

4. OBOS-banken AS

Det vises til årsrapport og Pilar 3-rapport for OBOS-banken for en fullstendig beskrivelse av bankens regnskaps- og risikoforhold.

OBOS-banken er et heleid datterdatterselskap av OBOS BBL gjennom det heleide datterselskapet OBOS Finans Holding AS. Aksjekapitalen var ved årsskiftet kr 897,5 mill, fordelt på 8 975 aksjer pålydende kr 100 000. Sum egenkapital utgjorde kr 1 551,1 mill.

Selskapet OBOS Boligkreditt AS er under etablering som et heleid datterselskap av OBOS-banken.

Virksomheten har ca. 63 ansatte ved årsskiftet. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

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 bearbejdes 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. Bedriftsmarkeds-porteføljen 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 2015 var henholdsvis kr 22 662,5 (16 837,7) mill. og kr 30 210,8 (24 377,2) mill. Resultatet før skatt ble kr 199,1 mill. i 2015, mot kr 116,2 mill. i 2014.

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 beløp seg pr. 31.12.15 til kr 19 602,8 mill. Dette er en økning på kr 3 980,8 mill., fra kr 15 622,0 mill. pr. 31.12.14. Banken hadde pr. 31.12.15 kr 252,0 mill. kroner i utlån til tilknyttede selskaper eller konsernselskaper i OBOS relatert til ett byggelånsengasjement mot ett tilknyttet selskap.

I tillegg har OBOS-banken pr. 31.12.15 formidlet lån på til sammen kr 7 547,3 mill. gjennom Eika Boligkreditt AS (EBK). Pr. 31.12.14 var porteføljen kr 7 539,5 mill. Samlet utlån inkludert porteføljen overført til EBK var pr. 31.12.15 kr 27 150,1 mill. (kr 23 161,5 mill. pr. 31.12.14).

Til personmarkedet ytes kortsiktige og langsiktige lån med pant i atkomstdokumenter eller fast eiendom.

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

Den totale utlånsporteføljen på egen balanse fordeler seg som følger:

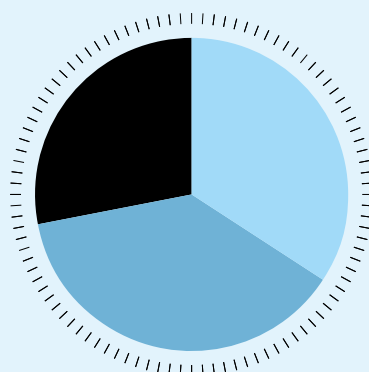
Pr. 31.12.15		Ubenyttet		Nedskrivninger		Herav
Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	bevilgning	Garantier	Individuelle/ gruppe	Sum	misligh. engasj.
Personmarked (PM)	9 349 306	670 392	-	-5 749	10 013 950	75 898
Bedriftsmarked (BM)	10 259 258	108 453	30 391	-	10 398 102	-
Sum hovedsegmenter²	19 608 564	778 845	30 391	-5 749	20 412 052	75 898
Medlemmer i OBOS	7 251 179	496 918	-	-377	7 747 720	1 889
Ansatte i OBOS konsernet ¹	1 263 166	78 441	-	-	1 341 607	-
Øvrig personmarked	834 961	95 033	-	-5 372	924 622	74 008
Sum personmarked	9 349 306	670 392	-	-5 749	10 013 950	75 898
Boligselskaper forvaltet av OBOS	9 887 971	15 313	30 391	-	9 933 675	-
Boligselskaper for øvrig	243 601	-	-	-	243 601	-
OBOS tilknyttede selskaper	84 020	91 990	-	-	176 010	-
Andre næringskunder	43 666	1 150	-	-	44 816	-
Sum bedriftsmarked	10 259 258	108 453	30 391	-	10 398 102	-

¹⁾ Hvorav kr 1,05 mrd. er rentesubsiderte lån til ansatte i OBOS-konsernet.

²⁾ Det er i tillegg blitt innvilget engasjementer for til sammen kr 3,68 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2016–2018, fordelt på kr 1,59 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 2,09 mrd. til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

OBOS-banken definerer sine hovedkundesegmenter til å være bedriftsmarked og personmarked. Innenfor segmentet bedriftsmarked er boligselskaper bankens viktigste kundegruppe. Innen personmarkedet er OBOS medlemmer den dominerende kundegruppen. Hovedvekten av lånene er gitt i det alt vesentlige til kunder som geografisk hører til området Stor-Oslo.

