

Årsrapport 2020



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C959700F34A24F7BAE75CE39C8471A34

Innholdsfortegnelse

Årsberetning for 2020	3
Resultat	8
Balanse	9
Endring i egenkapital	10
Kontantstrømoppstilling	11
Noteopplysninger	12
Note 1 – Innledning	12
Note 2 – Regnskapsprinsipper	12
Note 4 – Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	18
Note 4 – Netto rente og kredittprovisjonsinntekter	19
Note 5 – Provisjonsinntekter og provisjonskostnader	19
Note 6 – Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	20
Note 7a – Personalkostnader og antall ansatte	20
Note 7b – Ytelser til ledende ansatte, styrende organer og revisor	21
Note 7c – Lån til ansatte, styrende organer og ledende ansatte	22
Note 8 – Pensjonskostnader	22
Note 9 – Tap på utlån og garantier	23
Note 10 – Risikoklassifisering av utlån og garantier	27
Note 11 – Utlån til kunder fordelt på de viktigste kundesegmenter	28
Note 12 – Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS	29
Note 13 – Finansielle eiendeler vurdert til virkelig verdi	30
Note 14 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	31
Note 15 – Innskudd fra og gjeld til kunder	31
Note 16 – Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	32
Note 17 – Annen gjeld, garantier og forpliktelser	33
Note 18 – Gjennomsnittlig effektiv rente gjeld	34
Note 19 – Finansielle derivater	34
Note 20 – Eiendeler og gjeld som er gjenstand for nettoppgjør	35
Note 21 – Klassifikasjon av finansielle instrumenter	35
Note 22 – Eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi	36
Note 23 – Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost	38
Note 24 – Kapitaldekning	39
Note 25 – Likvidetsrisiko – restløpetid på eiendeler og forpliktelser	40
Note 26 – Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost	41
Note 27 – Sensitivitet som følge av 1% parallellskift i markedsrenter	43
Note 28 – Maksimal kreditteksponering, ikke hensyntatt pantstillelser	43
Note 29 – Nærstående parter	44
Note 30 – Skatt	45
Note 31 – Andre eiendeler	46
Note 32 – Ansvarlig lånekapital	46
Note 33 – Gjeld til kredittinstitusjoner	46
Note 34 – Hendelser etter balansedagen	47
OBOS Finans Holding AS	48
Resultatregnskap	48
Balanse	49
Kontantstrømoppstilling	50
Noteopplysninger	51
Revisors beretning	55





Årsberetning for 2020

OBOS Finans Holding er et heleiet datterselskap av OBOS BBL. OBOS Finans Holding eier datterselskapene OBOS-banken AS og OBOS Factoring AS.

Bankvirksomheten i OBOS BBL ble med virkning fra 20. november 2013 overført til OBOS-banken AS (heretter kalt banken). Banken ble stiftet den 22. mai 2013. Produktspekteret dekker alle ordinære bankprodukter som lån, kreditter, betalingsformidling, kort, innskudd og andre spareprodukter. OBOS-banken tilbyr et helhetlig banktilbud til personmarked og bedriftsmarked, med vekt på bolig og eiendom.

Banken etablerte i 2016 eget heleid boligkreditselskap, OBOS Boligkreditt AS. Både banken og obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) utstedt av OBOS Boligkreditt, er ratet av Moody's. Bankens utsteder- og innskuddsrating på Baa1 ble 1. februar 2021 oppgradert til A3. Utstedelsene av obligasjoner med fortrinnsrett fra OBOS Boligkreditt er ratet Aaa. I løpet av 2020 har boligkreditselskapet økt volumet av utstedte obligasjoner med fortrinnsrett fra 17,02 milliarder kroner til 19,98 milliarder kroner.

Innkrevingsvirksomheten i konsernet ble fra januar 2014 gjort av OBOS Factoring AS. Selskapet ble stiftet 1. juli 2013. Selskapets virksomhetsområde er oppkjøp og innføring av forfalte pengekrav.

Alle selskapene i OBOS Finans Holding konsern er underlagt konsesjon fra Finansdepartementet.

Forretningsadressen er Hammersborg torg 1, 0129 Oslo.

For en redegjørelse om samfunnsansvar (jf. Lov om årsregnskap m.v. § 3-3 c) vises det til OBOS - konsernets årsrapport for 2020 som publiseres på www.obos.no.

Aksjonærforhold

Selskapene i finanskonsernet er heleide datterdatterselskap av OBOS BBL gjennom det heleide datterselskapet OBOS Finans Holding AS. Aksjekapitalen var ved årsskiftet på 1 008,8 millioner kroner fordelt på 4 035 008 aksjer pålydende 250 kroner.

Årsregnskap

Fjorårets tall er oppgitt i parentes.

Resultat

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter ble 425,7 millioner kroner (409,0 millioner kroner). Netto provisjonsinntekter ble 13,8 millioner kroner (6,0 millioner kroner). Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter ble 37,5 millioner kroner (1,5 millioner kroner). Andre driftskostnader ble 29,6 millioner kroner (24,9 millioner kroner). Tap på utlån ble 10,3 millioner kroner (16,4 millioner kroner). Resultat før tap på utlån, garantier mv. ble 307,9 millioner kroner (261,5 millioner kroner). Årets resultat fra videreført virksomhet ble 224,0 millioner kroner (195,4 millioner kroner).

Balanse

Ved utgangen av 2020 utgjorde utlån til bedriftsmarkedet 29,61 milliarder kroner (26,00 milliarder kroner). Bedriftsmarkedslån består hovedsakelig av utlån til boligselskaper (sameier,



borettslag og boligaksjeselskaper). Konsernets utlån til personmarkedet utgjorde 14,11 millioner (14,24 milliarder kroner). Sum utlån utgjør 43,7 milliarder kroner (40,2 milliarder) på egne bøker. Formidlet portefølje til Eika Boligkreditt AS (EBK) utgjorde 2,64 milliarder kroner (3,4 milliarder kroner). Sum utlån, inkl. EBK, var ved årsskiftet 46,36 milliarder kroner (43,65 milliarder kroner).

Sum innskudd endte på 20,04 milliarder kroner (17,79 milliarder kroner) ved utgangen av 2020. Av dette var 10,78 milliarder kroner (9,39 milliarder kroner) relatert til personmarkedet og 9,26 milliarder kroner (8,41 milliarder kroner) relatert til bedriftsmarkedet.

Balansført verdi av utstedt verdipapirgjeld per 31.12.2020 utgjorde 24,42 milliarder kroner (23,44 milliarder kroner).

Samlet likviditetsportefølje, definert som beholdning i oppgjørsbank, Norges Bank, sertifikat- og obligasjonsinvesteringer og øvrige likvide midler, var 6,66 milliarder kroner (5,00 milliarder kroner). Kontanter og fordringer på sentralbanker var på 70,0 millioner kroner (68,2 millioner kroner), utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner 445,1 millioner kroner (183,2 millioner kroner), og sertifikater og obligasjoner på til sammen 6,15 milliarder kroner (4,75 milliarder kroner).

Samlet forvaltningskapital var 50,64 milliarder kroner (45,37 milliarder kroner) og samlet forretningskapital (inkl. EBK) var 53,28 milliarder kroner (48,77 milliarder kroner).

Tap og mislighold

Samlet bokførte tap for konsernet utgjorde 10,3 millioner kroner (16,4 millioner kroner). Totale tapsavsetninger er 55,8 millioner kroner (45,6 millioner kroner) per 31.12.2020. OBOS Factoring har gått over til forenklet IFRS, selskapet har tilbakeført 1,61 millioner kroner i avsetning til tap grunnet ny tapsmodell.

OBOS Finans Holding AS

Resultatregnskapet for 2020 for OBOS Finans Holding AS er oppgjort med et underskudd på kr 812 120,-. Årets underskudd forslås disponert på følgende måte: Overføres annen egenkapital: kr -812 120,-
Sum disponert kr -812 120,-

Pr. 31.12.2020 var selskapets likviditetsbeholdning kr 10 298,-, og kortsiktig konsernmellomværende med morselskapet var kr 207 035 652,-. Likviditeten i selskapet er god. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 2 767 085 950,-, og egenkapitalandelen var 92,8 %.

EK-emisjon i OBOS Finans Holding og OBOS-banken på 200 mill. kroner gjennomført i juni 2020 ble ikke sendt Foretaksregisteret innen fristen. Per 31.12.2020 er kapitalforhøyelsen i OBOS Finans Holding bokført som gjeld og kapitalforhøyelsen i OBOS-banken bokført som fordring. Etter balansedagen 31.12.2020 er det

gjennomført nye generalforsamlinger for de samme kapitalforhøyelsene som er registrert i foretaksregisteret og bokført 16.02.2021.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med 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 2020 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regulatoriske krav

Rapportert kapitaldekning er 20,37 prosent per 31.12.2020 (20,71 prosent). Konsernet hadde en total ansvarlig kapital på 4,17 milliarder kroner (3,91 milliarder kroner). Beregningsgrunnlaget var 20,47 milliarder kroner (18,84 milliarder kroner). Ved utgangen av 2020 hadde konsernet utstedt 299,2 millioner kroner i fondsobligasjonslån og 400,2 millioner kroner i ansvarlig kapital, noe som gjør at total kapitaldekning, kjernekapitaldekning og ren kjernekapitaldekning ikke er sammenfallende.

De overordnede rammene for risikostyringen i OBOS-banken og OBOS Factoring vurderes årlig i forbindelse med revidering av strategisk plan. Rammene defineres gjennom egne risikostراتيجier for hvert vesentlig risikoområde. Strategiene vedtas av styret og revideres minst årlig. De ulike strategiene danner videre rammene for selskapenes ICAAP-rapporter. Styrene tar aktivt del i den årlige prosessen og etablerer eierskap til vurderingene og beregningene som fremkommer.

Pilar 3 regelverket stiller krav til offentliggjøring av finansiell informasjon. Informasjonskrav i henhold til Pilar 3 publiseres på OBOS' IR-sider på www.obos.no.

Finanskonsernet har gjennomført all myndighetsrapportering for 2020 i henhold til fastlagte krav. For øvrig henvises det til OBOS BBL' årsregnskap samt informasjon på OBOS' IR-sider på www.obos.no.

Styret i OBOS-banken AS vedtok i desember 2020 at det skal vurderes fusjon med OBOS Finans Holding AS (bankens morselskap). Prosessen ble initiert som følge av Finanstilsynets vedtak om å rette krav til utstedelse av MREL-kapital til OBOS Finans Holding AS til eksterne investorer. OBOS-banken AS skal etter vedtaket utstede tilsvarende gjeld til OBOS Finans Holding AS. Prosessen vil vurdere om OBOS Finans Holding AS skal innfusjoneres i OBOS-banken AS slik at OBOS-banken AS blir ny konsernspiss. En eventuell endring i strukturen vil forenkle selskapsstrukturen i finanskonsernet. En endring i strukturen vil kreve godkjenning fra Finanstilsynet.



Risikoforhold

Kreditrisiko

Kreditrisiko er OBOS Finans Holding konsernets største risikoområde. Konsernet har definert sin appetitt for kreditrisiko som lav, og denne er operasjonalisert i selskapenes kreditthåndbøker.

Innen bedriftsmarkedet yter konsernet hovedsakelig lån til boligselskaper hvor lånene er godt sikret, og OBOS' divisjon for boligforvaltning er forretningsfører for flesteparten av låntagerne. Boligselskapene er primært organisert som borettslag og boligaksjeselskap, der banken tar pant i boligeiendommene, eller sameier der banken tar pant i fordringsmassen. Banken tilbyr også finansiering til bostadsrättsforeninger bygget av OBOS i Sverige. Banken kan gi lån til hel- og deleide selskaper i OBOS-konsernet.

Innen privatmarkedet gis boliglånsfinansiering, godt sikret med pant i fast eiendom, til medlemmer og andre kunder. Grundig kjennskap til kundene, samt gjennomgående god sikkerhetsdekning gjør at kreditrisikoen fra utlånsporteføljen anses som lav. Det ytes også usikret kredittkortfinansiering til bankens privatmarkeds kunder.

Det arbeides kontinuerlig med forbedringer knyttet til drift, regnskapsførselen, overvåking og oppfølging av den underliggende risikoen i bankens utlånsporteføljer. Finanskonsernets lave risikoeksponering i utlånsporteføljen er reflektert gjennom lave tap også i 2020.

Likviditetsporteføljen, representert ved obligasjons- og sertifikatplasseringene, er per årsskiftet i sin helhet gjort innenfor gjeldende regulatoriske LCR-rammeverk. Kreditrisikoen i porteføljen anses som lav.

Forvaltningen av en eventuell likviditetsportefølje i banken utover regulatoriske LCR-krav, er basert på forsiktighet, med bred spredning på ulike papirer utstedt av solide selskaper.

OBOS Factoring overtar boligselskapenes pantsikrede krav på felleskostnader. Kreditrisikoen i selskapet er definert som risiko for tap som skyldes at eier av en boligselskapsleilighet mangler evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser overfor selskapet. Risikoområdet omfatter motpartsrisiko, verdiforringelsesrisiko og konsentrasjonsrisiko. På grunn av en konservativ inntakspolicy anses kreditrisikoen i selskapet som lav.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen vurderes som lav ved utgangen av 2020. Finanskonsernets likviditetsbuffer anses som god ved årsskiftet, og den tilfredsstillende alle eksterne og interne krav, med en likviditetsportefølje på 6,7 milliarder kroner (5,0 milliarder kroner).

Likviditetsporteføljen, representert ved obligasjons- og sertifikatplasseringene, er pr. årsskiftet i sin helhet gjort

innenfor gjeldende regulatoriske LCR-rammeverk. Kreditrisikoen i porteføljen anses som lav.

Kundeinnskudd er konsernets viktigste finansieringskilde. Ved utgangen av 2020 var innskuddsdekningen 46,2 % (44,6 %). I tillegg til utlån finansiert på egen balanse, har konsernet en utlånsportefølje i EBK. I 2016 ble det inngått en avviklingsavtale som medfører at formidlet portefølje er under avvikling i henhold til avtalt forfallsprofil.

I OBOS Factoring er likviditetsrisiko knyttet til risikoen for at selskapet ikke kan oppfylle sine forpliktelser ved forfall til boligselskapene eller ikke er i stand til å dekke sitt likviditetsbehov frem i tid. Selskapet tåler et mislighold på 25 prosent før det vil få likviditetsproblemer. Likviditetsrisikoen i selskapet anses som lav.

Markedsrisiko

Finanskonsernets markedsrisiko består i hovedsak av renterisiko. Konsernet tar ikke valutarisiko eller aksjerisiko, med mindre det skulle være nødvendig ved overtakelse av eiendeler ved inndrivelse av misligholdt gjeld. Konsernets engasjement i SEK er sikret med rente og valutaswaper for hele beløpet, og valutarisikoen anses å være null.

Konsernet måler renterisiko ved en parallellforskyvning av rentekurven med ett prosentpoeng, og det derav følgende utslag på alle rentesensitive poster på og utenom balansen. Beregninger basert på 1 prosent parallellforskyvning av rentekurven gjort med utgangspunkt i posisjoner og markedsrenter per 31.12.2020, viser en sensitivitet på resultat før skatt på 16,5 millioner kroner i positiv retning (7,6 millioner kroner i positiv retning).

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

Operasjonell risiko

Selskapene i finanskonsernet er i normal drift med et stabilt risikobilde på et akseptabelt nivå. Det arbeides kontinuerlig for å redusere operasjonell risiko gjennom fysiske sikringstiltak, beredskapsplaner, beredskapsøvelser, forsikringsordninger og opplæring. God kompetanse og et robust rammeverk for selskapenes medarbeidere er viktige bidrag for å redusere den operasjonelle risikoen. Dette sikrer også gode kundeopplevelser. Styret vurderer at det var god kvalitet og stabilitet i digitale banktjenester og øvrige ikt-tjenester i 2020.

