

Delårsrapport
4. kvartal 2017

Innhold

	<u>side</u>		<u>side</u>
01 Dette er OBOS	3	11 Noter	32
02 Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	5	Note 1 – Regnskapsprinsipper og estimater	32
03 Hovedpunkter hittil i år	7	Note 2 – Virksomhetsområdene	34
04 Hovedtall	8	Note 3 – Driftsinntekter	35
05 Medlemsorganisasjonen OBOS	12	Note 4 – Investeringseiendom	35
06 Personal	14	Note 5 – Opplysninger om investeringseiendom	36
07 Virksomhetsområdene	15	Note 6 – Finansielle anleggsmidler og omløpsmidler	36
7.1 Boligutvikling	15	Note 7 – Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	37
7.2 Forvaltning og rådgivning	16	Note 8 – Rentebærende gjeld	38
7.3 Næringseiendom	17	Note 9 – Tilgjengelig likviditet	39
7.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling	18	Note 10 – Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken	39
7.5 Aksjeinvesteringer	19	Note 11 – Vesentlige transaksjoner	40
7.6 Annen virksomhet	19	Note 12 – Transaksjoner nærstående parter	40
08 Risiko og risikostyring	20	Note 13 – Hendelser etter balansedagen	41
09 Verdijustert egenkapital	23	Note 14 – Resultat og balanse OBOS morselskap	41
10 Regnskapsoppstillinger	24	12 Markedsutvikling – makrobildet	44
10.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet	24		
10.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet	26		
10.3 Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet	28		
10.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet	30		



01 Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Medlemseid

OBOS er en medlemseid virksomhet. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. OBOS har medlemmer i de fleste av Norges kommuner og er etablert i de største byregionene.

Styret i OBOS vedtok i 2016 en ny visjon for konsernet: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen inngår i en ny strategi fram mot 2021. Strategien slår fast at OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Dette støttes av fem hovedprioriteringer: Ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder. Strategien er en naturlig videreutvikling av OBOS' tidligere strategi, med en ekstra betoning av konsernets ambisjon og forpliktelse som samfunnsutvikler. I tillegg til den overordnede strategien mot 2021, er det etablert en varemerkestrategi for OBOS. Denne strategien skal sikre tydelighet rundt merkevaren OBOS, samt være retningsgivende for hvordan OBOS ønsker å framstå internt mot våre ansatte og eksternt mot våre kunder, forretningsforbindelser og øvrig marked.

Forretningsområder

OBOS er Norges største boligbygger og en av de største i Norden. OBOS har som hovedoppgave å drive utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. Virksomheten er inndelt i forretningsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank, forsikring og eiendomsmegling. I tillegg har OBOS fokus på fornybar energi gjennom bygging av småkraftverk. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret ligger i Oslo.

”

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer



Fornebu, Bærum

I februar 2018 fremla administrasjonen i Bærum kommune innstilling til ny kommunedelplan for Fornebu. Planen legger opp til en økning i antall boliger på OBOS sine tomter, fra ca. 2 600 boliger til over 5 000 boliger.



Svaletuet Storøya, Bærum

OBOS bygger 500 boliger på Storøya på Fornebu. Her bor du nær sjøen og med fine turmuligheter rett utenfor døren.

02

Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Resultatet før skatt i 2017 ble 2 643 millioner kroner, mot 2 837 millioner kroner i 2016. Operasjonelt resultat før skatt i 2017 var 3 213 millioner kroner mot 2 402 millioner kroner i 2016. Ved årsskiftet var konsernet verdijusterte egenkapital på kr 29 752 millioner kroner. Resultatene skapes av god drift, strategiske salg og et godt boligmarked de siste årene og gir et solid fundament for å skape merverdier for medlemmer og samfunn.

Godt boligmarked og synergier mellom virksomhetsområdene

OBOS satte som mål i sin nye konsernstrategi i 2016 å bli Nordens største boligbygger innen 2021. Vi nådde målet i 2017 med 4 356 igangsatte boliger, hvorav OBOS sin andel var 3 901 boliger. Ved årsskiftet hadde OBOS hele 6 605 boliger under produksjon, hvorav OBOS sin andel var 5 827 boliger. Operasjonelt resultat for boligutvikling ble også rekordhøye 1,421 mrd kroner.

Samtidig har 2017 vært et krevende år i forhold til salg av nye boliger. Etter flere år med kraftig prisstigning, fikk boligprisene en korleksjon både i Norge og Sverige. Samlet sett ble det solgt 3 387 boliger i selskaper eid eller deleid av OBOS i 2017, mot 4 541 boliger i 2016. Nedgangen i salgsverdi er på 4,4 milliarder kroner og samlet tilbake på 2015 nivå.

Nedgangen i salg vil påvirke igangsettingstakten i 2018 og dermed leveranser og resultat fra boligutvikling fremover. OBOS vil tilpasse sin boligproduksjon til markedet, og har nødvendig fleksibilitet, soliditet og likviditet til å håndtere også en slik situasjon. Vi har imidlertid tro på et bedret marked utover i 2018 både i Norge og Sverige og vil stadig søke nye muligheter.

I februar 2018 fremla administrasjonen i Bærum kommune innstilling til ny kommunedelplan for Fornebu. Planen legger opp til en økning i antall boliger på OBOS sine

tomter, fra ca. 2 600 boliger til over 5000 boliger. Endelig plan forventes vedtatt i løpet av annet kvartal 2018.

Synergien mellom boligbygging, forvaltning og bank har også gitt solid volum og resultatvekst både i OBOS-banken og boligforvaltningen i 2017. Konsernet øker trykket på kryssalg og digitalisering fremover for å understøtte vekst på tvers av virksomhetsområdene.

Næringseiendom og strategiske nedvalg

Næringseiendom har over tid vært en viktig verdidriver i OBOS. I takt med OBOS sin strategiske målsetning om å være en by- og stedsutvikler, er satsingen på nærings-eiendom forsterket, noe som har gitt grunnlag for solide økonomiske resultater også i 2017.

Det er i 2017 gjennomført flere større selskaps- og aksjesalg som følge av strategi og tilpasning til endrede markedsforhold. Salg av de heleide selskapene OBOS Forsikring og Gårdpass, samt aksjeposter i Finn Eiendom og JM AB har gitt en betydelig gevinst.

Medlemsvekst

I løpet av året fikk OBOS 18 651 flere medlemmer. Ved utgangen av året hadde OBOS 435 451 betalende medlemmer. Vi er svært ydmyke over den tillit som ligger i medlemsveksten.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre dyktige ansatte, samarbeidspartnere, kunder og medlemmer for deres bidrag til et fantastisk 2017 for OBOS.

