



1. halvår 2021

RESULTATPRESENTASJON 18. AUGUST 2021



1

Hovedpunkter

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

2

Segmentene

Marianne Gjertsen Ebbesen
Konst. CFO/Konserndirektør
økonomi og finans

3

OBOS-banken

Ingunn A. Randa
Konserndirektør bank, eiendomsmegling,
aksjeinvesteringer, forretningsutvikling
og styreleder i OBOS-banken

1 Hovedpunkter

Høydepunkter
Hovedtall
Boligmarkedet



Høydepunkter per 1. halvår 2021

- Svært godt resultat preget av engangseffekter.
- Fortsatt godt resultat også fra underliggende drift.
- Salg av JM med resultateffekt på MNOK 2 119.
- Resultatnedgang som forventet i boligutvikling. Mange overleveringer i 2. halvår.
- Sterkt boligsalg i Norge og i Sverige.
- Høy pågående boligproduksjon

Resultat før
skatt (IFRS) på

3 121 mill. kroner

Bokført
egenkapital på

32,1 mrd. kroner

Segmentresultat
før skatt på

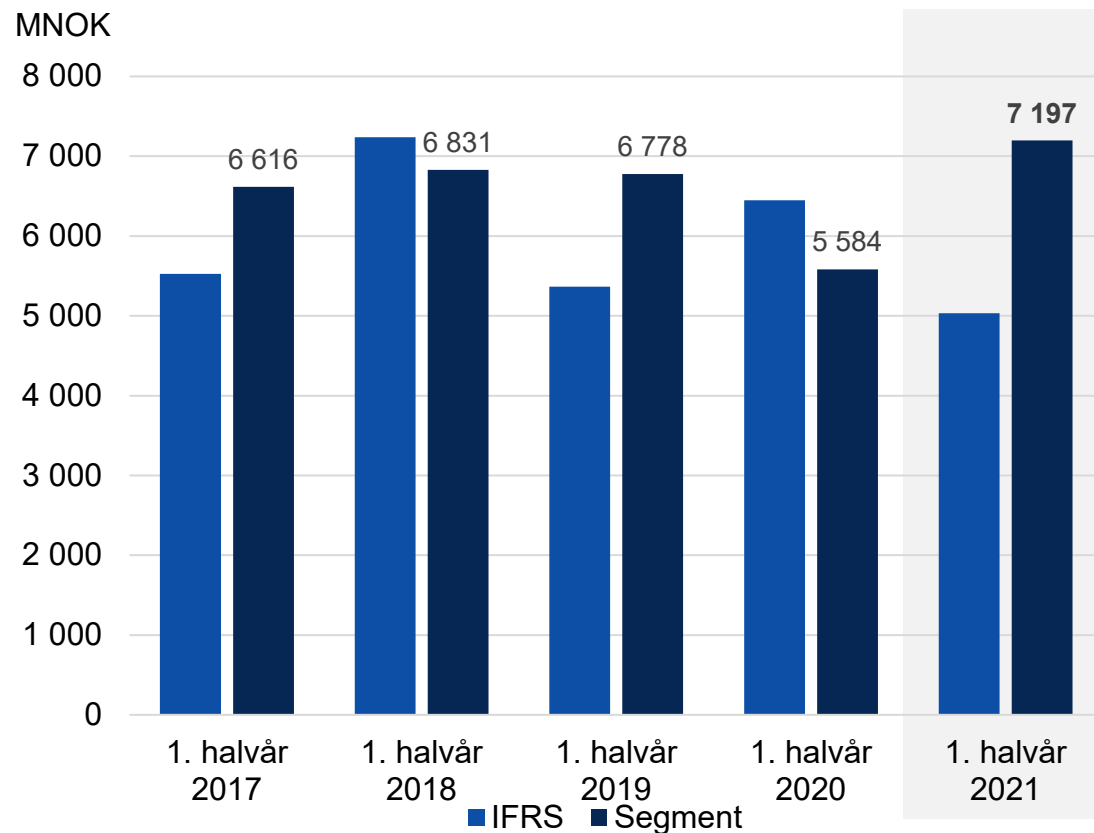
3 276 mill. kroner

Verdijustert
egenkapital på

51,5 mrd. kroner

Hovedtall

Driftsinntekter



Fordeling segment *



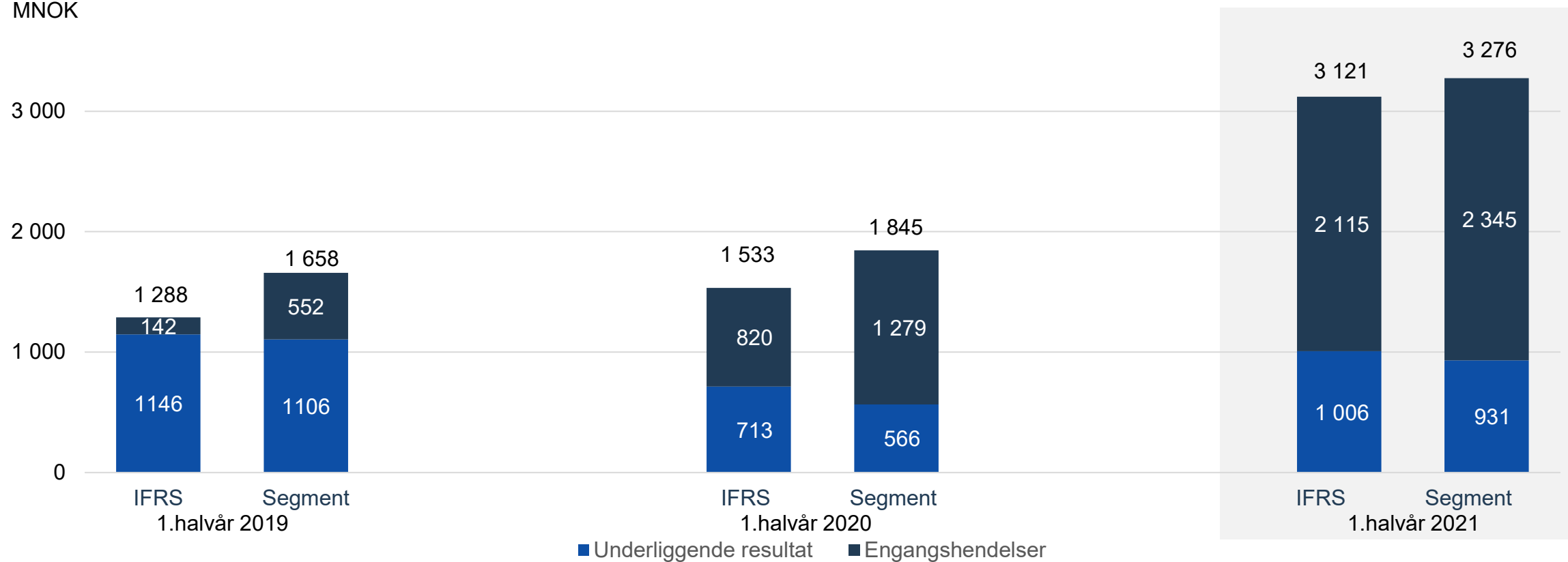
- 78 % Boligutvikling
- 7 % Forvaltning og rådgivning
- 5 % Næringseiendom
- 4 % Bank og eiendomsmegling
- 6 % Annen virksomhet

