

1. halvår 2022

RESULTATPRESENTASJON 16. AUGUST 2022



1

Hovedpunkter

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

2

Finans

Trond Stabekk
CFO/Konserndirektør
økonomi og finans

3

OBOS-banken

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



1. Hovedpunkter

Høydepunkter

Boligmarkedet

Høydepunkter per 1. halvår 2022

- Resultat i tråd med egne forventninger
- Opprettholder trykket på boligproduksjon som balanseres med fornuftig risikostyring
- 316 boliger solgt med boligkjøpsmodeller i Norge.
- Fokus på utvidelse av tomtebanken
- OBOS BBL og OBOS Eiendom AS med «BBB-» ratinger med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating

Resultat før skatt (IFRS) på

1 216 mill. kroner

Bokført egenkapital på

34,2 mrd. kroner

Boliger under bygging

7 301/6 272

Brutto/netto

Boliger til forvaltning

265 000

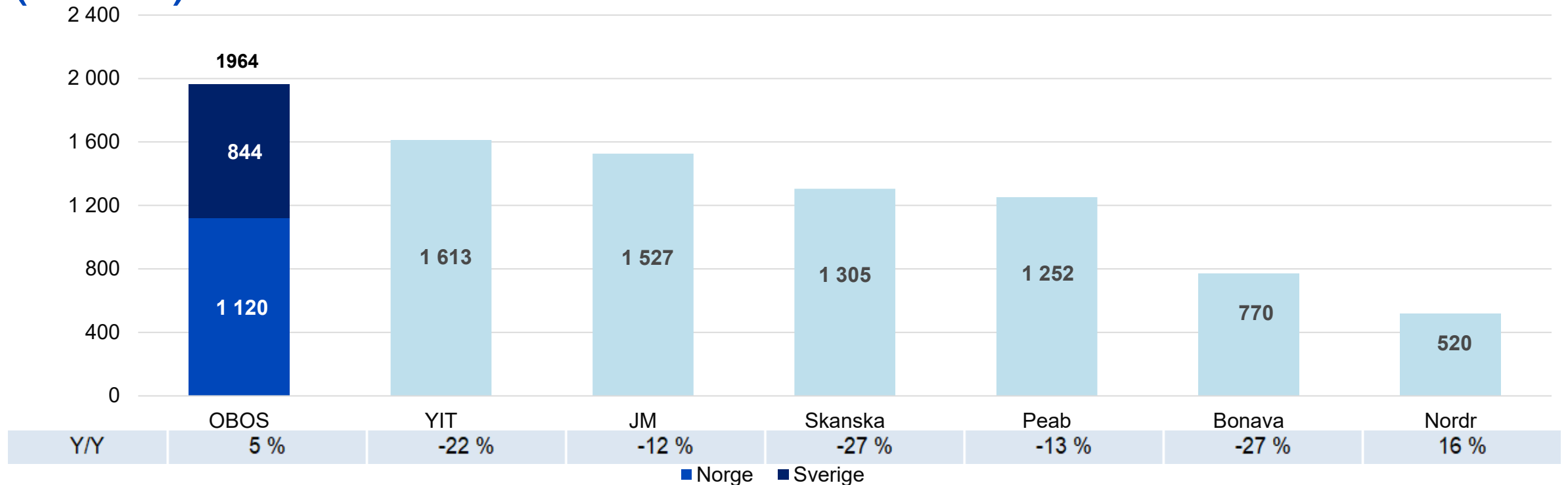


Lavere salgstakt i småhusmarkedet, fortsatt god aktivitet i storbyene

- Solgt 1 131 boliger brutto og 877 netto i Norge.
- Solgt 815 boliger brutto/netto i Sverige.
- Samlet salg 1 946 brutto og 1 692 netto - 21% lavere enn i 2021.

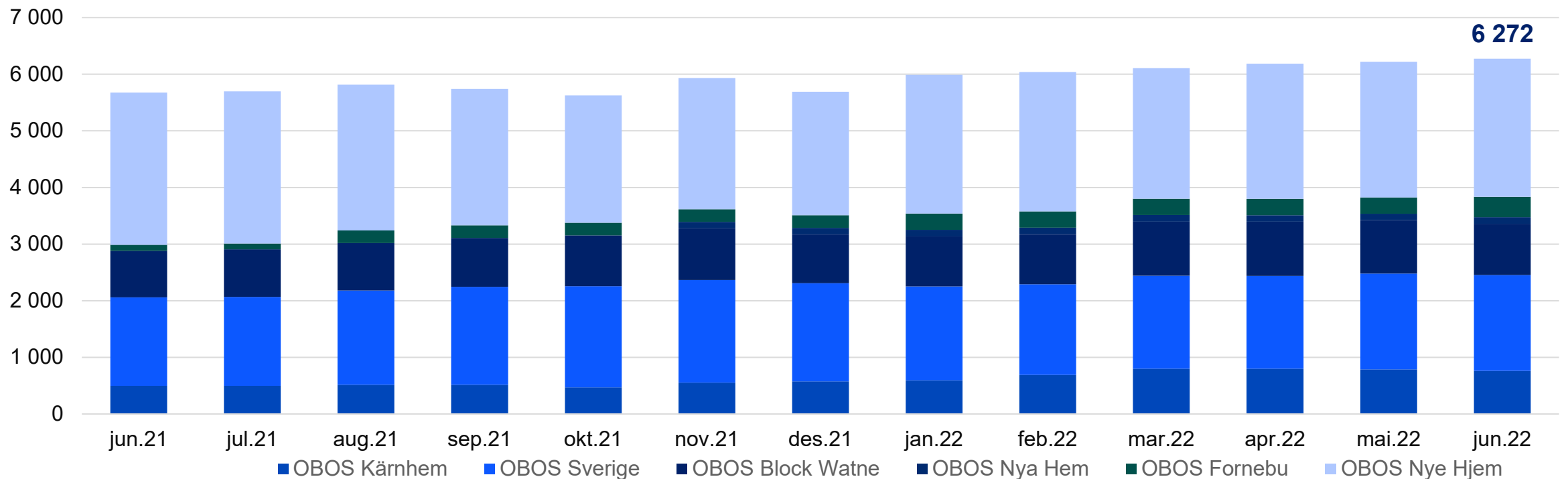


Antall enheter igangsatt i Norden, per 30.06.2022 (netto)