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef



Vollebakk, Oslo

Vollebakk skal bli et grønt og urbant område i bydel Bjerke.

Antall boliger: 800

Boligtyper: Leiligheter i borettslag

Størrelser: 39–151 kvm (2–4 rom)

Innflytting: 2. kvartal 2019

Status: I salg nå

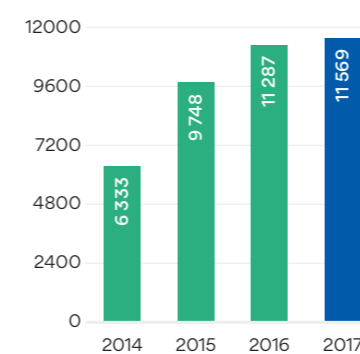


03 Hovedpunkter hittil i år

- 435 451 betalende medlemmer. En økning på 18 651 fra 2016.
- 20,9% benyttet forkjøp.
- Salg av 3 387 (3 107 netto) boliger til en verdi av 12 223 mill. kroner (10 749 mill. kroner netto).
- OBOS Forsikring og aksjer i Finn Eiendom er solgt med en samlet gevinst på 117 mill. kroner.
- Salg av investeringseiendom og eierposten i JM AB har gitt operasjonelle gevinster på henholdsvis 351 og 157 mill. kroner.
- 20,5% utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 10,9%.
- Etablert egen divisjon for digitale tjenester som skal styrke OBOS' konkurransekraft innenfor digital tjenesteutvikling.
- Kjøpt 50% av Økernveien 115 på Økern i Oslo. Tomten gir potensiale for 600 boliger.
- Kjøpt 50% av en større tomt på Vollebakk, nord i Hovinbyen i Oslo. Området kan gi plass for inntil 800 boliger, butikker og andre servicefunksjoner.
- OBOS med samarbeidspartnere har kjøpt eien- dommen Lade Teknopark med naboeiendommer i Trondheim. Området gir mulighet for utvikling av opp mot 1 000 boliger. OBOS' eierandel er 33%.
- Block Watne med samarbeidspartner har kjøpt en større tomt i Ås kommune med potensial for 600 boliger. OBOS' eierandel er 50%, og forventet byggestart er i 2019. Samme selskap har kjøpt en tomt i Moss med potensial for inntil 250 boliger. Forventet salgsstart er i 2020/ 2021.

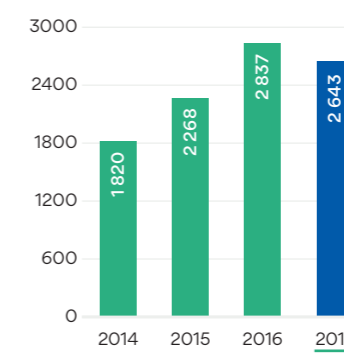
Driftsinntekter

(mill. kroner)



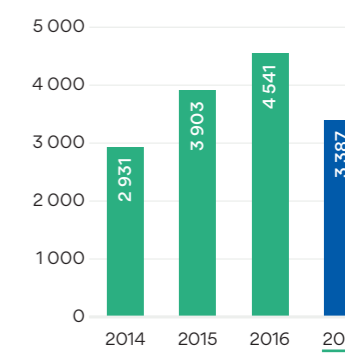
Resultat før skatt

(mill. kroner)

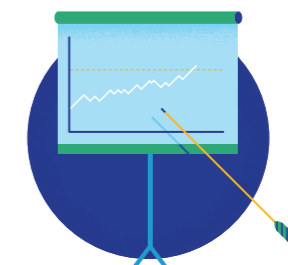


Solgte boliger

(brutto antall)



04 Hovedtall



Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Boligutvikling	3 093	3 017	10 915	10 251
Forvaltning og rådgivning	228	223	907	862
Næringseiendom	273	312	881	1 125
Bank, forsikring og eiendomsmegling	116	125	480	482
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet/elimineringer	-6	-6	41	52
Inntekter, operasjonelt	3 704	3 672	13 223	12 773
Boligutvikling	501	453	1 421	1 274
Forvaltning og rådgivning	53	54	206	188
Næringseiendom	267	396	887	649
Bank, forsikring og eiendomsmegling	59	-14	349	106
Aksjeinvesteringer	118	96	510	299
Annen virksomhet/elimineringer	-34	-54	-161	-114
Resultat, operasjonelt	965	932	3 213	2 402
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-140	-148	-482	-652
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-103	-84	-402	-84
Verdiendring aksjeinvesteringer	-30	146	-87	153
Verdiendring finansielle derivater	2	28	-7	50
Verdiendring investeringseiendom	185	557	429	794
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	79	157	103	238
Andre forskjeller	-26	-54	-124	-65
Resultat før skatt	931	1 533	2 643	2 837

Operasjonelle inntekter endte på 13 223 mill. kroner, opp 450 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Den positive utviklingen er i all hovedsak drevet av høy byggeaktivitet og produksjon i fabrikkene og på byggeplassene i Boligutvikling. I motsatt retning trekker Næringseiendom hvor inntektene er 245 mill. kroner lavere. Dette forklares av salgene av OBOS Basale og Gårdpass. De øvrige virksomhetsområdene har omsetning på nivå med fjoråret.

Operasjonelt resultat endte på 3 213 mill. kroner, en økning på 811 mill. kroner sammenlignet med 2016. Gevinster ved salg av investeringseiendom og OBOS Forsikring forklarer henholdsvis 351 og 64 mill. kroner. Videre kommer gevinst ved salg av eierpostene i JM AB og Finn Eiendom på henholdsvis 157 og 53 mill. kroner. I tillegg er det realisert gevinster ved salg av noen mindre aksjeposter på totalt 7 mill. kroner. Salget av OBOS Forsikring samt Finn Eiendom hører til virksomhetsområdet Bank, forsikring og eiendomsmegling, mens investeringseiendom og aksjesalg hører til henholdsvis Næringseiendom og Aksjeinvesteringer.

Justert for disse salgene er resultatforbedringen 179 mill. kroner. Boligutvikling og Bank, forsikring og eiendomsmegling har økt resultatet med henholdsvis 147 og 126 mill. kroner. Førstnevnte forklares av den økte byggeaktiviteten som nevnt ovenfor. I tillegg ble fjorårets regnskap negativt påvirket av ekstraordinære avsetninger som følge av konkursen til en entreprenør benyttet av OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu. Resultatforbedringen i Bank, forsikring og eiendomsmegling forklares med 62 mill. kroner i økte netto rente- og provisjonsinntekter i OBOS-banken samt redusert underskudd i OBOS Forsikring. Selskapet hadde i 2016 et underskudd på 55 mill. kroner sammenlignet med minus 6 mill. kroner fram til salgstidspunktet i 2017. Næringseiendom rapporterer 113 mill. kroner lavere resultat enn i 2016, forklart ved fjorårets salg av OBOS Basale, som ga en gevinst på 219 mill. kroner.