*justert for eliminering av internhandel

Hovedtall

Resultat før skatt

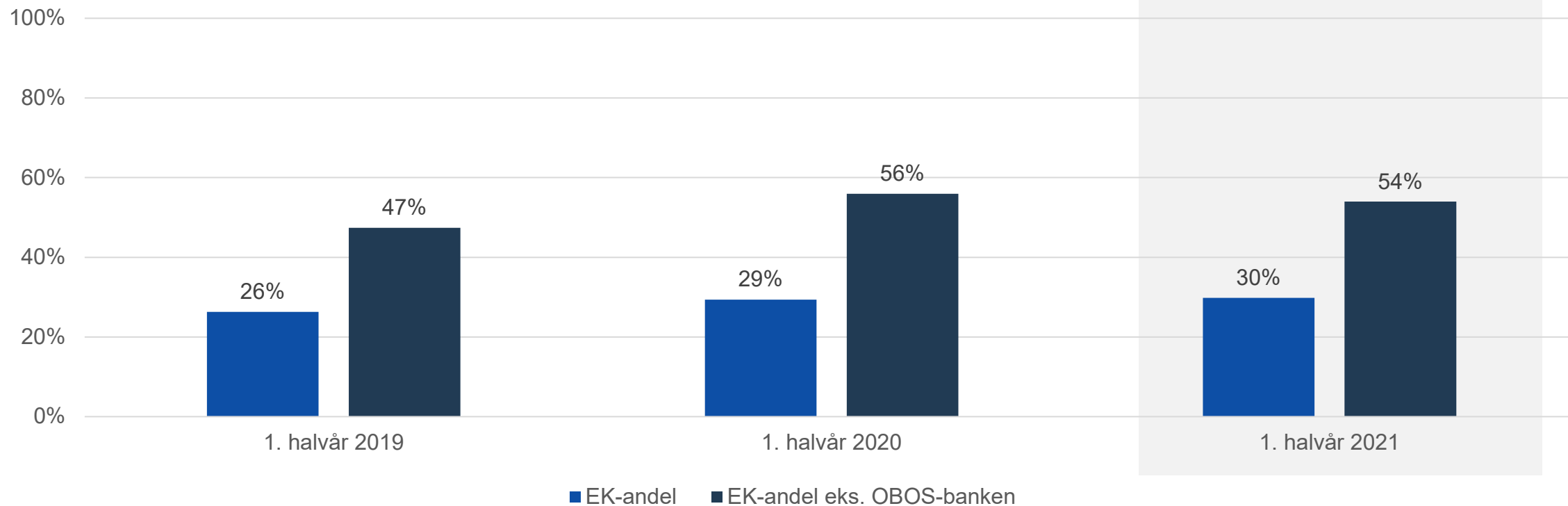
MNOK



Hovedtall

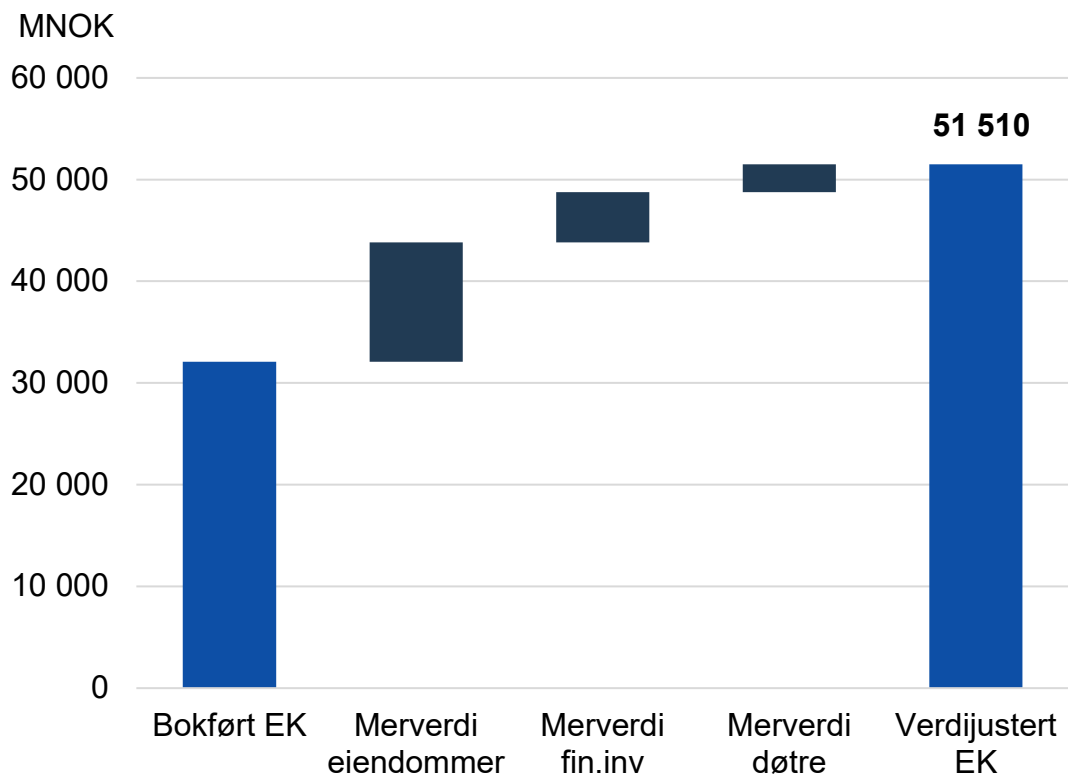
Bokført egenkapitalandel

Egenkapitalandel



Hovedtall

Verdijustert egenkapital / egenkapitalandel



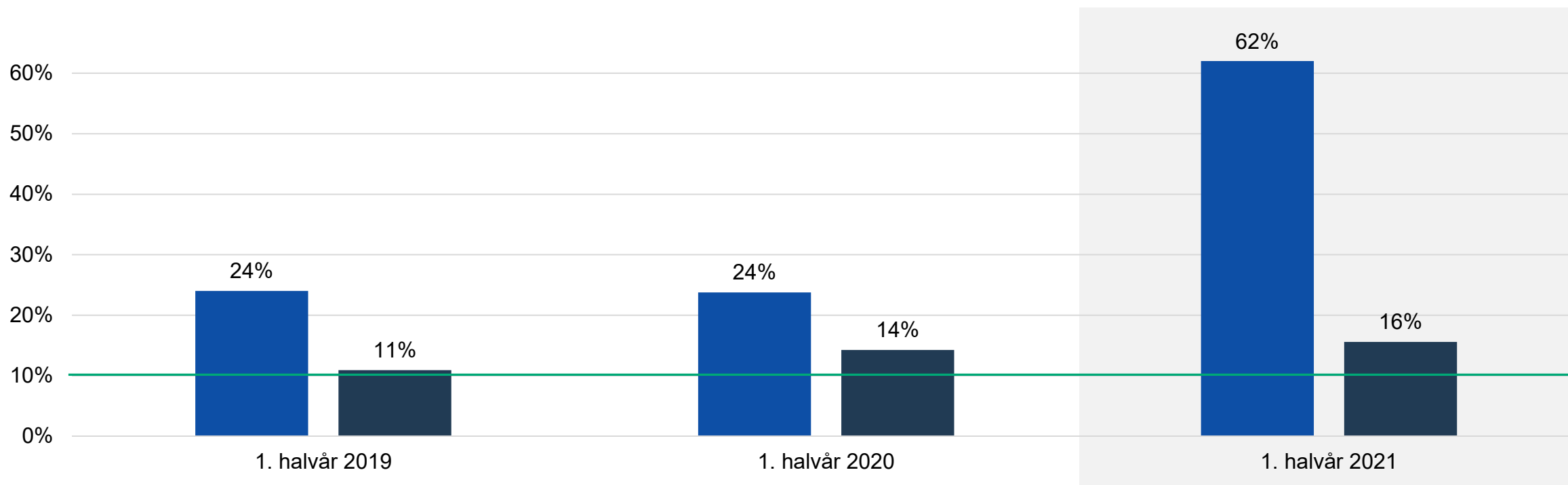
Egenkapitalandel

Av verdijustert totalbalanse 41%

Av verdijustert totalbalanse eks OBOS-banken 65%

Hovedtall

Avkastning og margin



Basert på finansregnskapet

■ Resultatgrad (EBT) ■ EK-avkastning

Resultatgrad = Resultat før skatt / omsetning

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

Grønn strek indikerer OBOS' EK-avkastningskrav 10%



Vellinge, Skåne



Elverkshuset, Nacka



**OBOS fyller på
tomtebanken**

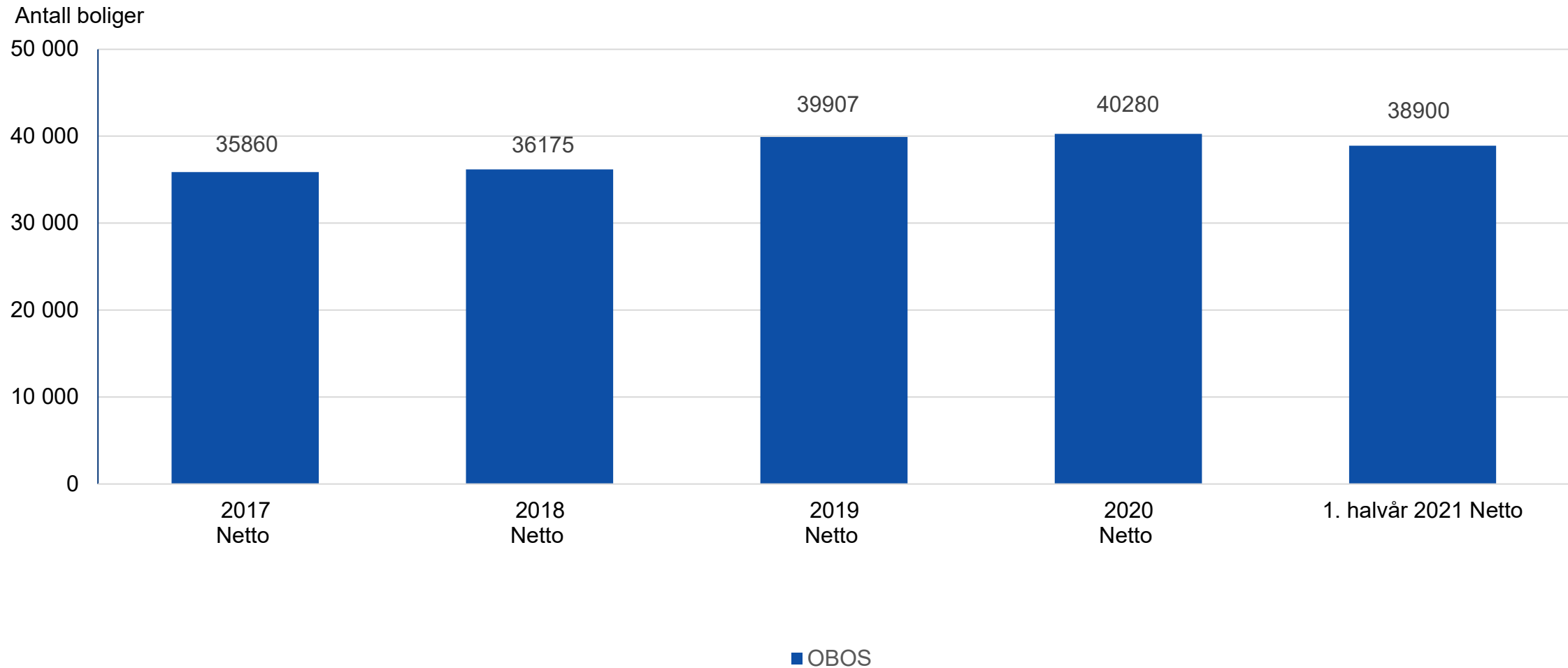


Rosenholm, Oslo

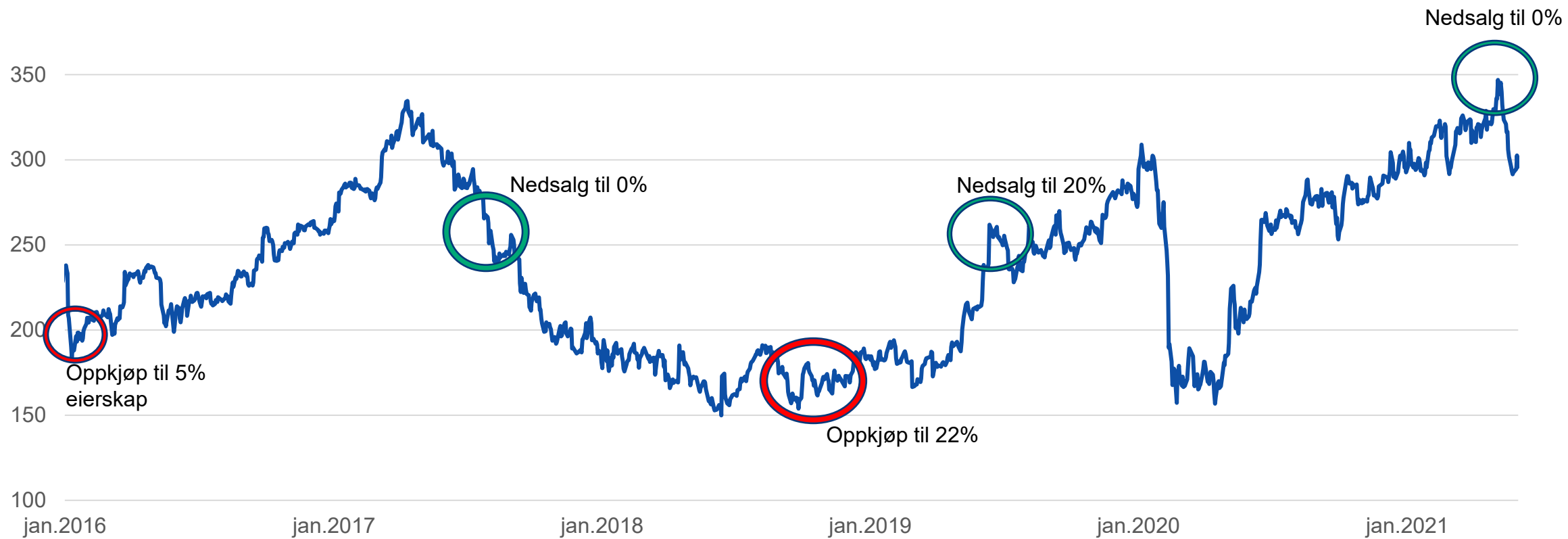


Fabrikkgaten, Bergen

Fortsatt solid tomtebank



OBOS' reise i JM



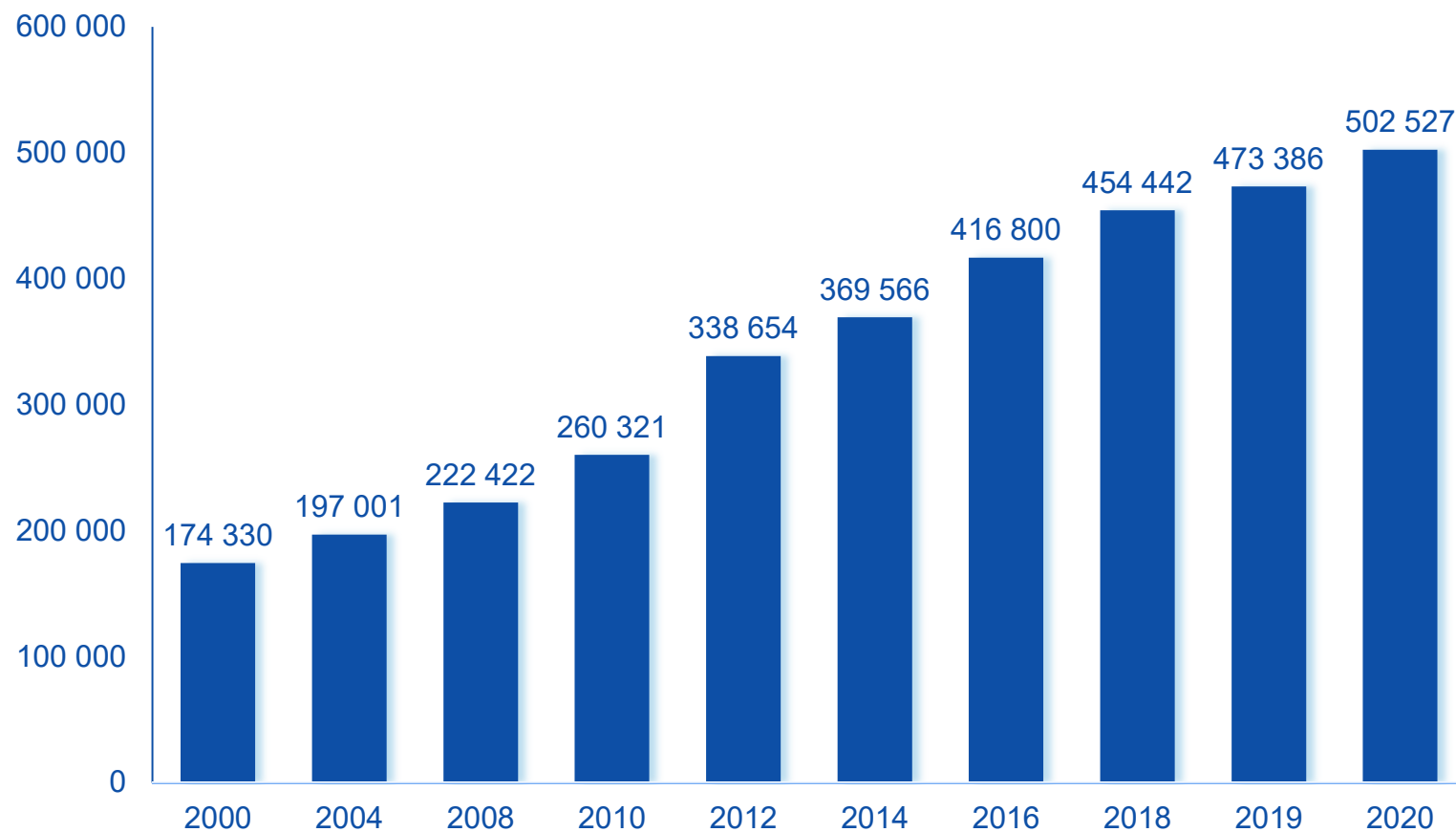
Generalforsamlingen i OBOS

Bred støtte for styret og administrasjonens strategiske satsing og finansiell styring

Hovedvedtak

- Et demokratiutvalg med fagutvalg og referansegruppe blant medlemmene
- Ta større boligsosialt ansvar (utrede økt satsing på boligkjøpsmodeller vs. volumvekst)
- Ytterligere bidrag til bærekraft i eksisterende OBOS-tilknyttede borettslag (egne bomiljøtiltak på 50 mill kr årlig over 5 år)
- Tilslutning om boligsalg til markedsvilkår
- Tilslutning om videreføring av OBOS sin virksomhet i Sverige

Antall medlemmer 2000 – 2020



Nye medlemmer i 2021

Sverige: 5 673

Norge: 15 305



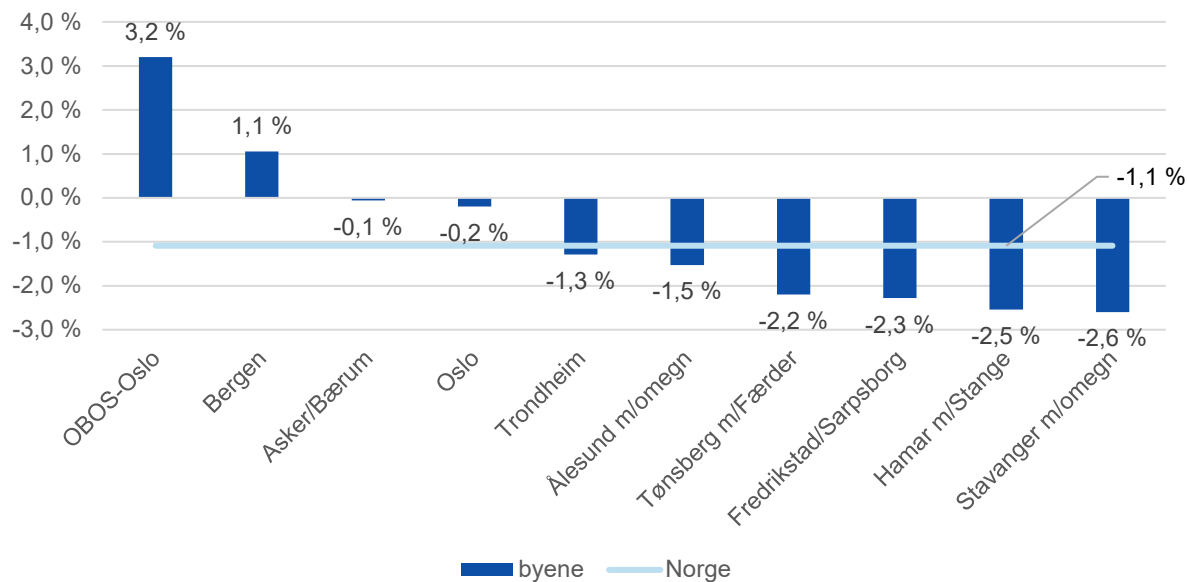
Boligmarkedet

Boligmarkedet

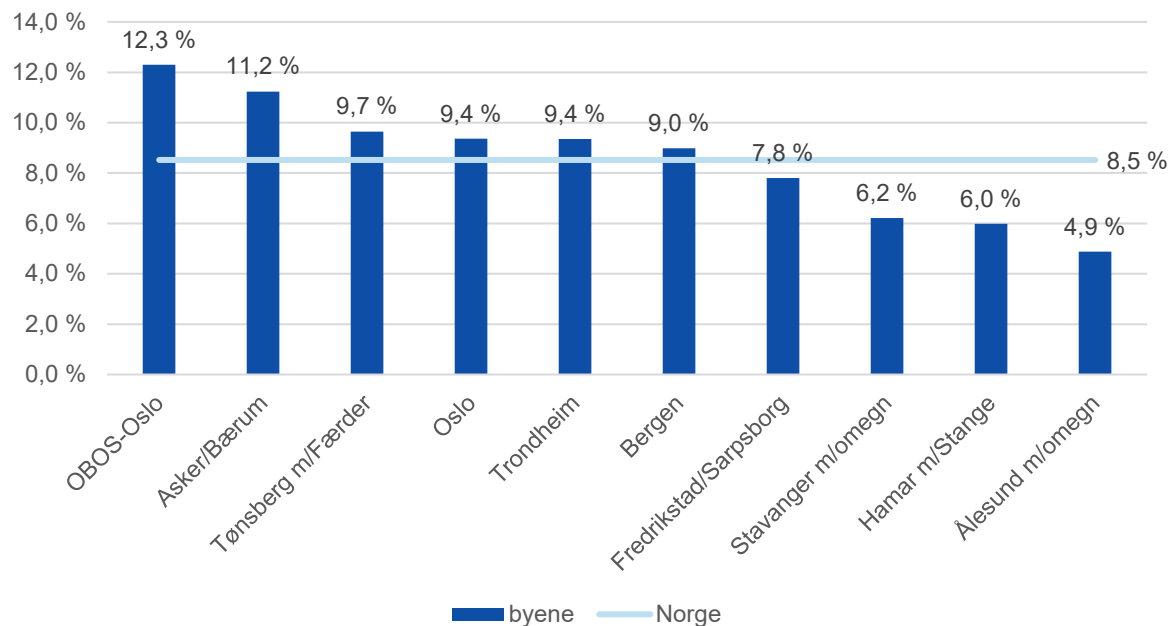
Prisstatistikk, brukte boliger

Svakere prisutvikling den siste tiden. Naturlig etter en periode med sterk prisvekst. Fortsatt høy aktivitet med mange salg.

Bruktboligprisutvikling siste måned (per juli 2021)