Forretningsmessig risiko, omdømmerisiko og strategisk risiko

Finanskonsernet er særlig 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 (etterlevelserisiko)

Konsesjonsbelagte virksomheter er i høy grad eksponert mot etterlevelsesrisiko. Etterlevelse av lover og regler har høyeste oppmerksomhet både på selskapsnivå og styrenivå.

Organisasjon

Ved årsskiftet hadde konsernet 62 fast ansatte (56 i 2019). Arbeidsmiljøet anses som godt. Sykefraværet for finanskonsernets ansatte har i 2020 vært på 5,7 prosent av total arbeidstid i perioden (4,7 prosent i 2019). Selskapene tar del i OBOS' arbeid med å utvikle et trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner. Det er ikke rapportert om vesentlige skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Av de 62 ansatte i OBOS Finans Holding konsernet utgjør kvinner 58,1 prosent og menn 41,9 prosent. Konsernet følger også OBOS' 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.

Styresammensetning

OBOS Finans Holdings styre bestod per 31.12.2020 av følgende medlemmer:

Styreleder:	Boddvar Kaale
Styremedlem:	Kristine Langva
Styremedlem:	Anders Lægreid

Kristine Langva og Anders Lægreid tiltrådte som styremedlemmer primo 2020. Anders Lægreid er eksternt styremedlem og uavhengig av OBOS Finans Holdings ledelse. Det er en kvinne og to menn i styret. Konsernet har som mål at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Eierstyring og selskapsledelse

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

Bærekraftig bankdrift

OBOS-banken skal utøve samfunnsansvar, ta grønt ansvar og benytte bankens posisjon som et finansieringsselskap til å bidra til utviklingen av et bærekraftig samfunn. ESG-aspekter – ivaretagelse av klima og miljø, sosiale forhold og god virksomhetsstyring – skal integreres i alle deler av bankdriften. Banken legger vekt på sosial bærekraft ved å understøtte alternative boligkjøpsmodeller som OBOS-konsernet tilbyr, og tilbyr også grønne lån til boliger som kan dokumentere en miljøkvalitet.

Styret i OBOS-banken vedtok i november 2020 nye retningslinjer for bærekraftsarbeidet i banken iht. EU-krav knyttet til rapportering og implementering av ESG-risikofaktorer, og for å imøtekomme økt fokus på bærekraft fra forbrukere og finansbransjen. Retningslinjene fastsetter at banken skal ta hensyn til klima og miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring i alle sine aktiviteter, inkludert utviklingen av produkter og tjenester, rådgivning og salg, investerings- og kredittbeslutninger, produksjon og drift. Videre operasjonalisering av arbeidet med å identifisere, håndtere og overvåke ESG-risiko, herunder klimarisiko, vil pågå videre i 2021. Dette vil bl.a. gi føringer for krav for å få innvilget grønt lån, krav til når ESG-vurdering av kunden skal gjennomføres og føringer for hvordan ESG-vurdering skal inkluderes i den samlede kredittvurderingen.

Påvirkning av ytre miljø og samfunnsansvar

Finanskonsernet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for bankdrift. Dette vurderes å være ubetydelig. For redegjørelse om samfunnsansvar (jf. lov om årsregnskap m.v. § 3-3 c) vises det til OBOS årsrapport for 2020 som publiseres på www.obos.no.

Utsikter fremover

Makro

Norge opplevde i likhet med resten av verden en brå og kraftig økonomisk nedgang da koronapandemien våren 2020 utløste strenge smitteverntiltak med omfattende nedstengninger. Kraftige myndighetstiltak bidro til å redusere uroen i finansmarkedene, dempe etterspørselsfallet og holde husholdningenes inntekter oppe. Lavere smitte ga grunnlag for en gradvis gjenåpning av samfunnet gjennom sommeren og forventninger om en raskere normalisering av økonomien enn fryktet da tiltakene ble innført i mars. Utover høsten og vinteren har smitteoppblomstring utløst nye nedstengninger og andre strenge tiltak.

Blant annet som følge av kraftige myndighetstiltak har markedseffektene utover høsten vært begrenset. Påslag i penge- og obligasjonsmarkedene har falt videre. Markedsprisen indikerer forventninger om lave renter lenge. Norsk pengemarkedsrente er historisk lav, og boliglånsrenter ser ut til å ha stabilisert seg på et lavt nivå. Aktiviteten i boligmarkedet har tatt seg markert opp, omsetningen har vært høy, og boligpriser har steget mer enn tidligere anslått.



Arbeidsledigheten har avtatt, men er fremdeles høy, og usikkerheten om videre gjeninnhenting er fortsatt betydelig til stede, ikke minst knyttet til gjeninnføring av strenge smitteverntiltak. Virkningene og usikkerheten vil derfor fortsatt prege utviklingen fremover.

OBOS Finans Holding

Lønnsomhet, kundetilfredshet og ESG vil være prioriterte fokusområder i 2021 for OBOS Finans Holding konsernet.

OBOS-banken prioriterer fortsatt å opprettholde en lav risikoprofil med en sterk balanse som er motstandsdyktig mot tap, og en robust likviditetssituasjon. Banken har også spisset kostnadsambisjonen gjennom krisen, og viser for året totalt sett at den evner å levere gode resultater med et lavere kostnadsnivå. Utlånsveksten har vært lav i andre halvår sammenlignet med første halvår. Dette er i tråd med bankens finansielle planer. Banken vil fortsatt prioritere nyboligkjøpere og eksisterende kunder i privatmarkedet. I bedriftsmarkedet vil banken prioritere nye boligselskaper, samt eksisterende boligselskaper som skal finansiere nødvendige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

Banken vil også videreføre satsningen på økt andel dagligbankkunder, der utvikling i nye nettbankavtaler og kunder med lønnsinngang er høyere i 2020 sammenlignet med foregående år. Det gir mer stabile innskudd, samtidig som det bidrar til økt kundelojalitet.

Dette er også viktige tiltak knyttet til bankens innskuddsvolum og sammensetning. Bankens

innskuddsvekst er dobbelt så høy som utlånsvekst for året sett under ett, noe som bidrar til å øke innskuddsdekningen. Innskuddsdekning vil fortsatt ha fokus.

Fortsatt arbeid med effektivisering og automatisering av arbeidsprosesser bidrar til å kunne betjene stadig flere kunder uten tilsvarende økning i bemanningen. Banken har god kundetilfredshet innen både privat- og bedriftsmarkedet. Brukervennlige selvbetjeningsløsninger samt rask, vennlig og profesjonell rådgivning for å oppfylle kundenes boligdrømmer, er viktig for å forbedre kundetilfredsheten ytterligere.

Bedriftssegmentet har en reserve av langsiktig finansiering som følge av byggeaktivitet og ferdigstillelse av byggeprosjekter i OBOS-konsernet. I tråd med OBOS-konsernets satsning i Sverige, tilbyr banken langsiktige lån til bostadsrättsforeninger. Det er ønskelig å bygge gradvis erfaring med det svenske markedet.

Renten på boliglån falt kraftig gjennom 2020. Det er forventet en fortsatt sterk priskonkurranse fremover. Det er usikkerhet knyttet til renteutvikling, men ved en positiv vaksineutvikling vil renten kunne heves raskere og tidligere enn eksisterende rentebane. Dette vil kunne legge en demper på boligprisveksten.

Det er styrets oppfatning at OBOS Finans Holding har sterk likviditet og soliditet. OBOS Boligkreditt utstedte 28. januar 2021 et nytt obligasjonslån med fortrinnsrett på 4 milliarder kroner med løpetid fem år. Likviditetssituasjonen, forbedret inntjening og en sterk eier gir både god utlånskapasitet og en robusthet mot eventuelle ytterligere negative virkninger av koronapandemien.

Oslo, 30. mars 2021

Styret og daglig leder i OBOS Finans Holding

Dette dokumentet er signert elektronisk.

Boddvar Kaale

Styreleder

Anders Læg Reid

Kristine Langva

Marianne Gjertsen Ebbesen

Daglig leder



Resultat

(Beløp i TNOK)

OBOS Finans Holding - Konsern

	NOTER	2020	2019
Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode		933 438	1 007 476
Andre renteinntekter		96 611	123 857
Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode		-530 345	-654 296
Andre rentekostnader		-73 986	-68 005
Netto renteinntekter	4	425 719	409 033
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	5	25 857	19 082
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjeneste	5	-12 035	-13 104
Netto provisjonsinntekter		13 822	5 978
Netto v.endr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumente	6	37 544	1 448
Netto v.endr. på verdipapirer med variabel avk.	6	-	80
Andre inntekter		14 732	13 255
Sum netto inntekter		491 817	429 794
Lønn og andre personalkostnader	7,8	-48 613	-47 887
Administrasjonskostnader	29	-93 242	-81 368
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	14	-12 499	-14 124
Andre driftskostnader	29	-29 574	-24 935
Sum driftskostnader før tap på utlån		-183 928	-168 314
Resultat før tap på utlån, garantier mv.		307 889	261 480
Tap på utlån og garantier mv.	9	-10 259	-16 365
Resultat før skattekostnad		297 630	245 115
Skattekostnad	30	-73 668	-49 721
Resultat for perioden		223 962	195 395
Hvorav			
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer		13 767	12 499
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse		210 195	182 896
Sum		223 962	195 395

Oppstilling av totalresultat

	NOTER	2020	2019
Resultat for perioden		223 962	195 395
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-1 325	-11 680
Skatt på poster som ikke vil bli reklassifisert til resultatet		275	2 809
Sum poster som ikke vil bli reklassifisert til resultatet		-1 050	-8 871
Årets utvidede resultat		-1 050	-8 871
TOTALRESULTAT		222 912	186 523
Hvorav			
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer		13 767	12 499
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse		209 145	174 024
Sum		222 912	186 523

8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C959700F34A24F7BAE75CE39C8471A34

Balanse

(Beløp i TNOK)

OBOS Finans Holding - Konsern

	NOTER	2020	2019
EIENDELER			
Kontanter og fordringer på sentralbanker	21,23	69 972	68 228
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	22,23,25,26,27,28	445 088	183 207
Utlån til og fordringer på kunder	7c,9,10,11,21,22,23,28	43 664 802	40 199 193
Sertifikater og obligasjoner	13,21,22,28	6 149 613	4 749 887
Aksjer, andeler og andre verdipapirer		3 502	3 502
Immaterielle eiendeler	14	53 982	53 610
Utsatt skattefordel	30	19 796	13 798
Varige driftsmidler	14	265	492
Finansielle derivater	19,20,21,22	155 444	32 101
Andre eiendeler	9,31,32	77 497	70 592
Forskuddsbetalte kostnader		49	473
Opptjente ikke mottatte inntekter		4 409	1 580
SUM EIENDELER		50 644 420	45 376 663
GJELD OG EGENKAPITAL			
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	21,23	1 552 955	19 608
Innskudd fra og gjeld til kunder	15,18,21,23,29	20 035 448	17 792 566
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	16,18,21,23	24 417 228	23 441 741
Finansielle derivater	19,20,21,22	30 419	8 288
Betalbar skatt	17,31	79 661	55 892
Annen gjeld	17,19,20,21,22,29	278 279	68 557
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	17	11 518	11 909
Ansvarlig lånekapital	32	400 182	350 345
SUM GJELD		46 805 691	41 748 906
Aksjekapital		1 008 752	1 008 752
Overkurs		1 457 499	1 457 499
Annen innskutt egenkapital	29	14 768	13 953
Fondsobligasjoner		299 200	299 350
Annen egenkapital		1 058 510	848 204
SUM EGENKAPITAL		3 838 729	3 627 758
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		50 644 420	45 376 663

Oslo, 30. mars 2021

Styret og daglig leder i OBOS Finans Holding

Dette dokumentet er signert elektronisk.

Boddvar Kaale

Kristine Langva

Styreleder

Anders Læg Reid

Marianne Gjertsen Ebbesen

Daglig leder



Endring i egenkapital

(Beløp i TNOK)

OBOS Finans Holding - Konsern

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Fonds- obligasjon	Sum EK
Egenkapital pr. 01.01.2019:	1 008 752	1 157 499	13 584	674 179	199 550	3 053 564
Kapitalforhøyelse		300 000				300 000
Konsernbidrag etter skatt			369			369
Fondsobligasjon					99 800	99 800
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko				-11 680		-11 680
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultat				2 809		2 809
Resultat for 2019				182 896	12 499	195 395
Utbetaling til Fondsobligasjonseiere					-12 499	-12 499
Egenkapital pr. 31.12.2019:	1 008 752	1 457 499	13 953	848 204	299 350	3 627 758
Konsernbidrag etter skatt			815			815
Endring i avsetning tap fordringer iht IFRS (OBOS Factoring AS)				1 161		1 161
Fondsobligasjon					-150	-150
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko				-1 325		-1 325
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultat				275		275
Resultat for 2020				210 195	13 767	223 962
Utbetaling til Fondsobligasjonseiere					-13 767	-13 767
Egenkapital pr. 31.12.2020:	1 008 752	1 457 499	14 768	1 058 510	299 200	3 838 729

Fondsobligasjon

OBOS-banken har utstedt tre evigvarende fondsobligasjonslån på 100,0 mill. kroner hver. Med fradrag for transaksjonskostnaden utgjør fondsobligasjonene 299,2 mill. kroner. Fondsobligasjonene ble utstedt i 2017, 2019 og 2020 og har første ordinære innløsningsrett 5 år etter utstedelsesdato. Den tidligst utstedte fondsobligasjonen løper med en kupongrente tilsvarende 3 måneders NIBOR + 3,40 prosentpoeng p.a. Obligasjonen utstedt i 2019 løper med en kupongrente tilsvarende 3 måneders NIBOR + 3,70 prosentpoeng p.a. Den senest utstedte fondsobligasjonene løper med en kupongrente tilsvarende 3 måneders NIBOR + 2,75 prosentpoeng p.a. Fondsobligasjonene er klassifisert som egenkapital i balansen. OBOS-banken har rett til å innløse fondsobligasjonene dersom offentlige reguleringer medfører endringer som gjør at de ikke lenger kvalifiserer som kjernekapital eller tilleggskapital.

Det henvises til fullstendige avtaler på obos.no, for ytterligere informasjon om ovennevnte fondsobligasjoner.

Aksjonærinformasjon og resultat pr. aksje

Aksjekapitalen på kr 1 008 752 000 består av 4 035 008 aksjer pålydende NOK 250,-. OBOS BBL, som har forretningskontor i Oslo, eier 100% av aksjene.

Konsernforhold

OBOS Finans Holding inngår i OBOS-konsernet hvor OBOS BBL er morselskap. Forretningsadresse er Hammersborg torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet www.OBOS.no.



