

4. Bankkonsernet OBOS-banken

I 2016 har OBOS-banken startet opp et eget boligkredittselskap, OBOS Boligkreditt AS. Bankkonsernet OBOS-banken består etter dette av morbanken OBOS-banken AS og boligkredittselskapet. Det vises til årsrapport og Pilar 3-rapport for OBOS-banken og OBOS Boligkreditt for en fullstendig beskrivelse av regnskaps- og risikoforhold i bankkonsernet.

Bankkonsernet er et heleiet underkonsern av OBOS gjennom det heleide datterselskapet OBOS Finans Holding AS. Aksjekapitalen i bankkonsernet var ved årsskiftet kr 897,5 mill, fordelt på 8 975 aksjer pålydende kr 100 000. Sum egenkapital utgjorde kr 1 981,1 mill., mot 1 650,9 mill. kroner pr. utgangen av 2015.

Virksomheten har 57 ansatte ved årsskiftet. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

Alle tall og kommentarer om OBOS-banken relaterer seg til bankkonsernet, dersom ikke annet står eksplisitt skrevet.

4.1 Virksomheten

OBOS-banken er en profesjonell tilbyder av banktjenester med vekt på bolig og eiendom.

Markedsinnsatsen på privatmarkedet prioriteres i de områder hvor kjennskapen til OBOS er høyest, primært Oslo og Akershus. Andre geografiske områder bearbeides gjennom aktiviteter i samarbeid med andre enheter i OBOS-konsernet og digitale kanaler. Unge OBOS-medlemmer og nyboligkjøpere er høyt prioritert. Banken er en markedsutfordrer i dette segmentet.

Hovedfokus i bedriftsmarkedet vil fortsatt være å øke markedsandelen blant boligselskapene, både i Oslo-området og i regionene. I dette segmentet er banken markedsleder med spisskompetanse på borettslag, sameier og andre boligselskaper. Utlånene består i hovedsak av utlån til boligselskapskunder som er forretnings-/regnskapsført av selskap i OBOS-konsernet eller boligbyggelag tilknyttet NBBL. Bedriftsmarkedsporteføljen vurderes å ha lav risiko, og består hovedsakelig av lån sikret med pant i boligeiendom. OBOS-banken har ingen eksponering mot næringseiendom.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2016 var henholdsvis kr 27 806,8 mill. (kr 22 662,5 mill.) og kr 35 030,1 mill. (kr 30 210,8 mill.). Resultatet til eier før skatt ble kr 119,1 mill. i 2016, mot kr 100,0 mill. i 2015. Tallene for 2015 er omarbeidet iht. tidligimplementering av IFRS 9, som medfører at verdiendringer som følge av endringer i kredittspread på utstedt verdipapirgjeld fra og med 2016 føres over utvidet resultat. Alle sammenligningstall er endret tilsvarende.

4.2 Utlån

OBOS-banken tilbyr lån og garantier til både personmarkedet og bedriftsmarkedet, med hovedfokus på OBOS-medlemmer og boligselskaper.

Samlede utlån til personmarkedet og bedriftsmarkedet på egen balanse beløp seg pr. 31.12.16 til kr 23 860,8 mill. Dette er en økning på kr 4 258,1 mill., fra kr 19 602,8 mill. pr. 31.12.15. Banken hadde pr. 31.12.16 kr 22,9 mill. i utlån til tilknyttede selskaper eller konsernselskaper i OBOS relatert til ett byggelånsengasjement mot ett tilknyttet selskap. I 2016 har OBOS-banken startet opp OBOS Boligkreditt. Utlånsbalanse i OBOS Boligkreditt var kr 5 135,3 mill. pr. 31.12.16 mill. Porteføljen er inkludert i konserntallene som nevnes over.