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per juli 2021)



Boligmarkedet Norge i 2021/2022

**Prisoppgang på ca. 5-6% nasjonalt
og 2-3% Oslo i år**

Prisvekst hittil i år på 6,5% nasjonalt
og 3,0% i Oslo*.

Boligmarkedet har roet seg mer ned
enn ventet, særlig i Oslo.

Venter mer moderat prisvekst neste år
- korrigerer etter en periode med
sterk vekst. Venter fortsatt bra
etterspørsel.



- Fortsatt høy etterspørsel
- Lavt bruktboliglager nasjonalt, men har økt noe. I Oslo er bruktlageret normalt, men få nyboliger til salgs.
- Optimisme blant husholdningene mht. egen økonomi.
- Lavere arbeidsledighet – økt jobbtrygghet.



- Økt rente, men vil fortsatt være lav. 0,25 %-poeng økt rente gir normalt ca. 3-4% lavere boligpriser
- Et allerede høyt prisnivå, og særlig i Oslo
- Lav befolkningsvekst
- Boliglånsforskriften – mest begrensende i Oslo
- Redusert betalingsvilje for bolig når samfunnet åpnes opp igjen?

Boligmarkedet Sverige i 2021

Prisvekst på ca. 10% i år. Tegn til avkjøling

Prisene er opp 9,3 prosent hittil i år.
Mer enn forventet.

Fortsatt høy etterspørsel, men mer
moderat boligprisutvikling framover i
tråd med en sesongmessig
utflating/nedgang.

Mer moderat prisvekst neste år.
Naturlig korrigerings etter en periode
med svært sterk vekst.



- Rekordlave renter vil fortsatt stimulere boliggetterspørselen, men effekten vil avta
- Fallende arbeidsledighet
- Lavt samlet tilbud av brukte og nye boliger
- Husholdningenes finansielle formue har økt



- Allerede høye priser. Begrenser videre oppgang
- Svak reallønnsvekst
- Andelen husholdninger som tror på boligprisvekst har falt markant, men er fortsatt litt høyere enn snittet de siste årene
- Lav befolkningsvekst så lenge pandemien varer
- Amortiseringsfritaket oppheves fra 1. september i år, men trolig begrenset effekt da kun 9% har benyttet seg av det.
- Redusert betalingsvilje for bolig når samfunnet åpnes opp igjen?