Kontantstrømoppstilling

(Beløp i TNOK)

OBOS Finans Holding - Konsern

	NOTER	31.12.2020	31.12.2019
Totalresultat før skatt fra videreført virksomhet		297 630	245 115
Inn- og utbetalinger på lån til kunder	11	-3 456 771	-5 290 695
Resultatførte renter på utlån fra kunder	4	-948 078	-1 012 130
Utbetalte, ikke resultatførte renter på fondsobligasjonslån		-13 767	-12 499
Innbetaling av renter fra kunder		959 682	1 007 248
Inn- og utbetalinger på sertifikater og obligasjoner	13	-1 412 592	-104 865
Resultatførte renter på sertifikater og obligasjoner	4	-75 893	-105 780
Innbetaling av renter på sertifikater og obligasjoner		79 573	102 624
Inn- og utbetalinger av andre eiendeler		-3 325	236
Inn- og utbetalinger av innskudd fra kunder	15	2 239 460	865 515
Inn- og utbetalinger av annen gjeld		1 609 576	233
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter	6	-180 720	158 518
Avskrivninger varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	12 499	14 124
Tap på utlån	9	10 109	16 069
Betalte skatter		-56 224	-54 211
Endring i andre periodiserte renter		-52 401	13 246
Endring i andre tidsavgrensninger		-2 945	-11 811
(A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-994 187	-4 169 062
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	14	-	-131
Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	14	-5 280	-7 376
(B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 280	-7 507
Opptak av sertifikat- og obligasjonsgjeld	16	4 828 574	7 745 186
Nedbetaling av sertifikat- og obligasjonsgjeld	16	-3 814 000	-4 062 000
Opptak av ansvarlig lånekapital	32	49 838	100 101
Opptak av fondsobligasjon		-150	99 800
Brutto innbetaling av egenkapital		-	300 000
Inn- og utbetalt konsernbidrag		1 045	473
Kortsiktig gjeld ifm kapitalforhøyelse		200 000	
(C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 265 307	4 183 560
(A) + (B) + (C) Netto kontantstrøm for perioden		265 839	6 990
Likviditetsbeholdning periodens start		254 251	244 453
Likviditetsbeholdning periodens slutt		520 091	251 443
Netto endringer likvider i perioden		265 840	6 990
Likviditetsbeholdning spesifisert			
Kontanter og fordringer på sentralbanker		69 972	68 228
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner ¹		450 119	183 216
Sum Likviditetsbeholdning		520 091	251 443

1) Herav 2,2 mill.kroner i bundne midler.



Noteopplysninger

Note 1 – Innledning

OBOS Finans Holding (selskapet) og dets datterselskaper (samlet konsern) leverer bank- og innkrevingstjenester. Det største produktområdet er banktilbud til personmarked og bedriftsmarked, med vekt på bolig og eiendom.

Årsregnskapet er tilgjengelig på obos.no.

OBOS Finans Holding AS virksomhetsområde er å eie aksjene i OBOS-banken AS og OBOS Factoring AS. Selskapet er et heleid datterselskap av OBOS BBL. OBOS BBL er forretningsfører. OBOS Finans Holding AS fikk konsesjon fra Finansdepartementet ved brev av 22.12.2006. Alle betingelser knyttet til konsesjonen, ble av Finanstilsynet bekreftet oppfylt 15.2.2007, og forsikringsvirksomheten i det tidligere datterselskapet OBOS Forsikring AS startet opp fra samme dato. OBOS-banken fikk konsesjon 21. mai 2013, og alle betingelser knyttet til konsesjonen ble av Finanstilsynet bekreftet oppfylt 11. juni 2013. OBOS Factoring AS fikk konsesjon 7. oktober 2013, og virksomheten i selskapet startet opp i januar 2014. Forretningsadressen til OBOS Finans Holding AS er Hammersborg torg 1, 0129 OSLO.

OBOS-banken konsernet (OBOS-banken konsern) består av morselskapet OBOS-banken AS og det heleide datterselskapet OBOS Boligkreditt AS. OBOS-banken AS er en norsk forretningsbank, med obligasjoner notert på Nordic ABM. Banken ble stiftet den 22. mai 2013. Med virkning fra 20. november 2013, ble spare- og utlånsvirksomheten i OBOS BBL overført til OBOS-banken. OBOS-banken er 100 % eiet av OBOS Finans Holding AS, og inngår i Konsernet hvor OBOS BBL er morselskap. Konsernregnskapet er tilgjengelig på obos.no. Det strategiske grunnlag for OBOS-banken er å tilby et helhetlig banktilbud til personmarked og bedriftsmarked, med vekt på bolig og eiendom. Produktspekteret skal dekke alle ordinære bankprodukter som lån, kreditter, betalingsformidling, kort, innskudd og andre spareprodukter. OBOS-banken er registrert og hjemmehørende i Norge. Banken har forretnings- og besøksadresse på Hammersborg torg 1, 0129 Oslo.

OBOS Boligkreditt AS er et heleid datterselskap av OBOS-banken AS, med obligasjoner med fortrinnsrett notert på Nordic ABM. Foretaket ble formelt stiftet 13. mai 2016 med formål om å overta boliglån og lån til boligselskaper fra OBOS-banken. I 3. kvartal 2016 fikk selskapet tillatelse til å drive virksomhet som kredittforetak.

OBOS Factoring AS ble stiftet 8. juli 2013. Selskapets formål er oppkjøp og inndrivning av forfalte pengekrav for egen regning. Selskapet startet opp virksomheten i

januar 2014. Selskapet er et heleid datterselskap av OBOS Finans Holding AS, som igjen er heleid av OBOS BBL. OBOS BBL er forretningsfører. Forretningsadressen til OBOS Factoring AS er Hammersborg torg 1, 0129 OSLO.

Note 2 – Regnskapsprinsipper

2.1 GENERELT

Årsregnskapet er avlagt i henhold til Forskrift om årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak med endring som trådte i kraft 01.01.2020. Selskapet har fra denne dato utarbeidet selskapsregnskap etter forskriftens § 1-4 (b). Endringene har kun konsekvenser for klassifisering og måling av tapsavsetning i OBOS Factoring (Forskjellene som oppstod ved overgangen til nye regnskapsprinsipper pr. 01.01.2020 ble ført mot egenkapital, se note 2.18.). For de øvrige selskapene i konsernet har endringen ikke noen konsekvenser. Dette medførte heller ingen vesentlige endringer i oppstillingsplanen for konsernet.

Konsernet har valgt å ikke omarbeide sammenligningstall i samsvar med Forskriftens § 9-2. Det betyr at OBOS Factoring sine regnskapstall for 2019 er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og norsk god regnskapsskikk med de unntak og tillegg som fulgte av bestemmelsene i Forskrift om årsregnskap m.m. for banker mv. (Årsregnskapsforskriften) gjeldende t.o.m 31.12.2019. For en beskrivelse av regnskapsprinsippene gjeldende for 2019 vises det til note 1 i konsernregnskapet for 2019.

Konsernet 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).

Virksomhetssegmenter

Konsernets forretningssegmenter er gruppert i bank og inndrivning av pengekrav.

2.2 VALUTA

Regnskapet presenteres i norske kroner (NOK) som også er Konsernets 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.



2.3 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres når konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige 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 konsernet i hovedsak har overført risikoen og hele gevinstpotensialet ved eierskapet. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunkt rettighetene til de kontraktsmessige 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 klassifiseres i tre målekategorier:

- virkelig verdi med verdiendring over resultatet,
- virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader (OCI)
- amortisert kost

Klassifiseringen er basert på om instrumentene holdes i en forretningsmodell både for å motta kontraktsmessige kontantstrømmer og for salg, og hvorvidt kontraktsfestede kontantstrømmer bare er betaling av rente og hovedstol på gitte datoer.

Se note 21 for en oversikt over klassifisering av finansielle instrumenter i konsernet.

2.3.1.1 Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendring over resultatet:

Eiendeler utpekt til virkelige verdi over resultat («virkelig verdi opsjonen») inngår i denne kategorien samt eiendeler som ikke oppfyller kontantstrømskriteriet og/eller som holdes til en annen forretningsmodell enn for å inndrive kontraktsmessige kontantstrømmer. I denne kategorien inngår bankens finansielle derivater samt sertifikater og obligasjoner, «aksjer, andeler og andre verdipapirer», «utlån til og fordringer på kunder» (fastrente) og «gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer» (fast rente).

Finansielle instrumenter er klassifisert i kategorien bestemt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet, for i vesentlig grad å redusere inkonsistens i måling (regnskapsmessig misforhold). Den viktigste årsak til at et regnskapsmessig misforhold ellers ville oppstått er at alle finansielle derivater skal måles til virkelig verdi og at disse i all hovedsak benyttes for økonomisk sikring av markedsrisiko for bankens fastrenteutlån og fastrenteinnlån. Konsernet har en betydelig likviditetsportefølje, som per 31.12.2020 var plassert i rentebærende obligasjoner og obligasjonsfond i tillegg til bankinnskudd. Plasseringer i rentebærende verdipapirer vurderes på bakgrunn av virkelig verdi og styres i samsvar med konsernets investeringsstrategi. Se for øvrig note 13, 19 og 22.

2.3.1.2 Eiendeler og forpliktelser til amortisert kost:

En finansiell eiendel blir målt til amortisert kost dersom den finansielle eiendelen ikke er utpekt til virkelig verdi over resultatet («virkelig verdi opsjonen») og når følgende kriterier er oppfylt:

- 1) Den finansielle eiendelen inngår i en forretningsmodell hvor formålet er å holde finansielle eiendeler for å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer («forretningskriteriet») og
- 2) Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen fører på bestemte tidspunkter til kontantstrømmer som utelukkende er betaling av avdrag og renter på utestående hovedstol («kontantstrømkriteriet»).

Kategorien omfatter kontanter og fordringer på sentralbanker, 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 denne kategorien inngår også finansielle forpliktelser som ikke er derivater eller bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet. Kategorien omfatter innskudd fra kunder og kredittinstitusjoner, samt forpliktelser som sertifikat- og obligasjonsgjeld og ansvarlig lånekapital 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 rentes metode. En mer utfyllende beskrivelse av instrumentene som regnskapsføres til amortisert kost er gitt i note 23.

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.

Konsernet benytter følgende nivåinndeling ved vurdering av virkelig verdi (se note 22).

Nivå 1

Markedspris (ujustert) som er notert i et aktivt marked for identiske eiendeler eller forpliktelser. Konsernet har ingen instrumenter på nivå 1 pr 31.12.2020.

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). For beregning av virkelig verdi på sertifikater og obligasjoner, innhenter banken markedsverdier fra Nordic Bond Pricing. Virkelig verdi av utstedt verdipapirgjeld beregnes ut fra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver og kredittspread på balansetidspunktet. Virkelig verdi av finansielle derivater beregnes ut fra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver på balansetidspunktet. Virkelig verdi av obligasjonsfond settes på grunnlag av netto andelsverdi hentet fra aktuelle tilbydere i markedet.

Nivå 3

Informasjon hvor en eller flere vesentlige komponenter ikke er basert på observerbare markedsdata. Banken beregner kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

Netto verdiendring fra egen kredittisiko

Konsernet har valgt å ta i bruk reglene i IFRS 9 for frivillig måling av gjeld til virkelig verdi. Dette innebærer at kredittsprededefekt knyttet til konsernets verdipapirgjeld («Netto verdiendring fra egen kredittisiko») er ført over utvidet resultat (oppstilling av totalresultat).

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 fratrukket tilbakebetalinger på hovedstolen, tillagt eller fratrukket kumulativ amortisering som følger av en effektiv rente metode, og fratrukket eventuelle beløp for verdifall. 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 Nedskrivninger av finansielle eiendeler

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet under IFRS 9 avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. De eiendelene som vurderes for nedskrivning deles inn i tre steg, basert på graden av kredittforverring. 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). 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.

2.3.2.4 Gruppering av finansielle eiendeler

Bankkonsernet har gruppert eiendeler med tilsvarende kredittrisikoegenskaper i fem segmenter;

1. Boliglån til personmarkedet. Avsetning beregnes basert på sannsynligheten for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD).
2. Kredittkort. Avsetning beregnes basert på tapsgrad.
3. Lån til boligselskaper med pant i fast eiendom. Avsetning beregnes basert på tapsgrad.
4. Lån til boligselskaper uten/med sikkerheter/factoringpant. Avsetning beregnes basert på tapsgrad.
5. Øvrige utlån. Avsetning beregnes basert på tapsgrad.

I noteverket er segmentene 1. og 2. presentert samlet som «Personmarked». Segmentene 3, 4 og 5 er presentert som «Bedriftsmarked».

Balanseposten «utlån og fordringer på kredittinstitusjoner» består av bankinnskudd på konto i DNB, samt konsernintern trekkfasilitet fra OBOS-banken til OBOS Boligkreditt. For balansepostene kontanter og fordring på sentralbanker, og utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner har banken benyttet seg av unntaket for lav kredittisiko. Kontanter og fordringer på sentralbanker er utelukkende mot Norges Bank. Norges Bank er ratet Aaa hos Moody's og Aaa/A-1+ fra S&P og oppfyller dermed standarden presumpsjon om lav kredittisiko. Norges Bank er derfor tildelt en 12 måneders tapsgrad på 0 % og banken gjør følgelig ikke noen tapsavsetninger knyttet til denne balanseposten.



For eiendeler i steg 1 foretas avsetninger beregnet på de forestående 12 månedene, mens den for eiendeler i steg 2 og steg 3 beregnes på den forventede løpetiden til eiendelen.

2.3.2.5 Vesentlig økning i kredittrisiko

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. Banken har definert følgende hendelser som vesentlig økning i kredittrisiko;

1. Økning i PD fra forrige rapporteringstidspunkt med en faktor på 2,5 forutsatt at PD etter økning er over 0,6 %. Gjelder kun boliglån til personmarked.
2. Engasjementer på listen for oppfølging (såkalt «watch-list»)
3. Antall dager restanse over 30.

Eiendeler med restansedager over 60, belåningsgrad over 60 % eller som er usikret og som iht. interne retningslinjer er individuelt nedskrevet, overføres til steg 3. I tillegg har banken valgt at misligholdte dager over 90 innebærer overføring til steg 3. OBOS-banken 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 og at det foreligger mislighold hvis kontraktuelle kontantstrømmer er mer enn 90 dager etter forfall.

Banken har valgt å definere lån til personmarkedet med PD under 0,6 % som lavrisiko eiendeler. Avsetninger for eiendeler med PD under 0,6 % uavhengig av økning fra forrige rapporteringstidspunkt beregnes således i steg 1.

Eiendeler som har migrert til steg 2 og hvor den målte vesentlige økningen i kredittrisiko er redusert har banken valgt å gi en prøveperiode («cure period») på tre måneder. Det samme gjelder eiendeler som migrerer fra steg 3 til steg 2 og steg 1 når kriteriene for vesentlig økning i kredittrisiko og mislighold ikke lenger er oppfylt.

2.3.2.6 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. Banken foretar en kvalitativ vurdering av utviklingen i definerte relevante makroøkonomiske variabler på tvers av tre scenarier. Variablene er BNP Fastlands-Norge, sysselsettingsvekst, lønnsvekst, disponibel realinntekt, arbeidsledighet, 3 mnd. NIBOR, boliglånsrente – rammelån, boligprisvekst, boliginvesteringer, gjeldsvekst, befolkningsvekst og utlånsmargin.

Per 31.12.2020 var følgende årsanslag på de makroøkonomiske variablene lagt til grunn;

Gjennomsnittlig årsanslag

	2020	2021
BNP Fastlands-Norge	-3,6 %	3,6 %
Sysselsettingsvekst	-1,8 %	-0,7 %
Lønnsvekst	1,9 %	1,9 %
Disponibel realinntekt	1,8 %	1,5 %
Arbeidsledighet	4,7 %	4,3 %
3 mnd. Nibor	0,7 %	0,3 %
Boliglånsrente-rammelån	2,0 %	2,1 %
Boligprisvekst	3,7 %	5,0 %
Boliginvesteringer	6,3 %	4,0 %

Vurdert gjeldsvekst var 4,7 %, befolkningsvekst 0,74 % og utlånsmargin 1,53 %.

