

## Note 05 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 6, 7 og 21, 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 og er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater og fastrentelån er ca. 23 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Utover dette er det inngått rentebytteavtaler med fremtidig start. 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 <sup>1)</sup>	Kontraktbeløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Verdiendring
	pr. 31.12.2022	gj.snitt 2022	pr. 31.12.2022	2022
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 420 470	2 335 580	-81 819	-81 819
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	6 440 008	5 120 939	249 717	308 346
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>8 860 478</b>	<b>7 456 520</b>	<b>167 898</b>	<b>226 527</b>

<sup>1)</sup> Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

<sup>2)</sup> 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 2022 og 31. desember 2021:

Beløp i tusen kroner	2022		2021	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	8 167 935	4,92 %	4 211 407	2,51 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	7 210 657	4,87 %	6 268 480	2,51 %
Bankinnskudd fra kunder	23 273 786	2,16 %	20 964 549	0,65 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	28 862 578	3,71 % <sup>1)</sup>	29 422 243	1,58 % <sup>1)</sup>
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	4 578 062	3,91 % <sup>1)</sup>	4 949 242	1,52 % <sup>1)</sup>
Finansielle derivater og virkelig verdi-sikring	83 487	0,00 %	65 594	0,00 %
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	2 021 579	3,83 %	943 202	1,71 %
Annen rentebærende gjeld – kortsiktig	3 869	0,31 %	99 980	2,28 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – langsiktig	281 041	5,58 %	278 503	2,28 %
Forpliktelse bruksrettseiendel – kortsiktig	57 115	5,61 %	45 068	2,34 %
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>74 540 107</b>	<b>3,49 %</b>	<b>67 248 268</b>	<b>1,43 %</b>

<sup>1)</sup> Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 1 971 millioner kroner pantesikret 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 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2024	2025	2026	2027	Etter 2027	Sum
<b>Utlån og fordringer til kunder</b>										
Utlån til										
personmarked	13 251 379	10 888	9 728	23 783	74 303	66 715	49 220	40 803	85 527	13 612 348
Personallån	1 728 138	-	-	-	1 895	4 452	1 375	117	1 035	1 737 010
Utlån til bedrifts- marked	34 817 428	2 245	-	-	928	14 930	863	1 272	6 672	34 844 339
Kasse, drifts- og brukskreditter	22 682	-	-	-	-	-	-	-	-	22 682
<b>Sum utlån og for- dringer til kunder</b>	<b>49 819 627</b>	<b>13 132</b>	<b>9 728</b>	<b>23 783</b>	<b>77 126</b>	<b>86 097</b>	<b>51 458</b>	<b>42 192</b>	<b>93 234</b>	<b>50 216 379</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>										
Gjeld til kreditt- institusjoner										
institusjoner	8 126 939	-	-	-	-	30 000	-	-	10 996	8 167 935
Obligasjoner	24 846 329	983 741	-	800 000	473 883	1 128 814	629 810	-	-	28 862 578
Virkelig verdisikring	83 487	-	-	-	-	-	-	-	-	83 487
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annen langsiktig gjeld – rente- bærende										
gjeld – rente- bærende	1 620 470	-	-	-	81 833	-	-	319 275	-	2 021 579
Forpliktelse bruksrettseiendel										
bruksrettseiendel	281 041	-	-	-	-	-	-	-	-	281 041
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>34 958 266</b>	<b>983 741</b>	<b>-</b>	<b>800 000</b>	<b>555 717</b>	<b>1 158 814</b>	<b>629 810</b>	<b>319 275</b>	<b>10 996</b>	<b>39 416 619</b>
Gjeld til kreditt- institusjoner – kortsiktig										
gjeld – rente- bærende	7 210 469	-	-	187	-	-	-	-	-	7 210 657
Bankinnskudd fra kunder										
Bankinnskudd fra kunder	23 273 786	-	-	-	-	-	-	-	-	23 273 786
Obligasjoner	4 213 151	364 910	-	-	-	-	-	-	-	4 578 062
Annen kortsiktig gjeld – rente- bærende										
gjeld – rente- bærende	3 869	-	-	-	-	-	-	-	-	3 869
Forpliktelse bruksrettseiendel										
bruksrettseiendel	57 115	-	-	-	-	-	-	-	-	57 115
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>34 758 390</b>	<b>364 910</b>	<b>-</b>	<b>187</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 123 488</b>
<b>Sum rente- bærende gjeld</b>	<b>69 716 657</b>	<b>1 348 651</b>	<b>-</b>	<b>800 187</b>	<b>555 717</b>	<b>1 158 814</b>	<b>629 810</b>	<b>319 275</b>	<b>10 996</b>	<b>74 540 107</b>

#### 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.

OBOS BBL og OBOS Eiendom AS ble i juni 2022 tildelt BBB- kredittrater med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). NCR tildelte også OBOS BBL sine senior usikrede obligasjonslån samt OBOS Eiendom AS sine senior sikrede obligasjonslån BBB- ratinger. Begge selskapene ble også tildelt korttidsratinger på N3. Obligasjonsmarkedet representerer en viktig kilde til finansiering for OBOS BBL og OBOS Eiendom AS. Endringer i bransjestandardene for norske obligasjonsfond spesielt, har øket relevansen for slike Investment Grade ratinger for obligasjonsutstedere utenfor bank- og finanssektoren.