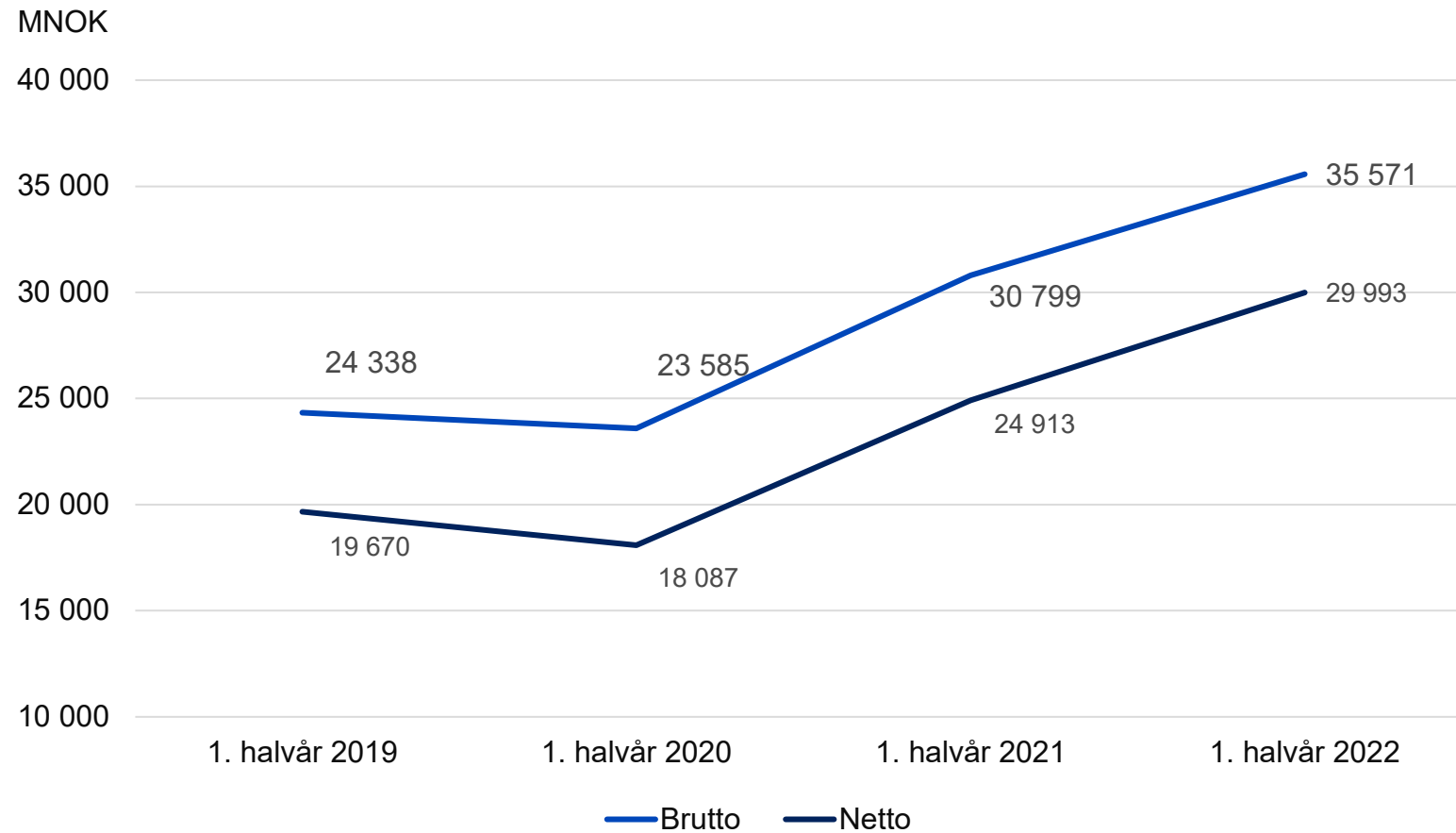


Antall boliger under produksjon per måned

Per selskap (netto), 13 måneder rullerende

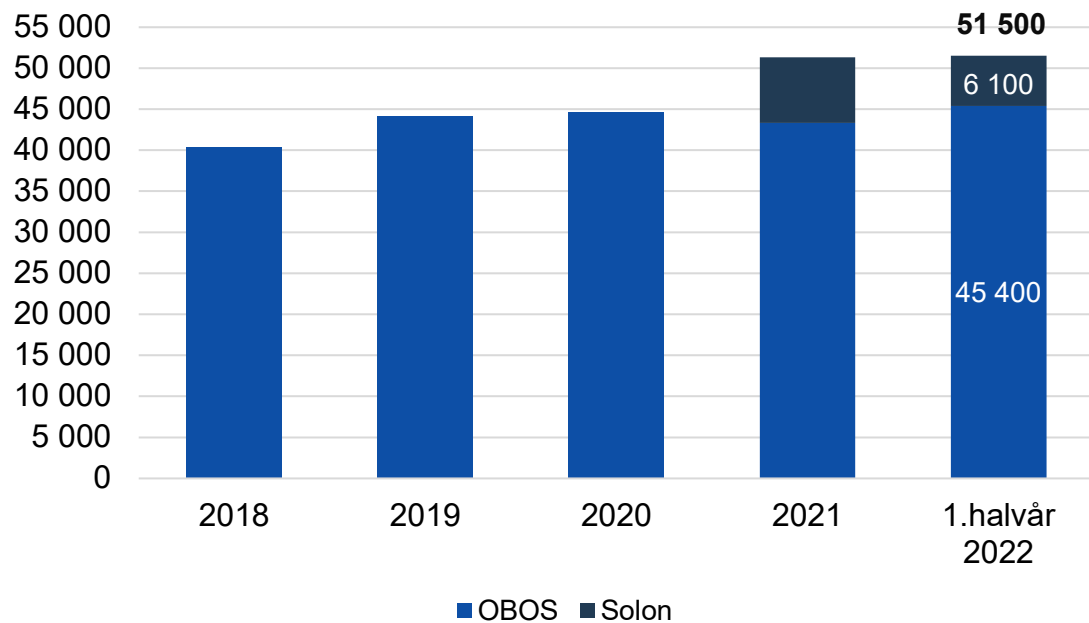


Total verdi av boliger under produksjon

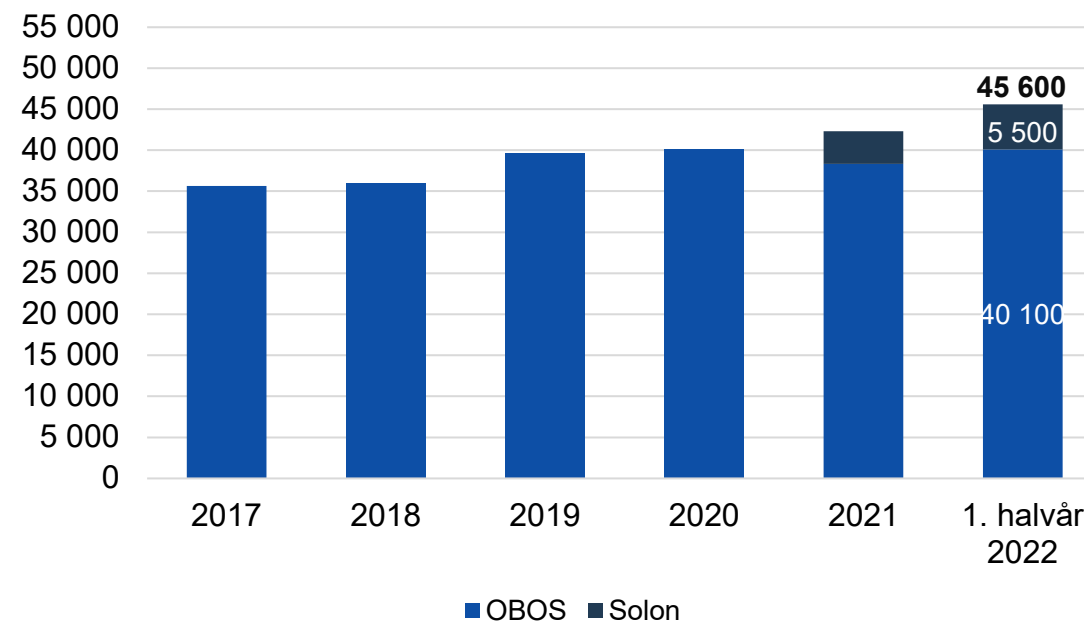


En langsiktig tomtebank er nøkkel til stabilt høy boligbygging

Antall boliger brutto



Antall boliger netto



Medlemsvekst og økning i antall forvaltede boliger

- **529 367** betalende medlemmer i OBOS, **10 610** i Sverige
- **14 300** nye medlemmer i Norge og **2 275** nye medlemmer i Sverige i 2022
- **5098** boligselskaper med 265.000 boliger til forvaltning – en netto vekst på 3.368 nye boliger



Boligkjøpsmodeller – gjør det umulige mulig

- Tilbudt 507 boliger med boligkjøpsmodeller hittil i år.
- Det tilsvarer 61% av alle nye boliger lagt ut i 2022
- 37% av boligene er solgt med boligkjøpsmodeller
- Totalt 1997 boliger er tilbudt med boligkjøpsmodeller siden 2018



I mange år har de økende boligprisene gjort det vanskeligere og vanskeligere for alle med en vanlig lønn å kjøpe en vanlig leilighet. Dette gjør vi nå noe med ved å tilby OBOS Deleie og Bostart på mange flere nye leiligheter.

Les mer på obos.no

Deleie

Bostart

 OBOS

Fortsetter arbeidet med å rendyrke kjernevirksomhet

Tilgang

- Kjøpt ytterligere 25,2% av aksjene i Solon. Eier nå samlet 75% av selskapet.
- Gjennomført flere større tomtekjøp blant annet JV med JM AB i Lund, Sverige for 2500 boliger og flere attraktive utbyggingsområder
- Aktive igangsettinger av byggeprosjekter som vil gi verdiskapning over tid
- Fortsetter investeringene i digitalisering av OBOS

Avgang

- Solgt aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC med gevinst på 257 mill. kroner
- Solgt aksjeposten i prosjektlederfirmaet Stema rådgivning med gevinst på 67 mill.kroner
- Inngått avtale om salg av regnskapsfirma Tandem AS

Våre tanker om fremtidsbildet



Vi fortsetter arbeidet med å få frem reguleringsplaner og gjør prosjekter salgsklare.



Vi har en ambisjon om å holde byggetakten oppe, men vurderer alle prosjekter nøye. Vi vil prioritere områder der vi ser at det er et stort behov og at etterspørselen vil være god i løpet av 2-3 år.



Vi må forvente lavere marginer i småhusvirksomheten, men fortsette å byggestarte noe for å beholde kompetanse og bygge ned kapitalbinding.



Vi skal fortsette å investere i tomter og prosjekter, men tror nok investeringstakten blir noe lavere enn antatt.



Usikkerhet rundt hvordan inflasjon og renteøkninger vil slå ut på etterspørselen og byggevolum fremover.



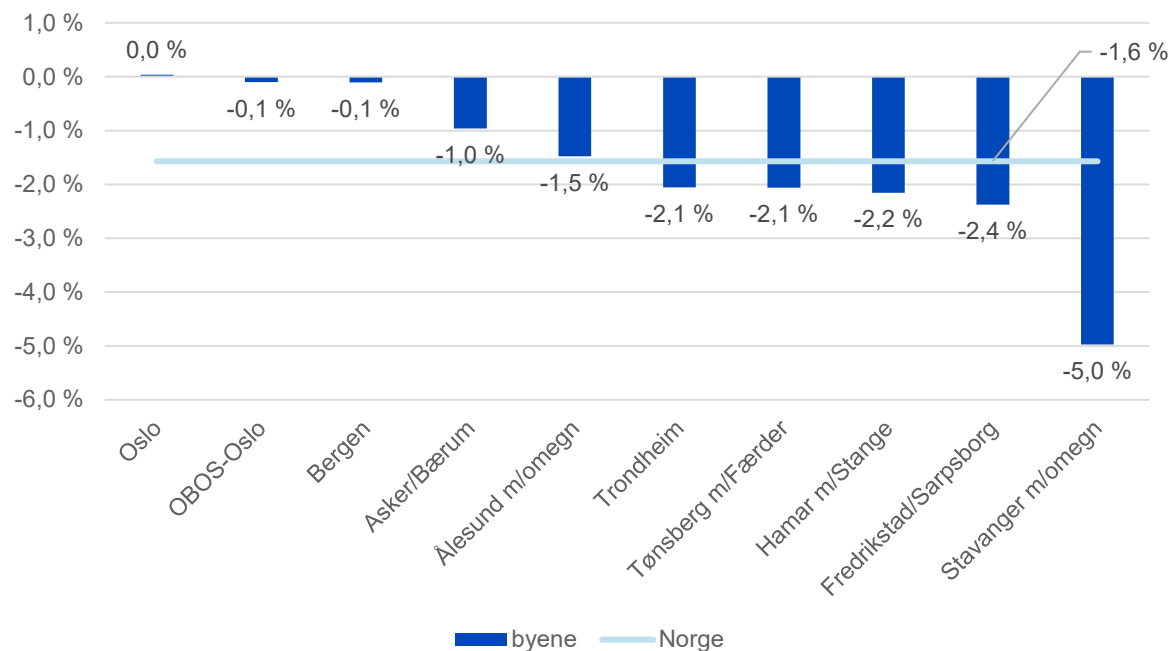
Boligmarkedet

Boligmarkedet

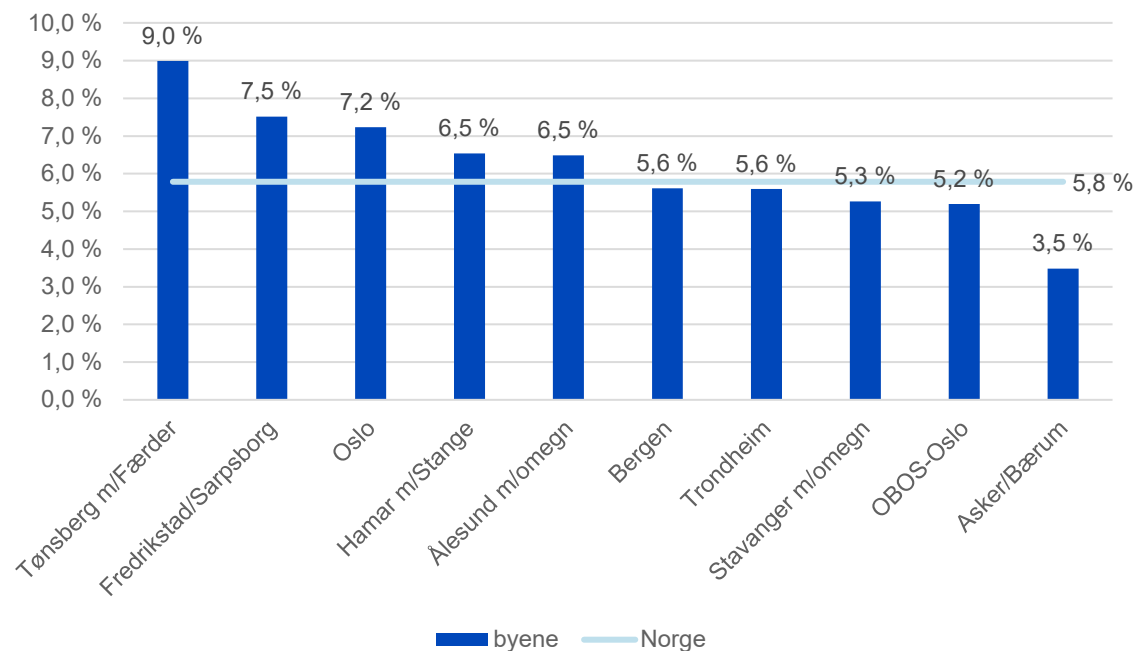
Prisstatistikk, brukte boliger

Svak prisutvikling i juli. Antall omsetninger og antall boliger lagt ut til salgs var omtrent tilbake på nivå med juli før pandemien. Antall usolgte boliger er fortsatt lavt.

Bruktboligprisutvikling siste måned (per juli 2022)



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per juli 2022)



Boligmarkedet Norge 2022/2023

Prisvekst på ca. 5% i år og utflating på -2 til 0% neste år

- Anslår at prisveksten gradvis avtar og at prisene faller på høsten når renten begynner å bite
- Høy lønnsvekst vil veie opp noe for økte renter og høyere levekostnader, men svak utvikling i kjøpekraften
- Renteoppgangen slår hardest i Oslo, samtidig her det bygges for lite
- I 2023 antas prisene å utvikle seg flatt eller falle noe pga. økte renter og bedre boligtilbud. Noe høyere kjøpekraft trekker i motsatt retning



- Høy sysselsetting og lav arbeidsledighet gir økt jobbtrygghet – få frykter å miste jobben
- Høy lønnsvekst, men økte renter og levekostnader bidrar til svak vekst i husholdningssektorens kjøpekraft (disponible realinntekter*) i år. Noe høyere vekst i kjøpekraften i 2023
- Befolkningsveksten på vei opp – jf. økt arbeidsinnvandring og flyktningetilstrømmingen. Boliggetterspørselen vil avhenge av hvor lenge de blir.



