798	13 798	13 798
Varige driftsmidler	265	312	359	414	492
Finansielle derivater	155 444	205 719	193 315	176 490	32 101
Andre eiendeler	47 350	37 241	42 855	41 158	34 573
Forskuddsbetalte kostnader	49	4 887	5 544	8 013	473
Opptjente ikke mottatte inntekter	4 409	10 687	6 557	3 817	1 580
SUM EIENDELER	50 614 273	50 168 255	49 212 463	47 930 828	45 340 644
GJELD OG EGENKAPITAL	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020	31.03.2020	31.12.2019
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	1 552 955	1 567 553	1 566 888	1 659 364	19 608
Innskudd fra og gjeld til kunder	20 199 782	19 758 509	18 436 955	18 113 616	17 942 206
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	24 417 228	24 473 959	24 886 208	23 900 440	23 441 741
Finansielle derivater	30 419	43 243	42 077	37 445	8 288
Betalbar skatt	77 330	54 875	47 183	68 811	53 385
Annen gjeld	218 588	12 824	30 513	7 525	10 866
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	11 388	14 403	18 275	14 614	11 788
Ansvarlig lånekapital	400 182	400 092	400 073	459 765	350 345
SUM GJELD	46 907 872	46 325 459	45 428 172	44 261 580	41 838 226
Aksjekapital	897 900	898 000	898 000	897 900	897 900
Overkurs	1 612 100	1 812 000	1 812 000	1 612 100	1 612 100
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035	9 035	9 035	9 035
Fondsobligasjon	299 200	299 200	299 200	364 070	299 350
Annen egenkapital	888 165	824 560	766 056	786 143	684 032
SUM EGENKAPITAL	3 706 401	3 842 796	3 784 292	3 669 248	3 502 417
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	50 614 273	50 168 255	49 212 463	47 930 828	45 340 644

