

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 kredittrisiko. 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 utlånporteføljen. 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 10 % av den rentebærende gjelden, eksklusiv OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

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

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ pr. 31.12.21	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2021	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.21	Verdiendring 2021
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 340 316	3 123 289	12 294	9 575
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 144 331	3 007 573	-53 325	77 869
Sum sikringsinstrumenter	5 484 646	6 130 862	-41 031	87 444

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 2021 og 31. desember 2020:

Beløp i tusen kroner	2021		2020	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	4 211 407	2,51 %	2 688 352	2,19 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	6 268 480	2,51 %	9 392 159	1,76 %
Bankinnskudd fra kunder	20 964 549	0,65 %	19 246 353	0,63 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	29 422 243	1,58 % ¹⁾	26 384 448	1,36 % ¹⁾
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	4 949 242	1,52 % ¹⁾	4 154 040	1,34 % ¹⁾
Finansielle derivater og virkelig verdisikring	65 594	0,00 %	156 129	0,00 %
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	943 202	1,71 %	492 950	1,88 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	99 980	2,28 %	165 794	2,50 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	278 503	2,28 %	329 645	2,20 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	45 068	2,34 %	53 514	2,21 %
Sum rentebærende gjeld	67 248 268	1,43 %	63 063 384	1,24 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 550 millioner kroner pantelikret i fast eiendom.

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

Beløp i tusen kroner	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	Etter 2026	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	13 007 547	-	-	-	72 081	26 199	39 436	-	-	13 145 264
Personallån	1 376 381	-	-	-	5 500	-	2 474	-	-	1 384 354
Utlån til bedriftsmarked	32 072 298	-	-	-	14 282	2 121	21 367	-	-	32 110 068
Kasse, drifts- og brukskreditter	123 234	-	-	-	-	-	-	-	-	123 234
Totale utlån og fordringer til kunder	46 579 460	-	-	-	91 862	28 320	63 277	-	-	46 762 920
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 211 407	-	-	-	-	-	-	-	-	4 211 407
Obligasjoner	24 994 097	1 030 847	-	800 000	324 782	474 519	1 168 245	629 751	-	29 422 243
Virkelig verdiskring	3 705	-	-	-	-	-	-	-	-	3 705
Finansielle derivater	42 517	-	-	-	15 365	-	-	4 007	-	61 889
Annen langsiktig gjeld – rentebærende	943 202	-	-	-	-	-	-	-	-	943 202
Forpliktelse bruksrettseiendel	278 503	-	-	-	-	-	-	-	-	278 503
Total langsiktig rentebærende gjeld	30 473 431	1 030 847	-	800 000	340 147	474 519	1 168 245	633 759	-	34 920 949
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	6 268 480	-	-	-	-	-	-	-	-	6 268 480
Bankinnskudd fra kunder	20 964 549	-	-	-	-	-	-	-	-	20 964 549
Obligasjoner	4 909 242	-	-	-	-	-	40 000	-	-	4 949 242
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	99 980	-	-	-	-	-	-	-	-	99 980
Forpliktelse bruksrettseiendel	45 068	-	-	-	-	-	-	-	-	45 068
Total kortsiktig rentebærende gjeld	32 287 319	-	-	-	-	-	40 000	-	-	32 327 319
Sum rentebærende gjeld	62 760 750	1 030 847	-	800 000	340 147	474 519	1 208 245	633 759	-	67 248 268
Sum rentebærende gjeld eksklusive bankinnskudd fra kunder	41 796 201	1 030 847	-	800 000	340 147	474 519	1 208 245	633 759	-	46 283 719

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt, og til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette gjøres gjennom en diversifisert tilgang av finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringseiendom 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 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	Etter 2026	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	3 908	8 369	28 105	96 497	14 192	15 900	26 566	35 730	12 915 996	13 145 264
Personallån	10	67	162	120	753	1 521	3 663	5 897	1 372 161	1 384 354
Utlån til bedriftsmarked	314	1 055	65 903	10 271	81 671	38 675	64 760	91 498	31 755 921	32 110 068
Kasse, drifts- og brukskreditter	108 423	-	-	14 811	-	-	-	-	-	123 234
Totale utlån og fordringer til kunder	112 655	9 491	94 170	121 699	96 616	56 096	94 990	133 125	46 044 078	46 762 920
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	561 114	2 289 666	4 299	771 322	585 005	4 211 407
Obligasjoner	-	-	-	-	6 113 274	6 535 709	6 833 639	7 872 903	2 066 719	29 422 243
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	472	2 332	884	-	17	3 705
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-45	61 934	61 889
Annen langsiktig gjeld – rentebærende	-	-	-	-	19 283	801 286	-	-	122 634	943 202
Forpliktelse bruksrettseiendel	-	-	-	-	33 694	188 224	14 982	10 484	31 120	278 503
Total langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	6 727 837	9 817 216	6 853 803	8 654 664	2 867 429	34 920 949
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	2 758 798	541 736	517 687	2 450 260	-	-	-	-	-	6 268 480
Bankinnskudd fra kunder	20 964 549	-	-	-	-	-	-	-	-	20 964 549
Obligasjoner	606 558	3 542 854	299 900	499 929	-	-	-	-	-	4 949 242
Annen kortsiktig gjeld – rentebærende	-	99 980	-	-	-	-	-	-	-	99 980
Forpliktelse bruksrettseiendel	13 107	11 713	10 344	9 905	-	-	-	-	-	45 068
Total kortsiktig rentebærende gjeld	24 343 011	4 196 283	827 931	2 960 094	-	-	-	-	-	32 327 319
Sum rentebærende gjeld	24 343 011	4 196 283	827 931	2 960 094	6 727 837	9 817 216	6 853 803	8 654 664	2 867 429	67 248 268
Sum rentebærende gjeld eksklusive bankinnskudd fra kunder	3 378 463	4 196 283	827 931	2 960 094	6 727 837	9 817 216	6 853 803	8 654 664	2 867 429	46 283 719

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2021 (400 millioner kroner per 31. desember 2020) i innvilget kassekreditt og 3,31 milliarder kroner (3,6 milliarder kroner per 31. desember 2020) 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 og AF Gruppen ASA 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. OBOS-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 forskudds faktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i et 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 257 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 46 millioner kroner lavere/høyere i 2021 (omtrent 29 millioner kroner i 2020).

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 2021 er en kostnad på 6,6 millioner kroner etter skatt (inntekt 10,2 millioner kroner etter skatt i 2020).

Finansielle lånebetingelser

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

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

(b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

Bokført egenkapital

+ merverdier eiendom

+ merverdier datterselskaper

+ merverdier aksjeinvesteringer

Merverdi eiendommer består av tre poster:

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

Ved vesentlige endringer innhenter OBOS eksterne verdivurderinger av alle vesentlige 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 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	31.12.2021	31.12.2020
Bokført egenkapital	33 178 135	29 112 298
Merverdi eiendommer	11 446 009	11 521 592
Merverdi finansielle investeringer	5 272 274	6 225 202
Merverdi datterselskaper	2 766 352	2 766 352
Merverdier	19 484 635	20 513 147
Verdijustert egenkapital	52 662 771	49 625 445
Verdijustert totalbalanse	126 233 178	118 428 574
Verdijustert egenkapitalandel	41,7 %	41,9 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	77 545 149	72 664 138
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	67,9 %	68,3 %