- Økt rente, men fortsatt lav. Ett prosentpoeng opp på renta, gir isolert ca. 13-14% lavere boligpriser (enda mer i Oslo)
- Venter flere boliger i markedet framover. Men p.t. er bruktboligtilbudet nasjonalt rekordlavt. Få boliger til salgs også i storbyene - noe lavere enn i fjor.
- Et allerede høyt prisnivå, særlig i Oslo og omegn
- Mindre betalingsvilje for bolig når samfunnet har åpnet opp og det blir mer å bruke penger på
- Konsumenttilliten er svært lav

*alle inntekter (kapital- og næringsinntekt, offentlige og private overføringer) minus skatt, renteutgifter, noen andre utgifter og når inflasjonen er trukket fra

Boligmarkedet Sverige 2022/2023

Prisfall framover; 5-7% i år og 3-5% i 2023

- Prisene har falt 1,7% hittil i år*, men er likevel 16% høyere enn før pandemien. Brått omsalg i prisutviklingen – prisene faller videre i høst og noe nedgang neste år
- Svekket kjøpekraft (inflasjon, moderat lønnsvekst og høyere renter)
- Kraftig fall i konsumenttilliten
- Naturlig med en korrigerende periode etter periode med svært høy boligprisvekst, men så lenge arbeidsmarkedet er sterkt, ventes ingen hard landing
- Antar at korrigeringen avtar i styrke neste år. Rentetoppen nås og kjøpekraften kan etter hvert bedres noe. Men nedsiderisiko



Sterkt arbeidsmarked med sysselsettingsvekst og mange ledige stillinger gir jobbtrygghet

- Folketilveksten på vei opp, men lavere enn før pandemien. Uklart hvor stor etterspørsel etter boliger flyktningetilstrømmingen gir



- Økte korte renter, jf. økt styringsrente. Rentene på lån med lengre løpetider har allerede økt en del, men er korrigert noe ned igjen den siste tiden
- Boligtilbudet øker – markant økning i bruktboliger til salg
- Boligprisfall reduserer og lånekapasiteten – kan forsterke en prisnedgang
- Sterk økning i levekostnader, renteoppgang, børsuro og krigen har skapt usikkerhet og mer forsiktige boligkjøpere.
- Husholdningenes boligprisforventninger fortsetter å falle, jf. SEBs Boprisindikator). Et flertall tror på boligprisfall

* HOX-index per juni



2. Finans

Hovedtall

Boligutvikling

Næringseiendom

OBOS-banken

Forvaltning og rådgivning

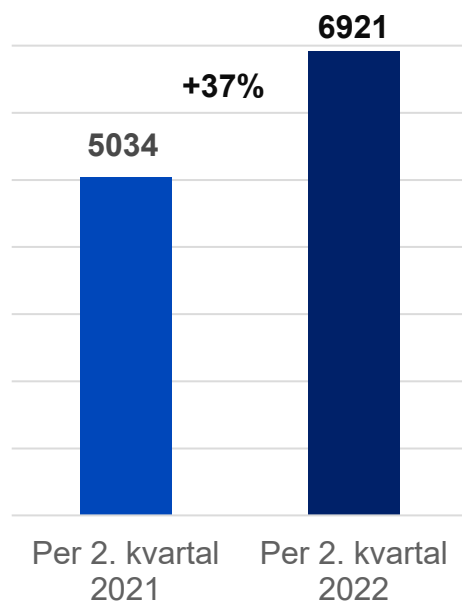
Aksjeinvesteringer

Hovedtall

Omsetningsutvikling

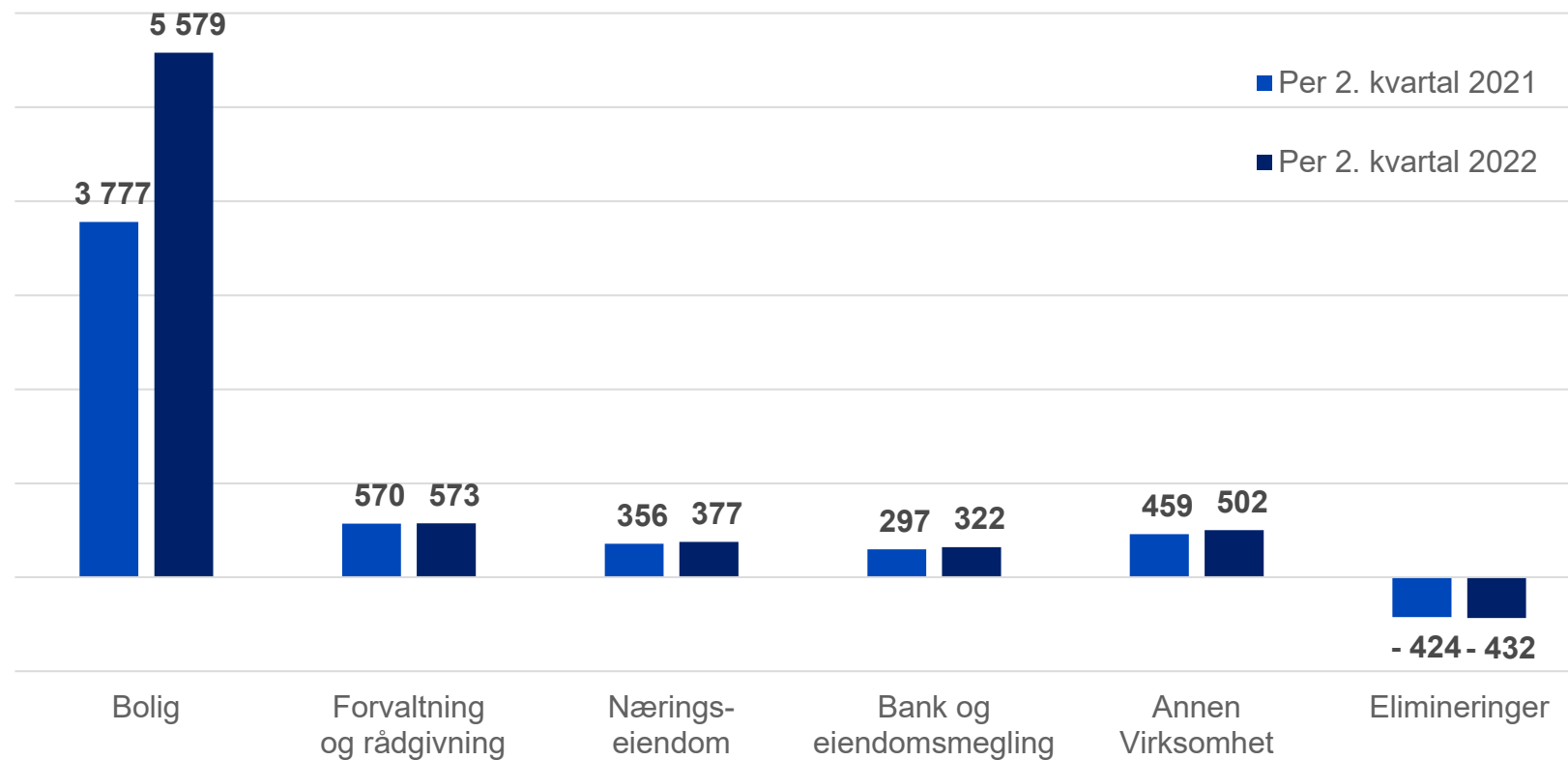
Konsernomsetning (IFRS)

MNOK



Omsetning per virksomhetsområde (IFRS)

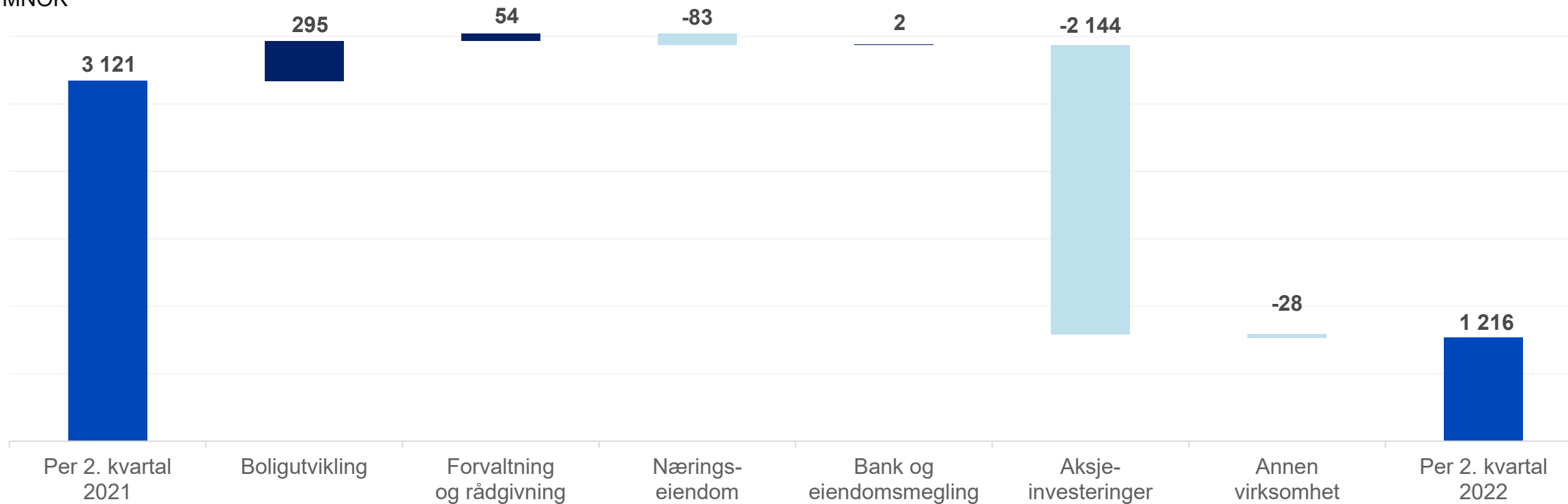
MNOK



Hovedtall

EBT (IFRS-resultat før skatt)