I tillegg har OBOS-banken pr. 31.12.16 formidlet lån på til sammen kr 7 223,3 mill. gjennom Eika Boligkreditt AS (EBK). Pr. 31.12.15 var porteføljen kr 7 547,3 mill. Samlet utlån inkludert porteføljen overført til EBK var pr. 31.12.16 kr 31 084,2 mill. (kr 27 150,1 mill. pr. 31.12.15). Som følge av oppstart av eget boligkredittselskap, er distribusjonsavtalen med EBK sagt opp med virkning fra 15.02.2017. OBOS-banken har inngått en avviklingsavtale med EBK. Avviklingsavtalen viderefører hovedprinsippene fra tidligere distribusjonsavtale, med unntak av formidling av nye lån.

Til personmarkedet ytes kortsiktige og langsiktige lån med pant i atkomstdokumenter eller fast eiendom. Fra og med januar 2017 tilbyr OBOS-banken kredittkort til OBOS-medlemmer. Produktet holdes på egen balanse.

Til boligselskaper ytes prosjektlån, nedbetalingslån til finansiering av nybygg, vedlikehold og rehabilitering, kassekreditter samt byggherregarantier. Utlån og garantier til borettslag og boligaksjeselskaper gis med full pantesikkerhet. Utlån og garantier til boligsameier gis uten sikkerhet (blanco) eller mot factoringpant.

Den totale utlånsporteføljen på egen balanse fordeler seg som følger (tusen kroner):

Pr. 31.12.16 (tusen kroner)	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger Individuelle/ gruppe	Sum	Herav misligh. engasj.
Personmarked (PM)	10 625 628	713 368	-	-7 862	11 331 134	55 253
Bedriftsmarked (BM)	13 243 158	158 728	27 417	-	13 429 302	-
Sum hovedsegmenter	23 868 785	872 096	27 417	-7 862	24 760 436	55 253
Medlemmer i OBOS	8 784 416	550 253	-	-2 236	9 332 434	26 637
Ansatte i OBOS konsernet	1 348 196	97 104	-	-	1 445 300	0
Øvrig personmarked	493 015	66 011	-	-5 626	553 400	28 616
Sum personmarked	10 625 628	713 368	-	-7 862	11 331 134	55 253
Boligselskaper forvaltet av OBOS	12 580 365	28 078	27 417	-	12 635 859	-
Boligselskaper for øvrig	424 947	-	-	-	424 947	-
OBOS tilknyttede selskaper	22 900	129 500	-	-	152 400	-
Andre næringskunder	214 946	1 150	-	-	216 096	-
Sum bedriftsmarked	13 243 158	158 728	27 417	-	13 429 302	-

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har banken innvilget lånetilsagn på til sammen kr 3,32 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2017–2019, fordelt på kr 1,92 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 1,40 mrd. til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall pr. 31.12.15 for årene 2016–2018 var kr 3,73 mrd., kr 1,64 mrd. og kr 2,09 mrd. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi, som ferdigstilles i perioden.

4.2.1 Risikoklassifisering av utlån og garantier fra OBOS-banken

Basert på bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupperes som følger:

Engasjementer fordelt på risikogruppert basert på sannsynlighet for mislighold

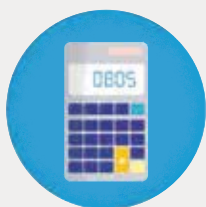
(tusen kroner)	Utlån	Garantier	Ubenyttede kredittrammer	Sum
1 – Lav risiko	21 020 174	27 417	814 312	21 861 499
2 – Middels risiko	2 511 460	-	54 332	2 565 791
3 – Høy risiko	282 301	-	3 453	285 753
4 – Misligholdt	55 254	-	-	55 254
Sum før nedskrivninger	23 868 785	27 417	872 096	24 768 298
- Nedskrivning (individuelle og gruppe)	-7 862	-	-	-7 862
Netto utlån og fordringer på kunder 31.12.16	23 860 923	27 417	872 096	24 760 436

4.3 Innlån

OBOS-banken skal til enhver tid ha tilgang til tilstrekkelig likviditet for å oppfylle sine forpliktelser og samtidig ha finansiell styrke til å gjennomføre sine strategier og planer. Rammene for bankkonsernets likviditets- og finansieringssituasjon reguleres gjennom bankens styrevedtatte strategier, som oppdateres minimum årlig.