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 2 643 mill. kroner. Dette er en reduksjon sammenlignet med

operasjonelt resultat på 570 mill. kroner. Det meste av forskjellen forklares av overgangen fra inntektsføring etter løpende avregning i det operasjonelle resultat til fullført kontraktsmetode (IFRIC 15) i finansregnskapet. I 2017 reduserer IFRIC 15 resultatet med 482 mill. kroner. Dette forklares av relativt få ferdigstilte boliger sammenlignet med byggeaktiviteten.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer er knyttet til reversering av de operasjonelle gevinstene ved salg av investeringseiendom, JM og øvrige aksjeposter som omtalt tidligere. Disse gevinstene framkommer ikke i finansregnskapet, da eiendelene innregnes løpende til virkelig verdi. I tillegg inneholder denne posten en gevinst innregnet i finansregnskapet som følge av overgang fra investering i tilknyttet selskap til datterselskap for Aslakveien og Vollebekk (boligprosjekt på Røa og Vollebekk i Oslo). Tidligere eierandel som tilknyttet selskap realiseres basert på virkelig verdi for aksjene. Bokført gevinst på totalt 112 mill. kroner i finansregnskapet inkluderes i operasjonelt resultat for Boligutvikling i takt med prosjektutbyggingen.

Negativ verdiendring på aksjeinvesteringer (hovedsakelig Multiconsult) påvirker finansregnskapet negativt sammenlignet med det operasjonelle resultatet.

I positiv retning trekker verdiendring på investeringseiendommer på totalt 533 mill. kroner, hvorav verdiendring i tilknyttede selskaper utgjør 103 mill. kroner. Verdiendringen knytter seg hovedsakelig til næringseiendom for kjøpesentre og kontor, utleieboliger, KPI-regulering samt Portalen i Lillestrøm, som ble ferdigstilt i år.

Andre forskjeller forklares hovedsakelig av interngevinster inkludert i det operasjonelle resultatet til Næringseiendom. Interngevinster oppstår som følge av salg av tomter internt i konsernet. I det operasjonelle resultatet oppløses disse i takt med realisering av tomtene. Dette reverseres i finansregnskapet da byggeprosjektene ikke er ferdigstilt.

Balanse OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2017	31.12.2016
Immaterielle eiendeler	1 939	1 886
Varige driftsmidler	1 524	1 282
Investerings eiendommer	10 866	10 089
Utlån fra bankvirksomhet	28 480	23 716
Andre anleggsmidler	12 060	10 062
Sum anleggsmidler	54 870	47 036
Varelager	16 215	13 809
Utlån fra bankvirksomhet	234	146
Andre omløpsmidler	1 853	2 148
Kontanter og kontantekvivalenter	1 257	1 518
Sum omløpsmidler	19 560	17 622
Sum eiendeler	74 430	64 658
Egenkapital	19 915	17 391
Langsiktig rentebærende gjeld	25 143	18 644
Annen langsiktig gjeld	2 036	2 002
Bankinnskudd fra kunder	15 133	14 080
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 983	7 413
Annen kortsiktig gjeld	5 220	5 128
Gjeld	54 515	47 267
Gjeld og egenkapital	74 430	64 658
Egenkapitalandel	26,8 %	26,9 %

Totalbalansen til OBOS-konsernet har fra 31.12.2016 til 31.12.2017 økt med 9 772 mill. kroner til 74 430 mill. kroner. Økningen forklares i stor grad av vekst i utlån og økte finansielle anleggsmidler i OBOS-banken. I tillegg eier morselskapet pengemarkedsfond for 1 587 mill. kroner ved utgangen av året (250 mill. kroner i 2016). Videre vokser varelageret som følge av økt byggeaktivitet. Rentebærende gjeld har i perioden økt med 6 069 mill. kroner, hovedsakelig forklart av de samme forholdene. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 19 915 mill. kroner, en økning på 2 524 mill. kroner. Egenkapitalandel er 26,8% pr. 31.12.2017.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 29 752 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 84 266 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 35,3% og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 56,4%.

Se note 10 for oversikt over OBOS-konsernets balanse eksklusive OBOS-banken, samt eget avsnitt senere i rapporten for oversikt over verdijustert egenkapital.



Tiller Hageby, Trondheim

Tiller Hageby vil romme 135 kvalitetsboliger av alle slag – fra romslige eneboliger til små lettstelte leiligheter – og alle med store, gode grøntarealer rundt.

05 Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 2017 har OBOS 435 451 betalende medlemmer, en økning på 18 651 fra utgangen av 2016, da det var 416 800 betalende medlemmer.

En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. I 2017 endte andelen benyttet forkjøpsrett på 20,9%

”
Andel benyttet forkjøp
i 2017 ble 20,9%.



**Elvegata 11,
Brummunddal**
Elvegata 11 består av tre lavblokker i to og fire etasjer, med til sammen 40 leiligheter. Alle boligene er solgt.

Antall boliger: 40
Innflytting: januar 2018



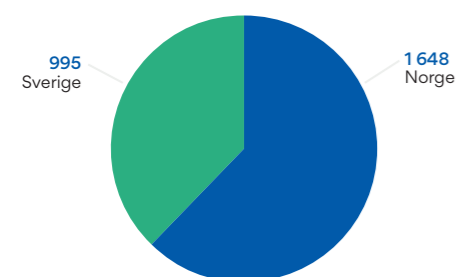
Stålverkskroken, Oslo
Salget av første og andre salgstrinn i Stålverkskroken er godt i gang.

Antall boliger: 66 (1. og 2. salgstrinn)
Størrelser: 42–116 kvm

06 Personal

Antall ansatte

Ved utgangen av 2017 hadde OBOS-konsernet 2 643 ansatte, hvorav 1 648 i Norge og 995 i Sverige.



	2017	2016	2015
1. kvartal	2 568	2 591	2 254
2. kvartal	2 597	2 665	2 324
3. kvartal	2 621	2 683	2 412
4. kvartal	2 643	2 498	2 540

”
OBOS-konsernet har
2 643 ansatte

Sykefravær

Sykefraværet endte på 3,7% i 4. kvartal 2017 og 3,8% for året. Dette er lavere enn i 2016 og innenfor målsetningen om et sykefravær under 4%.