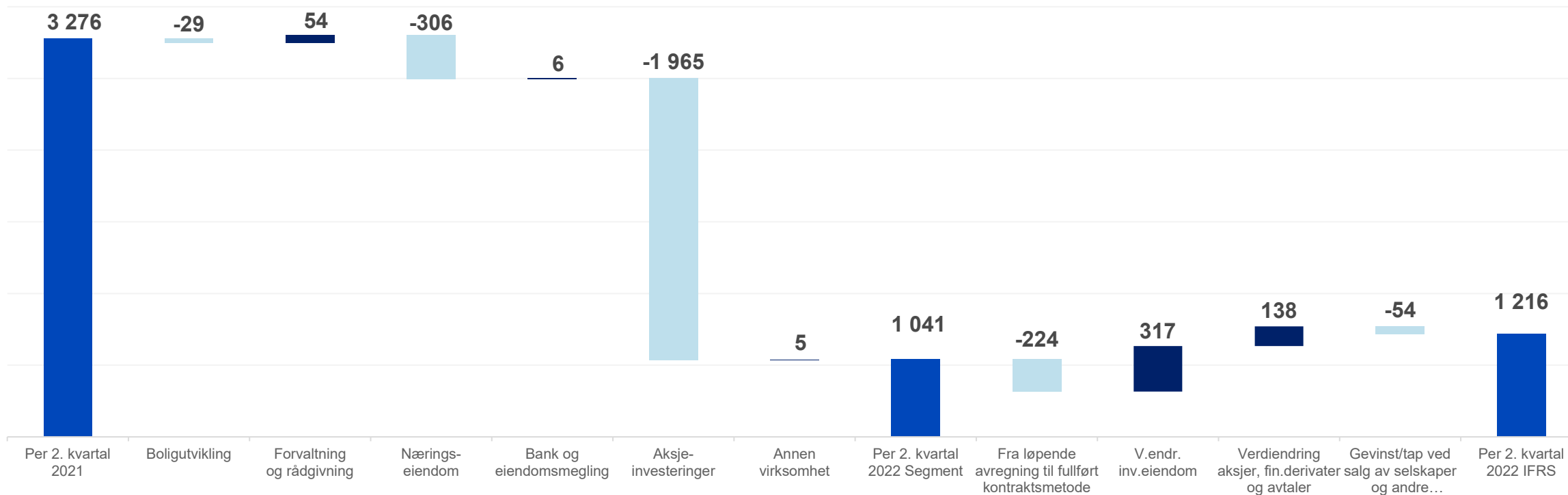
MNOK



Hovedtall

Overgang fra segment til IFRS

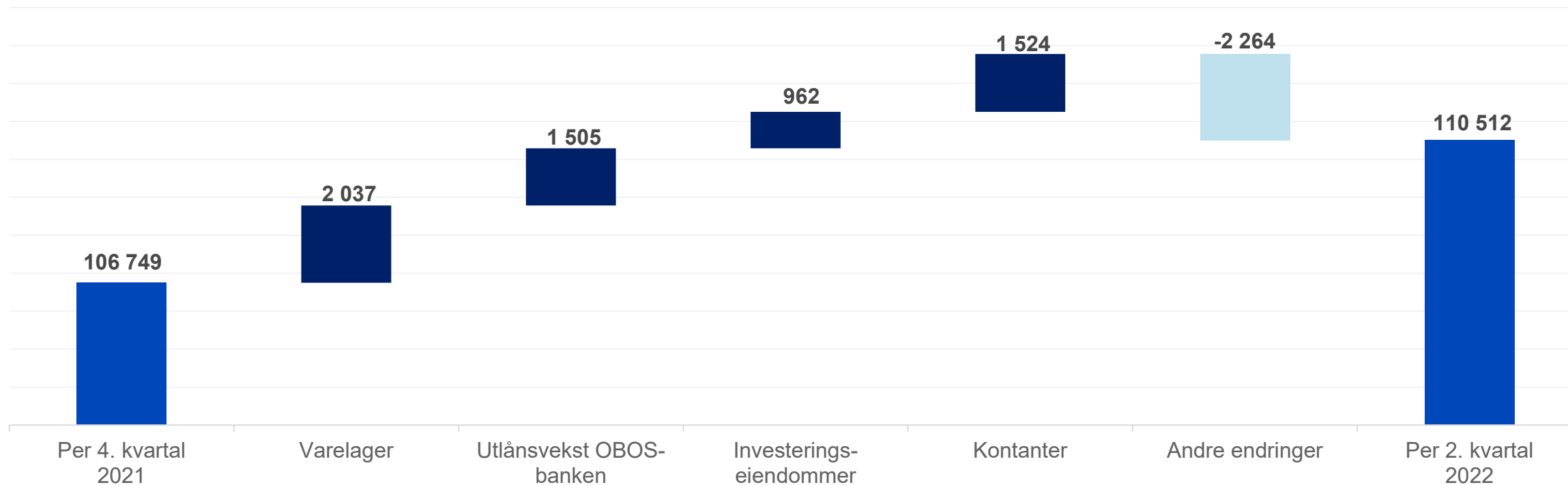
MNOK



Hovedtall

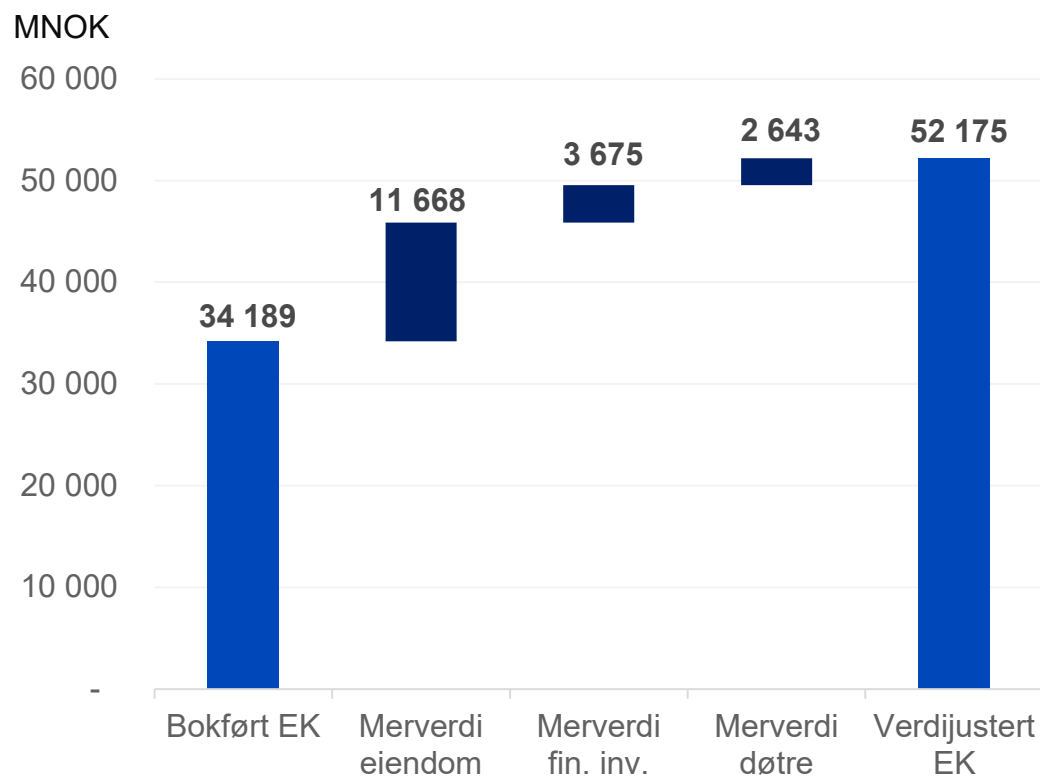
Balanseendringer fra 31.12.2021 til 30.6.2022

MNOK



Hovedtall

Verdijustert egenkapital



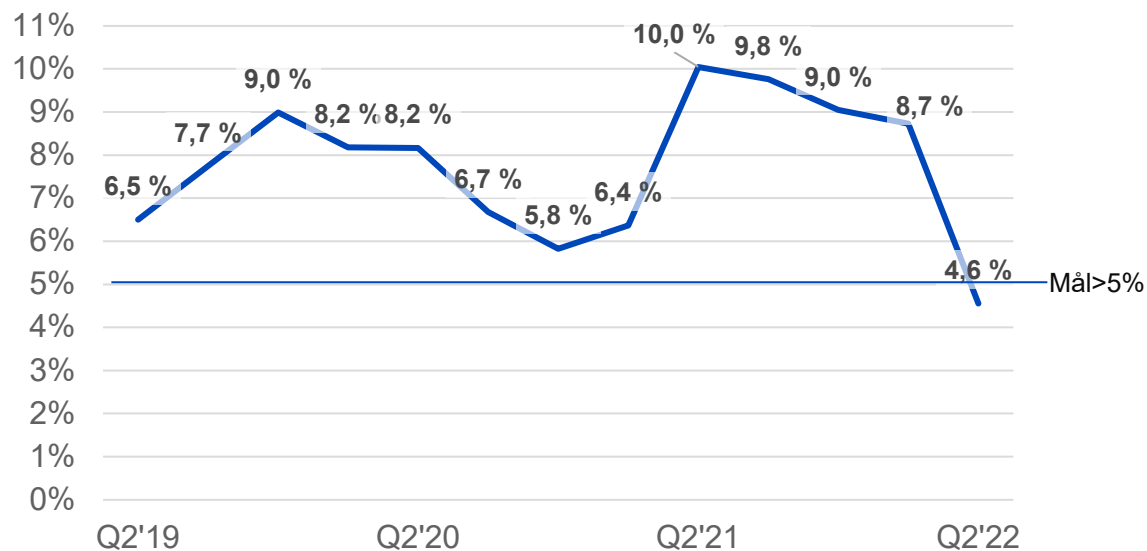
Alle beløp i millioner kroner	31.12.2021	30.06.2022
IFRS15	1 201	1 402
Skatt inv. eiendom	986	1 007
Storby	7 572	7 572
Trehus	1 687	1 687
Sum merverdi eiendommer	11 446	11 668
AF Gruppen ASA	2 651	2 059
Veidekke ASA	2 574	1 576
SBC	48	-
Solon Eiendom Holding	-	40
Sum merverdi finansielle investeringer	5 272	3 675
OBOS Eiendomsforvaltning	1 861	1 861
OBOS Prosjekt	234	107
OBOS-banken konsern	189	189
OBOS BBL avd. Forkjøp	190	190
Øvrige datterselskaper	293	296
Sum merverdi datterselskaper	2 766	2 643
Sum merverdier	19 485	17 986



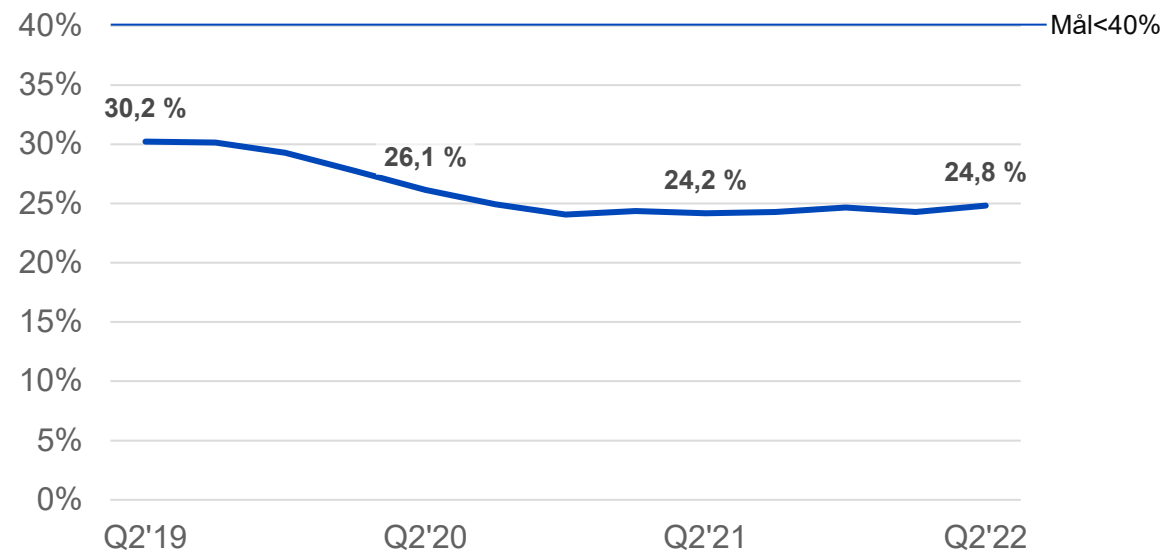
Hovedtall

Strategisk finansielle KPI'er

ROCE eks. OBOS-banken



Loan-to-Value (LTV) eks. OBOS-banken



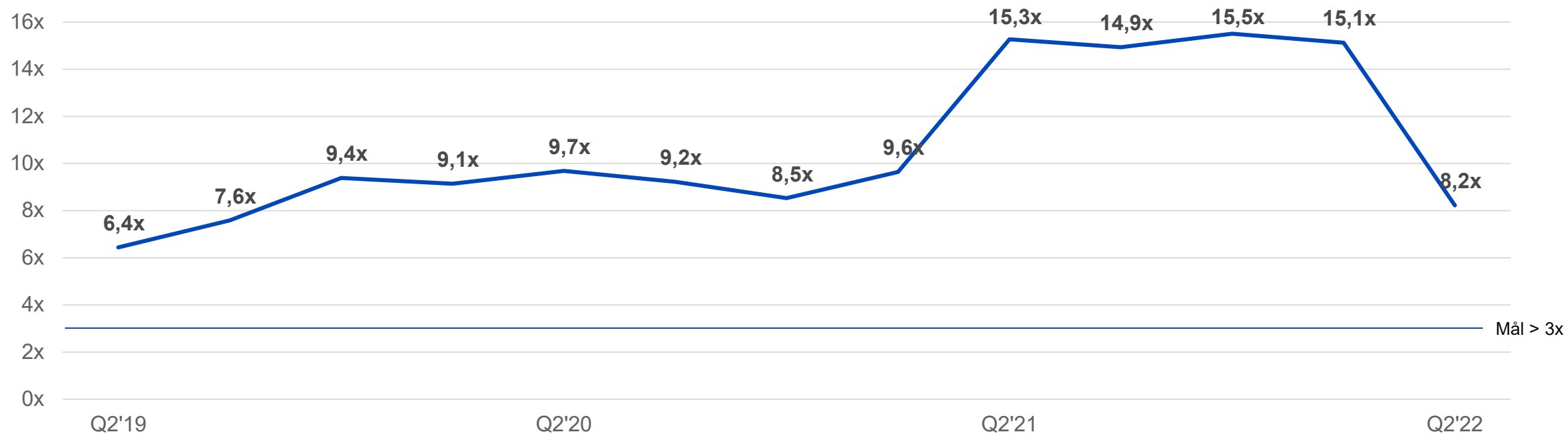
ROCE: EBIT / Sysselsatt kapital (EK + NIBD). Eks OBOS-banken.

LTV: NIBD (Netto rentebærende gjeld - kontanter) / VEK + NIBD. Eks OBOS-banken.