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 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2024	2025	2026	2027	Etter 2027	Sum
<b>Utlån og fordringer til kunder</b>										
Utlån til										
personmarked	8 523	2 163	12 146	121 255	33 924	25 836	28 058	32 927	13 347 515	13 612 348
Personallån	-	44	116	197	753	783	4 071	4 819	1 726 227	1 737 010
Utlån til bedrifts-										
marked	658	31 843	8 839	7 867	29 936	43 084	67 348	89 620	34 565 144	34 844 339
Kasse, drifts- og										
brukskreditter	441	-	-	22 241	-	-	-	-	-	22 682
<b>Sum utlån og fordringer til kunder</b>	<b>9 623</b>	<b>34 049</b>	<b>21 101</b>	<b>151 561</b>	<b>64 614</b>	<b>69 703</b>	<b>99 477</b>	<b>127 365</b>	<b>49 638 886</b>	<b>50 216 379</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>										
Gjeld til kreditt-										
institusjoner	-	-	-	-	3 500 462	2 517 665	782 774	1 153 683	213 351	8 167 935
Obligasjoner	-	-	-	-	6 646 855	7 212 425	8 674 619	4 527 811	1 800 868	28 862 578
Virkelig verdisikring	-	-	-	-	41 857	11 075	-	-	30 555	83 487
Annen langsiktig										
gjeld – rente-										
bærende	-	-	-	-	102 664	1 499 127	-	319 275	100 513	2 021 579
Forpliktelse										
bruksrettseiendel	-	-	-	-	202 130	24 858	14 135	10 994	28 924	281 041
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>					<b>10 493 968</b>	<b>11 265 150</b>	<b>9 471 528</b>	<b>6 011 763</b>	<b>2 174 211</b>	<b>39 416 619</b>
Gjeld til kreditt-										
institusjoner –										
kortsiktig	6 160 664	178 937	348 173	522 882	-	-	-	-	-	7 210 657
Bankinnskudd										
fra kunder	23 273 786	-	-	-	-	-	-	-	-	23 273 786
Obligasjoner	-	3 256 595	1 321 467	-	-	-	-	-	-	4 578 062
Annen kortsiktig										
gjeld – rente-										
bærende	-	269	-	3 600	-	-	-	-	-	3 869
Forpliktelse										
bruksrettseiendel	14 915	13 648	12 498	16 054	-	-	-	-	-	57 115
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>29 449 366</b>	<b>3 449 448</b>	<b>1 682 138</b>	<b>542 536</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 123 488</b>
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>29 449 366</b>	<b>3 449 448</b>	<b>1 682 138</b>	<b>542 536</b>	<b>10 493 968</b>	<b>11 265 150</b>	<b>9 471 528</b>	<b>6 011 763</b>	<b>2 174 211</b>	<b>74 540 107</b>

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2022 (400 millioner kroner per 31. desember 2021) i innvilget kassekreditt og 3,2 milliarder kroner (3,3 milliarder kroner per 31. desember 2021) 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 19.

### 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 næringsseiendom forskuddsfaktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i høyt antall kunder innen privatmarkedet med pant i bolig, rutinene for kredittvurdering, lave historiske tap og en stor andel av utlån til borettslag med pant i fast eiendom innen bedriftsmarkedet. Det henvises til note 21 for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken.

Konsernets garantiansvar fremgår av note 25. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 207 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 21 millioner kroner lavere/høyere i 2022 (omtrent 46 millioner kroner i 2021).

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 totalresultatet i 2022 er en inntekt på 6,6 millioner kroner etter skatt (kostnad 6,6 millioner kroner etter skatt i 2021).

### 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 kontrakts metode
- 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 NCC 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.

Alle beløp i tusen kroner	31.12.2022	31.12.2021
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>35 579 990</b>	<b>33 178 135</b>
Merverdi eiendommer	11 872 534	11 446 009
Merverdi finansielle investeringer	3 327 303	5 272 274
Merverdi datterselskaper	3 387 756	2 766 352
<b>Merverdier</b>	<b>18 587 593</b>	<b>19 484 635</b>
Verdijustert egenkapital	54 167 583	52 662 771
Verdijustert totalbalanse	135 531 548	126 233 178
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>40,0 %</b>	<b>41,7 %</b>
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	84 314 352	77 545 149
<b>Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken</b>	<b>64,2 %</b>	<b>67,9 %</b>

Per 31. desember 2022 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet på 54,2 milliarder kroner (52,7 milliarder kroner i 2021). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2022 og 2021.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2022 og 2021.