	2017	2016	2015
1. kvartal	4,6%	4,8%	4,9%
2. kvartal	4,2%	4,4%	4,1%
3. kvartal	2,9%	3,3%	3,1%
4. kvartal	3,7%	3,9%	4,2%
Totalt for året	3,8%	4,1%	4,0%

07 Virksomhetsområdene

7.1 Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Prosjektinntekter	2 961	2 956	10 667	10 074
Andre inntekter	132	62	247	178
Sum driftsinntekter	3 093	3 017	10 915	10 251
Resultat før skatt	501	453	1 421	1 274
Antall solgte boliger	637	1 087	3 387	4 541
– herav OBOS' verdimeslige andel	603	951	3 107	3 925
Verdi solgte boliger	2 489	3 846	12 223	16 618
– herav OBOS' verdimeslige andel	2 291	3 254	10 749	14 041
Antall boliger i produksjon	6 605	5 619	6 605	5 619
– herav OBOS' verdimeslige andel	5 827	4 825	5 827	4 825
Antall igangsatte boliger	1 534	1 347	4 356	3 906
– herav OBOS' verdimeslige andel	1 463	1 246	3 901	3 503
Antall ferdigstilte boliger	953	1 464	3 370	3 359
– herav OBOS' verdimeslige andel	835	1 251	2 899	2 943
Antall ferdigstilte usolgte boliger OBOS' andel	245	270	245	270

Boligutvikling oppnådde en inntekt på 10 915 mill. kroner i 2017. Sammenlignet med samme periode i 2016 er dette en økning på 663 mill. kroner. Inntektene har økt både i den norske og den svenske virksomheten. Størst har veksten vært for selskapene OBOS Nye Hjem, Block Watne og OBOS Sverige.

Resultat før skatt ble 1 421 mill. kroner, mot 1 274 mill. kroner i 2016. Det tilsvarer en økning på 147 mill. kroner. Forbedringen i resultatet forklares i hovedsak av bedre resultat fra OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu og Block Watne.

Det er solgt 3 387 boliger i prosjekter i regi av OBOS, hvorav OBOS' verdimeslige andel utgjør 3 107 boliger til en verdi på 10 749 mill. kroner. Sistnevnte utgjør en reduksjon på 23% sammenlignet med 2016. I Norge er det solgt 1 726 boliger, hvor OBOS' verdimeslige andel er 1 446 boliger. I Sverige er det solgt 1 661 boliger.

Tomtebanken til konsernet er på anslagsvis 39 000 boliger brutto, hvorav OBOS' økonomiske andel utgjør rundt 35 000 boliger. Den svenske andelen av tomtebanken utgjør i overkant av 6 000 boliger. I tillegg er det et potensial for økt tomteutnyttelse på Fornebu i Fase 2.

OBOS har ved utgangen av 2017 6 605 boliger i produksjon, hvorav OBOS' verdimeslige andel utgjør 5 827 boliger. Antall solgte boliger under produksjon utgjør henholdsvis 4 711 og 4 087 boliger. Dette gir en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 70% i antall (netto).

OBOS har i 2017 vedtatt igangsetting av 4 356 boliger, hvor OBOS' verdimeslige andel utgjør 3 901 boliger. Ferdigstilte boliger utgjør 3 370 boliger, hvorav OBOS' verdimeslige andel utgjør 2 899 boliger.

OBOS har ved utgangen av året 245 ferdigstilte usolgte boliger, en nedgang på syv enheter fra utgangen av forrige kvartal.

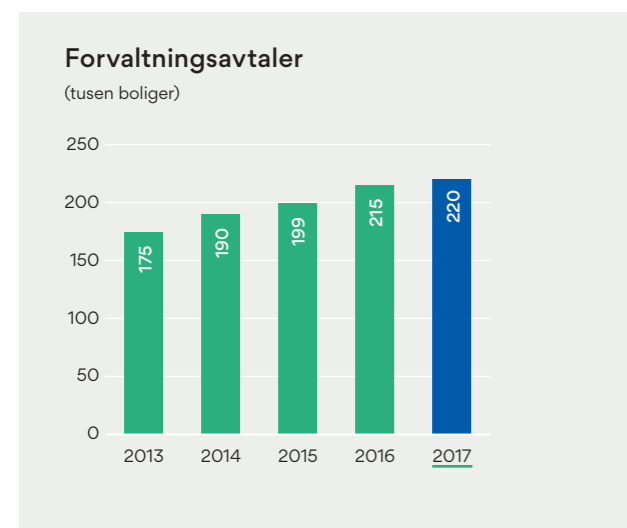
7.2 Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Driftsinntekter	228	223	907	862
Resultat før skatt	53	54	206	188

Forvaltning og rådgivning har driftsinntekter på 907 mill. kroner. Økningen fra samme periode i 2016 forklares i hovedsak av økte inntekter fra tekniske konsulenttjenester og en god vekst i antall boligselskaper til forvaltning.

Resultat før skatt endte på 206 mill. kroner, som tilsvarer en økning på 17 mill. kroner fra samme tid i 2016, og forklares hovedsakelig av topplinjeveksten.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 117 boligselskaper, med til sammen 219 873 boliger.



7.3 Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Leieinntekter	189	191	716	700
Drifts- og forvaltningsinntekter	22	99	93	369
Andre inntekter	61	22	72	56
Sum driftsinntekter	273	312	881	1 125
Resultat før skatt	267	396	887	649
Verdiendring investeringseiendom	185	557	429	794
Økonomisk ledighet			3,8%	3,1%

Næringseiendom rapporterer driftsinntekter i 2017 på 881 mill. kroner. Dette er 245 mill. kroner lavere enn i 2016. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere inntekter fra drift og forvaltning som følge av salget av OBOS Basale og Gårdpass.

Resultat før skatt endte på 887 mill. kroner, mot 649 mill. kroner i 2016. Økningen forklares hovedsakelig av gevinst ved salg av Vitaminveien 1 og Christian Krohgs gate 32. Salgene bidrar med en operasjonell gevinst på 351 mill. kroner. I negativ retning trekker fjorårets salg av OBOS Basale som forklart tidligere.

Portalen Kontorbygg på Lillestrøm ble ferdigstilt i juni 2017. Bygget er på 17 700 m² og er 94% utleid pr. 4. kvartal 2017. Første leietaker flyttet inn i forretningslokalene på Portalen i fjerde kvartal og Portalen Hotell ble overlevert leietaker 8. januar 2018.

Det nye senteret på Oppsal har nådd milepælen tett bygg, og tekniske installasjoner og innvendige arbeider pågår. Bygget er på 5 000 m² og er 87% utleid ved utgangen av året.