2 Segmentene

Boligutvikling

Forvaltning og rådgivning

Næringseiendom

Bank og eiendomsmegling

Aksjeinvesteringer



Boligutvikling

Høyt aktivitetsnivå

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Prosjektinntekter	3 179	2 028	5 820	3 881	8 135
Andre inntekter	68	54	126	115	230
Sum driftsinntekter	3 247	2 082	5 946	3 997	8 365
Resultat før skatt	329	154	493	278	570



- Godt salg
- Høyt antall igangsettinger / økt byggeaktivitet
- Bedret resultatutvikling i Sverige
- Presset prisbilde på råvarer påvirker marginen
- God underliggende lønnsomhet i storbyvirksomheten

Boligutvikling

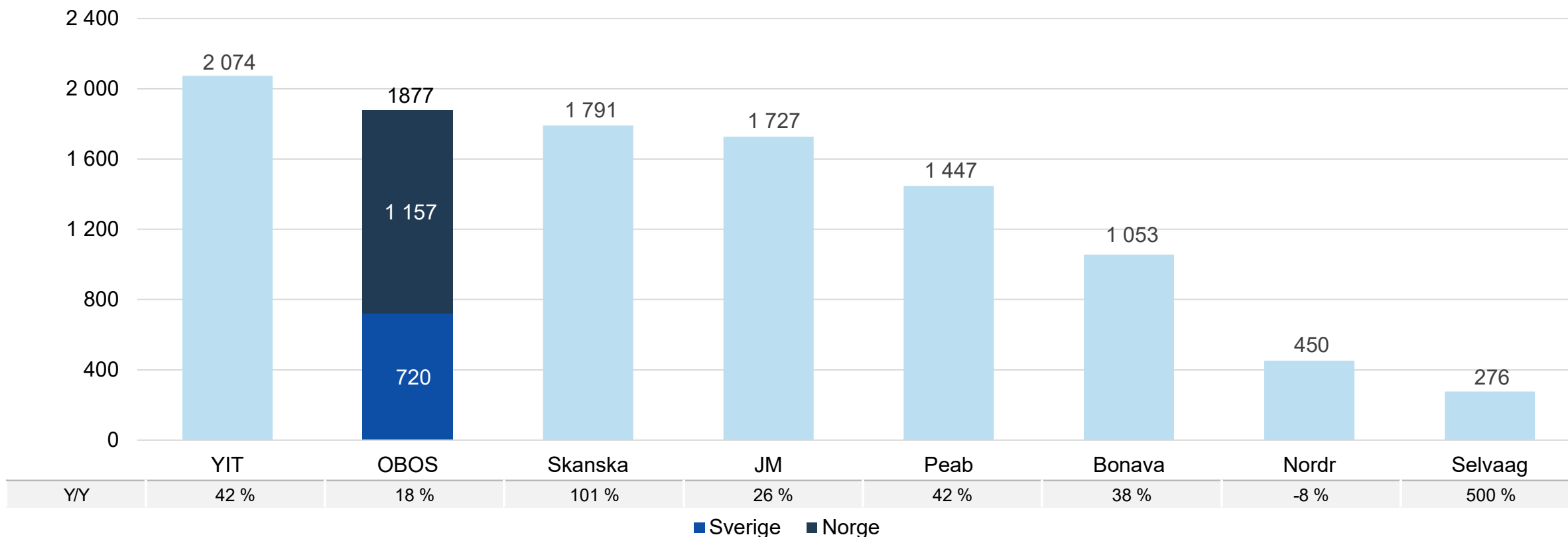
Totalt salg i antall og verdi per juni 2021

	Antall boliger		Verdi (MNOK)		Y/Y (brutto)		Y/Y (netto)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Antall boliger	Verdi (MNOK)	Antall boliger	Verdi (MNOK)
OBOS Nye Hjem	826	617	4 537	3 347	86 %	97 %	108 %	125 %
OBOS Fornebu	87	87	697	697	867 %	1 001 %	867 %	1 001 %
Ulven Bolig*	-	-	-	-	-100 %	-100 %	-100 %	-100 %
OBOS Block Watne	356	356	1 622	1 622	0 %	4 %	0 %	4 %
OBOS Sverige	865	865	2 313	2 313	58 %	50 %	58 %	50 %
OBOS Kärnhem	207	207	653	653	30 %	41 %	30 %	41 %
Andre	4	3	9	8	-43 %	-44 %	-43 %	-44 %
Totalt	2 345	2 135	9 833	8 640	51 %	62 %	52 %	65 %

* Ulven Bolig er inkludert i ONH fra januar 2021

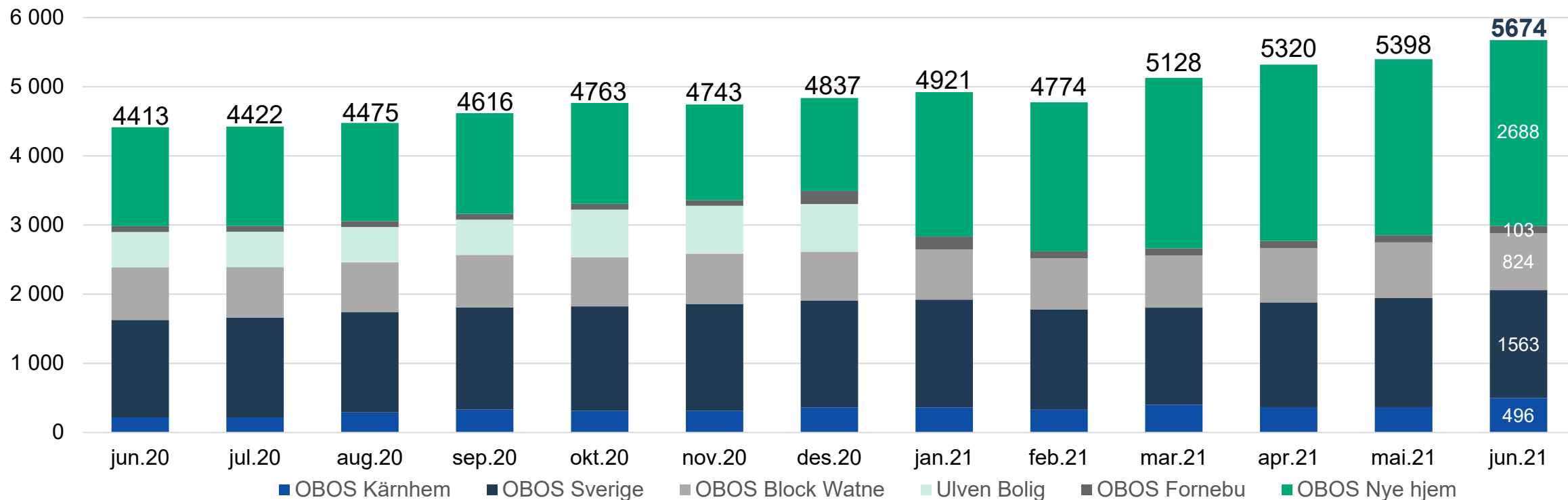
Boligutvikling

Antall enheter igangsatt i Norden, per 30.06.2021 (netto)



Boligutvikling

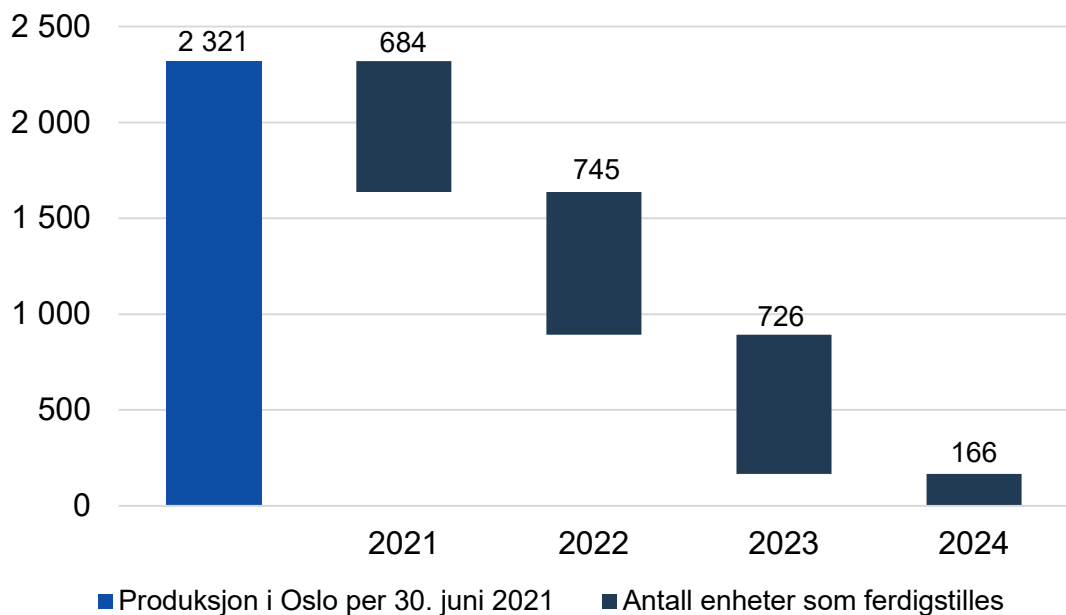
Antall boliger under produksjon per måned Per selskap (netto), 13 måneder rullerende



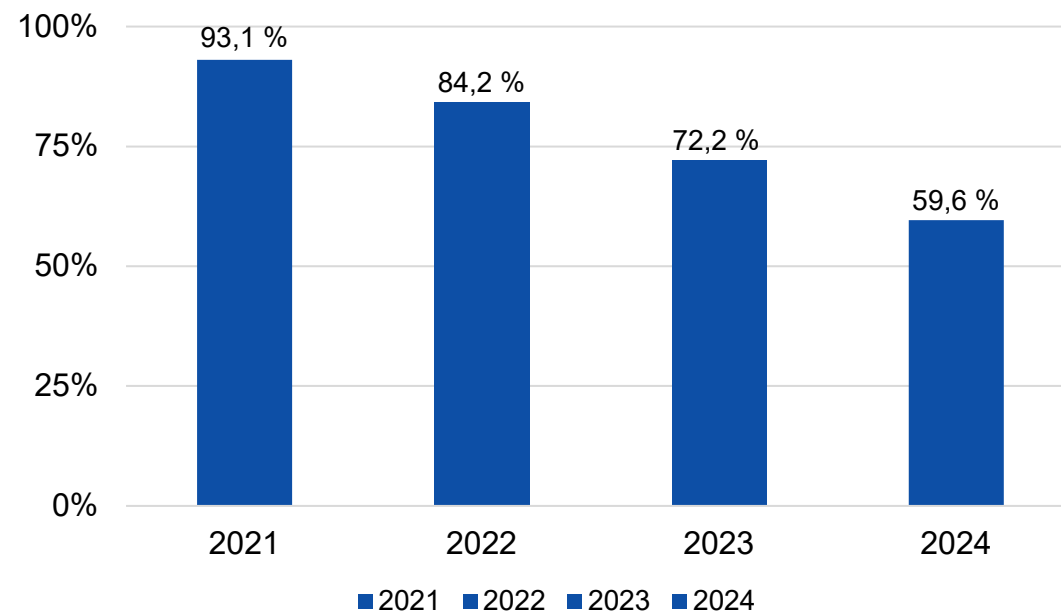
Boligmarkedet

Ferdigstillelse og salgsgrad for boliger under produksjon OBOS i Oslo

Ferdigstillelse av boliger under produksjon (antall boliger)



Salgsgrad på boliger under produksjon

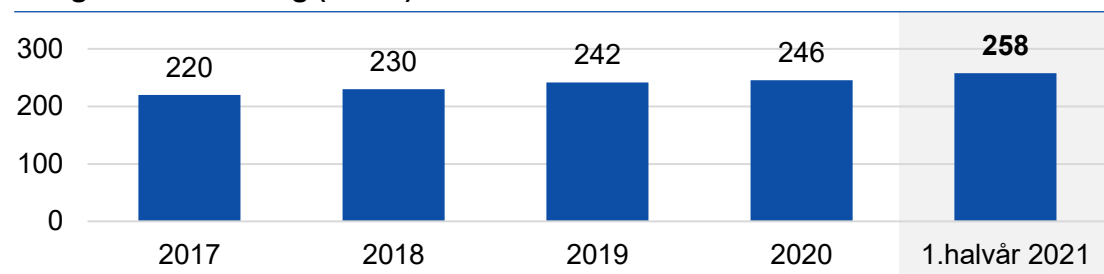


Forvaltning og rådgivning

Fortsatt volumvekst på forretningsførsel

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1.halvår 2021	1.halvår 2020	2020
Driftsinntekter	294	267	570	534	1053
Resultat før skatt	64	64	115	114	154

Boliger til forvaltning (tusen)



- Kjøp av Brækhus Eiendom, nå Hammersborg Eiendomsforvaltning
- Noe lavere omsetning og resultat innen teknisk rådgivning
- Videre satsning på IT og digitale kundeløsninger innen forretningsførsel

