

# KVARTALSRAPPORT 3. KVARTAL 2021

## **BOLIGBANKEN ASA**

## Om Boligbanken ASA

Boligbanken er en uavhengig bank og har kontorer i Lillestrøm. Banken er etablert for å yte innskudd og lån til boligselskaper hovedsakelig forvaltet av våre eiere. Banken får kunder via boligbyggelagene og direkte henvendelser fra uavhengige boligselskaper.

Banken mottok endelig tillatelse til oppstart av bankvirksomhet fra Finanstilsynet den 18. august 2021. Resten av 3. kvartal gikk med til å teste IT-systemer live og planlegge for overførsel av driftsmidler. Det var derfor ingen aktivitet i banken i 3.kvartal.

Den 18. oktober 2021 ble 1.600 mill. kroner, i innskuddsmidler fra boligselskapene forvaltet av bankens initiativtakere; ABBL, NBBO og BORI, overført til Boligbanken. Det første lånet ble utbetalt 24. oktober 2021.

Bankens største aksjonærer er BORI BBL, NBBO BBL, Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige, ABBL BBL og Enqvist Boligforvaltning AS med til sammen 90% av utestående aksjer. De resterende aksjene eies av 58 andre aksjonærer. Aksjene i banken er unoterte.

## Utvikling i tredje kvartal 2021

Banken hadde som nevnt ingen virksomhet i tredje kvartal, men gjennomførte et stort arbeid med forberedelser til den dagen alle innskuddene fra boligselskapene skulle flyttes til Boligbanken. Tiden ble brukt til å legge siste hånd på rutineverk, oppbemanning og kjøring av tester på vårt IT-system og betalingsløsninger. Styret ga sin tillatelse til oppstart i styremøte den 30. september og oppstartsdato ble satt til 18. oktober 2021.

Boligbanken signerte en avtale om syndikering av lån med Jernbanepersonalets Bank og Forsikring. Avtalen gir Boligbanken mulighet til å også tilby finansiering til de boligselskaper som har svært store lån i tillegg til å øke andelen kunder banken er i stand til å hjelpe. Avtalen er langsiktig og anses som et positivt bidrag for å styrke Boligbankens posisjon i markedet.

## Finansielle tall

Bankens forvaltningskapital var 295,4 mill. ved kvartalslutt og utgjøres hovedsakelig av egenkapital. Banken hadde ingen utlån eller innlån ved utgangen av kvartalet og de finansielle resultatene bærer preg av dette. Totale kostnader i perioden var på 7,5 mill. og samlet resultat før skatt ble negativt 7,5 mill. Totale

kostnader hittil i år utgjør 11,3 mill., og resultatet hittil i år er på 11,3 mill.

## Likviditet

Banken hadde per 30.09.2021 hovedsakelig plassert aksjekapitalen på konto i DNB som også er Boligbankens clearingbank.

## Markedsutsikter

Boligbanken er en nisjebank for norske boligselskaper, hovedsakelig borettslag og sameier. Den samlede utlånsporteføljen hos bankens eiere er på ca. 15 milliarder kroner, og banken vil derfor ha tilstrekkelig kundetilgang i overskuelig fremtid. Banken har som målsetning å tiltrekke seg nye boligbyggelag som vil dra nytte av bankens tjenester, både som eiere og som kunder.

## Fremtidsutsikter

Banken sender i disse dager ut tilbud om refinansiering til eksisterende kunder av boligbyggelagene. Det forventes god respons og banken forventer å kunne levere på de forventinger vi har skissert i forretningsplanen/investorpresentasjonen.

Det er tre boligbyggelag som står på trappene til å flytte sine kunder til Boligbanken den neste tiden. Første boligbyggelag ut er Haugesund BBL i november/desember, etterfulgt av SEBRA Forvaltning AS og Enqvist Boligforvaltning AS i 1. kvartal, 2022. Alle selskaper kommer med ytterligere innskudd og utlånstakten vil følge på i tilsvarende grad. I tillegg forventer vi at alle de boligselskaper som har sparekonto i andre banker vil ønske å flytte midlene sine til Boligbanken, da vårt tilbud på sparebetingelser skal være konkurransedyktige.

Bankens viktigste, og eneste, fundingkilde er innskudd fra boligselskaper. Det forventes at totale innskudd vil være i henhold til forretningsplanen. I tillegg forventer vi at uavhengige boligselskaper vil ønske å opprette sparekonto hos oss.

## Annen informasjon

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med internasjonale standarder for finansiell rapportering, IFRS, herunder IAS 34.

