

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

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

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til OBOS-bankens årsrapport. For øvrig virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi, hvor de aller fleste er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater er i størrelsesorden 12 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

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

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ per 31.12.20	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2020	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.20	Verdiendring 2020
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	4 149 391	4 453 548	114 346	114 951
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 748 652	2 760 947	-154 296	-100 140
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	-	207 661	0	17 606
Sum sikringsinstrumenter	6 898 042	7 422 156	-39 951	32 417

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2020 og 31. desember 2019:

Beløp i tusen kroner	2020		2019	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	2 688 352	2,19 %	3 715 876	3,46 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	9 392 159	1,76 %	6 965 134	3,13 %
Bankinnskudd fra kunder	19 246 353	0,63 %	17 367 815	1,41 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	26 384 448	1,36 % ¹⁾	25 852 819	2,55 %
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	4 154 040	1,34 % ¹⁾	3 726 529	2,48 %
Finansielle derivater og virkelig verdisikring	156 129	-	75 889	-
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	492 950	1,88 %	220 527	3,10 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	165 794	2,50 %	149 970	3,50 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	329 645	2,20 %	374 994	2,49 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	53 514	2,21 %	59 633	2,67 %
Sum rentebærende gjeld	63 063 384	1,24 %	58 509 186	2,33 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 011 millioner kroner pantet sikret i fast eiendom.

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

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

Beløp i tusen kroner	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	2022	2023	2024	2025	Etter 2025	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til person- marked	12 049 264	11 086	21 621	45 812	91 628	72 081	26 199	39 436	97 008	12 454 137
Personallån	1 563 026	-	-	3 703	1 980	5 500	-	2 474	3 571	1 580 252
Utlån til bedrifts- marked	29 197 973	116	3 706	22 993	3 756	14 282	2 121	21 367	80 787	29 347 101
Kasse, drifts- og brukskreditter	257 469	-	-	-	-	-	-	-	-	257 469
Sum utlån og for- dringer til kunder	43 067 732	11 202	25 328	72 508	97 364	91 862	28 320	63 277	181 365	43 638 958
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt- institusjoner	2 688 352	-	-	-	-	-	-	-	-	2 688 352
Obligasjoner	20 723 443	-	-	-	579 656	324 608	1 830 100	1 738 825	1 187 817	26 384 448
Virkelig verdisikring	24 935	-	-	-	-	-	-	-	-	24 935
Finansielle derivater	50 484	-	2 375	-1 367	68 616	5 997	-	-	-	126 104
Annen langsiktig gjeld – rentebærende	492 950	-	-	-	-	-	-	-	-	492 950
Forpliktelse bruksrettseiendel	329 645	-	-	-	-	-	-	-	-	329 645
Sum langsiktig rente- bærende gjeld	24 309 809	-	2 375	-1 367	648 272	330 605	1 830 100	1 738 825	1 187 817	30 046 434
Gjeld til kredittinsti- tusjoner – kortsiktig	9 392 159	-	-	-	-	-	-	-	-	9 392 159
Bankinnskudd fra kunder	19 246 353	-	-	-	-	-	-	-	-	19 246 353
Obligasjoner	3 190 460	419 004	304 663	199 914	-	-	-	40 000	-	4 154 040
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre finansielle derivater – kortsiktig	5 090	-	-	-	-	-	-	-	-	5 090
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	165 794	-	-	-	-	-	-	-	-	165 794
Forpliktelse bruksrettseiendel	53 514	-	-	-	-	-	-	-	-	53 514
Sum kortsiktig rente- bærende gjeld	32 053 370	419 004	304 663	199 914	-	-	-	40 000	-	33 016 950
Sum rente- bærende gjeld	56 363 178	419 004	307 038	198 546	648 272	330 605	1 830 100	1 778 825	1 187 817	63 063 384

Likviditetsrisiko

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

Konsernets gjeldsportefølje søkes å ha en jevn balansert forfallsprofil over de kommende årene for blant annet å redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen for utlån og fordringer til kunder og kortsiktig- og rentebærende gjeld vises nedenfor.