I nytt boligbygg i Cecilie Thoresen vei 12 pågår grunnarbeider, fundamentering og montasje av prefabrikerte betongelementer til 3 500 m² næringslokaler i 1. etasje. Lokalene i Cecilie Thoresen vei 12 er fullt utleid. I Freserveien 1 i Kværnerbyen pågår grunnarbeider for nytt kontorbygg på 39 000 m², og på Lambertseter Sør er det godkjent rammesøknad for 6 000 m² kontorbygg.

Torgbyggene på Ulven ble ferdigstilt i april 2017 og er på totalt 21 000 m². I Persveien 26 er et nybygg på 7 300 m² ferdigstilt. Bygget er fullt utleid til Loomis, som overtok 8. januar 2018. Persveien 26 ble solgt i juli 2017 og forventet overtakelse er 3. kvartal 2018.

I 2017 hadde OBOS to kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt etter omsetning. OBOS-sentrene hadde i 2017 en økning på 1,5% i omsetning mot bransjens økning på 1,8%. Korrigert for arealendringer var bransjeveksten på 0,9% i 2017. (Kilde: Kvarud Analyse).

7.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Netto rente- og provisjonsinntekter	83	64	292	229
Premieinntekt skadeforsikring	-	25	46	96
Eiendomsmegling	29	32	126	144
Andre driftsinntekter	5	4	17	13
Sum driftsinntekter	116	125	480	482
Resultat før skatt	59	-14	349	106
Nøkkeltall OBOS-banken konsern				
Innskudd i % av utlån			53,3%	59,0%
Ren kjernekapitaldekning			16,3%	15,2%
Kapitaldekning			19,6%	17,4%

Bank, forsikring og eiendomsmegling viser et resultat før skatt på 349 mill. kroner. Dette er 243 mill. kroner høyere enn i 2016. Gevinster ved salg av OBOS Forsikring og aksjer i Finn Eiendom forklarer henholdsvis 64 og 53 mill. kroner av resultatforbedringen.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 197 mill. kroner, mot 124 mill. kroner i 2016. Den sterke resultatforbedringen skyldes hovedsakelig økte netto rente- og kredittprovisjonsinntekter. Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter inkludert provisjonsinntekter fra Eika Boligkreditt (EBK) og netto renteinntekter fra sikringsinstrumenter fratrukket rentekostnader på fond-sobligasjoner er økt til 304 mill. kroner hittil i år, fra 243 mill. kroner i fjor. Utviklingen i bankens netto rentemargin er positiv, både sammenlignet med tilsvarende periode i fjor og foregående kvartal. Provisjonsinntektene fra EBK har økt i kvartalet sammenlignet med foregående kvartal og samme periode i 2016, som følge av marginforbedring. OBOS-bankens portefølje av lån formidlet til EBK reduseres løpende i henhold til inngått avviklingsavtale.

OBOS-banken opplever fortsatt både sterk aktivitet og konkurranse innenfor sine forretningsområder. Den siste tids bevegelser i boligmarkedet har imidlertid foreløpig ikke gitt utslag på margin-, vekst- eller tapsbildet. Det er så langt heller ingen signaler som indikerer at endringer vil skje i nærmeste framtid. Gunstige kredittspreader på bankens netto utstedte obligasjoner med fortrinnsrett samt lavere nivåer på Nibor-renten i perioden, har medført vedvarende lave gjennomsnittlige innlånskostnader i kvartalet.

OBOS-bankens kostnadsprosent justert for verdiendring ble 42,7%. Kostnadsprosenten utvikler seg i positiv retning i henhold til bankens vedtatte strategi.

OBOS Boligkreditt hadde ved utgangen av året utstedt totalt 11 000 mill. kroner i obligasjoner med fortrinnsrett. Bokført egenbeholdning av OBOS Boligkreditts obligasjoner på morbankens balanse ved utgangen av kvartalet var 400 mill. kroner. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av OBOS Boligkreditt er tildelt Aaa-rating av Moody's.

Netto verdiendringer på finansielle instrumenter hadde en positiv resultatteffekt i perioden på 35 mill. kroner, hvorav 21 mill. kroner er relatert til likviditetsporteføljen og gevinst/tap på verdipapirer. Dette er i all hovedsak forklart av inngang i kredittspreader på bankens likviditetsportefølje. Resterende 15 mill. kroner er knyttet til netto renteinntekter på bankens sikringsinstrumenter. Tilsvarende tall for samme periode i 2016 var 28 mill. kroner, hvorav 12 mill. kroner var relatert til likviditetsporteføljen, og 16 mill. kroner til netto renteinntekter fra bankens sikringsinstrumenter.

Samlet brutto utlansvekst endte på 10,9%, fordelt på 12,4% til personmarkedet og 10,0% til bedriftsmarkedet (hovedsakelig borettslag og sameier). Kapitaldekningen i banken endte på 16,3% ved årets slutt, sammenlignet 15,2% ved utgangen av 2016. Se publiserte regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS pr. 4. kvartal 2017 på hjemmesiden til OBOS for mer informasjon.

OBOS Forsikring er som tidligere beskrevet solgt med virkning fra 1. juni 2017 og inngår i regnskapet fram til 30. mai 2017. Resultatet endte på minus 6 mill. kroner mot minus 55 mill. kroner i 2016.

OBOS Eiendomsmeglere har i 2017 solgt 2 027 boliger. Sammenlignet med fjoråret er dette en nedgang på 398 enheter. Resultatet fra meglervirksomheten endte på 9 mill. kroner mot minus 2 mill. kroner i 2016.

7.5 Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Resultatandel fra tilknyttede selskap	117	101	307	268
Utbytte og gevinster	6	2	228	53
Kostnader	-5	-6	-25	-22
Resultat før skatt	118	96	510	299

Aksjeinvesteringer består av konsernets aksjeposter i Veidekke og AF Gruppen, samt eierandeler i øvrige markedsbaserte aksjer.

Resultatet endte på 510 mill. kroner. Økningen fra fjoråret forklares i hovedsak av operasjonelle gevinster ved salg av aksjene i JM AB på 157 mill. kroner. I tillegg er det realisert

7 mill. kroner i øvrige gevinster mot 4 mill. kroner i 2016. Det er også mottatt 15 mill. kroner mer i utbytte enn på samme tid i 2016.

OBOS eier ved utgangen av kvartalet 17,8% av Veidekke og 18,4% av AF Gruppen. Se note 7 for mer informasjon om tilknyttede selskap klassifisert som Aksjeinvesteringer.

7.6 Annen virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Driftsinntekter	-6	-6	41	52
Resultat før skatt	-34	-54	-161	-114

Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk, divisjon for digitale tjenester og konsernenheter. Innenfor konsernenheter inngår medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, OBOS

gir tilbake, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt sentrale stabs- og støttefunksjoner.