Utlån OBOS-banken



9,35 mrd. kroner ● Personmarkedet
 10,26 mrd. kroner ● Bedriftsmarkedet
 7,55 mrd. kroner ● Lån formidlet til Eika Boligkreditt

4.2.1 Risikoklassifisering av utlån og garantier fra OBOS-banken

Risikoklassifisering							
Pr. 31.12.15	Brutto	Individuell	Ubenyttet		Innvilget,	Maks.	
Beløp i tusen kroner	utlån	nedskriving	bevilgning	Garantier	ikke-utbetalt	eksponering	Prosent
Boliglån med pant <60%	13 361 820	-	660 073	14 173	2 528 777	16 564 843	68,8 %
Boliglån med pant >60%<80%	3 371 119	-871	14 408	-	637 998	4 022 653	16,7 %
Boliglån med pant >80%	923 958	-	452	-	174 863	1 099 272	4,6 %
Næringslån med pant <80%	84 020	-	91 990	-	75 990	252 000	1,0 %
Næringslån med pant >80%	-	-	-	-	-	-	0,0 %
Boliglån uten pant	1 867 647	-4 091	11 923	16 218	262 119	2 153 817	8,9 %
Næringslån uten pant	-	-	-	-	-	-	0,0 %
Sum	19 608 564	-4 962	778 845	30 391	3 679 747	24 092 585	100,0 %

OBOS-banken benytter en risikoklassifisering ut fra sikkerhetsdekning for lånet. Risikogrupperne er delt inn i lån med boligpant innenfor 60 prosent, mellom 60 og 80 prosent og utover 80 prosent, samt lån med næringspant innenfor 80 prosent og utover 80 prosent. Videre er det angitt risikogrupper for usikrede lån. Boliglån uten pant er i all vesentlighet utlån til eierseksjonssameier med pant i fordringsmassen.

OBOS-banken yter lån til personmarked og bedriftsmarked hvor lånene hovedsakelig er godt sikret med pant i fast eiendom i sentrale områder. Bedriftsmarkedsporføljen er i all hovedsak utlån til borettslag, boligaksjeselskap og eierseksjonssameier.

Misligholdte boliglånsgasjementer (forfalt \geq 32 dager) har gjennomsnittlig belåningsgrad på ca. 50 prosent. Misligholdte gasjementer som er usikret utgjør kr 4,0 mill.

Kvaliteten på utlånsporteføljen vurderes til å være høy innen begge hovedsegmenter. Hovedvekten av lånene er gitt innenfor 60 prosent av godkjent verdigrunnlag. Grundig kjennskap til kundene, bl.a. gjennom boligselskapenes tilknytning til OBOS, gir lav kredittrisiko for OBOS-banken.

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 sin primære målsetting.

Utlånsvirksomheten finansieres med egenkapital, innskudd og lån i kapitalmarkedet (senior obligasjonslån, ansvarlige obligasjonslån og fondsobligasjonslån). I tillegg har banken en kontokreditt på kr 300 mill. tilknyttet sin oppgjørskonto i DNB.

OBOS-banken har en «skyggerating» i sertifikat- og obligasjonsmarkedet som gir god tilgang på finansiering.

OBOS-banken meldte 11. januar 2016 at styret i banken har besluttet å etablere et heleid boligkredittselskap. OBOS-banken mottok 19. februar 2016 tillatelse til å etablere OBOS Boligkreditt AS fra Finanstilsynet. Tillatelsen kan tas i bruk ved oppfyllelse av enkelte vilkår. I forbindelse med etablering av eget boligkredittforetak med forventet oppstart i 2016, avvikles distribusjonsavtalen med Eika Boligkreditt AS med virkning fra februar 2017. Gjeldende distribusjonsavtale vil løpe på vanlig måte til februar 2017.

Det følger videre av distribusjonsavtalen at OBOS-banken og Eika Boligkreditt forut for opphøretidspunktet skal søke å komme fram til en avtale om videreføring av OBOS-bankens distribusjonsansvar for eksisterende låneportefølje. Partene anser det som svært sannsynlig at de kommer til enighet om en slik avtale, noe som innebærer at OBOS-banken vil opprettholde en betydelig låneportefølje og finansiering i Eika Boligkreditt de kommende år.

Etter rebalansering av eierskap med grunnlag i OBOS-bankens andel av samlet låneportefølje ved utgangen av 2015, vil OBOS BBL ha en eierandel på 11,7 % av aksjene i Eika Boligkreditt (13,9 % pr. 2014).

4.3.1 Innskudd

Innskuddene i OBOS-banken utgjorde ved utgangen av året kr 11 178,0 mill. Pr. 31.12.14 var innskuddene i OBOS på totalt kr 11 336,8 mill. Innskudd fra personmarkedet endte på totalt kr 5 479,3 mill. mot kr 5 921,9 mill. pr. 31.12.14. Innskudd fra bedriftsmarkedet og konsernselskaper var pr. 31.12.15 kr 5 698,6 mill. (kr 5 414,9 mill. pr. 31.12.14).