Regnskapet er ikke revidert

## Resultat- og balanseoppstilling

### Resultat

<i>(tall i '000)</i>	<i>Note</i>	<b>3. kvartal</b>	<b>Hittil i år</b>	<b>År</b>
		<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>		-	-	-
Lønn og andre personalkostnader		1 389	3 642	4 945
Avskrivninger		9	27	36
Andre driftskostnader		6 144	7 515	3 708
Netto verdiendring og gevinst/tap på valuta og finansielle instrumenter		2	130	329
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 545</b>	<b>11 314</b>	<b>9 018</b>
<b>Resultat for perioden før skatt</b>		-	<b>7 545</b>	-
Skatt på ordinært resultat		-	1 886	-
<b>Resultat etter skatt for perioden</b>		-	<b>8 485</b>	-
<b>Utvidet resultatregnskap</b>				
<i>Periodens resultat</i>		-	<b>5 659</b>	-
<i>Andre inntekter og kostnader</i>		-	-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>		-	<b>5 659</b>	-

## Balanse

<i>(tall i '000)</i>	<i>Note</i>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b><i>Eiendeler</i></b>			
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner		295 281	6 079
Varige driftsmidler		132	159
<b>Sum eiendeler</b>		<b>295 413</b>	<b>6 238</b>
<b><i>Gjeld</i></b>			
Ansvarlig lån		-	12 000
Annen gjeld		1 163	1 674
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 163</b>	<b>13 674</b>
<b><i>Egenkapital</i></b>			
Innskutt egenkapital		328 500	15 500
Opptjent egenkapital		- 34 250	- 22 936
<b>Sum egenkapital</b>	2, 3	<b>294 250</b>	<b>- 7 436</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>295 413</b>	<b>6 238</b>

Lillestrøm, 24.11.2021

Styret i Boligbanken ASA

---

 Carine Lindman-Johannesen  
 Styreleder

---

 Erling Rein  
 Styremedlem

---

 Johnny Brevik  
 Styremedlem

---

 Liv-Kari Bystrøm  
 Styremedlem

---

 Steinar Kjærnli  
 Styremedlem

---

 Thomas Nustad  
 Adm. Dir

## Egenkapitaloppstilling

(tall i '000)	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
01.01.2021	15 200	300	- 22 936	7 436
Kapitalforhøyelse Transje 1	70 948	70 948	-	141 897
Kapitalforhøyelse Transje 2	85 552	85 552		
Resultat 30.09.	-	-	- 11 314	11 314
<b>Sum egenkapital 30.09.21</b>	<b>171 700</b>	<b>156 800</b>	<b>- 34 250</b>	<b>294 250</b>

Kapitalforhøyelse Transje 1, registrert 9. juni 2021, ble gjennomført for oppkapitalisering av selskapet i forbindelse med omdanning til Allmennaksjeselskap.

Kapitalforhøyelse Transje 2, registrert 5. juli 2021, ble gjennomført for oppkapitalisering av selskapet i henhold til bankens konsesjonsvilkår. Banken hadde tidligere ett lån på 12 mill. til eiere som ble konvertert til egenkapital i forbindelse med kapitalforhøyelsene.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling	30.09.2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
Resultat før skattekostnad	- 11 314
Avskrivninger	27
Endring i leverandørgjeld	513
Endring i andre tidsavgrensingsposter	- 1 025
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>- 11 798</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	- 12 000
Innbetalinger av egenkapital	313 000
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>301 000</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>289 202</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	6 079
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>295 281</b>
Denne består av:	
Bankinnskudd m.v.	295 281

## Noter til regnskapet

### Note 1 – Generell informasjon

Boligbanken ASA er en nisjebank innen boligbyggelagssektoren, initiert av Boligbyggelagene BORI BBL, Nedre Buskerud Boligbyggelag og Asker og

Bærum Boligbyggelag BA. Banken har kontor med adresse Bjørnsons gate 35, Lillestrøm.

## Note 2 – Regnskapsprinsipper

Delårsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med Forskrift for årsregnskap for banker, kredittforetak og finansieringsforetak, herunder IAS 34.

### VALUTA

Regnskapet er presentert i norske kroner. Tall er oppgitt i hele tusen der ikke annet er spesifisert. Banken har kun transaksjoner i annen valuta forbundet med betalinger til bankens systemleverandør SDC i danske kroner. Transaksjoner i valuta blir omregnet til norske kroner ved bruk av valutakurs på transaksjonstidspunktet. Eventuell tap eller gevinst knyttet til gjennomførte transaksjoner, eller omregning av balanseposter resultatføres i perioden de oppstår.

### FINANSIELLE INSTRUMENTER

I overensstemmelse med IFRS 9 Finansielle instrumenter klassifiseres finansielle instrumenter innenfor virkeområdet til IFRS 9 i følgende kategorier; Virkelig verdi over resultatet, amortisert kost og virkelig verdi over andre inntekter og kostnader. Finansielle eiendeler og forpliktelser omfatter i hovedsak utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, utlån til og fordringer på kunder, sertifikater og obligasjoner, andre fordringer, annen kortsiktig gjeld og innskudd fra og gjeld til kunder. Finansielle eiendeler og forpliktelser balanseføres på det tidspunktet Banken blir part i kontraktmessige betingelser. For utlån til og fordringer på kunder innregnes utlån fra tidspunktet låne utbetales til kunde. Finansielle eiendeler fraregnes når Bankens rettigheter til å motta kontantstrømmer fra eiendelen opphører. Finansielle forpliktelser fraregnes på det tidspunktet rettighetene til de kontraktmessige betingelsene er oppfylt, utløpt eller kansellert. Finansielle forpliktelser som omfatter innskudd fra og gjeld til kunder og annen kortsiktig gjeld innregnes til virkelig verdi fratrukket eventuelle transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles forpliktelsene til amortisert kost etter effektiv rente. Finansielle eiendeler blir klassifisert avhengig av

kjennetegn ved de finansielle eiendelenes kontraktsregulerte kontantstrømmer, og Bankens virksomhetsmodell for de finansielle eiendelene.