Per 31.12.2020 er det benyttet følgende faktor- og sannsynlighetsvektning for de ulike scenariene;

Kredittkort:

	Faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	30 %
Pessimistisk	200 %	40 %
Optimistisk	50 %	30 %

Boliglån til personmarkedet:

	Faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	45 %
Pessimistisk	200 %	45 %
Optimistisk	50 %	10 %

Lån til boligselskaper:

	Faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	70 %
Pessimistisk	200 %	20 %
Optimistisk	50 %	10 %

Øvrige utlån:

	Faktor	Sannsynlighet
Forventet	100 %	65 %
Pessimistisk	200 %	25 %
Optimistisk	50 %	10 %

2.3.3 PRESENTASJON AV FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

2.3.3.1 Utlån og fordringer

Alle utlån til og fordringer på kunder balanseføres uavhengig av verdimålingsprinsipp i regnskapet under «Utlån til og fordringer på kunder». Renteinntekter på finansielle instrumenter klassifisert som utlån inkluderes i «Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode» eller «Renteinntekter, virkelig verdi». Verdiendringer som kan knyttes til nedskrivning av utlån, inngår i «Tap på utlån og garantier mv.». Øvrige verdiendringer på utlån med rentebinding som vurderes til virkelig verdi inngår i linjen; «Netto verdiendring og



gevinst/(tap) på finansielle instrumenter». Note 22 redegjør for rente benyttet ved måling til virkelig verdi.

2.3.3.2 Sertifikater og obligasjoner

I denne kategorien inngår sertifikater og obligasjoner bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet. Renteinntekter inkluderes i «Renteinntekter, virkelig verdi». Øvrige verdiendringer inngår i linjen; «Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter».

2.3.3.3 Derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av om derivatet er utpekt som et sikringsinstrument, og hvis dette er tilfelle, typen av sikring. OBOS-banken benytter ikke sikringsbokføring etter IFRS 9, men benytter rentebytteavtaler til å redusere renterisikoen mellom fastrenteutlån og markedsrenten. Renter på rentebytteavtalene samt verdiendringer, føres over resultatet under " Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter".

2.3.3.4 Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

I denne kategorien inngår både gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, og sertifikat - og obligasjonsgjeld som ved første gangs registrering blir balanseført til virkelig verdi men deretter regnskapsført til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom kostpris på verdipapirgjelden (fratrasket transaksjons-kostnader) og innløsningsverdien resultatføres over papirets løpetid. Rentekostnader inkluderes i "Rentekostnader, virkelig verdi" eller Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode, avhengig av verdimålingsprinsipp. For gjeld som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi inngår øvrige verdiendringer i linjen; "Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter".

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 effektiv rentes metode. 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 effektiv rentes metode 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 transaksjons-tidspunktet. Renter på utlån som måles til virkelig verdi over utvidet resultat beregnes også etter effektiv rentes metode.

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 Konsernets regnskap, resultatføres når transaksjonen sluttføres. Konsernet mottar porteføljeprovisjon fra Eika Boligkreditt AS (EBK) for formidling av lån til kunder. Provisjonen tilsvarer differansen mellom lånekundens rente og Konsernets individuelle nettorente i EBK som beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK. I Konsernets regnskap inngår denne provisjonen på linjen; «Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester».

Netto gevinst/tap på finansielle instrumenter

For rentebærende finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi, klassifiseres renteinntekter som «Andre renteinntekter», og rentekostnader som «Andre rentekostnader» med unntak av renter på derivater. Renter som betales og mottas i renteswapper, samt endringer i påløpt rente, innregnes som «Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter». Øvrige verdiendringer på finansielle instrumenter innregnes også på denne linjen.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter blir generelt innregnet når transaksjonen er avsluttet.

Driftskostnader

Driftskostnader blir periodisert og kostnadsført innen regnskapsperioden. Driftskostnader inkluderer lønn og andre personalkostnader, administrasjonskostnader, avskrivninger, andre driftskostnader og tap på utlån og garantier mv.

2.5 KONTANTER / KONTANTEKVIVALENTER

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd som omgående kan konverteres til kontanter med et kjent beløp, og med maksimal løpetid på 3 måneder. Bankinnskudd inngår i balansenlinjen; "Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner".



2.6 IMMATERIELLE EIENDELER

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til kost. Kostnaden ved immaterielle eiendeler ervervet ved oppkjøp, balanseføres til virkelig verdi ved oppkjøpstidspunktet. Balanseførte immaterielle eiendeler regnskapsføres til kost redusert for eventuell avskrivning og nedskrivning. Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av balanseførte utviklingskostnader, balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende. Immaterielle eiendeler i konsernet består av kjøpt programvare/-lisenser, tilknytningsavgift til norsk infrastruktur for betalingsformidling, og kunderelaterte immaterielle eiendeler.

IT-system, programvare og lisenser

Programvare/ -lisenser balanseføres til anskaffelseskost med tillegg av utgifter til å gjøre programvaren klar til bruk. Utgifter pådratt som følge av å vedlikeholde eller opprettholde fremtidig nytte av programvaren, kostnadsføres dersom ikke endringene i programvaren øker den fremtidige økonomiske nytten. Balanseførte programvareutgifter avskrives over forventet økonomisk levetid, som normalt er 3-5 år. Eiendelenes brukstider vurderes minst årlig og justeres om nødvendig. Tilknytningsavgiften betalt til FNO gir banken en bruksrett til å drive betalingsformidling. Bruksretten er uten tidsbegrensning, og det er derfor ikke mulig å fastsette en pålitelig levetid. Den har således en ubestemt økonomisk levetid og avskrives ikke. Levetiden vurderes årlig i forhold til om antakelsen om ubestemt levetid kan forsvares.

Kunderelaterte immaterielle eiendeler

Kostnader til kjøpte kundeporteføljer kapitaliseres og avskrives lineært over den forventede økonomiske levetiden, vanligvis 3-10 år.

Verdifall

Immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi. Immaterielle eiendeler med ubestemt levetid blir ikke amortisert, men årlig testet for verdifall.

2.7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler er i regnskapet oppført til anskaffelseskost etter fradrag for eventuelt ordinære akkumulerte avskrivninger og ned-skrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte relatert til anskaffelsen av driftsmiddelet. Påfølgende utgifter legges til driftsmiddelets balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflytte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Reparasjoner og vedlikehold kostnadsføres løpende i resultat-regnskapet.

Ordinære avskrivninger er basert på kostpris og avskrivningene er fordelt lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid, som normalt er 3-5 år. Driftsmiddelets restverdi og den økonomiske levetiden,

vurderes årlig og justeres om nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. Gevinst og tap ved avgang resultatføres, under «Andre gevinster/-tap netto» og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

2.9 INNSKUDD FRA KREDITTINSTITUSJONER OG INNSKUDD FRA KUNDER

Gjeld til kredittinstitusjoner og kunder er regnskapsført, avhengig av motpart, enten som innskudd fra kredittinstitusjon eller som innskudd fra kunder, uavhengig av verdimålingsprinsipp.

Rentekostnader inkluderes i «Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode» eller «Andre rentekostnader» avhengig av verdimålingsprinsipp.

2.10 PENSJONSFORPLIKTELSE

Konsernet har innskuddsbasert pensjons-ordning for sine ansatte, og ordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 5 % av lønn mellom 1 G og 6 G, og 8 % av lønn mellom 6 G og 12 G. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Premie inklusive arbeidsgiveravgift kostnadsføres direkte. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

2.11 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 selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

2.12 ANNEN GJELD

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

2.13 ANSVARLIG LÅNEKAPITAL

Ansvarlige lån klassifiseres som forpliktelser i balansen og måles til amortisert kost. Ansvarlige lån har prioritet etter all annen gjeld. Behandling av ansvarlige lån i beregningen av konsernets kapitaldekning kommer frem av note 24.



2.14 ANDRE FORPLIKTELSER

OBOS-banken 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.

2.15 LEIEAVTALER

Operasjonelle leieavtaler (leasing):

Leieavtaler der det vesentligste av risiko og avkastning forbundet med eierskap av eiendelen ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over kontraktsperioden.

2.16 PRINSIPPER FOR KONSOLIDERING OG BALANSEFØRING AV INVESTERING I DATTERSELSKAPER

Datterselskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for svingninger i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Konserninterne transaksjoner, mellomværender og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet. Investering i heleide datterselskaper balanseføres til pålydende/kostpris i selskapsregnskapet. Ved indikasjoner på verdifall blir det gjennomført en nedskrivningstest av den balanseførte verdien av investeringen i datterselskap.

2.17 FONDSOBLIGASJONER

En fondsobligasjon er en obligasjon med en pålydende rente, men Konsernet har ikke plikt til å betale ut renter i en periode hvor det ikke utbetales utbytte, og investor har heller ikke senere krav på renter som ikke er utbetalt, dvs. rentene akkumuleres ikke. Siden konsernet ikke har en ensidig plikt til å utbetale renter på fondsobligasjoner, oppfyller ikke fondsobligasjoner gjeldsdefinisjonen i IAS 32, og skal dermed klassifiseres som egenkapital i regnskapet. Tilhørende utdeling til fondsobligasjonsinvestorer (tidligere klassifisert som rentekostnader) vises dermed som «tilordning av årets resultat» i resultatoppstillingen. Behandling av fondsobligasjoner i beregningen av konsernets kapitaldekning kommer frem av note 24.

2.18 OVERGANGSGOPPLYSNINGER KNYTTET TIL OVERGANGEN TIL NY ÅRSREGNSKAPSFORSKRIFT FOR OBOS FACTORING FRA 2020

Tabellen under avstemmer de balanseførte beløpene av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser på overgangstidspunktet til ny årsregnskapsforskrift 1.1.2020.

	Forskrift om årsregnskap for banker m.v. (pr. 31.12.19)		Forskrift om årsregnskap for banker m.v. (gjeldende fra 1.1.20)	
	Målekategori	Bokført verdi	Endring i måling	Bokført verdi
Finansielle eiendeler				
Utlån og fordringer på kredittinstitusjoner	Amortisert kost	149 630 893	0	149 630 893
Utlån til og fordringer på kunder	Amortisert kost	24 279 573	-1 161 000	23 118 573
Finansielle forpliktelser				
Innskudd og andre innlån fra kunder	Amortisert kost	55 950 422	0	55 950 422
Effekten av overgangen på egenkapital				
Egenkapital pr. 31.12.19	118 534 179			
Endring i måling av og tapsavsetninger	1 161 000			
Skatteeffekt	-290 250			
Egenkapital pr. 1.1.20	119 404 929			

2.19 GODKJENTE STANDARDER OG TOLKNINGER SOM IKKE ER TRÅDT I KRAFT

IBOR-reformen er en pågående prosess hvor referanserenter blir erstattet med nye renter. Denne reformen er det senere årene et prioritert område i bransjen. Finanskonsernet følger utviklingen i markedet tett og vil tilrettelegge for eventuelle endringer.

Det er ingen andre godkjente standarder og tolkninger, som ikke er trådt i kraft, som ventes å ha vesentlige påvirkninger på OBOS Finans Holding.

Note 4 – Regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Konsernet utarbeider regnskapsestimater og gjør skjønnsmessige vurderinger basert på historisk erfaring, antagelser om fremtiden og andre faktorer. Regnskapsestimaterne evalueres løpende og kan avvike fra de oppnådde resultatene, 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

Konsernet estimerer virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke er notert i et aktivt marked ved bruk av verdsettelsesmetoder som er nærmere beskrevet i note 22 og i regnskapsprinsippene. Konsernets valg av metode og tilhørende forutsetninger, er så godt som mulig, basert på markedsforholdene på balansedagen. Disse finansielle instrumentene omfatter konsernets beholdning av sertifikater og obligasjoner, finansielle derivater samt fastrenteutlån og fastrenteinnlån. Metoder og forutsetninger for beregning av virkelig verdi er beskrevet i regnskapsprinsippene og i note 22.



Nedskrivninger av finansielle eiendeler

Etter IFRS 9 skal en måle forventet tap for finansielle eiendeler fremfor IAS 9 hvor en skal nedskrive for tap dersom det har finner sted objektive bevis for at tap har funnet sted. Metoden for målingen av forventet tap for finansielle instrumenter avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. Ved førstegangsinnregning og dersom kredittrisikoen ikke har økt etter førstegangsinnregning, avsettes det for 12-månders forventet tap (Steg 1). Dette innebærer at det

foretas skjønn for å fastsette blant annet om de foreligger økt kredittrisiko. Modellen for å beregne forventet tap er beskrevet i prinsippnoten.

Immaterielle eiendeler

Eiendelenes restverdier og brukstider vurderes årlig og justeres om nødvendig. Det vurderes også løpende hvorvidt det foreligger behov for nedskrivning.

Note 4 – Netto rente og kredittprovisjonsinntekter

(Beløp i TNOK)

	2020	2019
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kredittinst., amortisert kost	2 331	7 343
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, amortisert kost	930 777	999 735
Andre renteinntekter og lignende inntekter, amortisert kost	329	399
Sum renteinntekter etter effektiv rentes metode	933 438	1 007 476
Renteinnt. og lign. innt. av utlån til kunder, virkelig verdi	20 718	18 078
Renteinnt. og lign. innt. av sertifikater og obligasjoner, virkelig verdi	75 893	105 780
Sum andre renteinntekter	96 611	123 857
Rentekostn. og lign. kostn. på gjeld til kredittinst., amortisert kost	-3 449	2 774
Rentekostn. og lign. kostn. på innskudd fra kunder, amortisert kost	-178 842	-237 873
Rentekostn. og lign. kostn. på utstedte verdipapirer, amortisert kost	-321 693	-396 529
Rentekostn. og lign. kostn. på ansvarlig lånekapital, amortisert kost	-9 808	-10 378
Andre rentekostnader og lignende kostnader, amortisert kost	-16 551	-12 291
Sum rentekostnader etter effektiv rentes metode	-530 345	-654 296
Rentekostn. og lign. kostn. på utstedte verdipapirer, virkelig verdi	-73 986	-68 005
Sum andre rentekostnader	-73 986	-68 005
Sum netto renteinntekter	425 719	409 033

Note 5 – Provisjonsinntekter og provisjonskostnader

(Beløp i TNOK)

	2020	2019
Provisjonsinntekter fra garantier	247	366
Provisjonsinntekter fra Eika Boligkreditt	7 967	2 262
Interbankprovisjon og inntekter fra betalingsformidling	17 644	16 453
Sum provisjonsinntekter	25 857	19 082
Interbankprovisjon og kostnader ved betalingsformidling	-9 526	-10 246
Andre gebyrer og provisjonskostnader	-2 510	-2 858
Sum provisjonskostnader	-12 035	-13 104
Sum netto provisjonsinntekter	13 822	5 978



Note 6 – Netto verdiendring og gevinst/tap på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi

(Beløp i TNOK)

	2020	2019
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på sertifikater og obligasjoner	12 833	-7 127
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fastrenteutlån til kunder	11 634	-3 318
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fastrente innlån ²	-116 378	24 382
Netto renteinntekter på derivater ¹	34 064	7 857
Øvrig verdiendr. og gevinst/(tap) på derivater	95 391	-20 346
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på andeler i obligasjonsfond	0	-
Netto verdiendr. og gev./ (tap) på fin. inst. til virkelig verdi	37 544	1 448
Netto verdiendring og gevinst tap på fin. instrumenter	37 544	1 448
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på aksjer	-	80
Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning	-	80

1) Netto renteinntekter (-/kostnader) fra derivater som er inngått som sikringsavtaler mot bankens ordinære porteføljer (fastrenteinnlån og -utlån) er regnskapsmessig klassifisert som netto verdiendr. og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter. Netto renteinntekter fra derivater inkluderes i relevante nøkkeltall.

2) OBOS Finans holding konsern har benyttet Fair Value Option (FVO) ved verdifastsettelse av fastrenteinnlån iht. IFRS 9. Prinsippet innebærer at verdiendringer som følge av endringer i egen kredittrisiko føres over bankkonsernets totalresultat. Beløpet som er trukket ut i bankens resultat, og ført over totalresultat pr.31.12.20 utgjør verdiendring som følge av kredittspread (endring egen kredittrisiko) på netto 1,32 mill. kroner.