Porteføljen av innskudd fordelt seg som følger pr. 31.12.15:

Innskudd fordelt på type og viktigste hovedsegmenter		
Beløp i tusen kroner	31.12.15	31.12.14
Innskudd fra boligselskaper	4 656 802	4 207 961
Innskudd fra bedriftsmarked for øvrig	1 041 841	1 206 921
Innskudd fra personmarked	4 869 634	5 692 036
Innskudd fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid	10 568 277	11 106 918
Innskudd BSU	318 218	203 182
Andre innskudd PM m/avtalt løpetid	291 497	26 708
Innskudd fra og gjeld til kunder med avtalt løpetid	609 715	229 890
Sum innskudd fra og gjeld til kunder	11 177 992	11 336 808

4.3.2 Sertifikat- og obligasjonslån

Banken har pr. 31.12.15 totalt utestående nominelt kr 9 574,0 mill. i verdipapirgjeld, mot kr 3 950,0 mill. pr. 31.12.14.

Utstedt verdipapirgjeld fordeler seg som følger pr. 31.12.15:

Verdipapirgjeld		
Beløp i tusen kroner	31.12.15	31.12.14
Sertifikatgjeld, nominell verdi	-	-
Obligasjonsgjeld, nominell verdi	9 950 000	3 950 000
- Egne ikke-amortiserte obligasjoner	-376 000	-
Amortisering	-7 466	25 345
Justering til virkelig verdi	-43 114	29 737
Sum verdipapirgjeld	9 523 420	4 005 082

Endring i verdipapirgjeld					
	Balanse	Emittert	Forfalt/ innløst	Øvrige endringer	Balanse
Beløp i tusen kroner	31.12.15	2015	2015	2015	31.12.14
Sertifikatgjeld, nominell verdi	-	-	-	-	-
Obligasjonsgjeld, nominell verdi	9 574 000	6 250 000	-626 000	-	3 950 000
Amortisering	-7 466	-	-	-32 811	25 345
Justering til virkelig verdi	-43 114	-	-	-72 851	29 737
Sum verdipapirgjeld	9 523 420	6 250 000	-626 000	-105 662	4 005 082

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 24.

Utstedte lån i NOK pr. 31.12.15

ISIN	Type	Forfall	Nom.verdi	Bokført verdi	Påløpt rente	Gjeldende Løpetid år	rentesats
Obligasjoner til amortisert kost							
NO0010636483 ¹⁾	FRN	15.02.16	424 000	424 272	1 549	0,1	2,86 %
NO0010636467 ¹⁾	Fixed	15.02.17	400 000	409 098	17 359	1,1	4,95 %
NO0010716509	FRN	25.08.17	600 000	599 707	956	1,7	1,55 %
NO0010729098	FRN	08.01.18	1 200 000	1 199 487	4 193	2,0	1,48 %
NO0010740558	FRN	18.06.18	500 000	499 828	284	2,5	1,46 %
NO0010694912	FRN	21.11.18	500 000	499 584	1 138	2,9	2,10 %
NO0010732951	FRN	13.03.19	550 000	549 514	432	3,2	1,57 %
NO0010716517	FRN	26.08.19	830 000	828 798	1 518	3,7	1,78 %
NO0010730237	FRN	30.01.20	700 000	699 596	2 083	4,1	1,70 %
NO0010742455	FRN	30.07.20	700 000	687 930	2 205	4,6	1,80 %
NO0010747777	FRN	19.10.20	700 000	698 720	3 525	4,8	2,45 %
Obligasjoner til virkelig verdi							
NO0010716525 ²⁾	Fixed	26.08.19	470 000	473 711	4 274	3,7	2,60 %
NO0010743537 ²⁾	Fixed	26.11.20	200 000	195 235	409	4,9	2,08 %
NO0010734726 ²⁾	Fixed	23.04.21	1 000 000	973 480	14 862	5,3	2,15 %
NO0010716533 ²⁾	Fixed	25.08.21	300 000	303 035	3 119	5,7	2,95 %
NO0010735483 ²⁾	Fixed	08.05.25	500 000	481 426	9 266	9,4	2,85 %
Sum verdipapirer			9 574 000	9 523 420	67 172	3,7	2,12 %

Alle obligasjonslån er notert på Nordic ABM børsen, de har en bulletstruktur og forfaller i sin helhet på forfallsdato. 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 overtakelses-tidspunktet.

²⁾ Rentesikret fra fast til flytende rente.

4.3.3 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 er i stor grad sammenfallende med renteforfallene på de underliggende inn- og utlån. Avtalene er ført til virkelig verdi i regnskapet.