Utlånsvirksomheten finansieres med egenkapital, innskudd og lån i kapitalmarkedet (OMF'er, senior obligasjonslån, ansvarlige obligasjonslån og fondsobligasjonslån), samt via EBK. Den største endringen i 2016 kom som følge av oppstart av eget boligkredittselskap, som gir OBOS-banken direkte tilgang til OMF-markedet. Avtalen med EBK vil utfases i sin helhet ifm. finansiering av nye engasjementer, og over tid ifm. finansiering av eksisterende engasjementer. OBOS-banken vil opprettholde en betydelig låneportefølje og finansiering i Eika Boligkreditt AS de kommende år. I tillegg til ovennevnte har banken en kontokreditt på kr 300 mill. tilknyttet sin oppgjørskonto i DNB.

Oppstart av boligkredittselskapet har også medført at OBOS-banken i 2016 har innhentet offisiell rating fra Moody's både på morbanknivå, og av boligkredittselskapets OMF-utstedelser. Morbanken har blitt tildelt en langsiktig Bbb 1-rating, mens OMF'ene utstedt av OBOS Boligkreditt har blitt tildelt en Aaa-rating. Vi viser til offisielle dokumenter fra Moody's for detaljer rundt bankens og OMF'enes rating. Det faktum at OBOS-banken i 2016 har innhentet offisiell rating, medfører at de generelle markedsutfordringene knyttet til



* Innskuddene i OBOS-banken utgjorde ved utgangen av 2016 kr 14 080,0 mill.

regulatoriske forhold og «skyggeratinger» i sertifikat- og obligasjonsmarkedet, ikke vil ha noen direkte konsekvenser for bankkonsernets finansieringssituasjon.

Etter rebalansering av eierskap med grunnlag i OBOS-bankens andel av samlet låneportefølje ved utgangen av 2016, vil OBOS ha en eierandel på 10,1 prosent av aksjene i Eika Boligkreditt AS (11,7 prosent pr. 2015).

4.3.1 Innskudd

Innskuddene i OBOS-banken utgjorde ved utgangen av året kr 14 080,0 mill. Pr. 31.12.15 var innskuddene i OBOS-banken på totalt kr 11 178,0 mill. Innskudd fra personmarkedet endte på totalt kr 7 483,3 mill. mot kr 5 479,3 mill. pr. 31.12.15. Innskudd fra bedriftsmarkedet og konsernselskaper var pr. 31.12.16 kr 6 596,6 mill. (kr 5 698,6 mill. pr. 31.12.15).

Porteføljen av innskudd fordelte seg som følger pr. 31.12.16:

Innskudd fordelt på type og viktigste hovedsegmenter

(tusen kroner)	31.12.16	31.12.15
Innskudd fra boligselskaper	5 014 552	4 656 802
Innskudd fra bedriftsmarked for øvrig	1 582 058	1 041 841
Innskudd fra personmarked uten avtalt løpetid	4 038 559	4 869 634
Innskudd fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid	10 635 170	10 568 277
Innskudd BSU	487 122	318 218
Andre innskudd personmarked med avtalt løpetid	2 957 667	291 497
Innskudd fra og gjeld til kunder med avtalt løpetid	3 444 789	609 715
Sum innskudd fra og gjeld til kunder	14 079 959	11 177 992
Hvorav:		
Sum innskudd fra og gjeld til kunder – Personmarked	7 483 348	5 479 349
Sum innskudd fra og gjeld til kunder – Bedriftsmarked	6 596 611	5 698 643

4.3.2 Sertifikat- og obligasjonslån

OBOS-banken har pr. 31.12.16 totalt utestående nominelt kr 11 431,0 mill. i verdipapirgjeld, mot kr 9 574,0 mill. pr. 31.12.15. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av OBOS Boligkreditt utgjorde kr 4 600 mill. pr. 31.12.16.