08

Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer, som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko. Hver av disse hoveddelene omfatter en rekke ulike risikoelementer. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risikoer håndteres ved at styret fastlegger rammene for risikoappetitt innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer om utvikling i risikofaktorene til styret.

OPERASJONELL RISIKO

De viktigste operasjonelle risikoer i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Virksomheten har omfattende kontrollrutiner, og ledelsen overvåker den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen med tanke på en akseptabel risikoeksponering og et godt grunnlag for lønnsomhet. Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og implementert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø og sikkerhet.

Boligsektoren er gjenstand for betydelig lovregulering, og har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren gjennom utstrakt myndighetskontakt og som høringsinstans. For næringseiendom er risikoen knyttet til utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter og økt ledighet vurderes som lav.

Operasjonell risiko i OBOS-banken omfatter risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser og systemer, samt brudd på lover og regler. Dette følges opp i henhold til etablerte rutiner og rapporteringsregime.

Operasjonelle risikoer knyttet til øvrige forretningsområder i OBOS følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer.

FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kredittrisiko og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt en finansstrategi som legger rammene for den finansielle risikostyringen, og gir retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring samt rentestrategi i konsernet.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer som er utsatt for markedssvingninger. For de strategiske investeringene har styret lagt til grunn et langsiktig eierskap. Utviklingen i aksjeporteføljen følges opp av ledelsen og styret.

Endringer i rentenivå har betydning for konsernets innlånskostnader og vil påvirke verdsettelsen av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har fastsatt en rentestrategi som legger prinsipper for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko.

OBOS har i hovedsak inntekter og kostnader i norske kroner. OBOS har også betydelig boligvirksomhet i Sverige og er derfor eksponert for valutarisiko. For å redusere effekten av kursendringer har konsernet inngått valutasikringsavtaler i tråd med vedtatt finansstrategi.

Kredittrisiko

Finansstrategien legger rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til en lavest mulig kostnad. OBOS benytter både bankmarkedet og sertifikat- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av sin virksomhet. Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likviditetsreserve skal holdes i kortsiktige, likvide rentepapirer med lav risiko, og den skal være en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd.

Kredittrisikoen i OBOS-banken anses som lav da lån ytes med pant, enten i boligselskapets faste eiendom eller i medlemmers andeler eller faste eiendom. Utlånsporteføljen er godt sikret. Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten anses som lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har store og langsiktige kredittrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. OBOS morselskap har kredittrammer på 2 500 mill. kroner i tillegg til kassekreditt på 400 mill. kroner. På konsernnivå er totale trekkrammer og kassekreditter på 4 200 mill. kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av kvartalet. Utrukne kredittrammer var ved utgangen av kvartalet 3 365 mill. kroner. Se note 9 for ytterligere informasjon. Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer for likviditetsstyringen og ved å ha store, utrukne kredittrammer tilgjengelig.

MARKEDSRISIKO

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Den makroøkonomiske utviklingen, med bedring i sysselsettingen og langvarig lav rente, om enn noe økt i forhold til i dag, taler generelt for at risikoen i eiendomsmarkedet

er redusert. Utsikter til stabil eller noe høyere oljepris, samt økning i oljeinvesteringene, taler isolert sett for lavere risiko knyttet til boligprisutvikling og nyboligsalg i Rogaland og andre kystområder. Begrensning i kunders tilgang på kreditt vil fortsatt virke dempende på utviklingen i boligmarkedet, og særlig i Oslo pga. strengere lånekrav og høyere prisnivå enn landet for øvrig. Tilgangen på kapital har stor betydning for boligsalget, og dermed for OBOS' muligheter til å gjennomføre prosjekter og generere lønnsomhet. Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter samt utleiegrad i næringseiendommer måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er anerkjente og godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontaktflate både på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene.



Kvæernerlia

Boligene i Kvæernerlia er fordelt på tre hus med cirka 40 leiligheter i hver blokk. Alle leilighetene er nå solgt.

Sted: Kvæernerbyen, Oslo

Leiligheter: 131

09 Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2017	31.12.2016
Bokført egenkapital	19 915	17 391
Merverdi eiendommer	6 693	5 272
Merverdi finansielle investeringer	3 144	4 313
Merverdier	9 837	9 584
Verdijustert egenkapital	29 752	26 976
Verdijustert totalbalanse	84 266	74 242
Verdijustert egenkapitalandel	35,3 %	36,3 %
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken*	52 755	48 416
Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken	56,4 %	55,7 %

* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

OBOS' verdjusterte egenkapital beløper seg til 29 752 mill. kroner ved utgangen av 2017. Ut over bokført verdi er det tatt med merverdier på 9 837 mill. kroner fordelt på eiendommer og aksjer. Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke

ASA og AF Gruppen ASA. Disse to selskapene innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet på grunn av betydelig innflytelse, og endring i børskurs vil ikke tas over resultatregnskapet løpende. Merverdier i eiendommer gjelder i all hovedsak boligtomter for utvikling.

10

Regnskapsoppstillinger

10.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Driftsinntekter	3	3 249	3 597	11 569	11 287
Prosjektkostnader		-1 844	-2 145	-6 490	-6 496
Personalkostnader		-543	-513	-2 021	-1 997
Andre driftskostnader		-339	-478	-1 296	-1 409
Av- og nedskrivninger		-34	-49	-135	-154
Driftskostnader		-2 760	-3 185	-9 942	-10 055
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		489	411	1 627	1 232
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	338	286	662	666
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		6	8	120	8
Verdiendring investeringseiendommer	4	185	557	429	794
Driftsresultat		1 017	1 262	2 839	2 700
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		35	18	148	133
Finanskostnader		-99	-115	-408	-455
Netto valutagevinst/(tap)		8	6	22	-54
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-30	142	-69	289
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		0	220	112	224
Netto finansposter		-86	271	-196	137
Resultat før skattekostnad		931	1 533	2 643	2 837
Skattekostnad		-49	-83	-177	-175
Resultat etter skatt		882	1 451	2 466	2 662
Herav minoritetens andel		1	1	8	5
Herav hybridkapitalens andel		2	1	7	4

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Totalresultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		19	29	36	-4
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		10	3	17	-17
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg		-	14	-64	3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-0	-	1	-
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		29	46	-10	-18
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		2	-4	-20	-60
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-3	11	-3	11
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	-	-	36
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-4	-	-7	-
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-5	7	-30	-12
Sum øvrige resultatelementer i perioden		24	53	-39	-30
Totalresultat		906	1 504	2 427	2 632
Herav minoritetens andel		2	1	9	4
Herav hybridkapitalens andel		2	1	7	4