Note 7a – Personalkostnader og antall ansatte

(Beløp i TNOK)

Personalkostnader	2020	2019
Lønninger	37 866	37 198
Arbeidsgiveravgift	5 596	5 499
Finansskatt	2 083	1 951
Pensjonskostnader	2 520	2 468
Andre ytelser	549	771
Sum personalkostnader	48 613	47 887
Antall ansatte	62	56
Antall årsverk	62	60
Gjennomsnittlig antall årsverk	60	56



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

(Beløp i TNOK)

Navn / tittel	Lønn	Bonus opptjent 2020 ²⁾	Bonus opptjent tidligere år, utbetalt 2020	Andre godtgjørelser	Pensjonskostnad ¹⁾	Sum
Marit Midttun, Adm. direktør, OBOS-banken AS	1 561	-	151	19	76	1 808
Ellen Marie Indahl Randli, Daglig leder i OBOS Factoring AS ³⁾	291	-	-	-	15	306
Sum ledende ansatte	1 852	-	151	19	92	2 114

1) Innskuddsbasert pensjon

2) OBOS Finans Holding er underlagt forskrift fra Finansdepartementet fra 1. Januar 2011, vedrørende godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner. For en redegjørelse om retningslinjer for godtgjørelser til ledende ansatte, vises det til OBOS-konsernets årsrapport for 2020 som blir publisert på www.obos.no

3) Daglig leder i OBOS Factoring er ansatt i en 40 % stilling.

Daglig leder i OBOS Finans Holding AS leies inn fra OBOS BBL.

Styret i OBOS-banken konsernet	2020	2019
Marianne Gjertsen Ebbesen - styreleder fra februar 2019	-	-
Boddvar Kaale - styreleder til februar 2019, deretter styremedlem	-	-
Helge Lem - styremedlem til mai 2020	190	190
Anders Lægreid - styremedlem fra mai 2020	-	-
Hege Bømark - styremedlem	210	210
Bernt Anders Kalfoss - ansattrepresentant fra mai 2019	-	-
Ola Lilleseth Braaten - ansattrepresentant	-	-
Marit Sigrid Midttun - styreleder (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
Martin H. Arnholdt - styremedlem til september 2019 (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
Eva Marianne Aalby - styremedlem fra juli 2020 (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
Morten Dick - styremedlem fra september 2019 (OBOS Boligkreditt AS)	-	-
Svein Haugsvold (OBOS Boligkreditt AS)	160	160
Sum styret	560	560

Styret i OBOS Factoring AS	2020	2019
Morten Aagenæs, styreleder	-	-
Eva Marianne Aalby - styremedlem	-	-
Hilde Rannem Rostad - styremedlem fra oktober 2020	-	-
Anders Lægreid - styremedlem fra oktober 2020	-	-
Helge Lem - styremedlem til oktober 2020	34	33
Boddvar Kaale - styremedlem til oktober 2020	-	-
Sum styret	34	33

Styret i OBOS Finans Holding AS	2020	2019
Boddvar Kaale - styreleder fra mai 2019	-	-
Anders Lægreid - styremedlem fra mai 2020	-	-
Kristine Langva - styremedlem fra februar 2020	-	-
Daniel Kjørberg Siraj - styreleder til mai 2019	-	-
Helge Lem - styremedlem til mai 2020	30	30
Martin Herlofsen Arnholdt - styremedlem til februar 2020	-	-
Sum styret	30	30

Konsernet	2020	2019
Sum honorar styret	624	623



Godtgjørelse til valgt revisor:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	715	595
Andre attestasjonstjenester	-	4
Skatterådgivning	-	-
Honorar for andre tjenester	180	113
Sum	895	712

Revisjonshonoraret er inkl. moms.

Note 7c – Lån til ansatte, styrende organer og ledende ansatte

(Beløp i TNOK)

Mottager av lånet	2020	2019
Personallån til Marit Midttun, Banksjef	1 028	2 263
Personallån øvrige ansatte	81 981	76 616
Personallån øvrige medlemmer i styret	-	-
Sum lån til ansatte, styrende organer og ledende ansatte	83 009	78 878

Personallån til ansatte gis til kjøp av bolig eller til refinansiering av boliglån i annen bank, med pant i boligen. Personallån ytes med inntil 75 prosent av verdigrunnlaget i boligen og maksimum 3 mill. kroner. Det stilles ordinære krav til kredittvurdering og sikkerhetsstillelse. Ansattlån har en gunstig rente som til enhver tid fastsettes av arbeidsgiver. Rentesaften på personallån er pr. 31.12.2020 på 1,25 prosent. Personallån gis med inntil 30 års nedbetalingstid. For lån til ansatte utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser.

Note 8 – Pensjonskostnader

(Beløp i TNOK)

Pensjonskostnader ansatte	2020	2019
Pensjonskostnad innskuddsbasert ordning	2 520	2 468

Selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen tilfredsstiller kravene i denne loven. Innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte er dekket i Livsforsikringselskapet Nordea Liv Norge AS.



Note 9 – Tap på utlån og garantier

(Beløp i TNOK)

Bank-konsernet beregner avsetninger for tap basert på forventet kredittap (ECL) ved bruk av 3-steps metoden i IFRS 9. OBOS Factoring beregner avsetninger for tap basert på tapsgrad-metode i IFRS 9.

Endringer i brutto balanseførte verdier

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2019	39 728 240	427 502	90 150	40 245 892
Overført til steg 1	16 674	-14 513	-2 161	-
Overført til steg 2	-525 487	525 512	-25	-
Overført til steg 3	-27 420	-10 725	38 145	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	-596 594	89 198	2 536	-504 860
Nye tap	9 359 896	123 817	521	9 484 233
Fraregnede tap	-5 404 527	-78 500	-22 030	-5 505 057
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2020¹⁾	42 550 783	1 062 290	107 135	43 720 208

1) I oppstillingen inngår fastrente utlån med 816 MNOK. 785,5 MNOK inngår i Steg 1 og 30,5 MNOK i steg 2.

Brutto utlån i steg 3 underlagt håndhevningsaktiviteter

OBOS-banken Konsern

Tabellen under viser nedskrivninger i steg 3 foretatt i 2020 som fortsatt er underlagt håndhevningsaktiviteter.

	Totalt
Brutto endring (01.01.2020-31.12.2020)	-2



Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Tapsavsetning pr. 31.12.2019	20 828	10 745	14 069	45 642
Overført til steg 1	507	-100	-407	-
Overført til steg 2	-588	595	-7	-
Overført til steg 3	-536	-609	1 145	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-391	-1 623	4 576	2 562
Nye tap	4 637	3 010	1 371	9 018
Fraregnede tap	-4 557	-2 784	-3 895	-11 236
Konstaterte tap	-	-	496	496
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	10	10
Endring i risikomodell/parametere	3 315	2 946	2 997	9 258
Andre endringer	-	-	-	-
Tapsavsetning pr. 31.12.2020	23 215	12 181	20 354	55 750
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,05 %	1,15 %	19,00 %	0,13 %
Netto endring (01.01.2020-31.12.2020)	2 388	1 436	6 285	10 108

Effekten av makrosenarioer på tapsavsetninger

Tabellen under viser effekten av makrosenarioer på beregnet forventet tap på utlån. Base scenario viser tapsavsetninger før innregning av makrosenarioer.

	31.12.2020	31.12.2019
Forventet tap totalt	55 750	45 642
Base scenario	42 867	42 467
Effekt av scenarioer	12 883	3 175



Endringer i brutto balanseførte verdier (segmenter)

Bedriftsmarked

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Totalt
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2019	26 003 125	-	-	26 003 125
Overført til steg 1	-	-	-	-
Overført til steg 2	-1 240	1 240	-	-
Overført til steg 3	-	-	-	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	3 667 140	-69	-	3 667 071
Nye tap	5 828 587	-	-	5 828 587
Fraregnede tap	-5 888 006	-	-	-5 888 006
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2020	29 609 605	1 172	-	29 610 777

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Totalt
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	
Tapsavsetning pr. 31.12.2019	6 293	-	-	6 293
Overført til steg 1	-	-	-	-
Overført til steg 2	-	-	-	-
Overført til steg 3	-	-	-	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	1 554	1	-	1 555
Nye tap	796	-	-	796
Fraregnede tap	-1 319	-	-	-1 319
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Endring i risikomodell/parametere	622	-	-	622
Andre endringer	-	-	-	-
Tapsavsetning pr. 31.12.2020	7 945	1	-	7 947
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,03 %	0,00 %	0,00 %	0,03 %
Netto endring (01.01.2020-31.12.2020)	1 653	1	-	1 654



Endringer i brutto balanseførte verdier (segmenter)
Personmarked

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2019	13 725 116	427 502	90 150	14 242 768
Overført til steg 1	16 674	-14 513	-2 161	-
Overført til steg 2	-524 246	524 271	-25	-
Overført til steg 3	-27 420	-10 725	38 145	-
Endringer i engasjementer som ikke har migrert	-4 263 734	89 267	2 536	-4 171 931
Nye tap	3 531 310	123 817	521	3 655 647
Fraregnede tap	483 479	-78 500	-22 030	382 949
Konstaterte tap	-	-	-	-
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	-	-
Andre endringer	-	-	-	-
Brutto balanseførte verdier pr. 31.12.2020	12 941 178	1 061 118	107 135	14 109 432

Bevegelser i avsetninger og nedskrivninger (segmenter)
Personmarked

	Forventet tap over 12 måneder	Forventet tap over levetiden til instrumentet	Forventet tap over levetiden til instrumentet	
	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Tapsavsetning pr. 31.12.2019	14 535	10 745	14 069	39 349
Overført til steg 1	507	-100	-407	-
Overført til steg 2	-588	595	-7	-
Overført til steg 3	-536	-609	1 145	-
Endret tap for engasjementer som ikke har migrert	-1 945	-1 623	4 576	1 008
Nye tap	3 841	3 010	1 371	8 223
Fraregnede tap	-3 238	-2 784	-3 895	-9 917
Konstaterte tap	-	-	496	496
Inngått på tidligere konstaterte tap	-	-	10	10
Endring i risikomodell/parametere	2 693	2 946	2 997	8 636
Andre endringer	-	-	-	-
Tapsavsetning pr. 31.12.2020	15 270	12 181	20 354	47 803
Tapsavsetning (%) av brutto balanseførte verdier	0,12 %	1,15 %	19,00 %	0,34 %
Netto endring (01.01.2020-31.12.2020)	735	1 436	6 285	8 454



Tap på utlån OBOS Factoring AS

Etter bestemmelsene i IFRS 9 har selskapet valgt en tapsgradstilnærming for å estimere forventet kreditttap, som er basert på tre kategorier:

1. Historisk tapsgrad

Tapsgrad er beregnet per kundesegment ved å dividere tap i perioden 2014 til 2020 med utlånsvolum i samme periode. Selskapet har beregnet og benyttet en tapsgrad lik 0,32%.

2. Objektive bevis for tap

Det brukes en praktisk tilnærming, ihht IFRS 9 B5.5.35, og avsetningsmatrise for å vurdere objektive bevis for tap.

3. Fremadskuende informasjon (makro-scenarioer)

Det er foretatt en justering av historiske tap basert på fremadskuende informasjon og usikkerhet. Dette bygger på vurderinger som gjøres i andre enheter i OBOS Finans Holding-konsern.

01.01.2020	Historisk tapsgrad	Objektive bevis for tap	Fremadskuende informasjon	Totalt
Tapsavsetning	45 123	82 452	122 425	250 000
31.12.2020				
Tapsavsetning	57 301	71 892	120 807	250 000
Konstaterte tap				150 267

31.12.2019	Totalt
Tapsavsetning	1 411 000
Konstaterte tap	555

Selskapet har ingen utestående kontraktsmessige beløp for finansielle eiendeler som er nedskrevet i løpet av 2020 og som fremdeles er underlagt håndhevsaktiviteter.

Note 10 – Risikoklassifisering av utlån og garantier

(Beløp i TNOK)

Kredittisiko defineres som fare for tap som følge av at OBOS Finans Holdings kunder og andre motparters manglende evne eller vilje til å oppfylle sine forpliktelser og er OBOS Finans Holdings største risikoområde. Kredittstrategien revideres og godkjennes årlig av styret, og definerer bankens risikoprofil for kredittisikoområdet.

Risikoklassifiseringssystemet benyttes som beslutningsstøtte, for monitorering og rapportering. Risikoparametrene i klassifiseringssystemet er en integrert del av bankens risikomonitorering, inkludert oppfølging mot kredittstrategien. Probability of default, PD, blir benyttet for å måle kredittkvalitet for privatkunder med boliglån. Klassifiseringssystemet er basert på PD, som er et estimat på sannsynlighet for at en motpart misligholder sine forpliktelser innen de neste 12 måneder. For boligselskaper og kredittkort benyttes en forenklet tapsgradtilnærming.

I tabellene nedenfor presenteres alle utlån, garantier og ubenyttede kredittrammer i henhold til risikogrupper. Tallene baserer seg på nominelle beløp før justering for nedskrivninger. Lån som har restanser over 90 dager vurderes som misligholdte

31.12.2020

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

	Utlån	Garantier	Ubenyttede kreditt-rammer	Sum
1 – Lav risiko	42 561 206	18 370	1 497 693	44 077 268
2 – Middels risiko	1 000 165	-	142 091	1 142 256
3 – Høy risiko	46 498	-	153	46 651
4 – Misligholdt	112 340	-	2 676	115 015
Sum før tapsavsetninger	43 720 208	18 370	1 642 612	45 381 190
- Tapsavsetninger	-52 623	-0	-3 126	-55 750
Netto utlån og fordringer på kunder 31.12.2020	43 667 584	18 370	1 639 486	45 325 440



31.12.2019

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

	Utlån	Garantier	Ubenyttede kreditt-rammer	Sum
1 – Lav risiko	38 781 310	14 655	1 661 486	40 457 451
2 – Middels risiko	1 245 237	-	152 489	1 397 726
3 – Høy risiko	125 788	-	142 047	267 835
4 – Misligholdt	89 332	-	1 217	90 550
Sum før tapsavsetninger	40 241 667	14 655	1 957 241	42 213 562
- Tapsavsetninger	-42 474		-3 168	-45 642
Netto utlån og fordringer på kunder 31.12.2019	40 199 193	14 655	1 954 073	42 167 920

Note 11 – Utlån til kunder fordelt på de viktigste kundesegmenter

(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2020	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps-avsetninger	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 109 431	773 706		-45 042	14 838 095	112 340
Bedriftsmarked (BM)	29 610 777	868 906	18 370	-10 708	30 487 344	-
Sum hovedsegmenter	43 720 208	1 642 612	18 370	-55 750	45 325 440	112 340

Pr. 31.12.2019	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Taps-avsetninger	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	14 242 768	928 217	-	-39 349	15 131 636	89 332
Bedriftsmarked (BM)	26 003 125	1 029 024	14 655	-6 293	27 040 510	-
Sum hovedsegmenter	40 245 892	1 957 241	14 655	-45 642	42 172 146	89 332

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har finanskonsernet innvilget lånetilsagn på til sammen kr 1,59 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2021–2023, fordelt på kr 0,72 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 0,87 mrd. til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31.12.19 var kr 2,92 mrd., kr 1,41 mrd. og kr 1,51 mrd.