Hovedtall

Interest Coverage Ratio



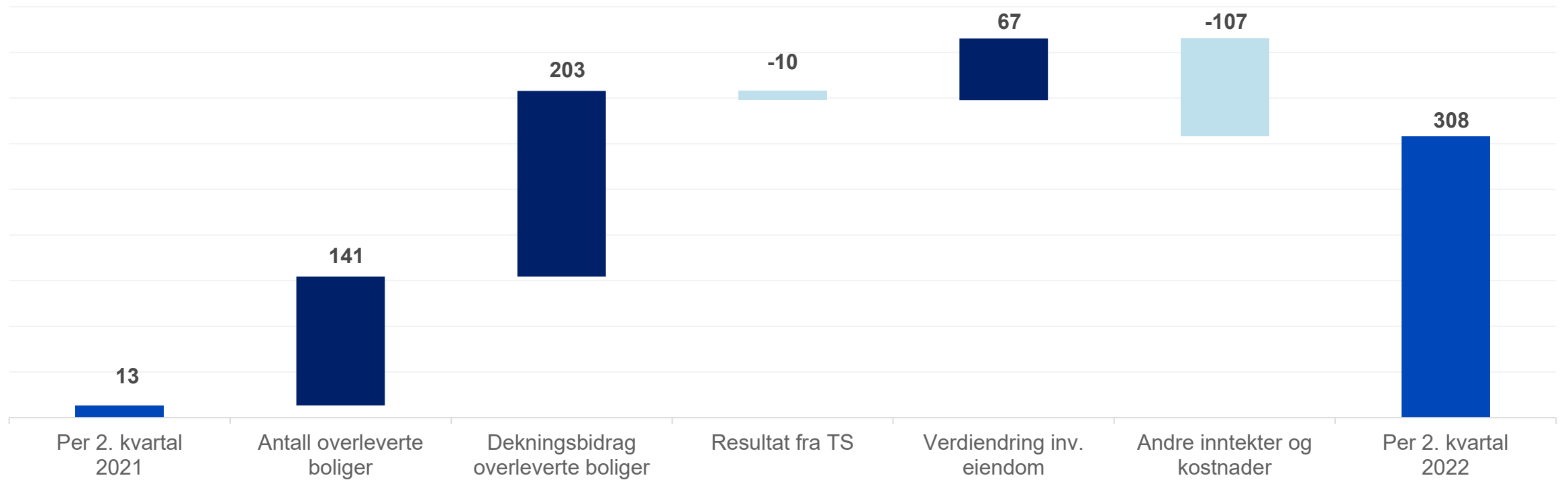
ICR: (EBIT + avskrivninger) / Netto rente- og andre finanskostnader, 4 kvartal rullerende (eks. OBOS-banken)



Boligutvikling

EBT utvikling

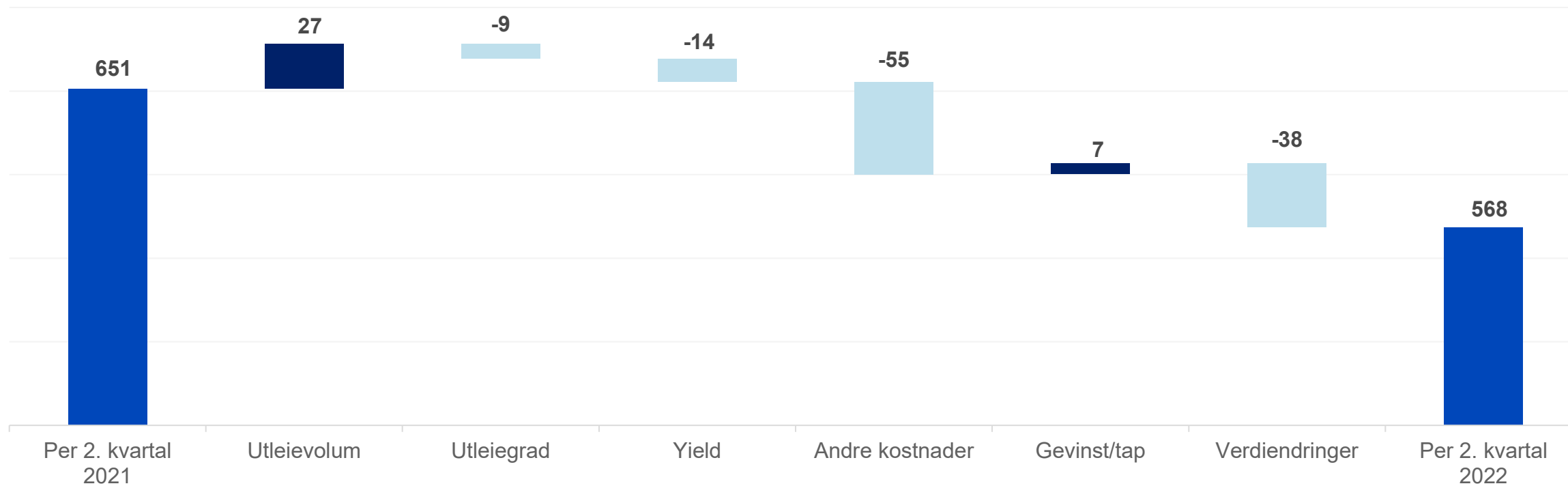
MNOK



Næringseiendom

EBT utvikling

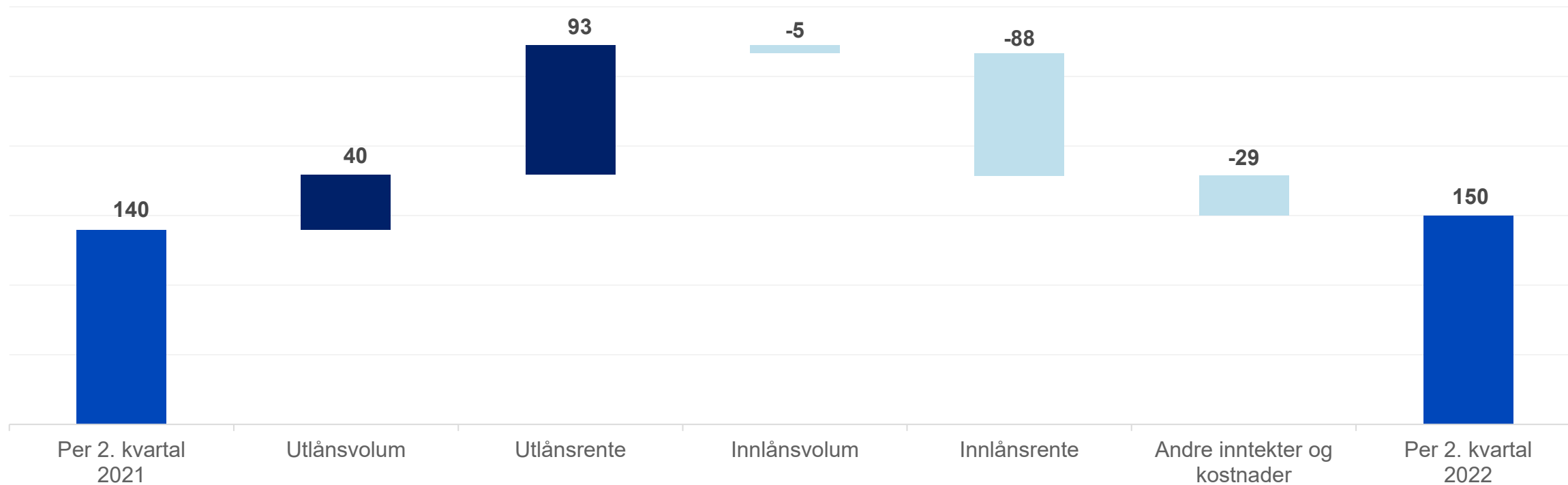
MNOK



OBOS-banken

EBT utvikling

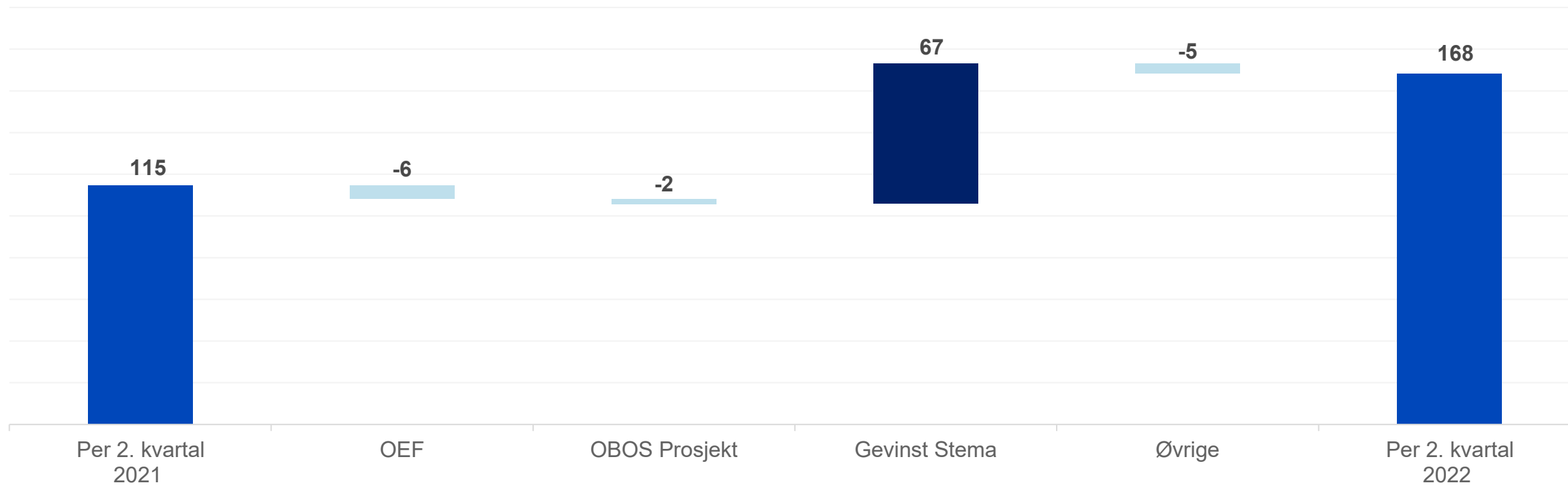
MNOK



Forvaltning og rådgivning

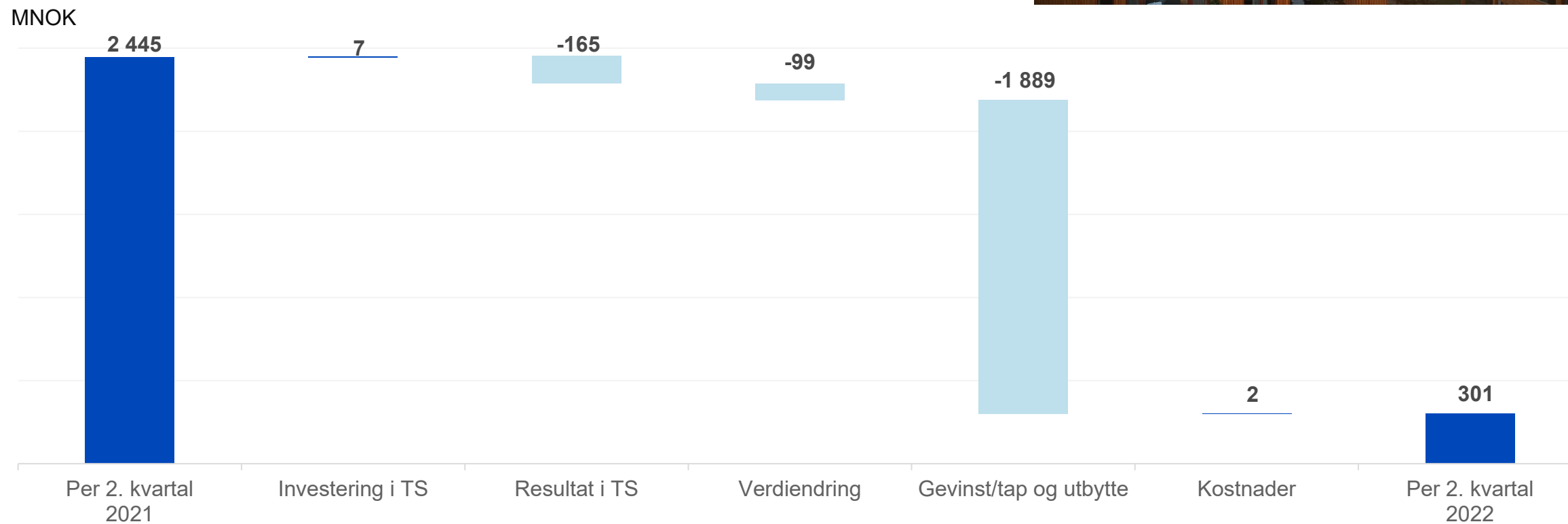
EBT utvikling

MNOK



Aksjeinvesteringer

EBT utvikling

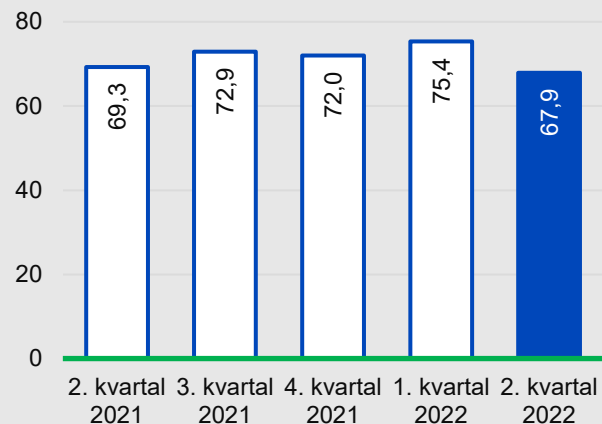


3. OBOS-banken

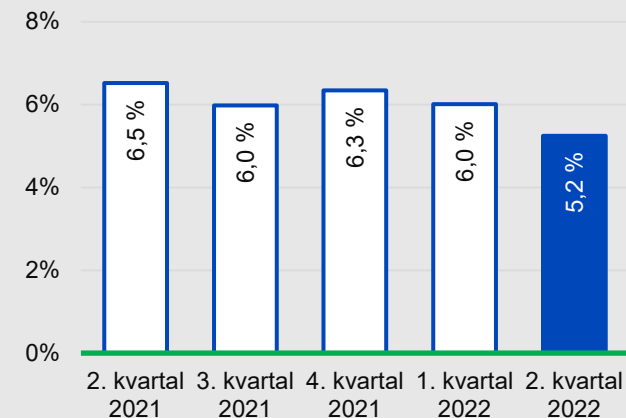
Høydepunkter per 1. halvår 2022

- Inntektsutviklingen er meget positiv sammenlignet med samme periode i fjor. Sum netto inntekter øker 9 % fra samme periode i fjor, til tross for negativ verdiendring finansielle instrumenter
- Driftskostnadene er noe høyere enn samme periode i fjor, men det er likevel fortsatt god kostnadskontroll. OBOS-banken har samme antall ansatte ved utgangen av 1. halvår i år som i fjor
- God kredittutvikling har medført tilbakeføring av tap
- Resultat før skatt er 10 mill. kroner høyere enn 1. halvår i fjor
- Utlånsveksten er 2,9 % og innskuddsveksten 10,6 % første halvår
- Bankkonsernet er meget sterkt kapitalisert med 20,3 % ren kjernekapitaldekning