Næringseiendom

Godt resultat etter eiendomssalg

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Leieinntekter	165	167	326	341	659
Prosjektinntekter	-	201	12	356	572
Andre inntekter	12	7	18	12	88
Sum driftsinntekter	177	375	356	709	1 318
Resultat før skatt	370	100	485	674	936



- Salg av eiendom, Christian Kroghs gate 10-12 til Oslo Areal
- Fortsatt høy utleiegrad
- Inngått avtale etter kvartalsslutt om 100% eierskap i Construction City samt leieavtaler i overkant av 50% av arealet med OBOS, AF og Betonmast

Bank og eiendomsmegling

Resultatvekst i OBOS-banken

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Netto rente- og provisjonsinntekter	109	74	213	190	422
Eiendomsmegling	35	36	67	65	127
Andre driftsinntekter	6	5	11	10	25
Sum driftsinntekter	149	115	291	265	575
Resultat før skatt	79	76	149	115	302



- Resultatet for OBOS-banken forbedret sammenlignet med samme periode i fjor
- God kredittutvikling
- God innskudd- og moderat utlånsvekst. Sterk konkurranse i utlånsmarkedet
- Eiendomsmegling med resultat på nivå med 2020

Aksjeinvesteringer

Nedsalg JM

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	140	131	254	245	751
Utbytte og gevinster/tap	2 052	-	2 077	-21	114
Kostnader	-11	-17	-24	-34	-69
Resultat før skatt	2 181	114	2 308	190	797



- Solgt samtlige aksjer i JM
- Solgt samtlige aksjer i Hæhre & Isachsen
- Otovo børsnotert i februar

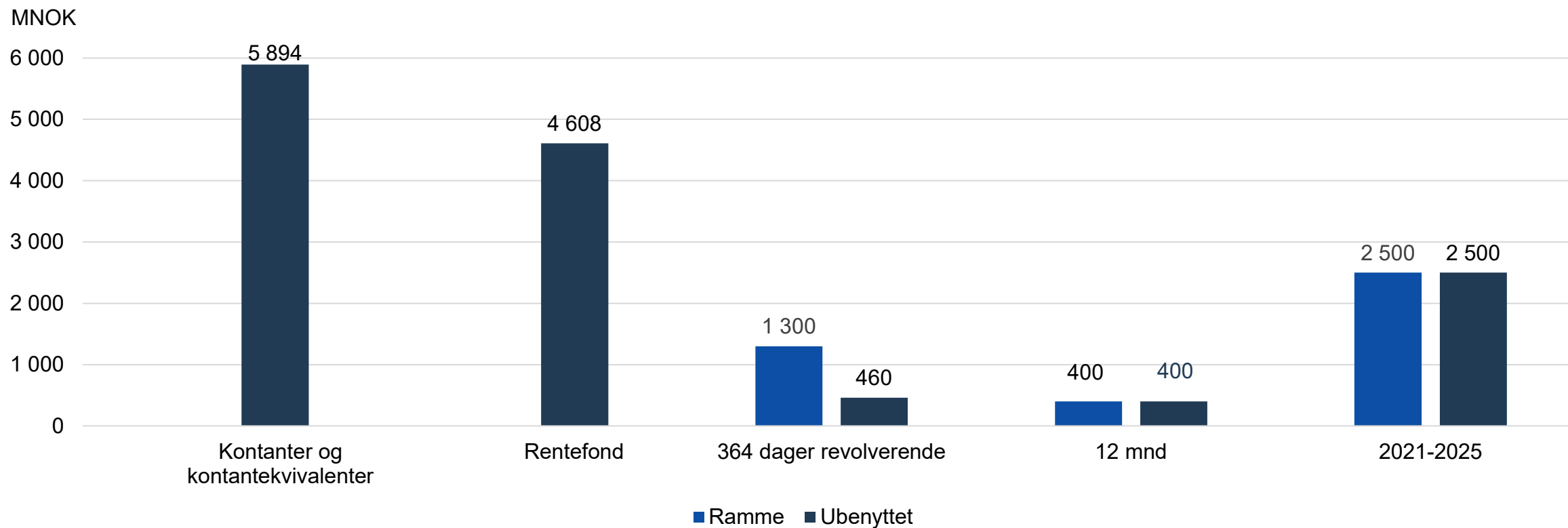
Finansiell stilling

Alle beløp i millioner kroner	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Anleggsmidler	75 033	72 206	73 032
Omløpsmidler	26 665	19 933	22 913
Kontanter og kontantekvivalenter	5 894	1 804	1 970
Sum eiendeler	107 592	93 943	97 915
Egenkapital	32 093	27 589	29 112
Langsiktig rentebærende gjeld	32 005	32 260	30 046
Kortsiktig rentebærende gjeld	16 313	10 538	13 771
Øvrig gjeld	27 181	23 556	24 986
Sum gjeld og egenkapital	107 592	93 943	97 915

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2.kvartal 2021	2.kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Resultat før skatt	2 471	1 440	3 121	1 533	3 224
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	948	652	776	-15	1 550
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 271	-1 169	-1 085	-103	-1 773
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-201	-211	4 230	1 284	1 535
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 021	-731	3 913	1 153	1 326
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	5 894	1 804	5 894	1 804	1 970

Trekkfasiliteter, kassekreditt, kontanter og pengemarkedsfond



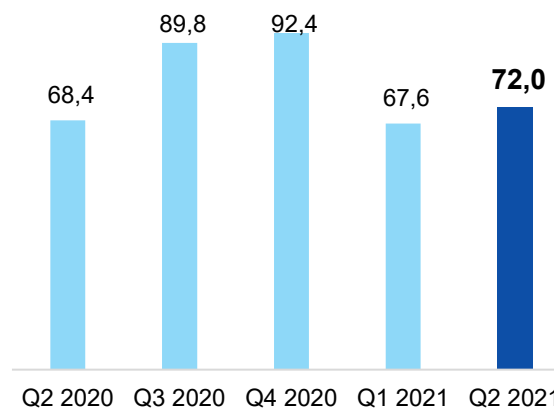
3 OBOS- banken



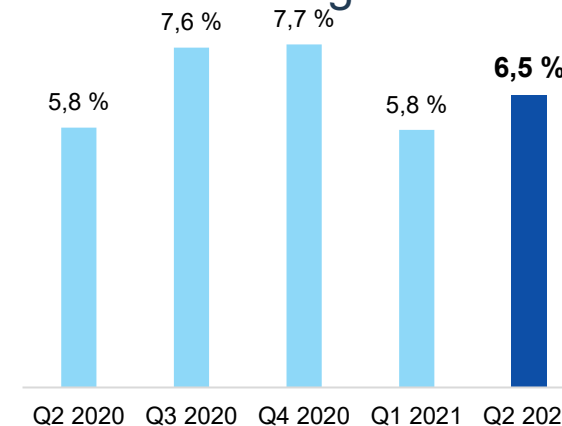
Høydepunkter per 1. halvår 2021

- Resultatet for 1. halvår 2021 vesentlig forbedret sammenlignet med samme periode i fjor
- God kredittutvikling har medført tilbakeføring av tap
- Moderat utlånsvekst og høy innskuddsvekst gir vesentlig bedret innskuddsdekning
- Sterk konkurranse i utlånsmarkedet, OBOS-banken reduserte utlånsrenter