10.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2017	31.12.2016
Goodwill		1 067	1 095
Varemerker		647	633
Andre immaterielle eiendeler		225	158
Varige driftsmidler		1 524	1 282
Investerings eiendommer	4,5	10 866	10 089
Eierbenyttede eiendommer		953	918
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	3 632	2 996
Finansielle anleggsmidler	6	6 956	5 693
Utlån fra bankvirksomhet		28 480	23 716
Andre anleggsmidler		519	455
Sum anleggsmidler		54 870	47 036
Boligtomter for utvikling		10 681	8 680
Boligprosjekter under oppføring		5 127	4 574
Ferdige, usolgte boliger		408	556
Sum varelager		16 215	13 809
Kundefordringer		503	392
Utlån fra bankvirksomhet		234	146
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		346	963
Andre omløpsmidler		1 003	794
Kontanter og kontantekvivalenter		1 257	1 518
Sum andre omløpsmidler		3 345	3 813
Sum eiendeler		74 430	64 658

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2017	31.12.2016
Andelskapital		90	84
Annen egenkapital		19 562	17 150
Hybridkapital		200	100
Minoritetsinteresser		64	58
Sum egenkapital		19 915	17 391
Pensjonsforpliktelser		111	103
Utsatt skatt forpliktelser		1 668	1 698
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		256	200
Langsiktig rentebærende gjeld	8	25 143	18 644
Sum langsiktig gjeld		27 179	20 645
Leverandørgjeld		1 135	900
Betalbar skatt		295	337
Gjeld klassifisert som holdt for salg		76	420
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 714	3 472
Bankinnskudd fra kunder		15 133	14 080
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	6 983	7 413
Sum kortsiktig gjeld		27 336	26 622
Sum gjeld		54 515	47 267
Sum egenkapital og gjeld		74 430	64 658

10.3 Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital						Hybrid-kapital ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
	Andels-kapital	Omreg-nings-differanser	Estimat-avvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Opptjent egen-kapital	Sum annen egenkapital			
Egenkapital per 1. januar 2016	77	72	8	217	14 223	14 521	-	57	14 655
Periodens resultat	-	-	-	-	2 653	2 653	4	5	2 662
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-19	11	-57	-	-65	-	-1	-66
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	36	36	-	-	36
Totalresultat	-	-19	11	-57	2 689	2 624	4	4	2 632
Økning i andelskapital	7	-	-	-	6	6	-	-	13
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-	-	-1	-1
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-1	-1	-	-	-1
Egenkapital per 31. desember 2016	84	53	20	160	16 916	17 150	100	58	17 391

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital						Hybrid-kapital ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
	Andels-kapital	Omreg-nings-differanser	Estimat-avvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Opptjent egen-kapital	Sum annen egenkapital			
Egenkapital per 1. januar 2017	84	53	20	160	16 916	17 150	100	58	17 391
Periodens resultat	-	-	-	-	2 451	2 451	7	8	2 466
Øvrige resultatelementer i perioden	-	52	-3	-84	-6	-41	-	1	-39
Totalresultat	-	52	-3	-84	2 446	2 411	7	9	2 427
Økning i andelskapital	6	-	-	-	2	2	-	-	7
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-7	-	-7
Egenkapital per 31. desember 2017	90	105	17	76	19 364	19 562	200	64	19 915

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

10.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Resultat før skatt	931	1 533	2 643	2 837
Netto finansposter	86	-271	196	-137
Av- og nedskrivninger	34	49	135	154
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-185	-557	-429	-794
Resultat fra tilknyttede selskaper	-344	-294	-782	-674
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	22	-9	45	-9
Endring i varelager	-529	-373	-1 252	-821
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-739	-974	-3 833	-1 203
Endring i andre tidsavgrensingsposter	60	936	218	783
Mottatte utbytter	148	119	491	391
Betalte renter	-97	-136	-351	-363
Mottatte renter	14	16	37	48
Betalte skatter	-108	-77	-287	-267
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-706	-37	-3 170	-56
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-307	-384	-1 113	-970
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	35	21	50
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-426	-2 097	-6 388	-3 198
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	66	831	5 184	1 515
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-195	-55	-558	-2 807
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	63	227	601	227
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	88	-88	-624	17
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-	-8	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-705	-1 540	-2 878	-5 166

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Nedbetaling sertifikatgjeld	-	-	-300	-
Opptrekk sertifikatgjeld	-	-	300	-
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-599	-2 766	-1 549	-4 012
Opptrekk obligasjonsgjeld	2 426	4 600	7 005	6 257
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	38	-434	222	3 131
Opptrekk av hybridkapital	-	-	100	-
Transaksjoner med minoritet	-	-	-	-15
Utbytte til minoritet	-1	-	-6	-3
Betalte renter hybridkapital	-2	-1	-7	-4
Innbetaling av andelskapital	2	3	7	9
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 865	1 403	5 772	5 362
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	5	3	-29
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	454	-169	-273	111
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	804	1 700	1 531	1 420
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 258	1 531	1 258	1 531
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	1	13	1	13
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 257	1 518	1 257	1 518

11

Noter

Note 01 – Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som fremkommer i årsregnskapet for 2016. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2016. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er følgende:

Sluttkurser per:	31.12.17	31.12.16
SEK	0,9996	0,9512
DKK	1,3218	1,2222
Gjennomsnittskurs for:	31.12.17	31.12.16
SEK	0,9680	0,9816
DKK	1,2539	1,2478

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2016 for ytterligere detaljer.

Nye utgitte standarder som ikke har trådt i kraft

IFRS 15 *Inntekter fra kundekontrakter* trer i kraft fra 1. januar 2018. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 *Driftsinntekter* og IAS 11 *Anleggskontrakter* og tilhørende tolkninger, herunder IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*.

Konsernet har vært involvert i vurderinger og tolkninger av IFRS 15 i samarbeid med de største eiendomsselskapene i Norge og revisjonsselskapene på global basis. Forståelsen ble søkt avklart hos fortolkningsorganet IFRS Interpretations Committee. Deres vurdering er at kriteriet rett til betaling etter IFRS 15.35(c) ikke er oppfylt. Konsekvensen av dette er at boligprosjekter i egenregi i Norge fremdeles skal inntektsføres etter fullført kontraktsmetode. Kartleggingen av boligprosjektene i Sverige har medført samme konklusjon, bortsett fra produksjonen av Myresjöhus, som tilfredsstillende kriteriene for løpende avregning. Grunnet relativt kort produksjonssyklus vil ikke dette medføre særskilte effekter. Konsernet har ikke identifisert andre ytelsesplikter som vil ha betydning for implementeringen av standarden. Konsernet har således konkludert med at IFRS 15 ikke vil gi vesentlige effekter fra 1. januar 2018.