Banken har finansielle eiendeler innenfor følgende kategorier: Amortisert kost; Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner. For utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, gjeld til kredittinstitusjoner og innskudd fra kunder, estimeres virkelig verdi til å samsvare med amortisert kost.

### SKATT

Betalbar skatt for perioden som ikke er betalt innregnes som en forpliktelse. Betalbar skatt beregnet på årets skattepliktige resultat. Skattesats som er benyttet ved beregning av skatteposisjoner er 25 prosent.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost med fradrag for akkumulerte avskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er basert på anskaffelseskost fratrukket forventet restverdi og fordeles lineært utover den forventede økonomiske levetid til driftsmiddelet.

### KONTANTSTRØM

Kontantstrøm er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd.

### PENSJON

Boligbanken har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har en kollektiv pensjonsordning som oppfyller kravene i loven. Banken har en innskuddsbasert pensjonsordning for alle ansatte. Innskudd til ordningen betales fortløpende, og det er derfor ingen avsetning til fremtidige pensjonsforpliktelse ved periodeslutt.

### GJELD OG ØVRIGE FORPLIKTELSER

Andre gjeldsposter, inkludert leverandørgjeld, er regnskapsført til amortisert kost.

## Note 3 – Kapitaldekning

<b>Kapitaldekning</b>	<b>30.09.2021</b>
<i>(tall i '000)</i>	
Innbetalt aksjekapital	171 700
Overkursfond	156 800
Annen egenkapital	- 22 936
<b>Sum egenkapital</b>	<b>305 564</b>
Egenkapital som ikke inngår i ren kjernekapital	-
<b>Ren kjernekapital</b>	<b>305 564</b>
<b>Kjernekapital</b>	<b>305 564</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>305 564</b>
<i>(tall i '000)</i>	<b>30.09.2021</b>
Institusjoner	59 056
Øvrige engasjementer	132
<b>Sum Kredittrisiko</b>	<b>59 188</b>
Operasjonell risiko	80 169
<b>Sum beregningsgrunnlag</b>	<b>139 357</b>
<b>Ren kjernekapitaldekning</b>	<b>219 %</b>
<b>Kjernekapitaldekning</b>	<b>219 %</b>
<b>Ansvarlig kapitaldekning</b>	<b>219 %</b>

Boligbanken skal etter avtale med Finanstilsynet, rapportere kapitaldekning for første gang pr 31.12.2021. Beregningen av kapitaldekning for 30.09.2021 er beregnet med bakgrunn i bankens kapital og bankens eiendeler på tidspunktet. Banken har kun bankinnskudd og varige driftsmidler som eiendeler, hvor bankinnskudd utgjør majoriteten. Banken hadde ingen innvilgede, ikke utbetalte lån på tidspunkt for beregningen. Operasjonell risiko er basert på bankens prognoser for de neste 3 årene. Beregningen av operasjonell risiko vil endres så snart banken opparbeider seg historikk for beregningen.

## Note 4 – Største aksjonærer

	Antall aksjer	%
BORI BBL	2 318 181	44,99999 %
Nedre Buskerud Boligbyggelag	1 287 878	24,99999 %
Jernbanepersonalets Forsikring Gjensidige	492 822	9,56654 %
Asker og Bærum Boligbyggelag BA	309 091	6,00000 %
Enqvist Boligforvaltning AS	234 773	4,55736 %
Øvrige investorer	508 770	9,87612 %

**Totalt antall aksjer utgjør 5 151 515.**

## Note 5 - Hendelser etter balansedato

Den 18. oktober 2021 ble litt over 1.600 millioner kroner i innskuddsmidler, fra boligselskapene forvaltet av bankens initiativtakere, overført til Boligbanken. Bankens likviditet er plassert med en fordeling i LCR-papirer på 260 millioner, og likvide obligasjonsfond og bankinnskudd 1633,0 millioner. 100 millioner av kvalifiserte LCR-papirer, med risikovekt 0, er stilt som sikkerhet for bankens CAP og vil således ikke telle med i bankens beregning av LCR.

Det første lånet ble utbetalt fra banken 24. oktober 2021.



**BoligBanken ASA**

Bjørnsons gate 35  
2000 Lillestrøm

63 81 04 00

[www.boligbanken.no](http://www.boligbanken.no)