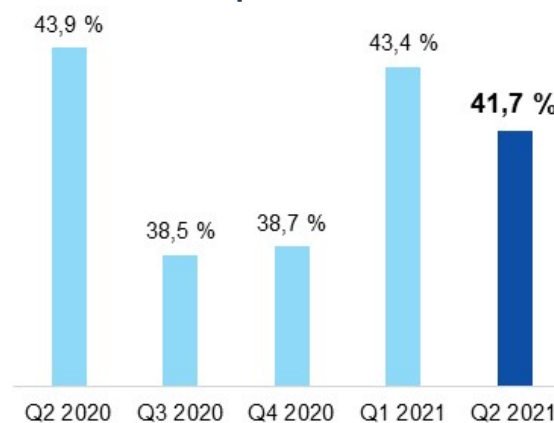
Resultat før skatt



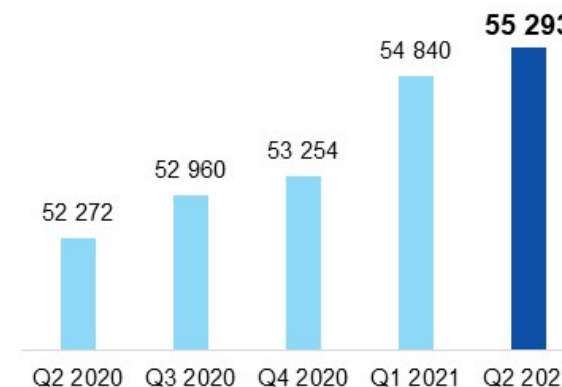
EK-avkastning



Kostnadsprosent



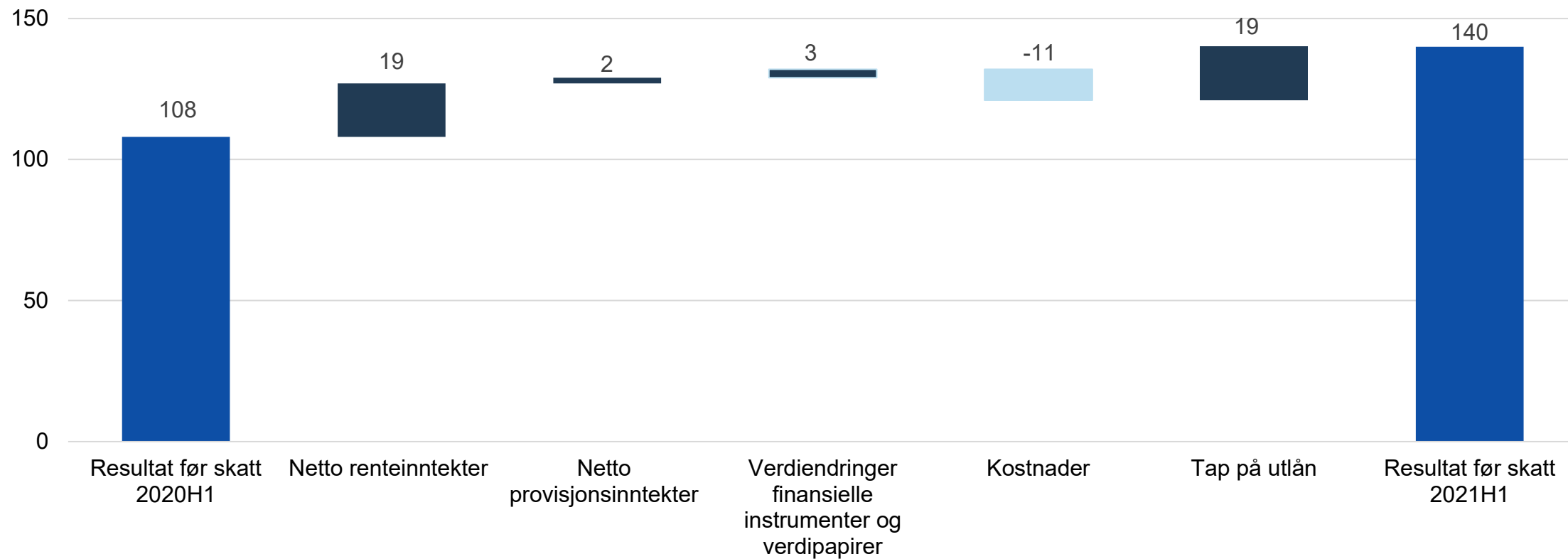
Forretningskapital



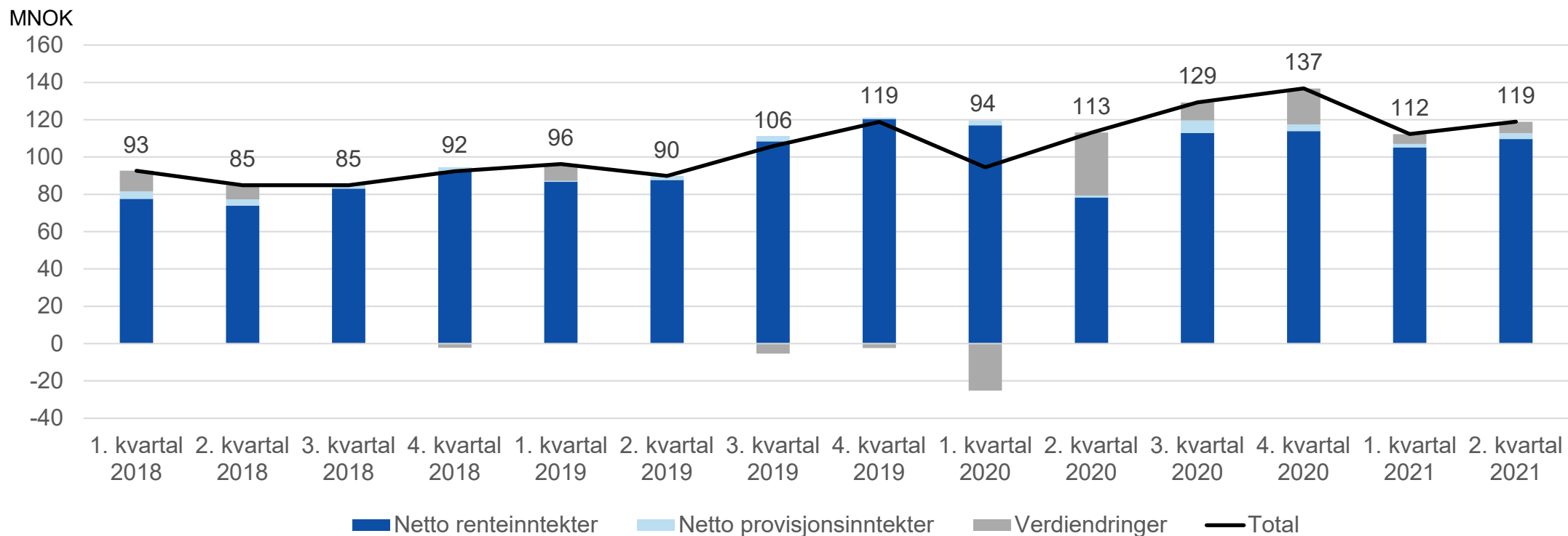
Endring i resultat før skatt 2020H1 → 2021H1

Resultat før skatt

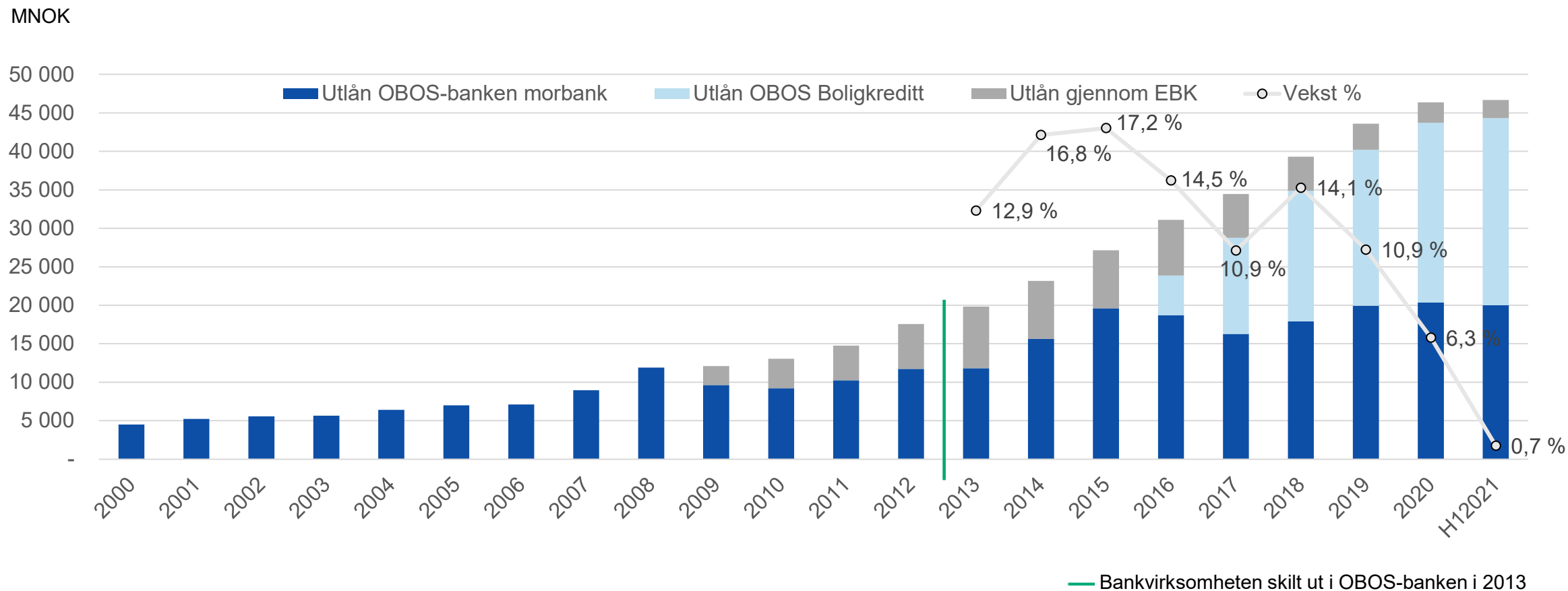
MNOK



Inntektsutvikling i 1. halvår er vesentlig forbedret sammenlignet med samme periode i fjor

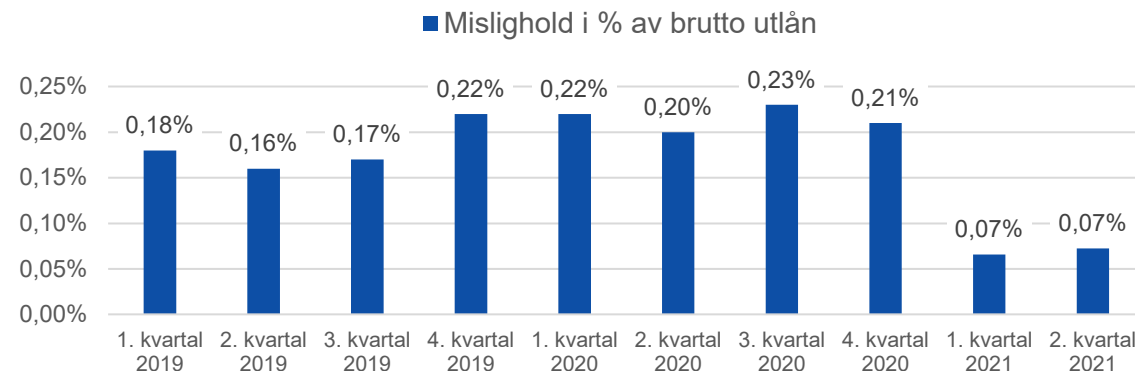
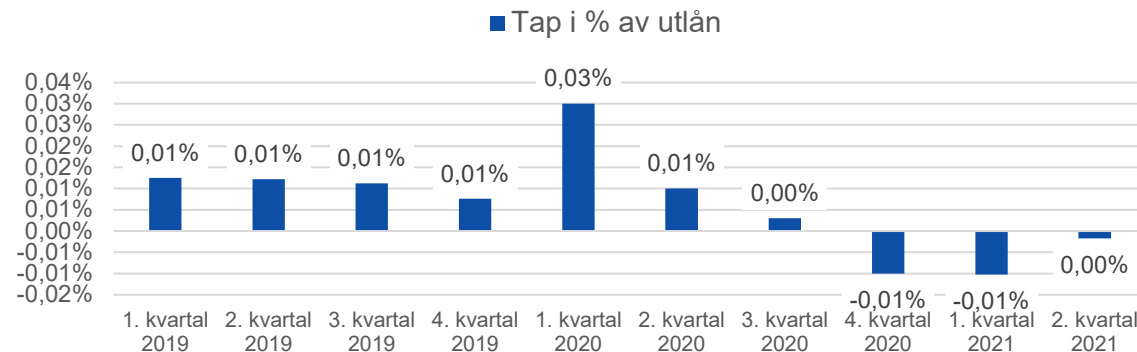
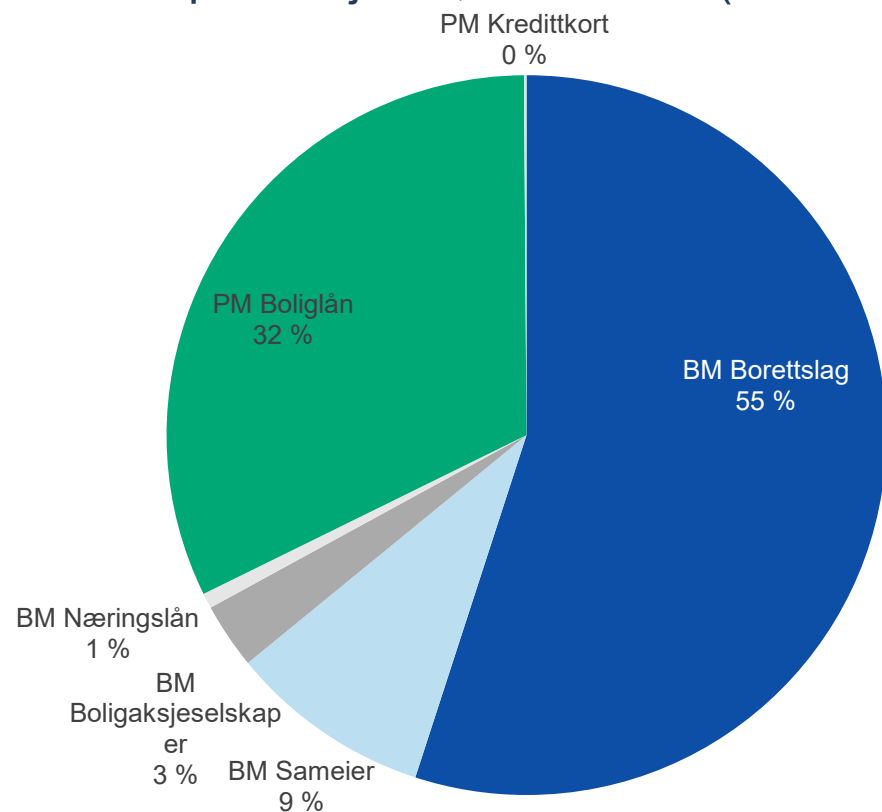


Utlånsvekst har avtatt inn i 2021. Sterk konkurranse, OBOS-banken annonserte reduserte utlånsrenter i mai