Metode

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer føres til amortisert kost eller til virkelig verdi ved "fair value option" (FVO). Bokført verdi ved amortisert kost tilsvarer kostpris justert for amortisering. Virkelig verdi beregnes i bankens verdipapirsystem, med utgangspunkt i gjeldende rentekurver. For markedsverdi av innlån målt til amortisert kost, refereres det til note over verdipapirgjeld i årsregnskapet til OBOS-banken.

Utstedt verdipapirgjeld fordeler seg som følger pr. 31.12.16 (tusen kroner):

Utstedte lån i NOK pr. 31.12.16

ISIN	Type	Forfall	Nom. verdi	Bokført nom. verdi	Påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
Obligasjoner til amortisert kost							
N00010636467 ¹⁾	Fixed	15/02/17	283 000	283 479	12 286	0,1	4,95 %
N00010694912	FRN	21/11/18	328 000	327 819	762	1,9	2,04 %
N00010716509	FRN	25/08/17	152 000	151 971	230	0,6	1,47 %
N00010716517	FRN	26/08/19	340 000	339 639	594	2,7	1,70 %
N00010729098	FRN	08/01/18	840 000	839 817	2 924	1,0	1,51 %
N00010730237	FRN	30/01/20	655 000	654 712	1 895	3,1	1,68 %
N00010732951	FRN	13/03/19	48 000	47 971	41	2,2	1,63 %
N00010740558	FRN	18/06/18	305 000	304 938	171	1,5	1,55 %
N00010742455	FRN	30/07/20	700 000	690 447	2 146	3,6	1,78 %
N00010747777	FRN	19/10/20	660 000	659 033	3 310	3,8	2,44 %
N00010760598	FRN	29/09/17	375 000	375 325	58	0,7	1,87 %
N00010775570	FRN	07/10/19	2 280 000	2 277 161	8 442	2,8	1,55 %
N00010775588	FRN	07/10/21	2 320 000	2 316 765	9 754	4,8	1,76 %
Sum verdipapirer			11 431 000	11 424 603	71 669	3,4	1,94 %
Obligasjoner til virkelig verdi							
N00010716525 ²⁾	Fixed	26/08/19	145 000	147 919	1 322	2,7	2,60 %
N00010743537 ²⁾	Fixed	26/11/20	200 000	199 758	410	3,9	2,08 %
N00010734726 ²⁾	Fixed	23/04/21	1 000 000	997 862	14 903	4,3	2,15 %
N00010716533 ²⁾	Fixed	25/08/21	300 000	309 040	3 128	4,7	2,95 %
N00010735483 ²⁾	Fixed	08/05/25	500 000	500 949	9 292	8,4	2,85 %

Alle obligasjonslån er notert på Nordic ABM. Det henvises til fullstendige avtaler på obos.no for ytterligere informasjon om hver av de ovennevnte obligasjonslånene.

¹⁾ Obligasjoner kjøpt fra OBOS BBL til estimert markedspris pr. 20.11.13. Overkurs inntektsføres over gjenstående løpetid, hvilket medfører at faktisk rentekostnad for OBOS-banken gjenspeiler markedsrente på overtakelsestidspunktet.

²⁾ Nominell verdi er inklusive over/underkurs på kjøpstidspunktet. Obligasjonene er rentesikret fra fast til flytende rente.