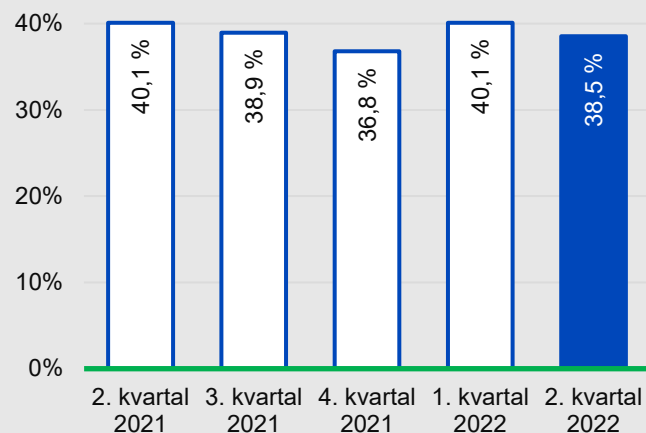
Resultat før skatt



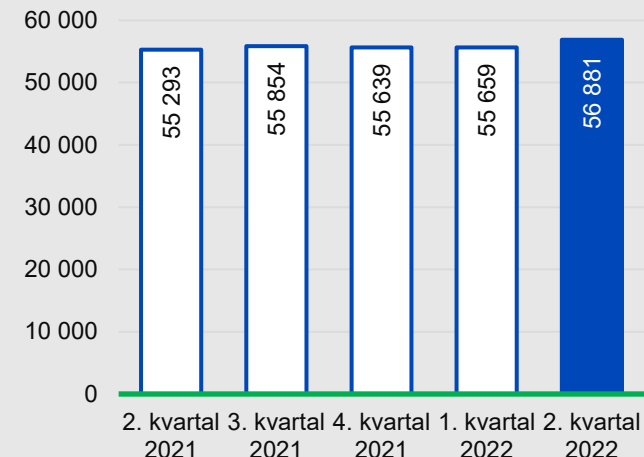
EK-avkastning etter skatt



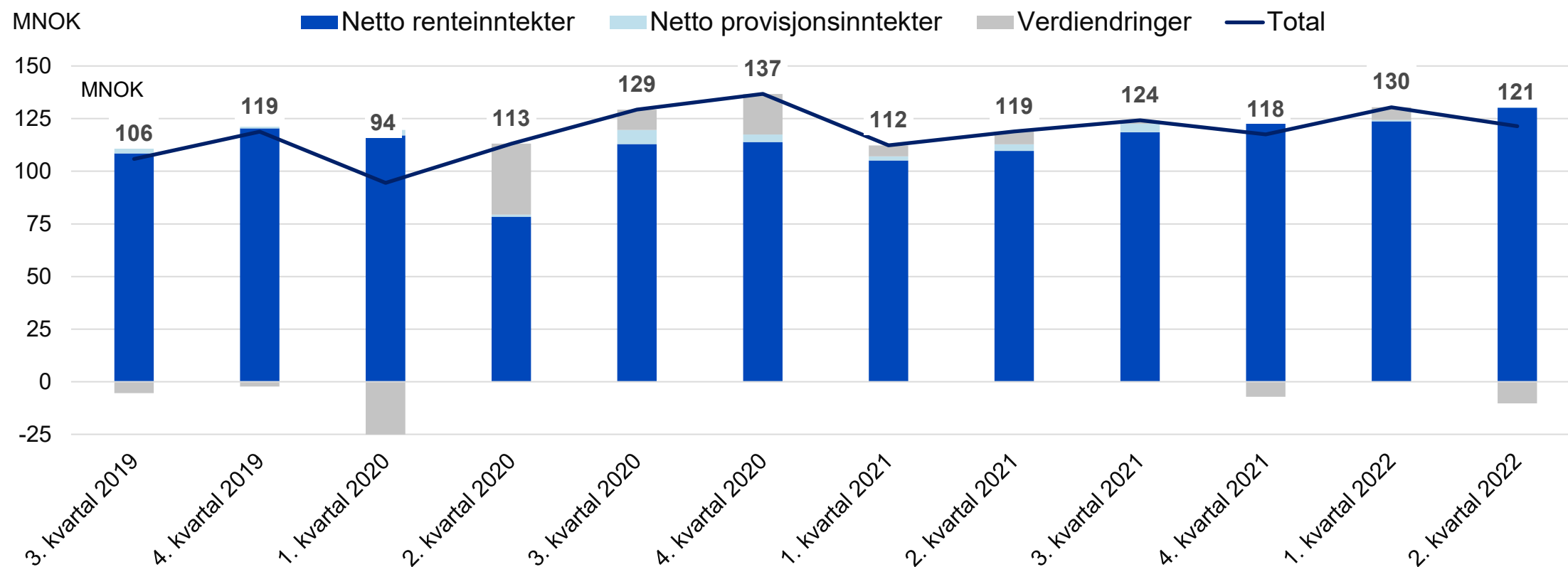
Kostnadsprosent



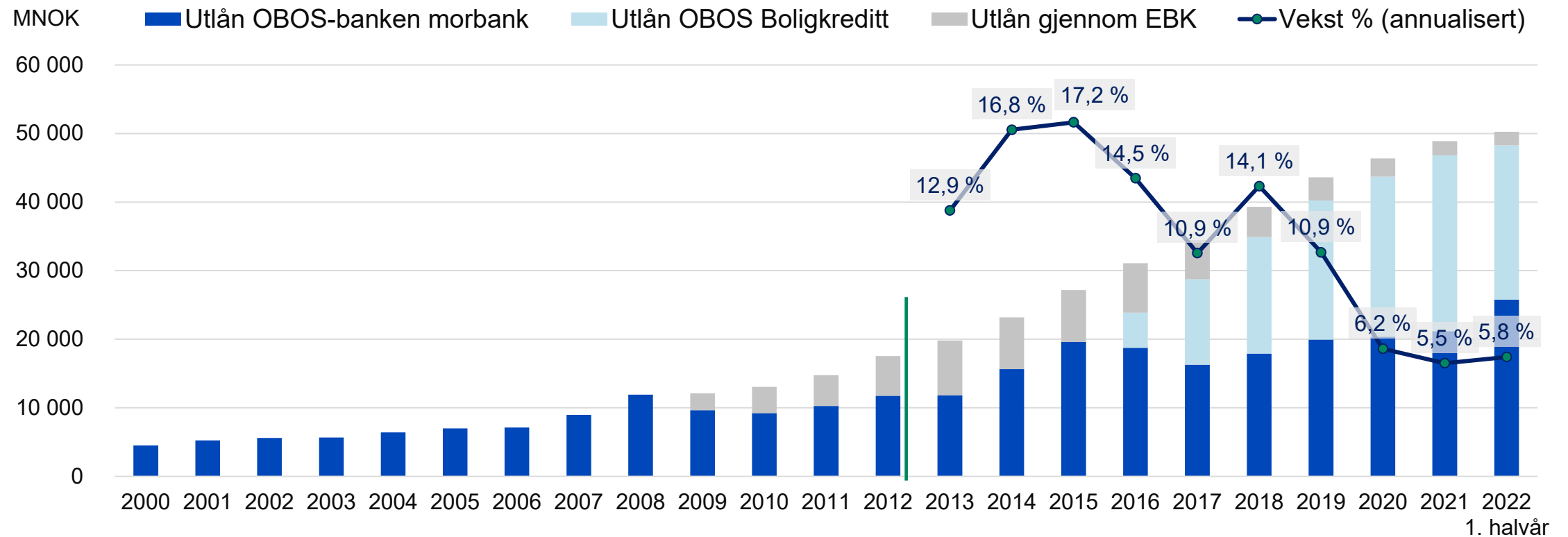
Forretningskapital



Rentenetto trekker oppover, men negative verdiendringer trekker ned netto inntekter i siste kvartal



Moderat utlånsvekst

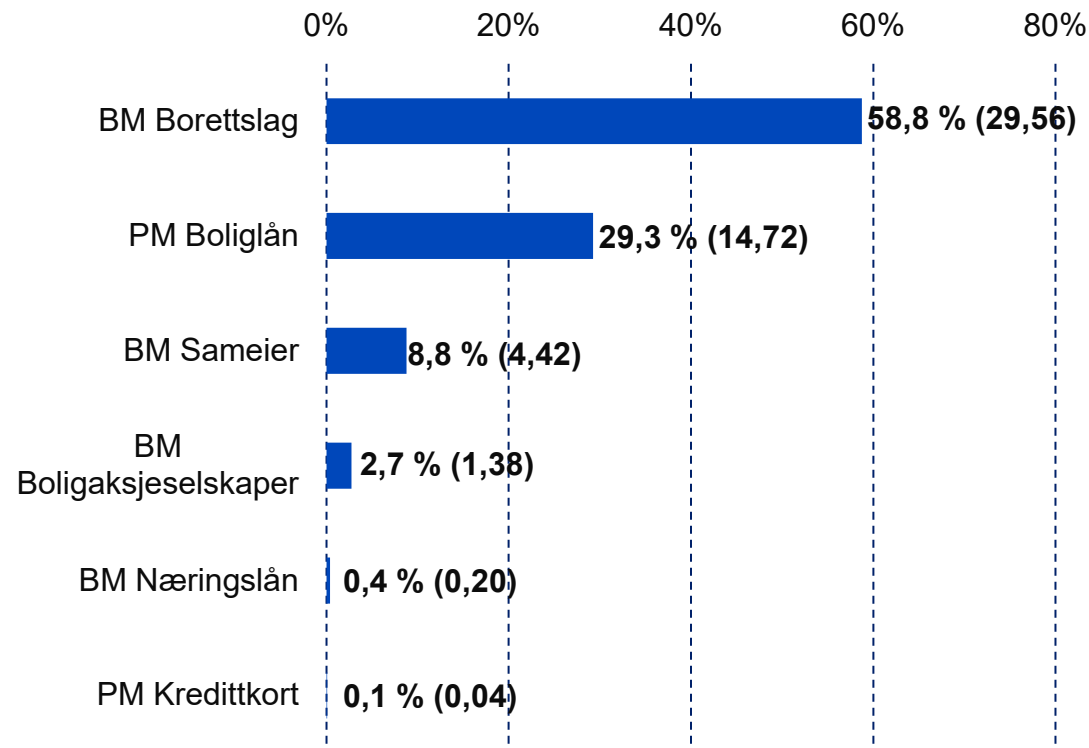


Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013

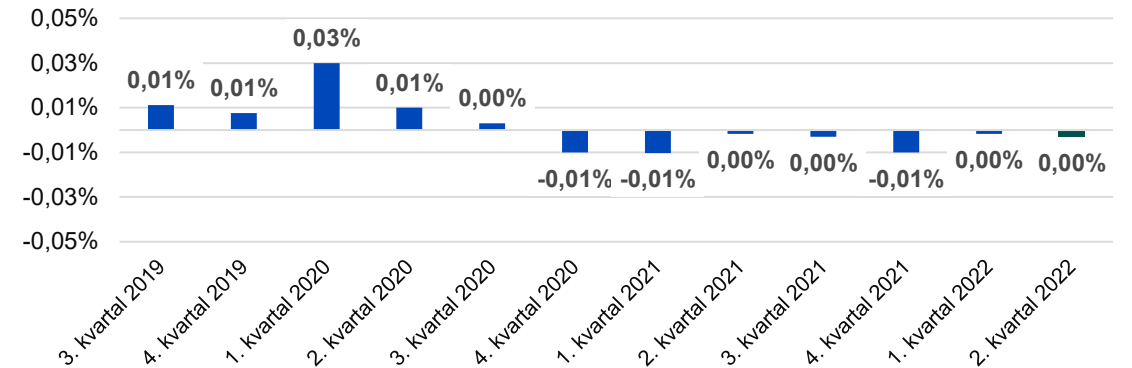


Utlån i hovedsak til borettslag og ordinære boliglån. Tilbakeføring av tap og fortsatt lave mislighold.