Note 12 – Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS (Beløp i TNOK)

OBOS-banken har formidlet lån til kunder gjennom en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) hvor banken opptre som agent og mottar en porteføljeprovisjon for formidlede lån. Eika Boligkreditt AS (EBK) er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og Eika bankene. Som følge av oppstart av eget boligkreditselskap (OBOS Boligkreditt AS) er distribusjonsavtalen med EBK sagt opp med virkning fra 15.02.2017. OBOS-banken har inngått en avviklingsavtale med EBK. Avviklingsavtalen viderefører hovedprinsippene fra tidligere distribusjonsavtale, med unntak for muligheten for formidling av nye lån. Provisjonen banken mottar er gitt av differansen mellom lånekundens rente bestemt av banken, og bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK.

	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2020	31.12.2019	2020	2019
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	2 639 254	3 403 892	7 967	2 262
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	2 639 254	3 403 892	7 967	2 262

OBOS-banken har per 31.12.2020 formidlet lån til EBK for 2,64 mrd. kroner og inntektsført 8,0 mill. kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 2,3 mill. kroner i 2019. I løpet av 2020 har banken ikke formidlet nye lån til EBK. OBOS-banken har ikke overtatt noen misligholdte lån fra EBK i 2020 eller 2019.

Banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2019 og 2020 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015, og som videreføres i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12 måneders periode.

OBOS-banken AS har følgende garantier til EBK:	31.12.2020	31.12.2019
Tapsgaranti	26 393	34 039
Saksgaranti	-	-
Totalt garantiansvar	26 393	34 039

Tapsgaranti - dekker 80 prosent av det tap som konstateres på hvert enkelt lån begrenset til 1 prosent av bankens låneportefølje i EBK, beregnet over de siste 4 kvartaler på rullerende basis. Tapsgarantien utgjør minimum 5 mill. kroner for låneporteføljer som overstiger 5 mill. kroner. For låneporteføljer opp til 5 mill. kroner er tapsgarantien lik verdien av porteføljen.

Saksgaranti - oppad begrenset til hele lånets hovedstol med tillegg av renter og omkostninger fra tidspunktet OBOS-banken AS anmoder om utbetaling av lånet, til pantesikkerhetene har oppnådd rettsvern og Bankens depotavdeling har kontrollert og bekreftet dokumentasjonen.

Medansvar / Motregning - I tillegg har banken medansvar sammen med alle andre banker for motregning av den delen av tapet som overstiger bankenes 80 prosentandel. Tap på lån som ikke dekkes av tapsgarantien kan EBK motregne i provisjoner, proratisk fordelt ut fra den enkelte bank sin andel av den samlede låneportefølje i EBK på det tidspunkt tapet ble konstatert. Motregningsretten er begrenset til 12 måneders provisjonsinntekt opptjent i inntil fire etterfølgende kvartaler fra den dato tapet ble konstatert.



Note 13 – Finansielle eiendeler vurdert til virkelig verdi

(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2020

Lånesektor	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	1 734 952	1 724 770	1 724 770	-10 182
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	4 421 491	4 424 843	4 424 843	3 352
Sum		6 156 443	6 149 613	6 149 613	-6 830

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

Balanseført verdi per 31.12.2019	4 749 887
Tilgang	4 593 227
Avgang	-3 177 306
Realisert gevinst/(tap)	22 422
Endring urealisert verdiendring	-45 546
Påløpte renter	6 929
Balanseført verdi per 31.12.2020	6 149 613

Pr. 31.12.2019

Lånesektor	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater	0 %	297 428	298 869	298 869	1 441
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	1 056 104	1 086 223	1 086 223	30 118
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	3 359 564	3 364 796	3 364 796	5 232
Sum		4 713 096	4 749 887	4 749 887	36 791

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

Balanseført verdi per 31.12.2018	4 851 648
Tilgang	4 375 538
Avgang	-3 773 653
Realisert gevinst/(tap)	4 636
Endring urealisert verdiendring	-719 136
Påløpte renter	10 854
Balanseført verdi per 31.12.2019	4 749 887

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning iht. Newtons metode ("Current yield") gir 0,96% per 31.12.2020 (1,82 % per 31.12.2019).

Samtlige obligasjons- og obligasjonsfondsinvesteringer i bankens portefølje pr. 31.12.2020 kvalifiserer i henhold til kravene i LCR-rammeverket innenfor eiendelskategoriene 1A til 2B. Av porteføljen er 100% av markedsverdien børsnotert, 23% av verdien er notert på Nordic ABM.



Note 14 – Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler
(Beløp i TNOK)

	Varige Driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	3 847	155 095
+ Tilgang i år	-	12 644
- Avgang i år	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.20	3 847	167 739
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 01.01.20	3 355	101 485
+ årets ordinære avskrivninger	227	12 271
+ årets nedskrivninger	-	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	3 582	113 757
Bokført verdi pr. 31.12.20	265	53 982
Økonomisk levetid	3-5 år	0-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

Varige driftsmidler består av kontormaskiner, inventar, minibank, innskuddsautomat og kølappsystem. Immaterielle eiendeler består av bruksretter til programvare, merverdi ved kjøp av kundeportefølje samt tilknytningsavgift betalt til FNO som gir tilgang til bankenes infrastruktur for betalingsformidling.

Note 15 – Innskudd fra og gjeld til kunder
(Beløp i TNOK)

Innskudd fordelt på type og viktigste hovedsegmenter	31.12.2020	31.12.2019
Innskudd fra boligselskaper	5 812 785	5 165 967
Innskudd fra bedriftsmarked for øvrig	3 442 416	3 240 702
Innskudd fra personmarked uten avtalt løpetid	3 852 785	3 768 873
Innskudd fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid	13 107 985	12 175 541
Innskudd BSU	705 093	761 422
Andre innskudd personmarked med avtalt løpetid	6 222 380	4 855 612
Innskudd fra og gjeld til kunder med avtalt løpetid	6 927 473	5 617 033
Sum innskudd fra og gjeld til kunder	20 035 458	17 792 575
<i>Hvorav:</i>		
<i>Sum innskudd fra og gjeld til kunder - Personmarked</i>	<i>10 780 258</i>	<i>9 385 906</i>
<i>Sum innskudd fra og gjeld til kunder - Bedriftsmarked</i>	<i>9 255 201</i>	<i>8 406 669</i>



Note 16 – Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

(Beløp i TNOK)

Endring i verdipapirgjeld	Balanse 31.12.2020	Emittert 2020	Forfalt/ innløst 2020	Øvrige endringer 2020	Balanse 31.12.2019
Obligasjonsgjeld	24 226 464	5 850 000	-3 814 000	-1 111 728	23 302 192
Overkurs / underkurs	-	-20 345	-7 413	27 758	-
Kjøpte / solgte renter	-	4 161	-15 491	11 329	-
Påløpt rente	52 358	-	-	-39 472	91 830
Amortisering	5 002	-	-	-27 015	32 017
Justering til virkelig verdi	133 405	-	-	117 703	15 702
Sum verdipapirgjeld	24 417 228	5 833 816	-3 836 904	-1 021 426	23 441 741

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 12.

Utstedte lån i NOK pr. 31.12.2020

ISIN	Rente	Forfall	Nom.verdi	Bokført verdi	Påløpt rente	Bokført verdi inkl. påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
Obligasjoner til amortisert kost								
NO0010775588	Flytende	07.10.2021	2 352 000	2 351 097	5 001	2 356 098	0,8	0,89 %
NO0010822760	Flytende	16.11.2021	500 000	499 996	575	500 571	0,9	0,90 %
NO0010786494	Flytende	15.06.2022	4 000 000	4 004 862	1 794	4 006 657	1,5	0,95 %
NO0010858988	Flytende	27.06.2022	500 000	499 925	51	499 975	1,5	0,91 %
NO0010871932	Flytende	05.12.2022	500 000	499 855	267	500 122	1,9	0,77 %
NO0010795487	Flytende	06.06.2023	4 000 000	4 007 678	2 417	4 010 095	2,4	0,87 %
NO0010831381	Flytende	31.08.2023	600 000	597 667	496	598 163	2,7	0,93 %
NO0010869647	Flytende	29.05.2024	200 000	199 934	164	200 098	3,4	0,92 %
NO0010841232	Flytende	19.06.2024	4 000 000	4 008 748	1 063	4 009 812	3,5	0,87 %
NO0010884513	Flytende	03.06.2025	550 000	553 150	589	553 739	4,4	1,33 %
NO0010872757	Flytende	13.06.2025	4 000 000	3 973 284	1 340	3 974 624	4,5	0,67 %
Obligasjoner til virkelig verdi								
NO0010734726	¹⁾ Fast	23.04.2021	417 000	419 004	6 214	425 219	0,3	2,15 %
NO0010716533	¹⁾ Fast	25.08.2021	300 000	304 650	3 128	307 778	0,6	2,95 %
NO0010848377	¹⁾ Fast	22.03.2024	500 000	519 812	9 448	529 260	3,2	2,42 %
NO0010851801	¹⁾ Fast	15.11.2024	800 000	835 982	2 555	838 537	3,9	2,48 %
NO0010735483	¹⁾ Fast	08.05.2025	500 000	531 102	9 292	540 394	4,4	2,85 %
NO0010851645	¹⁾ Fast	15.05.2029	520 000	558 124	7 964	566 088	8,4	2,42 %
Sum verdipapirer			24 239 000	24 364 871	52 358	24 417 228	2,8	1,07 %

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.

1) *Obligasjonene er rentesikret fra fast til flytende rente.*



Note 17 – Annen gjeld, garantier og forpliktelser

(Beløp i TNOK)

Annen gjeld og balanseført forpliktelse	2020	2019
Gjeld til konsernselskaper	11	923
Leverandørgjeld	6 789	3 923
Interimskonti oppgjør Nets m.v.	8 192	2 522
Skattetrekk	1 936	1 570
Forskuddsbetalte felleskostnader	59 468	55 950
Annen kortsiktig gjeld	201 795	3 592
Sum annen gjeld	278 192	68 481
Feriepenger, arbeidsgiveravgift og lønn	6 517	5 979
Andre påløpte kostnader og mottatt ikke opptjente inntekter	5 089	6 006
Sum andre påløpte ikke forfalte kostnader	11 606	11 985
Sum annen gjeld og andre påløpte ikke forfalte kostnader	289 798	80 466
Garantiforpliktelser		
Kontraktsgarantier 1)	18 370	14 655
Garantier overfor Eika Boligkreditt 2)	26 393	34 039
Sum garantiforpliktelser	44 762	48 694
Andre ikke balanseførte forpliktelser		
Ubenyttet bevilgning flexilån	544 087	563 511
Ubenyttet bevilgning byggelån	-	145 768
Ubenyttet bevilgning kassekreditt og andre kreditter	67 432	67 748
Ubenyttet bevilgning kredittkort	140 731	142 890
Innvilgede engasjementer (ikke diskontert)	2 479 684	2 918 087
Sum andre ikke balanseførte forpliktelser	3 231 933	3 838 004
Sum annen gjeld, påløpte kostnader, garantier og andre forpliktelser	3 566 493	3 967 163

1) Ingen del av garantiansvaret er kontraktsgarantert av andre kredittinstitusjoner.

2) Se note 12

Factoring selskapet har garantiansvar utenfor balansen vedrørende garantert betaling av felleskostnader i 2020 på MNOK 5 556 (MNOK 5 366 i 2019).

	31.12.2019	Kontant- strømmer	Ikke- kontantstrømmer		31.12.2020
			Endring virkelig verdi	Andre endringer	
Forpliktelser fra finansieringsaktiviteter					
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	23 441 741	1 014 574	117 703	-156 790	24 417 228
Ansvarlig lånekapital	350 345	49 838	-	-	400 182
Sum forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	23 792 086	1 064 412	117 703	-156 790	24 817 410



Note 18 – Gjennomsnittlig effektiv rente gjeld

(Beløp i TNOK)

	2020	2019
Innskudd fra og gjeld til kunder	0,63 %	1,41 %
Sertifikat og obligasjonsgjeld	1,07 %	2,38 %
Ansvarlig lånekapital	1,74 %	3,45 %

Effektiv rente på ansvarlig lånekapital og sertifikat- og obligasjonsgjeld er beregnet ved vektet snitt av beregnet effektiv rente pr. innlån på balansedagen. Effektiv rente på innskudd fra og gjeld til kunder beregnes ved å beregne vektet snitt av gjeldende rentesats pr. konto med utgående saldo pr. konto på balansedagen.

Note 19 – Finansielle derivater

(Beløp i TNOK)

OBOS-banken AS benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Formålet med bruk av rentebytteavtaler er å sikre fremtidige rentevilkår knyttet til fastrenteinnlån, -utlån og -investeringer. Renter på swappene blir periodisert samtidig som renter på underliggende lån. Swappene er ført til virkelig verdi i regnskapet. Alle derivater er klassifisert som holdt for handel.

Pr. 31.12.2020

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp ¹⁾	Virkelig verdi ²⁾	Urealisert verdiendring
Mottar flytende rente, betaler fast rente	848 652	-23 102	-23 102
Mottar fast rente, betaler flytende rente	3 949 391	111 626	111 626
Netto balanseførte påløpte renter		36 501	
Sum sikringsinstrumenter	4 798 042	125 025	88 524
Finansielle derivater (eiendel)		155 444	
Finansielle derivater (gjeld)		-30 419	
Netto balanseførte derivater		125 025	

Pr. 31.12.2019

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp ¹⁾	Virkelig verdi ²⁾	Urealisert verdiendring
Mottar flytende rente, betaler fast rente	812 472	5 763	5 763
Mottar fast rente, betaler flytende rente	4 291 000	-12 630	-12 630
Netto balanseførte påløpte renter		30 681	
Sum sikringsinstrumenter	5 103 472	23 814	-6 867
Finansielle derivater (eiendel)		32 101	
Finansielle derivater (gjeld)		-8 288	
Netto balanseførte derivater		23 814	

1) Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Kreditrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide nordiske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.



Note 20 – Eiendeler og gjeld som er gjenstand for nettoppgjør

(Beløp i TNOK)

31.12.2020	Brutto finansielle eiendeler/gjeld	Brutto finansielle eiendeler /gjeld som er presentert netto	Bokført verdi	Sikkerhet i kontanter	Netto beløp
Derivater eiendeler	155 444	-	155 444	-52 160	103 284
Derivater gjeld	-30 419	-	-30 419	3 000	-27 419

31.12.2019	Brutto finansielle eiendeler/gjeld	Brutto finansielle eiendeler /gjeld som er presentert netto	Bokført verdi	Sikkerhet i kontanter	Netto beløp
Derivater eiendeler	32 101	-	32 101	-19 190	12 911
Derivater gjeld	-8 288	-	-8 288	3 000	-5 288

Noten viser derivatposisjoner i balansen til OBOS-banken. OBOS-banken har inngått ISDA-avtaler med tilleggsavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) med sentrale motparter. Pr. 31.12.2020 har banken seks aktive CSA-avtaler hvor kontant sikkerhet anvendes.