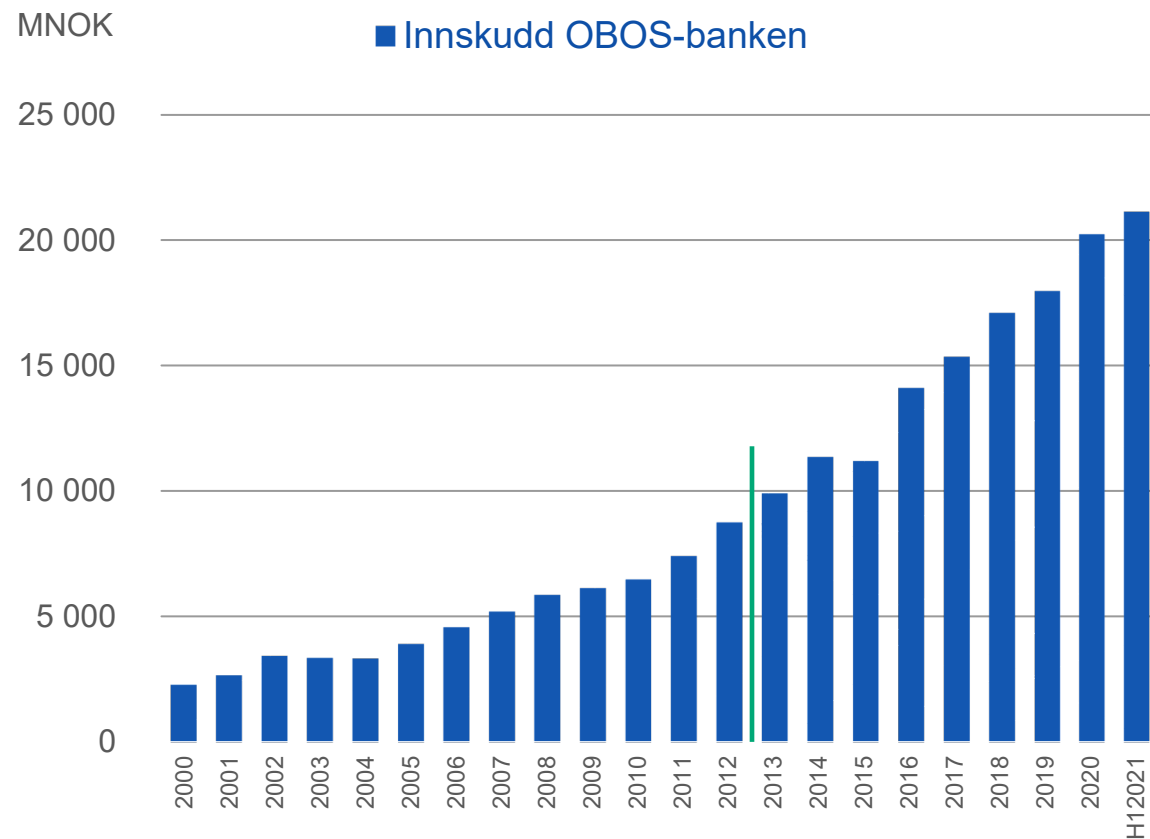


Utlån i hovedsak til borettslag og ordinære boliglån. Tilbakeføring av tap og redusert mislighold i 1. halvår

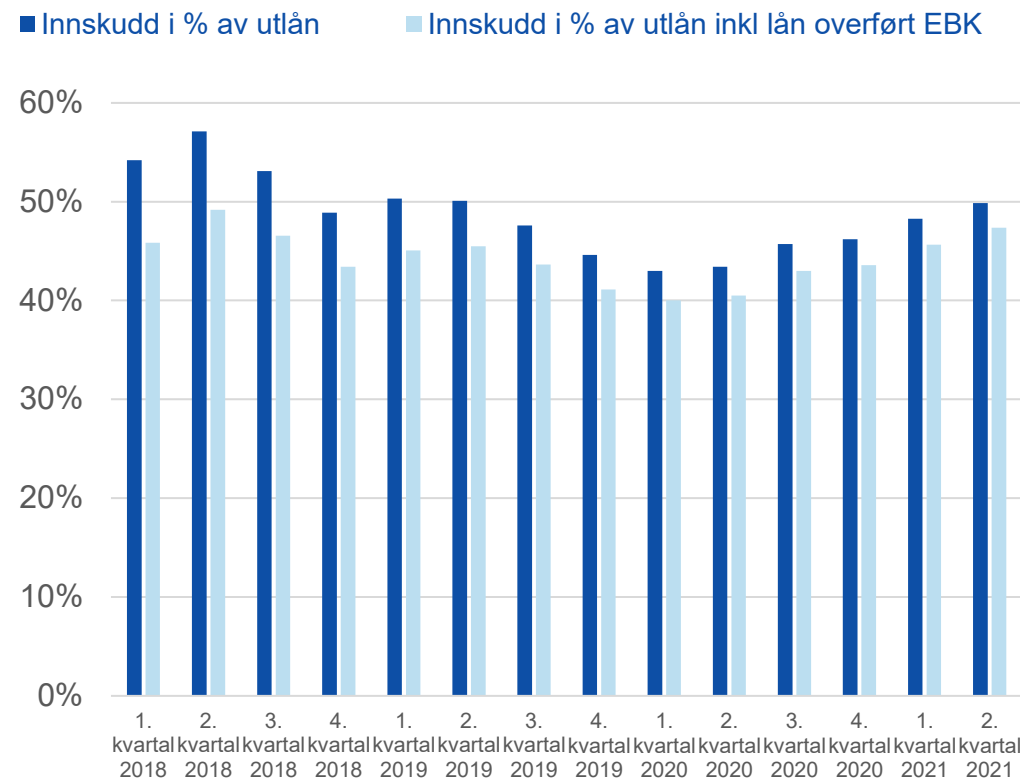
Utlånsportefølje 46,7 milliarder (inkl. EBK)



Høy innskuddsvekst har økt innskuddsdekningen

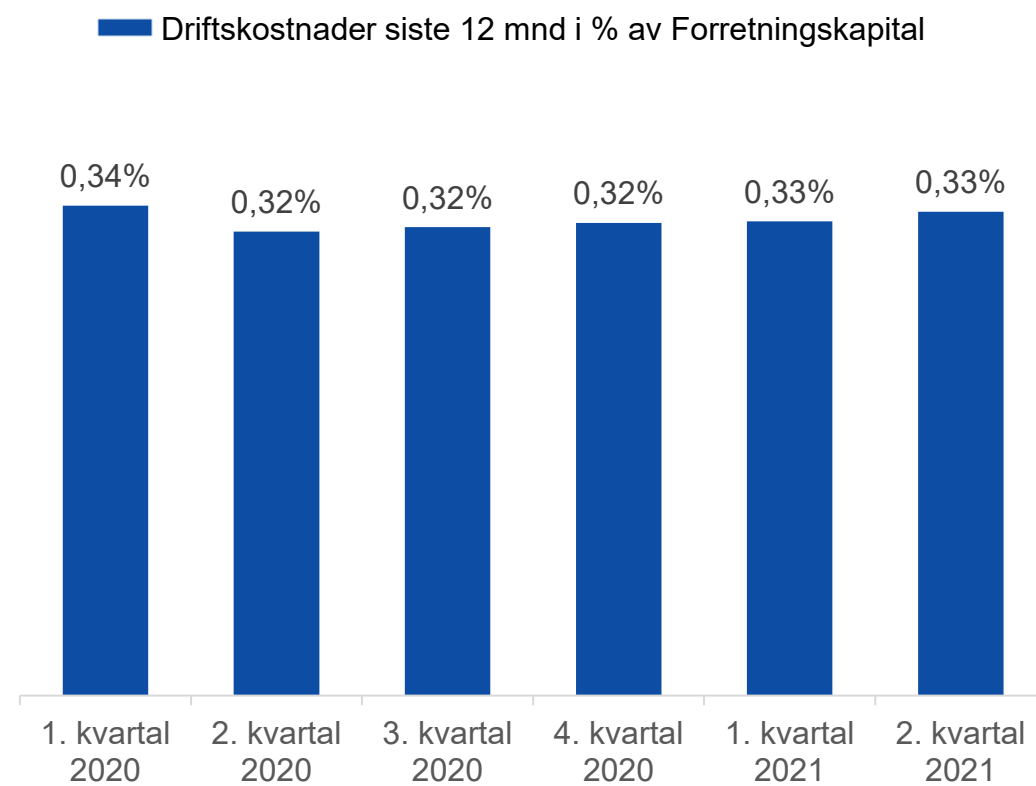
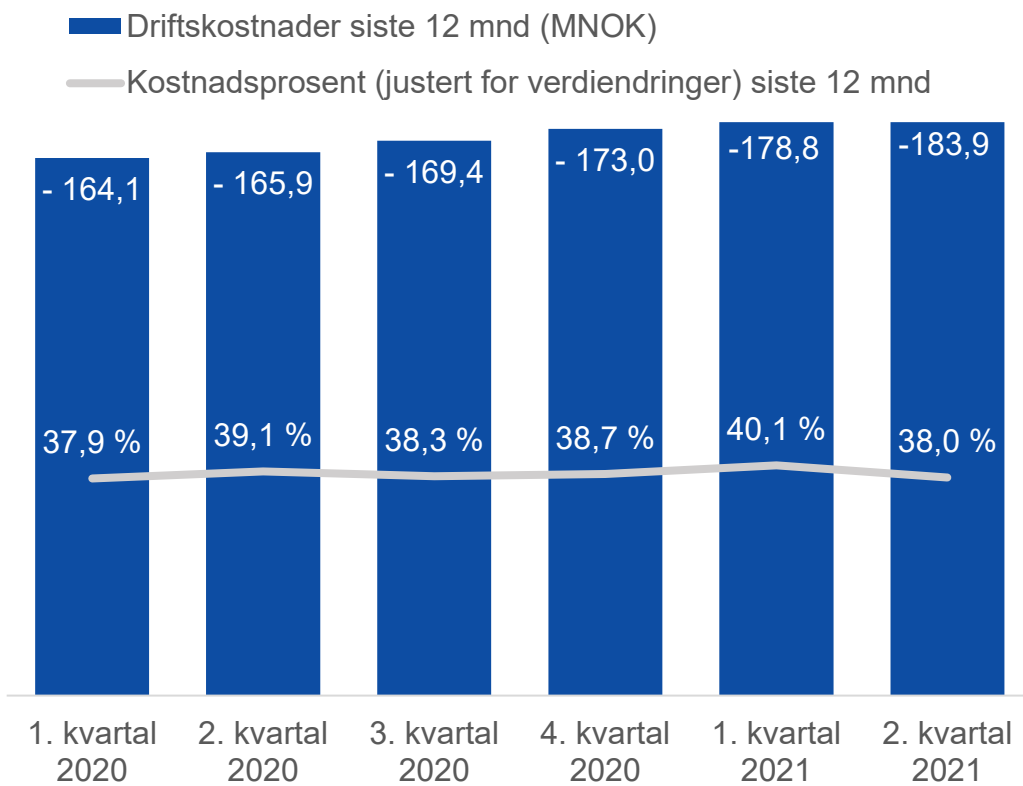


— Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

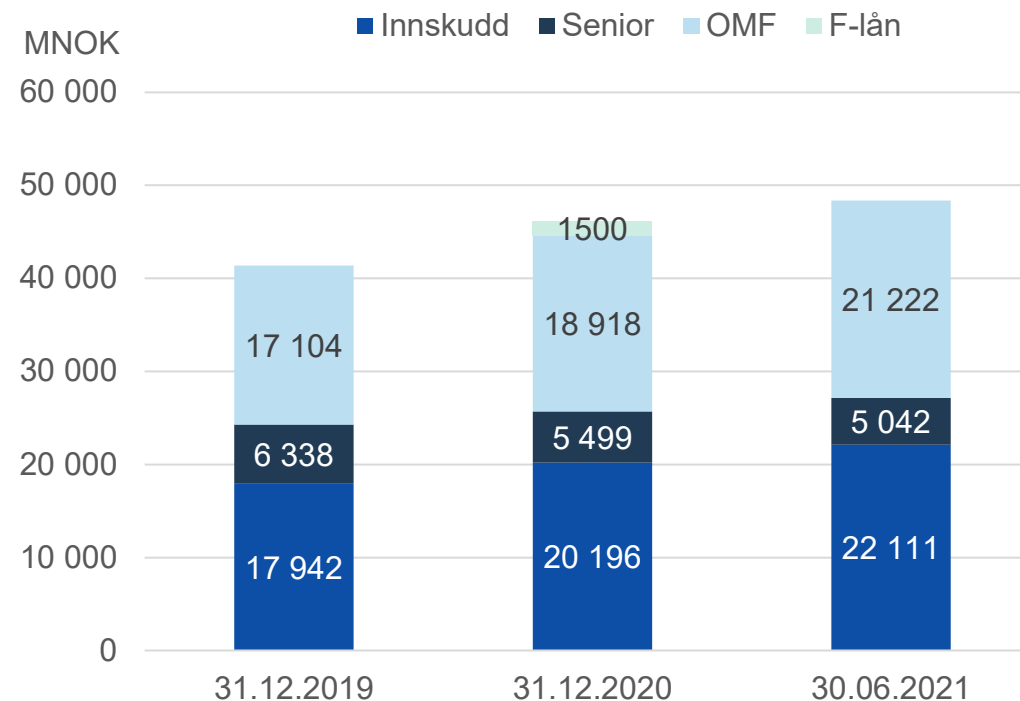
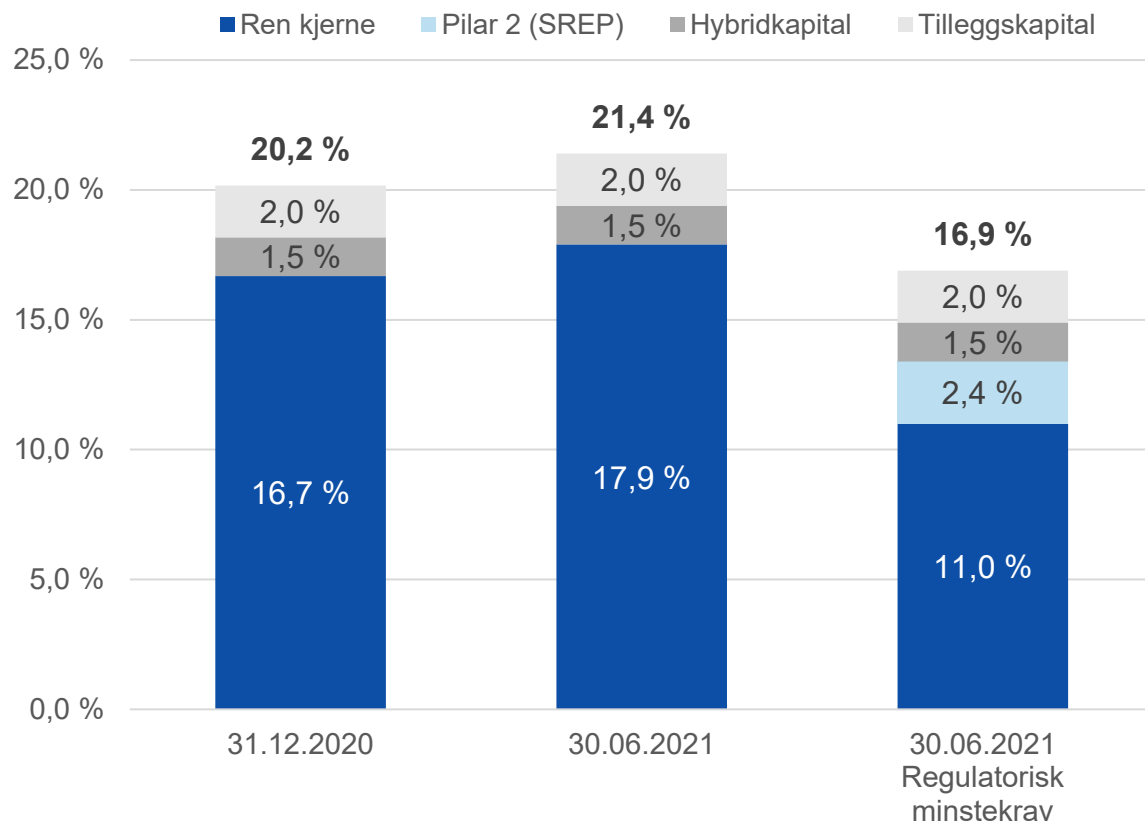


God kontroll på kostnader.

Kostnadsprosent på 38,0 % siste 12 måneder.



God kapital- og likviditetssituasjon



Systemrisikobuffer øker fra 3,0 prosent til 4,5 prosent fra og med 31. desember 2022 for standardmetodebanker.

Motsyklisk kapitalbuffer øker fra 1,0 prosent til 1,5 prosent fra og med 30. juni 2022. Det er signalisert at denne på noe sikt skal økes ytterligere opp til 2,5 prosent.

Appendix

Nøkkeltall 2. kvartal og 1.halvår

	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1H2021	1H2020
Netto renteinntekter (MNOK)	109,7	78,4	214,8	195,4
Netto provisjonsinntekter (MNOK)	3,2	1,0	5,1	3,6
Resultat før skatt (MNOK)	72,0	68,4	139,6	108,3
Egenkapitalavkastning etter skatt	6,5%	5,8%	6,2 %	4,3%
Kostnadsprosent justert for verdiendringer finansielle instrumenter	40,1 %	52,8%	41,7 %	43,9%
Rentenetto i % av forretningskapital	0,86 %	0,62%	0,85 %	0,76%
Utlånsvekst inkl. Eika BK	1,1%	0,6%	0,7%	4,3 %
Tap på utlån i % av brutto utlån	0,00 %	0,01 %	-0,01 %	0,03 %
Forvaltningskapital (MNOK)	52 940	49 212		
Forretningskapital (forvaltningskapital pluss Eika BK) (MNOK)	55 293	52 272		
Ren kjernekapitaldekning	17,90%	17,06%		

Resultatoppstilling mot fjoråret

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2021	30.06.2020	Endring
Netto renteinntekter	214,8	195,4	19,0
Netto provisjonsinntekter	5,1	3,6	1,6
Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter	11,3	8,6	2,7
Netto verdiendring på verdipapirer med variabel avkastning	-	-	-
Sum driftsinntekter	231,2	207,6	23,6
Sum driftskostnader	-96,8	-85,9	-10,9
Tap på utlån og garantier	5,2	-13,3	18,5
Resultat før skatt	139,6	108,3	31,3
Hvorav tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	5,6	9,1	-3,5
Resultat til eier før skatt	109,9	71,5	38,3

Kvartalsvis resultatutvikling

	OBOS-banken Konsern				
	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	3. kvartal 2020	2. kvartal 2020
Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode	196 738	198 340	199 532	200 877	227 097
Renteinntekter, virkelig verdi	22 687	23 109	19 085	18 241	26 304
Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode	-92 186	-100 563	-83 670	-88 396	-157 426
Rentekostnader, virkelig verdi	-17 590	-15 782	-21 015	-17 797	-17 595
Netto renteinntekter	109 649	105 103	113 932	112 926	78 380
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	7 133	7 831	9 569	7 190	4 125
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-3 966	-5 877	-6 033	-456	-3 134
Netto provisjonsinntekter	3 168	1 953	3 536	6 734	990
Netto verdiendr. og gev.(tap) på fin. instrumenter	6 079	5 229	19 298	9 628	33 746
Sum netto inntekter	118 896	112 286	136 766	129 287	113 116
Lønn og andre personalkostnader	-12 723	-13 277	-11 407	-9 643	-13 342
Administrasjonskostnader	-24 336	-25 600	-25 460	-19 661	-21 104
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-2 847	-2 947	-3 027	-2 923	-3 092
Andre driftskostnader	-7 697	-7 347	-8 908	-6 050	-5 005
Sum driftskostnader	-47 603	-49 170	-48 802	-38 276	-42 543
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	71 293	63 115	87 964	91 011	70 573
Tap på utlån og garantier mv.	743	4 476	4 459	-1 256	-2 135
Resultat før skattekostnad	72 036	67 591	92 424	89 755	68 438
Skattekostnad	-9 839	-14 431	-22 478	-21 368	-14 535
Resultat for perioden	62 196	53 160	69 946	68 387	53 903
Hvorav					
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	2 772	2 773	2 751	1 934	4 801
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	59 424	50 387	67 194	66 453	49 102
Sum	62 196	53 160	69 946	68 387	53 903

Oppstilling av totalresultat

	2. kvartal 2021	1. kvartal 2021	4. kvartal 2020	3. kvartal 2020	2. kvartal 2020
	Resultat for perioden	62 196	53 160	69 946	68 387
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	1 249	-7 584	-4 697	-10 506	-92 051
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-303	1 802	1 108	2 557	22 861
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	946	-5 782	-3 589	-7 949	-69 190
Periodens utvidede resultat	946	-5 782	-3 589	-7 949	-69 190
TOTALRESULTAT	63 143	47 378	66 357	60 439	-15 287
Hvorav					
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	2 772	2 773	2 751	1 934	4 801
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	60 370	44 605	63 605	58 504	-20 087
Sum	63 143	47 378	66 357	60 439	-15 287

Kvartalsvis balanseutvikling

	OBOS-banken Konsern				
	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020
EIENDELER	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020
Kontanter og fordringer på sentralbanker	73 509	71 541	69 972	69 447	69 321
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	744 932	398 426	445 088	691 483	887 707
Utlån til og fordringer på kunder	44 289 052	43 616 455	43 664 802	43 131 778	42 399 121
Sertifikater og obligasjoner	7 627 681	7 981 413	6 149 613	5 950 361	5 539 274
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 502	3 502	3 502	3 502	3 502
Immaterielle eiendeler	49 937	52 066	53 982	49 040	51 111
Utsatt skattefordel	19 796	19 796	19 796	13 798	13 798
Varige driftsmidler	175	218	265	312	359
Finansielle derivater	79 060	114 416	155 444	205 719	193 315
Andre eiendeler	34 882	47 140	47 350	37 241	42 855
Forskuddsbetalte kostnader	10 913	4 222	49	4 887	5 544
Opptjente ikke mottatte inntekter	6 104	5 335	4 409	10 687	6 557
SUM EIENDELER	52 939 542	52 314 529	50 614 273	50 168 255	49 212 463
GJELD OG EGENKAPITAL	30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020	30.09.2020	30.06.2020
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	41 645	54 377	1 552 955	1 567 553	1 566 888
Innskudd fra og gjeld til kunder	22 111 033	21 084 921	20 199 782	19 758 509	18 436 955
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	26 264 289	26 718 346	24 417 228	24 473 959	24 886 208
Finansielle derivater	11 077	16 166	30 419	43 243	42 077
Betalbar skatt	46 428	48 172	77 330	54 875	47 183
Annen gjeld	37 320	28 790	218 588	12 824	30 513
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	16 177	20 280	11 388	14 403	18 275
Ansvarlig lånekapital	400 196	400 205	400 182	400 092	400 073
SUM GJELD	48 928 165	48 371 256	46 907 872	46 325 459	45 428 172
Aksjekapital	898 000	898 000	897 900	898 000	898 000
Overkurs	1 812 000	1 812 000	1 612 100	1 812 000	1 812 000
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035	9 035	9 035	9 035
Fondsobligasjon	299 200	299 200	299 200	299 200	299 200
Annen egenkapital	993 141	925 038	888 165	824 560	766 056
SUM EGENKAPITAL	4 011 376	3 943 273	3 706 401	3 842 796	3 784 292
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	52 939 542	52 314 529	50 614 273	50 168 255	49 212 463