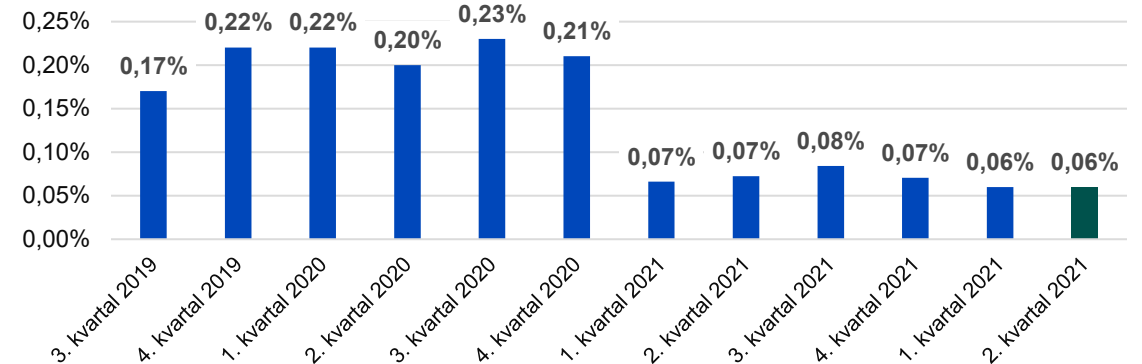
Utlånsporfølje (inkl. utlån i EBK) 48,9 MRD.NOK



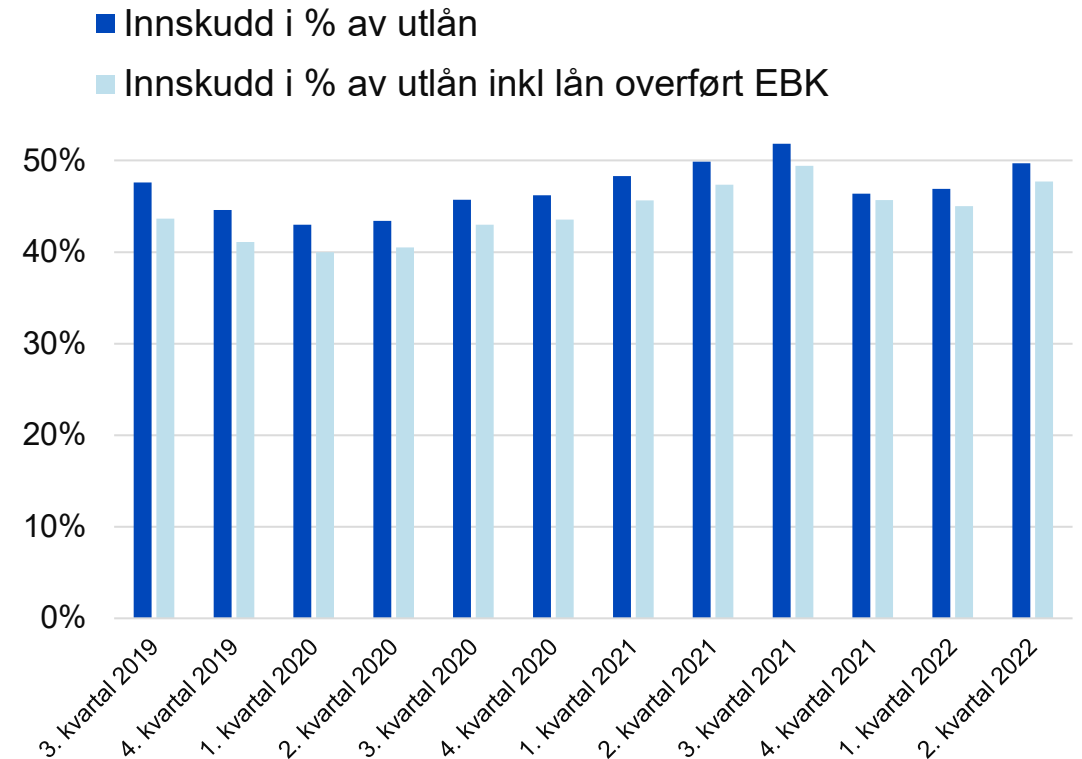
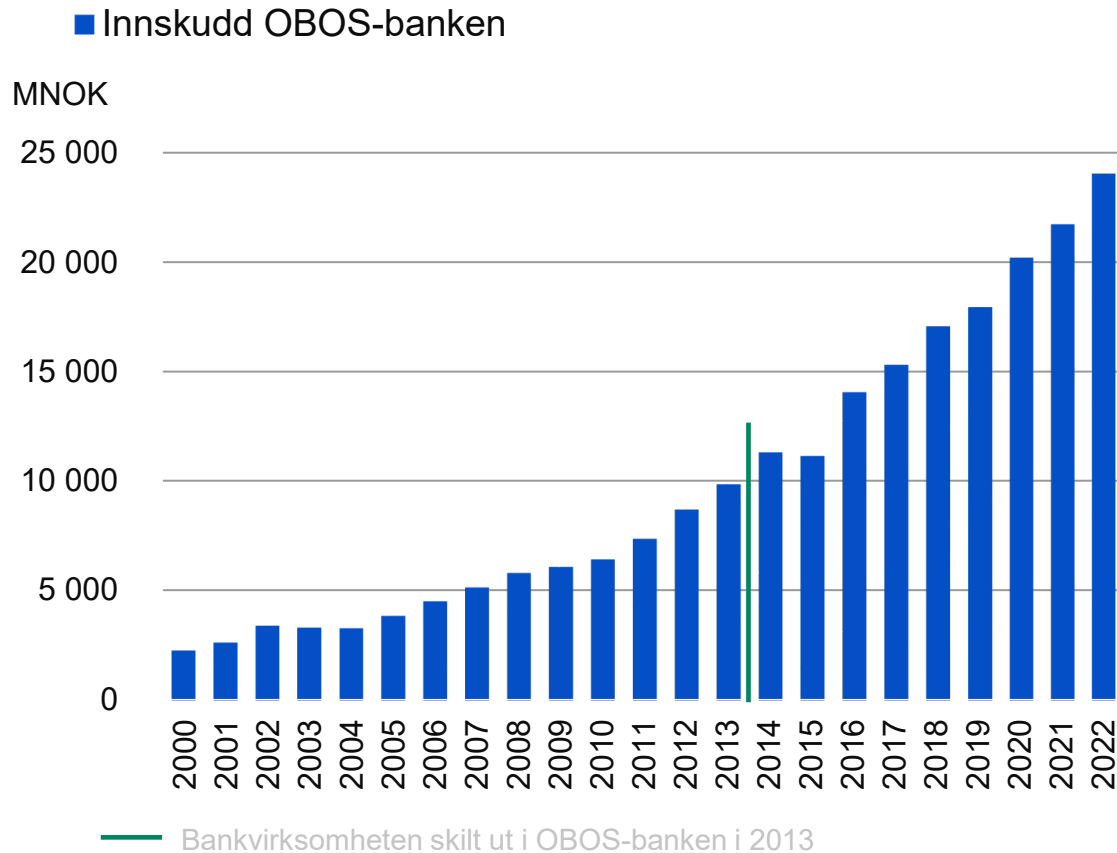
Tap i % av utlån



Mislighold i % av utlån



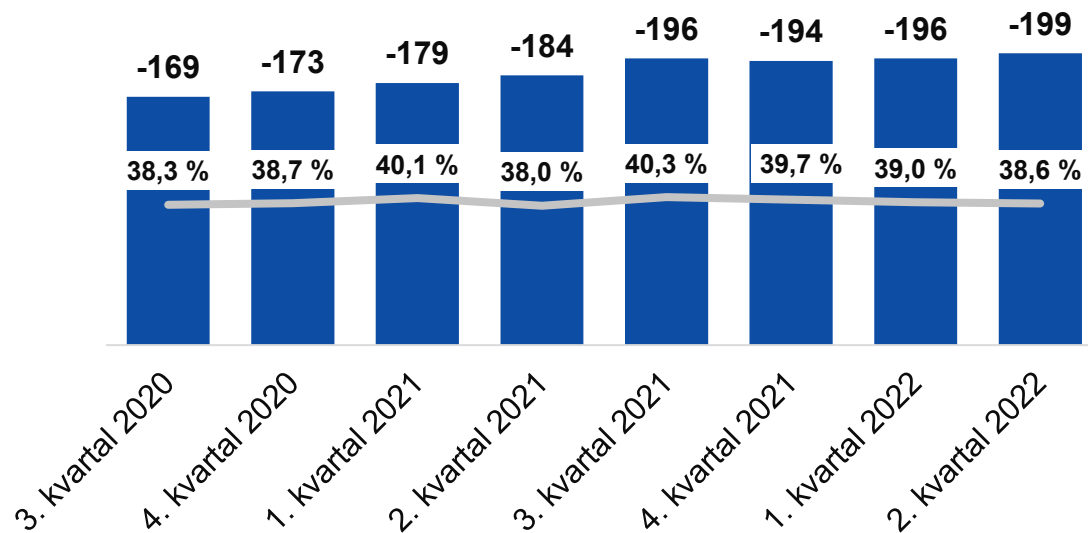
Innskuddsdekning 47,7 % per 1. halvår 2022



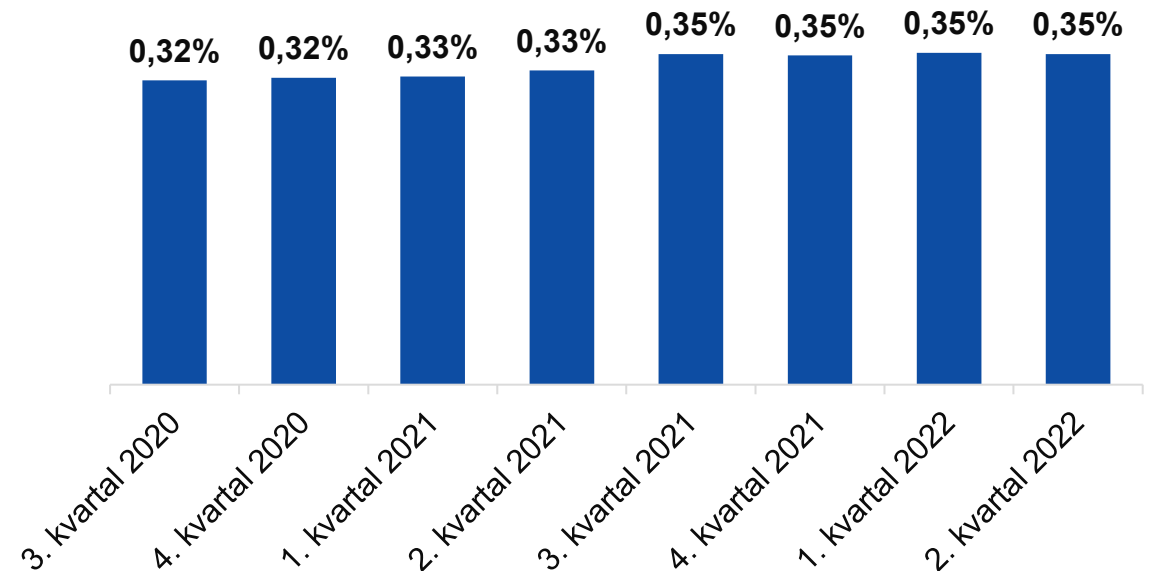
God kontroll på kostnader med stabil kostnadsprosent. Kostnadsprosent på 38,6 % siste 12 måneder.