Note 21 – Klassifikasjon av finansielle instrumenter

(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2020	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat	Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	Totalt
Finansielle eiendeler			
Kontanter og fordringer på sentralbanker		69 972	69 972
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		445 088	445 088
Utlån til og fordringer på kunder	816 209	42 684 269	43 500 478
Sertifikater og obligasjoner	6 149 613		6 149 613
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 502		3 502
Finansielle derivater	155 444		155 444
Sum finansielle eiendeler	7 124 769	43 199 329	50 324 098
Finansielle forpliktelser			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 552 955	1 552 955
Innskudd fra og gjeld til kunder		20 035 458	20 035 458
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3 207 288	21 209 940	24 417 228
Ansvarlig lånekapital		400 182	400 182
Finansielle derivater	30 419		30 419
Sum finansielle forpliktelser	3 237 706	43 198 536	46 436 242



Pr. 31.12.2019	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultat	Finansielle instrumenter vurdert til amortisert kost	Totalt
Finansielle eiendeler			
Kontanter og fordringer på sentralbanker		68 228	68 228
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		183 207	183 207
Utlån til og fordringer på kunder	716 802	39 332 759	40 049 562
Sertifikater og obligasjoner	4 749 887		4 749 887
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 502		3 502
Finansielle derivater	32 101		32 101
Sum finansielle eiendeler	5 502 294	39 584 194	45 086 488
Finansielle forpliktelser			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 608	19 608
Innskudd fra og gjeld til kunder		17 792 575	17 792 575
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	3 403 385	20 038 356	23 441 741
Ansvarlig lånekapital		350 345	350 345
Finansielle derivater	8 288		8 288
Sum finansielle forpliktelser	3 411 673	38 200 884	41 612 557

Note 22 – Eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi

(Beløp i TNOK)

Konsernet 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 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.

Sertifikater og obligasjoner

Sertifikater og obligasjoner er vurdert til noterte priser der slike er tilgjengelig og papirene er likvide. For andre papirer er verdsettelse foretatt ved bruk av prisanslag innhentet fra uavhengige meglere i større finansinstitusjoner.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer:

Virkelig verdi av utstedt verdipapirgjeld beregnes utfra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver og kredittspread på balansetidspunktet.

Finansielle derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater beregnes utfra neddiskonterte kontantstrømmer basert på valutakurser og aktuelle rentekurver på balansetidspunktet.

Utlån til og fordringer på kunder:

Banken beregner kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.



Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Pr. 31.12.20	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	816 209	816 209
Sertifikater og obligasjoner	-	6 149 613	-	6 149 613
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	3 502	3 502
Finansielle derivater	-	155 444	-	155 444
Sum eiendeler	-	6 305 057	819 711	7 124 769
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	3 207 288	-	3 207 288
Finansielle derivater	-	30 419	-	30 419
Sum forpliktelser	-	3 237 706	-	3 237 706

Det har ikke vært noen overføring mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Finansielle instrumenter verdsatt etter nivå 3	Eiendeler
Balanseført verdi pr. 01.01.2020	720 305
Tilgang / kjøp aksjer, andeler og andre verdipapirer	-
Tilgang utlån til og fordringer på kunder	115 333
Netto verdiendring utlån og fordringer på kunder 1)	11 634
Netto verdiendring aksjer, andeler og andre verdipapirer 1)	-
Forfalte / innløste utlån til og fordringer på kunder	-27 560
Balanseført verdi pr. 31.12.20	819 711

1) Verdiendringene er inkludert i resultatlinjen: "Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter" og "Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning".

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Pr. 31.12.19	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Utlån til og fordringer på kunder	-	-	716 802	716 802
Sertifikater og obligasjoner	-	4 749 887	-	4 749 887
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	3 502	3 502
Finansielle derivater	-	32 101	-	32 101
Sum eiendeler	-	4 781 989	720 305	5 502 294
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	3 403 385	-	3 403 385
Finansielle derivater	-	8 288	-	8 288
Sum forpliktelser	-	3 411 673	-	3 411 673

Det har ikke vært noen overføring mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.



Finansielle instrumenter verdsatt etter nivå 3	Eiendeler
Balanseført verdi pr. 01.01.2019	600 319
Tilgang / kjøp aksjer, andeler og andre verdipapirer	-
Tilgang utlån til og fordringer på kunder	125 368
Netto verdiendring utlån og fordringer på kunder 1)	-3 318
Netto verdiendring aksjer, andeler og andre verdipapirer 1)	-
Forfalte / innløste utlån til og fordringer på kunder	-2 064
Balanseført verdi pr. 31.12.19	720 305

1) Verdiendringene er inkludert i resultatlinjen: "Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter" og "Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning".

Note 23 – Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost

(Beløp i TNOK)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	21 209 940	21 371 412	20 038 356	20 164 822
Ansvarlig lånekapital	400 182	403 011	350 345	353 973
Sum forpliktelser	21 610 123	21 774 423	20 388 701	20 518 795

For følgende balanseposter er bokført verdi tilnærmet lik virkelig verdi; Kontanter og fordringer på sentralbanker, Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, Utlån til og fordringer på kunder, Gjeld til kredittinstitusjoner og Innskudd fra og gjeld til kunder.

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer og ansvarlig lånekapital

Banken innhentet markedsverdi fra to uavhengig meglere fra større finansinstitusjoner for å beregne virkelig verdi på overtatte obligasjoner ved virksomhetsoverdragelsen fra OBOS BBL. Ved opptak av ny verdipapirgjeld eller ansvarlig lånekapital, vurderes virkelig verdi til pris i markedet, samt at kostnader ved låneopptak balanseføres og amortiseres over lånets levetid.

Verdipapirgjeld og ansvarlig lånekapital vurdert til amortisert kost er klassifisert som finansielle instrumenter i Nivå 2.



Note 24 – Kapitaldekning
(Beløp i TNOK)

	OBOS Finans Holding - Konsern		
	31.12.2019	31.12.2019	
Netto ansvarlig kapital			
Aksjekapital	1 008 752	1 008 752	
Overkurs	1 457 499	1 457 499	
Annen egenkapital	1 073 568	862 157	
Sum balanseført egenkapital	3 539 819	3 328 008	
Justering i ren kjernekapital knyttet til regulatoriske filtre	-19 699	-21 710	
Utsatt skattefordel, goodwill og immaterielle eiendeler	-49 040	-53 610	
Sum ren kjernekapital	3 471 079	3 253 088	
Fondsobligasjon, hybridkapital	299 200	299 350	
Sum kjernekapital	3 770 279	3 552 438	
Tilleggskapital utover kjernekapital			
Ansvarlig kapital og annen tilleggskapital	400 182	350 175	
Netto ansvarlig kapital	4 170 461	3 902 613	
Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden			
Stater og sentralbanker	14 603	1 168	-
Institusjoner	166 349	13 308	6 642
Foretak	3 273 553	261 884	245 110
Massemarkedsengasjementer	217 750	17 420	15 102
Engasjement med pantsikkerhet i eiendom	14 015 251	1 121 220	1 080 236
Forfalte engasjementer	761 698	60 936	11 285
Obligasjoner med fortrinnsrett	423 174	33 854	26 918
Egenkapitalposisjoner	3 502	280	280
Øvrige engasjement	762 459	60 997	62 713
Sum kredittrisiko	1 571 067	1 448 286	
Operasjonell risiko	719 846	57 588	57 221
CVA-risiko	112 505	9 000	2 061
Minimumskrav ansvarlig kapital	1 637 655	1 507 568	
Beregningsgrunnlag	20 470 689	18 844 595	
Kapitaldekning			
Ren kjernekapitaldekning	16,96 %	17,26 %	
Kjernekapitaldekning	18,42 %	18,85 %	
Kapitaldekning	20,37 %	20,71 %	



Note 25 – Likviditetsrisiko – restløpetid på eiendeler og forpliktelser
(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2020	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Totalt
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-1 552 955	-	-	-	-	-1 552 955
Innskudd fra og gjeld til kunder	-16 006 256	-1 504 942	-504 132	-	-	-18 015 330
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-5 349	-52 562	-3 775 283	-20 824 184	-570 336	-25 227 714
Ansvarlig lånekapital *	-	-1 772	-5 184	-420 852	-	-427 808
Sum forpliktelser	-17 564 560	-1 559 275	-4 284 599	-21 245 037	-570 336	-45 223 807

*) For ansvarlig lånekapital benyttes calldato for kontantoppgjør

Finansielle derivater

Kontraktsmessige kontantstrømmer ut	-3 763	-10 022	-37 569	-128 707	-40 211	-220 271
Kontraktsmessige kontantstrømmer inn	703	13 313	81 340	215 538	53 550	364 444

Pr. 31.12.2019	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Totalt
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-19 608	-	-	-	-	-19 608
Innskudd fra og gjeld til kunder	-16 307 524	-990 829	-503 345	-	-	-17 801 698
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-198 381	-95 175	-3 651 348	-19 915 702	-1 097 170	-24 957 776
Ansvarlig lånekapital *	-	-3 056	-156 475	-216 584	-	-376 115
Sum forpliktelser	-16 525 513	-1 089 060	-4 311 167	-20 132 286	-1 097 170	-43 155 197

*) For ansvarlig lånekapital benyttes calldato for kontantoppgjør

Finansielle derivater

Kontraktsmessige kontantstrømmer ut	-7 367	-19 480	-92 968	-272 497	-71 345	-463 657
Kontraktsmessige kontantstrømmer inn	2 122	16 458	102 617	297 605	84 208	503 010

Se også note 3: Risikostyring og internkontroll for redegjørelse av selskapets styring av likviditetsrisiko.



Note 26 – Eiendeler og forpliktelser målt til amortisert kost
(Beløp i TNOK)

Pr. 31.12.2020	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
Kontanter og fordringer på sentralbanker	68 459	-	-	-	-	1 513	69 972
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	445 088	-	-	-	-	-	445 088
Utlån til og fordringer på kunder	1 563	43 092 012	109 038	280 824	181 365	-	43 664 802
Sertifikater og obligasjoner	1 005 424	5 144 189	-	-	-	-	6 149 613
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	-	-	-	3 502	3 502
Finansielle derivater	15 587	139 857	-	-	-	-	155 444
Sum eiendeler	1 536 122	48 376 058	109 038	280 824	181 365	5 015	50 488 422
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-1 552 160	-	-	-	-	-795	-1 552 955
Innskudd fra og gjeld til kunder	-200 368	-19 532 513	-302 567	-	-	-	-20 035 448
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-2 356 098	-19 383 103	-2 678 028	-	-	-	-24 417 228
Finansielle derivater	-12 574	-17 845	-	-	-	-	-30 419
Ansvarlig lånekapital	-	-400 182	-	-	-	-	-400 182
Sum gjeld	-4 121 200	-39 333 642	-2 980 595	-	-	-795	-46 436 232
Netto renteeksponering	-2 585 078	9 042 417	-2 871 558	280 824	181 365	4 220	
Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital	5,57 %	-19,47 %	6,18 %	-0,60 %	-0,39 %	-0,01 %	

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



Pr. 31.12.2019	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
Kontanter og fordringer på sentralbanker	67 781	-	-	-	-	447	68 228
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	183 207	-	-	-	-	-	183 207
Utlån til og fordringer på kunder	-	39 601 565	20 499	401 844	175 285	-	40 199 193
Sertifikater og obligasjoner	690 644	3 760 040	299 203	-	-	-	4 749 887
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	-	-	-	3 502	3 502
Finansielle derivater	8 462	23 639	-	-	-	-	32 101
Sum eiendeler	950 094	43 385 244	319 702	401 844	175 285	3 949	45 236 119
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	-19 190	-	-	-	-	-418	-19 608
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-17 293 224	-499 342	-	-	-	-17 792 566
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-5 985 634	-14 561 416	-2 894 691	-	-	-	-23 441 741
Finansielle derivater	-3 785	-4 503	-	-	-	-	-8 288
Ansvarlig lånekapital	-	-350 345	-	-	-	-	-350 345
Sum gjeld	-6 008 609	-32 209 487	-3 394 033	-	-	-418	-41 612 547
Netto renteeksponering	-5 058 515	11 175 757	-3 074 330	401 844	175 285	3 531	
Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital	12,16 %	-26,86 %	7,39 %	-0,97 %	-0,42 %	-0,01 %	

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



Note 27 – Sensitivitet som følge av 1% parallellskift i markedsrenter

(Beløp i TNOK)

Sensitivitet	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva		
Innskudd og fordringer på kredittinstitusjoner	-569	-625
Sertifikater og obligasjoner	-9 826	-9 635
Utlån, fastrente pr. konto	-20 536	-19 374
Flytende utlån	-40 446	-12 424
Derivater	17 095	-65 594
Sum aktiva	-54 282	-107 653
Passiva		
Obligasjon, fastrente	113 306	136 796
Utstedt verdipapirgjeld, flytende rente	41 285	30 926
Flytende innlån (innskudd)	27 938	-2 299
Derivater	-111 740	-50 146
Sum passiva	70 788	115 278
Totalt	16 507	7 626
EBK	-	-

Vesentlige forutsetninger for sensitivitetsberegningen:

Vi forutsetter ingen effekt fra Eika Boligkreditt ved renteendring (vi forutsetter renteendring ut mot kunde vil tilsvares av renteendring på funding). Videre forutsetter vi lik varslingsfrist for alle innskudd og utlån, både PM og BM. Alle tall vises før skatt.

Note 28 – Maksimal kreditteksponering, ikke hensyntatt pantstillelser

(Beløp i TNOK)

Eiendeler	2020	2019
Kontanter og fordringer på sentralbanker	69 972	68 228
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	445 088	183 207
Utlån til og fordringer på kunder	43 720 208	40 245 892
Sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	6 149 613	4 749 887
Finansielle derivater	155 444	32 101
Sum kreditteksponering på balanseposter	50 540 325	45 279 315
Forpliktelser		
Stille garantier	44 762	48 694
Ubenyttede bevilgninger	752 249	919 917
Innvilgede engasjementer	2 479 684	2 918 087
Garantiansvar factoring	5 556 000	-
Sum garantistillelser, ubenyttede kreditter og lånetilsagn	8 832 695	3 886 697
Total kreditteksponering	59 373 021	49 166 013

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



Note 29 – Nærstående parter

(Beløp i TNOK)

Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

	31.12.2020	31.12.2019
Resultatposter		
Subsidiert rente personallån til ansatte i mor og søsterselskap	6 169	5 775
Andre renteinntekter	316	330
Gebyrer og provisjonsinntekter	9 710	5 698
Renter innskudd	-6 132	-9 985
Administrasjonskostnader (OBOS BBL)	-28 082	-23 690
Administrasjonskostnader (andre konsernselskap)	-1 980	-
Andre driftskostnader (OBOS BBL)	-7 740	-4 945
Sum	-27 738	-26 818
Balanseposter		
Andre kortsiktige eiendeler (OBOS BBL)	48 356	38 301
Andre kortsiktige eiendeler (andre konsernselskap)	200 050	-
Innskudd fra og gjeld til kunder (OBOS BBL)	-538 810	-216 488
Innskudd fra og gjeld til kunder (andre konsernselskap)	-244 871	-206 271
Netto avgitt og mottatt konsernbidrag til OBOS BBL	1 045	473
Annen kortsiktig gjeld (OBOS BBL)	-200 011	-211
Sum	-734 241	-384 196

Konsernet har løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår. Konsernet kjøper administrasjonstjenester fra OBOS BBL og blir belastet en andel av OBOS konsernets felleskostnader som avregnes til selvkost etter faktisk bruk. Konsernet benytter seg av OBOS konsernet sitt lønssystem, fakturabehandlingsystem og økonomisystem, og har i den forbindelse et mellomværende med OBOS BBL som skal dekke løpende driftsutbetalinger. Pr. 31.12.2020 var dette en fordring på 48,4 mill. kroner (38,3 mill. kroner). Alle kortsiktige mellomværende blir gjort opp fortløpende.



Note 30 – Skatt

(Beløp i TNOK)

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	297 630	245 115
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko (over totalresultat)	-1 325	-11 680
Permanente forskjeller	37 649	5 069
Endring i midlertidige forskjeller	26 060	14 209
Korr. midlertidige forskjeller på andre verdipapirer enn aksjer etter fritaksmetoden	-18 257	-19 329
Mottatt konsernbidrag	1 045	473
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i beregning av utsatt skatt	-	-560
Grunnlag for betalbar skatt	342 801	233 297

Betalbar skatt (22%/25%)	79 661	55 892
---------------------------------	---------------	---------------

OBOS Boligkreditt har en skatteprosent på 22%. De øvrige har 25 %.