4.3.3 Ansvarlig lån

(tusen kroner)	31.12.16	31.12.15
Ansvarlig obligasjonslån, nominell verdi	150 000	150 000
Gjenstående transaksjonskostnader for amortisering	-212	-270
Påløpt rente	152	347
Sum ansvarlig lånekapital	149 939	150 077

Ansvarlig lånekapital i NOK per 31.12.16

ISIN	Type	Forfall	Nom. verdi	Bokført nom. verdi	Påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
Ansvarlig lån til amortisert kost							
NNO0010740186	FRN	17/06/25	150 000	149 939	152	8,5	2,80 %
Sum ansvarlig lånekapital			150 000	149 939	152	8,5	2,80 %

4.3.4 Finansielle derivater

OBOS-banken benytter rentebytteavtaler (renteswapper, avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode). Formålet med bruk av rentebytteavtaler er å sikre framtidige rentevilkår knyttet til fastrente inn- og utlån. Renteforfallene på rentebytteavtalene sammenfaller i all hovedsak med renteforfallene på de underliggende inn- og utlån. Avtalene er ført til virkelig verdi i regnskapet.

OBOS-banken hadde følgende rentebytteavtaler pr. 31.12.16 (tusen kroner):

Pr. 31.12.16

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp ¹⁾	Virkelig verdi ²⁾	Urealisert verdiendring
Mottar flytende rente, betaler fast rente	295 083	140	-267
Mottar fast rente, betaler flytende rente	2 145 000	28 283	38 083
Netto balanseførte påløpte renter		22 438	
Sum sikringsinstrumenter	2 440 083	50 861	37 817

Pr. 31.12.15

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp ¹⁾	Virkelig verdi ²⁾	Urealisert verdiendring
Mottar flytende rente, betaler fast rente	392 645	-2 295	-1 598
Mottar fast rente, betaler flytende rente	2 470 000	52 620	62 420
Netto balanseførte påløpte renter		22 753	
Sum sikringsinstrumenter	2 862 645	73 078	60 822

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Sikringene har en gjenværende løpetid pr. 31.12.16 fra ca. 3 måneder til ca. 9 år. OBOS-banken har inngått ISDA-avtaler med tilleggssavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) med sentrale motparter. Pr. 31.12.16 har banken to aktive CSA-avtaler hvor kontant sikkerhet anvendes. Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide nordiske finansforetak.

4.4 Finansiell posisjon

4.4.1 Tilgjengelig likviditet

Pr. 31.12.16 hadde OBOS-banken en beregnet tilgjengelig likviditet på totalt kr 3 770,5 mill. (kr 2 862,9 mill. pr. 31.12.15), som fordelte seg som følger:

(mill. kroner)	Pr. 31.12.16	Pr. 31.12.15
Oversikt likviditetsportefølje		
Kontanter og bankinnskudd Norges Bank	59,8	55,2
Ordinære bankinnskudd DNB	259,4	561,8
Obligasjoner	3 271,9	2 246,0
Pengemarkedsfond	179,4	-
-> hvorav Morbank	149,4	-
Sum Morbank likviditetsportefølje	3 740,5	
Sum Konsern likviditetsportefølje	3 770,5	2 862,9
Sertifikater og obligasjoner etter klasse		
Stat / statsgarantert	678,3	290,8
OMF	2 593,6	1 955,2
Sum Morbank	3 271,9	2 246,0
Sum Konsern	3 271,9	2 246,0
Verdipapirfond etter klasse		
Stat / statsgarantert	179,4	-
-> hvorav Morbank	149,4	-
Sum Morbank	149,4	-
Sum Konsern	179,4	-
Plasseringsportefølje iht. LCR-klassifisering		
Innbetalinger		
Ordinære bankinnskudd DNB	259,4	561,8
Plasseringer		
1A Innskudd Norges Bank	59,8	55,2
1A Verdipapirer (inkl. kvalifiserende pengemarkedsfond)	857,6	290,8
-> hvorav Morbank	827,7	290,8
1B Verdipapirer (OMF > kr 4 mrd.)	1 949,5	1 274,6
2A Verdipapirer (OMF < kr 4 mrd.)	644,1	680,6
Sum Morbank	3 740,5	2 862,9
Sum Konsern	3 770,5	2 862,9