■ Driftskostnader siste 12 mnd (MNOK)

— Kostnadsprosent (justert for verdiendringer) siste 12 mnd

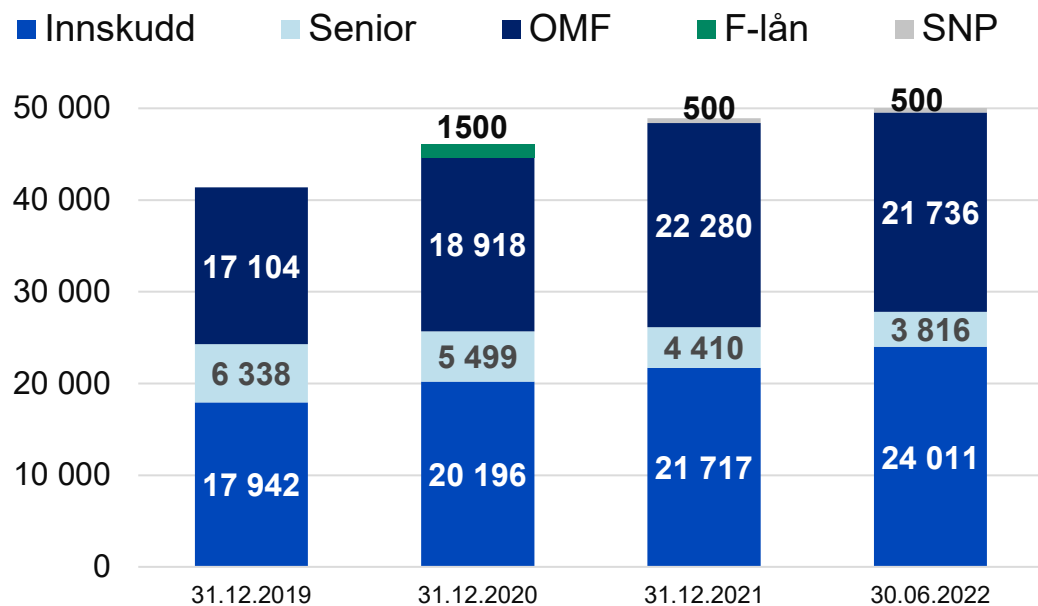


■ Driftskostnader siste 12 mnd i % av Forretningskapital

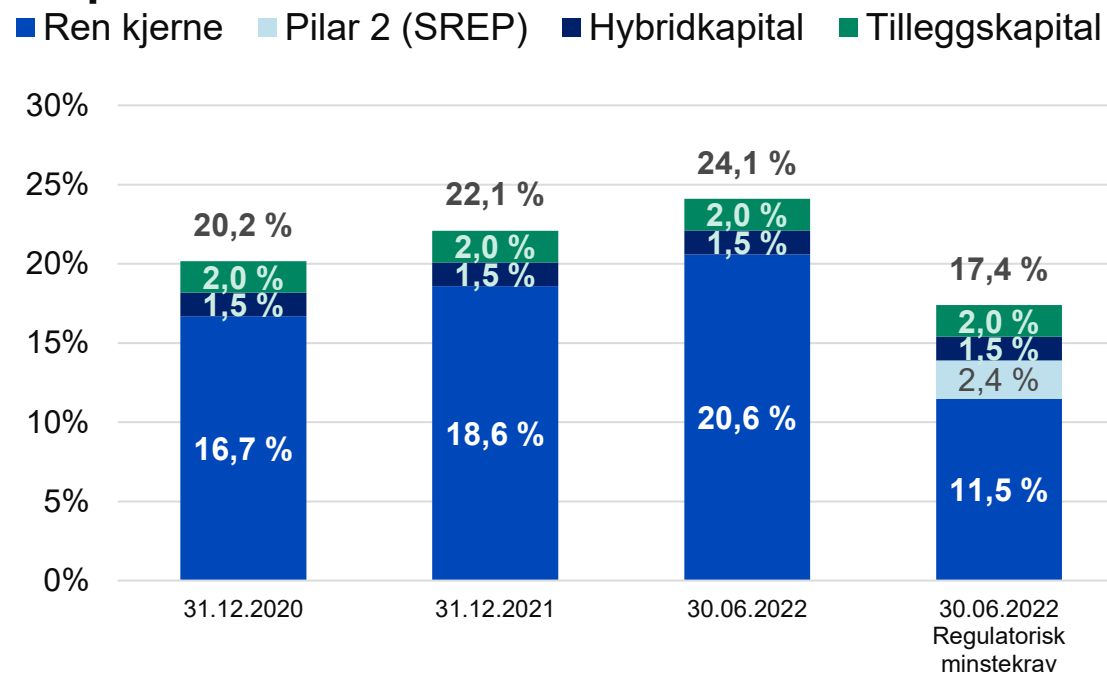


God kapital- og likviditetssituasjon

Innlån



Kapital

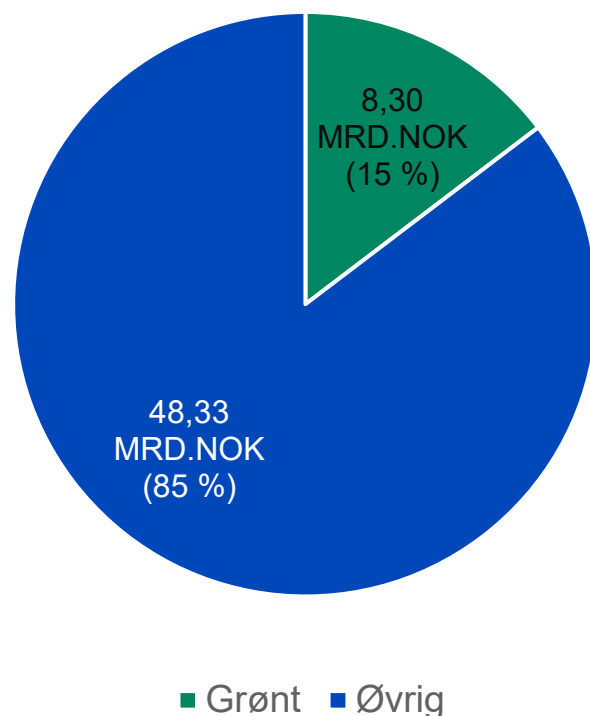


- Systemrisikobuffer øker fra 3,0 prosent til 4,5 prosent fra og med 31. desember 2022 for standardmetodebanker.
- Motsyklisk kapitalbuffer øker til 2,0 prosent fra og med 31. desember 2022, og økes ytterligere til 2,5 prosent med virkning fra 31. mars 2023.



Grønne utstedelser

Andel kvalifiserende eiendeler i utlånsporteføljen (OBOS-banken AS + OBOS Boligkreditt AS)



Identifiserte kvalifiserende eiendeler i utlånsporteføljen		
Kategori	Enhet	Verdi (NOKm)
Grønne bygninger	OBOS-Banken AS	2 937
Grønne bygninger	OBOS Boligkreditt AS	5 366
Fornybar energi		0
Ren transport		0
Total		8 304

Grønne utstedelser				
ISIN	Enhet	Utstedelsesdato	Forfallsdato	Verdi (NOKm)
NO0011152472	OBOS-Banken AS	11-2021	11-2025	500
NO0011160962	OBOS Boligkreditt AS	12-2021	09-2026	2 750
Total				3 250

- Andel av grønne eiendeler benyttet i grønne utstedelser: **39 %**
 - OBOS-banken AS: **17 %**
 - OBOS Boligkreditt AS: **51 %**
- Ubenyttede kvalifiserende eiendeler: **5 054 NOKm**
 - OBOS-Banken AS: **2 437 NOKm**
 - OBOS Boligkreditt AS: **2 616 NOKm**



Appendix

Kvartalsvis resultatutvikling

	OBOS-banken Konsern					
	2. kvartal	1. kvartal	4. kvartal	3. kvartal	2. kvartal	
	2022	2022	2021	2021	2021	2021
Renteinntekter, beregnet etter effektiv rentes metode	275 423	236 057	212 981	190 078	196 738	
Renteinntekter, virkelig verdi	33 323	28 685	23 979	20 005	22 687	
Rentekostnader, beregnet etter effektiv rentes metode	-167 036	-129 606	-102 150	-78 548	-92 186	
Rentekostnader, virkelig verdi	-11 516	-11 389	-11 642	-12 976	-17 590	
Netto renteinntekter	130 195	123 746	123 167	118 560	109 649	
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	5 428	5 259	6 332	7 838	7 133	
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-3 949	-4 658	-4 851	-3 828	-3 966	
Netto provisjonsinntekter	1 480	602	1 481	4 010	3 168	
Netto verdiendr. og gev.(tap) på fin. instrumenter	-10 302	6 080	-7 108	1 614	6 079	
Sum netto inntekter	121 373	130 428	117 540	124 183	118 896	
Lønn og andre personalkostnader	-13 065	-12 697	-12 400	-13 295	-12 723	
Administrasjonskostnader	-25 689	-26 290	-24 864	-23 720	-24 336	
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-2 820	-2 871	-3 003	-3 022	-2 847	
Andre driftskostnader	-9 599	-8 949	-6 922	-9 855	-7 697	
Sum driftskostnader	-51 174	-50 807	-47 190	-49 892	-47 603	
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	70 199	79 621	70 350	74 291	71 293	
Tap på utlån og garantier mv.	1 274	-1 113	4 605	1 328	743	
Resultat før skattekostnad	71 472	78 508	74 955	75 618	72 036	
Skattekostnad	-16 610	-18 575	-12 253	-75 618	-9 839	
Resultat for perioden	54 863	59 932	62 702	75 618	62 196	
Hvorav						
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	3 597	3 153	2 950	2 740	2 772	
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	51 266	56 779	59 752	55 473	59 424	
Sum	54 863	59 932	62 702	58 214	62 196	

Kvartalsvis utvikling i totalresultat

	2. kvartal	1. kvartal	4. kvartal	3. kvartal	2. kvartal	
	2022	2022	2021	2021	2021	
Resultat for perioden	54 863	59 932	62 702	58 214	62 196	
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	13 892	15 678	5 085	-3 046	1 249	
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	-3 316	-3 779	-1 221	756	-303	
Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet	10 576	11 899	3 864	-2 290	946	
Periodens utvidede resultat	10 576	11 899	3 864	-2 290	946	
TOTALRESULTAT	65 439	71 832	66 565	55 923	63 143	
Hvorav						
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	3 597	3 153	2 950	2 740	2 772	
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	61 842	68 678	63 616	53 183	60 370	
Sum	65 439	71 832	66 565	55 923	63 143	

Kvartalsvis balanseutvikling

	OBOS-banken Konsern				
	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	30.09.2021	30.06.2021
EIENDELER					
Kontanter og fordringer på sentralbanker	77 964	76 889	75 987	72 700	73 509
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	925 517	458 296	265 513	1 220 965	744 932
Utlån til og fordringer på kunder	48 294 172	47 076 402	46 789 542	44 992 751	44 289 052
Sertifikater og obligasjoner	5 398 317	5 835 845	6 240 601	7 201 313	7 627 681
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 723	3 723	3 723	3 502	3 502
Immaterielle eiendeler	45 255	45 949	47 975	47 661	49 937
Utsatt skattefordel	23 519	23 519	23 519	19 796	19 796
Varige driftsmidler	69	90	111	134	175
Finansielle derivater	50 677	51 288	50 076	66 004	79 060
Andre eiendeler	71 953	70 078	66 431	37 217	34 882
Forskuddsbetalte kostnader	12 980	2 608	-33	6 403	10 913
Opptjente ikke mottatte inntekter	2 828	2 495	3 360	5 622	6 104
SUM EIENDELER	54 906 975	53 647 181	53 566 804	53 674 068	52 939 542
GJELD OG EGENKAPITAL					
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	25 294	52 094	31 329	37 528	41 645
Innskudd fra og gjeld til kunder	24 011 331	22 115 645	21 716 815	23 343 439	22 111 033
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	25 551 401	26 259 204	26 690 390	25 723 523	26 264 289
Finansielle derivater	82 042	37 119	4 388	8 002	11 077
Betalbar skatt	42 350	22 198	62 346	54 769	46 428
Annen gjeld	20 539	42 540	24 029	24 937	37 320
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	13 949	20 435	8 547	17 023	16 177
Senior etterstilt obligasjonslån	500 732	500 530	500 326	-	-
Ansvarlig lånekapital	400 840	400 563	400 459	400 286	400 196
SUM GJELD	50 648 479	49 450 328	49 438 628	49 609 508	48 928 165
Aksjekapital	898 000	898 000	898 000	898 000	898 000
Overkurs	1 812 000	1 812 000	1 812 000	1 812 000	1 812 000
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035	9 035	9 035	9 035
Fondsobligasjon	299 000	299 200	299 200	299 200	299 200
Annen egenkapital	1 240 461	1 178 618	1 109 940	1 046 324	993 141
SUM EGENKAPITAL	4 258 496	4 196 854	4 128 175	4 064 559	4 011 376
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	54 906 975	53 647 181	53 566 804	53 674 068	52 939 542