OBOS-banken hadde følgende rentebytteavtaler pr. 31.12.15:

Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ pr. 31.12.15	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.15	Urealisert verdiendring
Rentebytteavtaler			
Mottar flytende rente, betaler fast rente	392 645	-2 295	-1 598
Sum mottar flytende, betaler fast rente	392 645	-2 295	-1 598

Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ pr. 31.12.15	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.15	Urealisert verdiendring
Rentebytteavtaler			
Mottar fast rente, betaler flytende rente	2 470 000	52 620	62 420
Sum mottar fast, betaler flytende rente	2 470 000	52 620	62 420

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene i sin helhet er inngått med solide nordiske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler. Sikringene har en gjenværende løpetid pr. 31.12.15 som spenner fra ca. 3 måneder til ca. 10 år.

4.4 Finansiell posisjon

4.4.1 Tilgjengelig likviditet

Pr. 31.12.15 hadde OBOS-banken en beregnet tilgjengelig likviditet på totalt kr 2 859,6 mill. (kr 1 041,1 mill. pr. 31.12.14), som fordelte seg som følger:

Likviditetsportefølje		
Beløp i tusen kroner	31.12.15	31.12.14
Kontanter og fordringer på sentralbanker	55 167,7	54 550,8
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	561 805,0	200 301,1
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende papirer	2 242 367,0	785 997,3
Aksjer, andeler og andre vp. med variabel avkastning	289,5	289,5
Sum	2 859 629,1	1 041 138,7

4.4.2 Obligasjons- og sertifikatportefølje

OBOS-banken hadde investert i følgende klasser av obligasjoner/sertifikater pr. 31.12.15:

Lånesektor pr. 31.12.15					
Beløp i tusen kroner	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner (kommune/stat)	0 %	290 047	290 049	290 049	1
Obligasjoner (bank/finans)	10 %	1 975 138	1 952 318	1 952 318	-22 819
Obligasjoner (bank/finans)	20 %	-	-	-	-
Sum		2 265 185	2 242 367	2 242 367	-22 818

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

Balanseført verdi pr. 31.12.14	785 997
Tilgang	1 479 188
Netto urealisert verdiendring	-22 818
Balanseført verdi pr. 31.12.15	2 242 367



Innskuddene i OBOS-banken
utgjorde ved utgangen av året
kr 11 178,0 mill.



4.4.3 Soliditet (kapitaldekning)

OBOS-banken hadde en ansvarlig kapital på totalt kr 1 647,2 mill. pr. 31.12.15 (kr 1 318,6 mill. pr. 31.12.14). Rapportert kapitaldekning var 16,77 % pr. 31.12.15 (16,37 % pr. 31.12.14). Bankens kjernekapitaldekning og rene kjernekapitaldekning var hhv. 15,25 % og 14,23 %. Da banken ikke hadde utstedt ansvarlig lån eller fondsobligasjoner pr. 31.12.14, var kapitaldekningen sammenfallende med kjernekapitaldekning og ren kjernekapitaldekning på dette tidspunktet.

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

Netto ansvarlig kapital		
Beløp i tusen kroner	31.12.15	31.12.14
Aksjekapital	897 500	897 500
Overkurs	412 500	412 500
Annen egenkapital	94 367	9 528
Kvalifiserende del av periodens resultat	146 766	84 839
Sum balanseført egenkapital	1 551 133	1 404 367
Justeringer i ren kjernekapital knyttet til regulatoriske filtre	-74 288	-
Utsatt skattefordel, goodwill og immaterielle eiendeler	-79 157	-85 738
Sum ren kjernekapital	1 397 688	1 318 628
Fondsobligasjon, hybridkapital	99 819	-
Sum kjernekapital	1 497 507	1 318 628
Ansvarlig kapital og annen tilleggskapital	149 730	-
Netto ansvarlig kapital	1 647 237	1 318 628
Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden		
Institusjoner	10 509	8 679
Engasjement med pantesikkerhet i eiendom	553 377	452 496
Forfalte engasjementer	5 612	2 248
Obligasjoner med fortrinnsrett	15 642	4 789
Egenkapitalposisjoner	23	23
Øvrige engasjement	159 500	142 247
Sum kredittrisiko	744 663	610 481
Operasjonell risiko	34 246	31 830
CVA-risiko	6 904	2 235
Minimumskrav ansvarlig kapital	785 813	644 546
Beregningsgrunnlag	9 822 662	8 056 827
Kapitaldekning		
Ren kjernekapitaldekning	14,23 %	16,37 %
Kjernekapitaldekning	15,25 %	16,37 %
Kapitaldekning	16,77 %	16,37 %