4.4.2 Obligasjons- og sertifikatportefølje

OBOS-banken hadde investert i følgende klasser av obligasjoner/sertifikater pr. 31.12.16:

Pr. 31.12.16

Lånesektor (tusen kroner)	Risiko- klasser	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	677 706	678 268	678 268	562
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	2 589 687	2 593 633	2 593 633	3 946
Pengemarkedsfond	0 %	181 261	179 378	179 378	-1 883
Sum		3 448 655	3 451 279	3 451 279	2 624

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

Balanseført verdi pr. 31.12.15	2 245 975
Tilgang	1 795 219
Avgang	-607 303
Realisert gevinst/(tap)	-2 598
Endring urealisert verdiendring	19 986
Påløpte renter	4 770
Balanseført verdi pr. 31.12.16	3 451 279

4.4.3 Soliditet (kapitaldekning)

OBOS-banken konsern hadde en ansvarlig kapital på totalt kr 2 042,1 mill. pr. 31.12.16 (kr 1 647,2 mill. pr. 31.12.15). Rapportert kapitaldekning var 17,36 prosent pr. 31.12.16 (16,77 prosent pr. 31.12.15). Bankens kjernekapitaldekning og rene kjernekapitaldekning var hhv. 16,09 prosent og 15,25 prosent. Tilsvarende tall for morbanken var 19,31 prosent, 17,90 prosent og 16,95 prosent.

En detaljert oppstilling av netto ansvarlig kapital, kapitalkrav og kapitaldekning for OBOS-banken konsern og OBOS-banken morbank er vist i tabellen nedenfor:

OBOS-banken AS			OBOS-banken Konsern	
31.12.15	31.12.16	(tusen kroner)	31.12.16	31.12.15
		Netto ansvarlig kapital		
897 500	897 600	Aksjekapital	897 600	897 500
412 500	712 400	Overkurs	712 400	412 500
94 367	241 134	Annen egenkapital	241 134	94 367
146 766	30 130	Kvalifiserende del av periodens resultat	30 130	146 766
1 551 133	1 881 264	Sum balanseført egenkapital	1 881 264	1 551 133
-74 288	-14 568	Justeringer i ren kjernekapital knyttet til reg. filtre	-14 568	-74 288
-79 157	-74 216	Utsatt skattefordel, goodwill og immaterielle eiendeler	-74 216	-79 157
1 397 688	1 792 480	Sum ren kjernekapital	1 792 480	1 397 688
99 819	99 800	Fondsobligasjon, hybridkapital	99 800	99 819
1 497 507	1 892 280	Sum kjernekapital	1 892 280	1 497 507
149 730	149 788	Ansvarlig kapital og annen tilleggs kapital	149 788	149 730
1 647 237	2 042 068	Netto ansvarlig kapital	2 042 068	1 647 237
		Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden		
-	2 497	Stater og sentralbanker	2 497	-
10 509	29 304	Institusjoner	12 655	10 509
553 377	515 729	Engasjement med pantessikkerhet i eiendom	659 515	553 377
5 612	4 420	Forfalte engasjementer	4 420	5 612
15 642	20 749	Obligasjoner med fortrinnsrett	20 749	15 642
23	32 003	Egenkapitalposisjoner	-	23
159 500	195 634	Øvrige engasjement	195 634	159 500
744 663	800 336	Sum kredittrisiko	895 469	744 663
34 246	41 621	Operasjonell risiko	41 621	34 246
6 904	3 874	CVA-risiko	3 874	6 904
785 813	845 831	Minimumskrav ansvarlig kapital	940 964	785 813
9 822 662	10 572 887	Beregningsgrunnlag	11 762 047	9 822 662
		Kapitaldekning		
14,23 %	16,95 %	Ren kjernekapitaldekning	15,24 %	14,23 %
15,25 %	17,90 %	Kjernekapitaldekning	16,09 %	15,25 %
16,77 %	19,31 %	Kapitaldekning	17,36 %	16,77 %