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2020	2019
Fordringer og utlån	10 584	-1 050
Driftsmidler	-499	-528
Finansielle instrumenter	-58 639	-27 208
Påløpne renter renteswapper	-2 250	4 043

Sum midlertidig forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	-50 804	-24 744
--	----------------	----------------

- midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt

Fremførbart underskudd

Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-50 804	-24 744
---	----------------	----------------

Grunnlag for utsatt skatt i balansen

Grunnlag for utsatt skattefordel i balansen

Sum grunnlag utsatt skatt-/fordel	-50 804	-24 744
--	----------------	----------------

Utsatt skattefordel / Utsatt skatt (25%/22%)

Skatteeffekt ved innføring av IFRS 9

Skatt over totalresultatet

Netto endring utsatt skattefordel / - skattegjeld	-19 796	-13 798
--	----------------	----------------

Årets skattekostnad	2020	2019
---------------------	------	------

Betalbar skatt

Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag

Skatt over totalresultatet

For mye/lite avsatt skatt fjorår og annet

Endring i utsatt skatt

Sum	73 393	46 912
------------	---------------	---------------

Skattekostnad er fordelt på følgende	2020	2019
--------------------------------------	------	------

Skattekostnad i ordinært resultat:

Skattekostnad i totalresultat:

Sum skattekostnad	73 393	46 912
--------------------------	---------------	---------------



Note 31 – Andre eiendeler

(Beløp i TNOK)

	2020	2019
Andre eiendeler		
Kortsiktig konsernmellomværende med OBOS BBL	47 350	34 572
Konsernbidrag	1 045	473
Fordringer factoring	23 111	24 273
Andre eiendeler	5 991	11 274
Sum andre eiendeler	77 497	70 592

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

Note 32 – Ansvarlig lånekapital

(Beløp i TNOK)

	31.12.2020	31.12.2019
Ansvarlig obligasjonslån, nominell verdi	400 000	350 000
Gjenstående transaksjonskostnader for amortisering	-419	-333
Påløpt rente	601	678
Sum ansvarlig lånekapital	400 182	350 345

Ansvarlig lånekapital i NOK pr. 31.12.2020

ISIN	Rente	Call dato	Nom. verdi	Bokført verdi	Påløpt rente	Bokført verdi inkl. påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
Ansvarlig lån til amortisert kost								
NO0010792484	3 mnd NIBOR +1,50 %	18.05.2022	100 000	99 928	232	100 160	1,4	1,90 %
NO0010848344	3 mnd NIBOR +1,60 %	26.03.2024	100 000	99 867	23	99 891	3,2	2,10 %
NO0010875347	3 mnd NIBOR +1,10 %	20.05.2025	200 000	199 786	345	200 131	4,4	1,48 %
Sum ansvarlig lånekapital			400 000	399 581	601	400 182	3,3	1,74 %

Banken har utstedt ett ansvarlig obligasjonslån 18.05.2017 på 100 millioner kroner, ett ansvarlig obligasjonslån 26.03.2019 på 100 millioner kroner og ett ansvarlig obligasjonslån 20.05.2020 på 200 millioner kroner. Alle lån er utstedt med en løpetid på 10 år og har første ordinære innløsningsrett ("call") 5 år etter utstedelsesdato. Utsteder har rett til å innløse lånene dersom offentlige reguleringer medfører endringer som gjør at lånene ikke lenger kvalifiserer som kjernekapital eller tilleggskapital.

Det henvises til fullstendige avtaler på obos.no, for ytterligere informasjon om ovennevnte obligasjonslån.

Note 33 – Gjeld til kredittinstitusjoner

(Beløp i TNOK)

Motpart	Forfall	Løpetid år	Gjeldende rentesats	Pålydende	Bokført verdi	Påløpte renter	Bokført verdi inkl. påløpte renter
Norges Bank	26.03.2021	0,2	0,30 %	-1 500 000	-1 500 000	-3 906	-1 503 906
Sum		0,2	0,30 %	-1 500 000	-1 500 000	-3 906	-1 503 906

OBOS-banken AS har pr. 4. kvartal ett F-lån i Norges Bank hvorav pålydende er 1 500 millioner kroner.



Note 34 – Hendelser etter balansedagen

(Beløp i TNOK)

EK-emisjon i OBOS Finans Holding og OBOS-banken på 200 mill. kroner gjennomført i juni 2020 ble ikke sendt Foretaksregisteret innen fristen. Per 31.12.2020 er kapitalforhøyelsen i OBOS Finans Holding bokført som gjeld og kapitalforhøyelsen i OBOS-banken bokført som fordring. Etter balansedagen 31.12.2020 er det gjennomført nye generalforsamlinger for de samme kapitalforhøyelsene som er registrert i foretaksregisteret og bokført 16.02.2021.

Etter regnskapsårets utgang har covid-19 ført til nye nedstengninger i samfunnet og det har så langt i 2021 ikke ført til vesentlig endringer for konsernet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C959700F34A24F7BAE75CE39C8471A34

OBOS Finans Holding AS

Resultatregnskap

OBOS FINANS HOLDING AS			
	Note	2020	2019
Renter og lignende inntekter av utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		1 405	27
Andre renteinntekter og lignende inntekter		35 103	61 781
Sum renteinntekter og lignende inntekter		36 508	61 809
Netto rente- og lignende kredittprovisjonsinntekter		36 508	61 809
Lønn	2	30 000	30 000
Sosiale kostnader		3 030	4 230
Administrasjonskostnader	2	797 754	469 823
Sum lønn og generelle administrasjonskostnader		830 784	504 053
Andre driftskostnader		246 903	30 678
Sum andre driftskostnader		246 903	30 678
Resultat på ordinær drift før skatt		-1 041 179	-472 922
Skatt på ordinært resultat	4	-229 059	-101 979
Resultat på ordinær drift etter skatt		-812 120	-370 943
Overført til annen egenkapital		-812 120	-370 943
Sum overføringer		-812 120	-370 943



Balanse

OBOS FINANS HOLDING AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Utlån til og fordringer på kred.inst. uten avtalt løpetid eller oppsigelsestid		10 298	8 895
Sum netto utlån og fordringer på kredittinstitusjoner		10 298	8 895
Eierinteresser i kredittinstitusjoner (konsern)		2 560 040 000	2 560 040 000
Sum eierinteresser i konsernselskaper	6	2 560 040 000	2 560 040 000
Andre eiendeler		207 035 652	7 009 235
Sum andre eiendeler	7	207 035 652	7 009 235
Sum eiendeler		2 767 085 950	2 567 058 130
GJELD OG EGENKAPITAL	Note	2020	2019
Annen gjeld		200 235 982	211 966
Sum annen gjeld	7	200 235 982	211 966
Betalbar skatt		841	17
Sum avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser		841	17
Sum gjeld		200 236 823	211 983
Aksjekapital		1 008 752 000	1 008 752 000
Overkurs		1 457 499 000	1 457 499 000
Annen innskutt egenkapital		5 732 780	4 917 680
Sum innskutt egenkapital	3	2 471 983 780	2 471 168 680
Annen egenkapital		94 865 347	95 677 467
Sum opptjent egenkapital	3	94 865 347	95 677 467
Sum egenkapital		2 566 849 127	2 566 846 147
Sum gjeld og egenkapital		2 767 085 950	2 567 058 130



Oslo, 30 mars 2021

Styret og daglig leder i OBOS Finans Holding AS

Dette dokumentet er signert elektronisk

Boddvar Kaale

Kristine Langva

Styreleder

Anders Lægneid

Marianne Gjertsen Ebbesen

Daglig leder

Kontantstrømoppstilling

OBOS Finans Holding AS

	2020	2019
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Innbetaling av renter	1 403	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	1 403	-
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Kortsiktig gjeld ifm kapitalforhøyelse	200 000 000	
Kortsiktig fordring ifm kapitalforhøyelse	-200 000 000	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-	-
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-	-
Sum netto økning (reduksjon i likvide midler (A+B+C))	1 403	-
Likviditetsbeholdning 1.1.	8 895	8 895
Likviditetsbeholdning 31.12.	10 298	8 895
Endring i likviditetsbeholdning	1 403	-



Noteopplysninger

Note 1: Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med "Forskrift om årsregnskap m.m for banker, finansieringsforetak og morselskap for slike" av 1998, regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er vurdert etter kostmetoden.

Hoveddelen av selskapets inn- og utbetalinger avregnes via kortsiktig konsernmellomværende med OBOS BBL.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av fordringsmassen.

Inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er, utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2: Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, med mer.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til daglig leder i selskapet.

Det er utbetalt kr 30 000 i honorar til eksternt styremedlem i 2020. Anders Læg Reid erstatter Helge Lem som styremedlem fra mai 2020.

Kontrollkomiteen er felles for selskapene i OBOS Finans Holding konsern.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 fordeler seg slik:

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Lovpålagt revisjon	Annet	Skatterådgivning	Attestasjonstjeneste	Sum
66 129	-	-	-	66 129

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Note 3: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK
EK 01.01.20:	1 008 752 000	1 457 499 000	4 917 680	95 677 467
Konsernbidrag med skatteeffekt			815 100	
Årets resultat:				-812 120
EK 31.12.20:	1 008 752 000	1 457 499 000	5 732 780	94 865 347

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital på 1 008 752 000,- består av 4 035 008 aksjer pålydende 250,- OBOS BBL, som har forretningskontor i Oslo, eier 100 % av aksjene.

Konsernforhold

Selskapet inngår i OBOS konsernet hvor OBOS er morselskap. Forretningsadresse er Hammersborg torg 1 i Oslo. Konsernregnskap finnes på nettstedet www.OBOS.no

Note 4: Skatt

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-1 041 179	-472 922
+ Permanente forskjeller	-	-
- underskudd til fremføring	-	-
- utbytte fra datterselskap	-	-
+ konsernbidrag	1 045 000	473 000
+ Endring midlertidige forskjeller:	-	-
Skattemessig resultat (grunnlag)	3 821	78
Betalbar skatt (22%)	841	17
	2020	2019
Underskudd til fremføring		
Midlertidige forskjeller/grunnlag utsatt skatt	-	-
Utsatt skatt (22% / 22%)	-	-
Utsatt skattefordel (22% / 22%)	-	-
Sum utsatt skatt	-	-
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt	841	17
Skatteeffekt av konsernbidrag	-229 900	-104 060
Endring utsatt skatt	-	-
For lite betalt i 2018	0	2 064
Sum	-229 059	-101 979
Vurdering av årets skattekostnad		
Regnskapsmessig resultat før skatt:	-1 041 179	-472 922
22 % av regnskapsmessig resultat før skatt	-229 059	-104 043
Regnskapsmessig skattekostnad:	-229 059	-101 979
Forskjell:	-	2 064
Forskjellen forklares med:		
Endring av skattesats fra 23 % til 22%		
22 % av permanente forskjeller		-
For lite betalt i 2018	-	2 064
Forklaring	-	2 064



Note 5: Kapitaldekning

(Beløp i TNOK)

	2020	2019
Kjernekapital	2 566 849	2 566 847
Fradrag immaterielle eiendeler	-	-
Netto ansvarlig kapital	2 566 849	2 566 847

Eiendeler og poster utenom balansen fordelt på risikokategorier

Risikovekt 0 %		
Risikovekt 10 %		
Risikovekt 20 %	1 200	1 309
Risikovekt 50 %		
Risikovekt 100 %	2 760 040	2 560 040
Poster utenom balansen		
Vektet beløp eiendeler i balansen	2 761 240	2 561 349
Vektet beløp eiendeler utenom balansen	-	-
Operasjonell risiko	-	-
Risikovektet beregningsgrunnlag	2 761 240	2 561 349

Kapitaldekning i prosent 92,96 % 100,21 %

Kapitaldekningskrav

Myndighetenes krav til minimum kapitaldekning er fastsatt til 8 prosent for forsikringselskaper, andre finansinstitusjoner og skadeforsikringselskaper.

Note 6: Datterselskaper

Selskapets navn:	Aksjekap i selskap:	Eierandel:	Bokført verdi:	Årsresultat 2020	Balanseført egenkapital 31.12.20
OBOS-banken AS	2 510 000 000	100 %	2 510 000 000	109 650 951	3 450 693 912
OBOS Factoring AS	50 040 000	100 %	50 040 000	6 114 086	125 519 016
Sum:	2 560 040 000		2 560 040 000	115 765 037	3 576 212 928

Forretningsadresse OBOS-banken AS: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Forretningsadresse OBOS Factoring AS: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

I henhold til reglene i §§ 2-3 og 2-4 i "Forskrift om årsregnskap m.m for banker, finansieringsforetak og morselskap for slike" utarbeides det konsernregnskap for ovennevnte selskap.

Det utarbeides konsernregnskap med OBOS, jfr punkt om konsernforhold i note 3.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C959700F34A24F7BAE75CE39C8471A34

Note 7: Mellomværende med foretak i samme konsern

<u>Kortsiktige fordringer</u>	2020	2019
OBOS BBL - konsernbidrag	1 045 000	473 000
OBOS BBL - innskudd konsernkonto	5 990 652	6 536 088
OBOS-banken	200 000 000	-
Sum	<u>207 035 652</u>	<u>7 009 088</u>

<u>Kortsiktig gjeld</u>	2020	2019
OBOS BBL	200 011 025	210 250
Sum	<u>200 011 025</u>	<u>210 250</u>

<u>Resultatposter</u>	2020	2019
OBOS BBL - Administrasjonskostnader	708 000	430 000
Sum	<u>708 000</u>	<u>430 000</u>

OBOS Finans Holding AS har løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår. OBOS Finans Holding AS kjøper administrasjonstjenester fra OBOS BBL og blir belastet en andel av OBOS-konsernets felleskostnader som avregnes til selvkost etter faktisk bruk. Selskapet benytter seg av OBOS-konsernet sitt lønssystem, fakturabehandlingsystem og økonomisystem, og har i den forbindelse et mellomværende med OBOS BBL som skal dekke løpende driftsutbetalinger. Pr. 31.12.20 var dette en fordring på 207,0 mill. kroner. Alle kortsiktige mellomværende blir gjort opp fortløpende.

Note 8: Hendelser etter balansedagen

EK-emisjon i OBOS Finans Holding og OBOS-banken på 200 mill. kroner gjennomført i juni 2020 ble ikke sendt Foretaksregisteret innen fristen. Per 31.12.2020 er kapitalforhøyelsen i OBOS Finans Holding bokført som gjeld og kapitalforhøyelsen i OBOS-banken bokført som fordring. Etter balansedagen 31.12.2020 er det gjennomført nye generalforsamlinger for de samme kapitalforhøyelsene som er registrert i foretaksregisteret og bokført 16.02.2021.

Etter regnskapsårets utgang har covid-19 ført til nye nedstengninger i samfunnet og det har så langt i 2021 ikke ført til vesentlig endringer for selskapet.



Revisors beretning

Vedlagt som eget dokument.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C959700F34A24F7BAE75CE39C8471A34

Signers:

Name	Method	Date
Læg Reid, Anders	BANKID_MOBILE	2021-03-30 13:41 GMT+2
Langva, Kristine	BANKID	2021-03-30 14:30 GMT+2
Kaale, Boddvar	BANKID_MOBILE	2021-03-30 15:11 GMT+2
Ebbesen, Marianne Gjertsen	BANKID_MOBILE	2021-03-30 15:27 GMT+2



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
C959700F34A24F7BAE75CE39C8471A34



Til generalforsamlingen i OBOS Finans Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS Finans Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultat, oppstilling av totalresultat, endring i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS Finans Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS Finans Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering 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, 30. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Stensholdt, Anne Lene	BANKID_MOBILE	2021-03-30 16:18

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.