Beløp i tusen kroner	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	2022	2023	2024	2025	Etter 2025	Sum
Utlån og fordringer										
til kunder										
Utlån til personmarked	10 718	24 851	37 561	163 410	39 998	80 160	15 131	31 018	12 051 292	12 454 137
Personallån	329	1 506	2 657	11 358	3 001	5 353	4 900	7 379	1 543 769	1 580 252
Utlån til bedriftsmarked	767	35 409	27 182	101 409	55 356	82 508	55 515	78 765	28 910 190	29 347 101
Kasse, drifts- og brukskreditter	249 941	-	-	7 528	-	-	-	-	-	257 469
Sum utlån og for- dringer til kunder	261 755	61 766	67 400	283 705	98 354	168 021	75 546	117 161	42 505 251	43 638 958
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	820 955	847 145	12 800	335 407	672 044	2 688 352
Obligasjoner	-	-	-	-	5 823 350	5 947 461	6 577 682	6 848 139	1 187 817	26 384 448
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	5 768	4 600	5 092	2 871	6 604	24 935
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-	126 104	126 104
Annen langsiktig gjeld										
- rentebærende	-	-	-	-	-601	400 182	-	-	93 369	492 950
Forpliktelse bruks- rettseiendel	-	-	-	-	43 102	35 227	200 916	15 687	34 714	329 645
Sum langsiktig rente- bærende gjeld					6 692 574	7 234 615	6 796 489	7 202 105	2 120 652	30 046 434
Gjeld til										
kredittinstitusjoner										
- kortsiktig	5 108 563	930 685	471 696	2 881 215	-	-	-	-	-	9 392 159
Bankinnskudd										
fra kunder	19 246 353	-	-	-	-	-	-	-	-	19 246 353
Obligasjoner	668	694 914	304 663	3 153 796	-	-	-	-	-	4 154 040
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre finansielle derivater										
- kortsiktig	-	-	2 424	2 666	-	-	-	-	-	5 090
Annen kortsiktig gjeld										
- rentebærende	165 145	-	-	648	-	-	-	-	-	165 794
Forpliktelse										
bruksrettseiendel	14 201	13 512	13 048	12 753	-	-	-	-	-	53 514
Sum kortsiktig rente- bærende gjeld	24 534 930	1 639 112	791 830	6 051 078						33 016 950
Sum rente- bærende gjeld	24 534 930	1 639 112	791 830	6 051 078	6 692 574	7 234 615	6 796 489	7 202 105	2 120 652	63 063 384

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2020 (400 millioner kroner per 31. desember 2019) i innvilget kassekreditt og 3,6 milliarder kroner (3,5 milliarder kroner per 31. desember 2019) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

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

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

Kredittrisiko

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

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

Konsernets garantiansvar fremgår av note 22. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 101 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

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

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av omregningseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 % mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 29 millioner kroner lavere/høyere i 2020 (omtrent 53 millioner kroner i 2019).

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

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i utvidet resultat i 2020 er en inntekt på 10,2 millioner kroner etter skatt (kostnad 1,4 millioner kroner etter skatt i 2019).

Finansielle lånebetingelser

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

- (a) total konsolidert rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken) ikke overstiger 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken), og
- (b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

- Bokført egenkapital
- + merverdier eiendom
- + merverdier datterselskaper
- + merverdier aksjeinvesteringer.

Merverdi eiendommer består av tre poster:

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

Ved vesentlige endringer innhenter OBOS eksterne verdivurderinger av alle vesentlig datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank og eiendomsmegling.

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

Beløp i tusen kroner	31.12.2020	31.12.2019
Bokført egenkapital	29 112 298	25 979 252
Merverdi eiendommer	11 521 592	10 091 138
Merverdi finansielle investeringer	6 225 202	5 553 450
Merverdi datterselskaper	2 766 352	3 504 516
Merverdier	20 513 147	19 149 104
Verdijustert egenkapital	49 625 445	45 128 356
Verdijustert totalbalanse	118 428 574	110 141 198
Verdijustert egenkapitalandel	41,9 %	41,0 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	72 664 138	68 875 217
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	68,3 %	65,5 %

Per 31. desember 2020 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 49,6 milliarder kroner (45,1 milliarder kroner i 2019). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2020 og 2019.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2020 og 2019.