IFRS 9 *Finansielle instrumenter* trer i kraft fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, måling og innregning av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Den erstatter delene i IAS 39 som omhandler tilsvarende problemstillinger.

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre kategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet og amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. Verdifall som skyldes kredittrisiko skal innregnes basert på forventede kredittap sammenlignet med dagens modell, hvor en tapshendelse må ha inntruffet. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene i IAS 39. Konsernet tidlig-implementerte i 2016 reglene relatert til frivillig måling av gjeld til virkelig verdi.

Konsernets finansvirksomhet har gjennomført en foreløpig gjennomgang av sine kredittrisikomodeller for å sikre samsvar med nedskrivningsreglene i IFRS 9 og følge eiendelene som er gjenstand for nedskrivningstesten i henhold til de tre stegene i standarden. Ved førstegangsinnregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap (steg 1). Hvis kredittrisikoen har økt vesentlig, skal det foretas en tapsnedskrivning lik forventet tap over hele levetiden (steg 2). Denne todelte tilnærmingen erstatter dagens gruppenedskrivningsmodell. For individuelle nedskrivninger (steg 3) er det ingen vesentlige endringer fra dagens regelverk. For konsernets finansvirksomhet er det ikke forventet at økningen i totale nedskrivninger vil være av vesentlig størrelse, som følge av IFRS 9-implementeringen. For konsernets øvrige virksomhet er det heller ikke identifisert effekter av vesentlig størrelse.

Konsernets vurdering er at virkningen av de øvrige delene i IFRS 9 ikke vil ha spesiell innvirkning på konsernregnskapet.

IFRS 16 *Leieavtaler* trer i kraft fra 1. januar 2019 og erstatter IAS 17 *Leieavtaler*. Standarden vil resultere i at leieavtaler vil bli balanseført, ettersom skillet mellom finansiell og operasjonell leieavtale fjernes. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av framtidige leiebetalinger) balanseføres. Unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil leiebeløpet vises som avskrivninger og rentekostnader på leieforpliktelsen. For utleiere vil det trolig ikke være vesentlige endringer i forhold til dagens regnskapsføring. Konsernet vil i 2018 foreta vurderinger av avtaler som kan falle inn under den nye standarden og har således ikke konkludert på virkningen av IFRS 16.

Note 02 – Virksomhetsområdene

OBOS' virksomhet er delt inn i virksomhetsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom, Bank, forsikring og eiendomsmegling, Aksjeinvesteringer og Annen virksomhet. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Forskjellen i forhold til IFRS er hovedsakelig korrigeringer for virkelig verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor Boligsegmentet.

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Boligutvikling	3 093	3 017	10 915	10 251
Forvaltning og rådgivning	228	223	907	862
Næringseiendom	273	312	881	1 125
Bank, forsikring og eiendomsmegling	116	125	480	482
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet/elimineringer	-6	-6	41	52
Inntekter, operasjonelt	3 704	3 672	13 223	12 773
Boligutvikling	501	453	1 421	1 274
Forvaltning og rådgivning	53	54	206	188
Næringseiendom	267	396	887	649
Bank, forsikring og eiendomsmegling	59	-14	349	106
Aksjeinvesteringer	118	96	510	299
Annen virksomhet/elimineringer	-34	-54	-161	-114
Resultat, operasjonelt	965	932	3 213	2 402
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-140	-148	-482	-652
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-103	-84	-402	-84
Verdiendring aksjeinvesteringer	-30	146	-87	153
Verdiendring finansielle derivater	2	28	-7	50
Verdiendring investeringseiendom	185	557	429	794
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	79	157	103	238
Andre forskjeller	-26	-54	-124	-65
Resultat før skatt	931	1 533	2 643	2 837

Note 03 – Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Prosjektinntekter	2 643	2 878	9 143	8 579
Forvaltningsinntekter	144	181	587	699
Leieinntekter eiendommer	208	208	789	770
Netto rente- og provisjonsinntekter	85	67	300	235
Eiendomsdrift	22	59	90	226
Eiendomsmegling	28	33	117	144
Tekniske konsulentinntekter	77	95	315	329
Kontingenter medlemmer	20	19	87	82
Andre driftsinntekter/elimineringer	22	56	141	222
Driftsinntekter	3 249	3 597	11 569	11 287

Note 04 – Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2017	31.12.2016
Inngående balanse 1. januar	10 089	7 723
Kjøp av investeringseiendommer	13	1 588
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-15	-29
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-	-50
Investeringer/påkostninger	684	690
Reklassifiseringer	-333	-625
Verdiendring investeringseiendommer	429	794
Valutaeffekter	-	-1
Utgående balanse	10 866	10 089

Note 05 – Opplysninger om Investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner / prosent	Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 597	99,3%	0,7%	1,4%
Kontoreiendommer	3 554	90,9%	9,1%	24,6%
Forretningsbygg	1 910	97,2%	2,8%	0,2%
Hotell	1 267	100,0%	0,0%	0,0%
Bolig	358	90,4%	9,6%	0,0%
Garasjeanlegg	180	91,9%	8,1%	0,0%
Sum	10 866	96,2%	3,8%	8,5%

Note 06 – Finansielle anleggsmidler og omløpsmidler

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2017	31.12.2016
Børsnoterte foretak	144	1 232
Ikke børsnoterte foretak	746	759
Markedsbaserte investeringer	1 773	443
Langsiktige obligasjoner	4 294	3 259
Sum finansielle anleggsmidler	6 956	5 693
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	100	0
Sum finansielle omløpsmidler	100	0

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risiko-klasser	Anskaffelseskost	Markeds-verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0%	457	454	-3
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10%	3 817	3 840	23
Sum		4 275	4 294	20

Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risiko-klasser	Anskaffelseskost	Markeds-verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0%	100	100	0
Sum		100	100	0

Note 07 – Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2016 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2017 Bokført verdi
Virksomhetsområde					
Boligutvikling		969	163	-52	1 080
Næringseiendom		982	190	-101	1 072
Aksjeinvesteringer		1 039	307	126	1 473
Annen virksomhet		6	1	0	7
Sum		2 996	662	-26	3 632

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer²⁾

	Eierandel	31.12.2016 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2017 Bokført verdi
Veidekke ASA	17,8%	746	193	-110	828
AF Gruppen ASA ³⁾	18,4%	294	115	236	645
Sum		1 039	307	126	1 473

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 103 mill. kroner.

²⁾ Andel av resultatet fra AF Gruppen ASA er basert på estimater da selskapets resultat for 4. kvartal ikke foreligger ved avleggelse av denne rapport.

³⁾ OBOS har ervervet aksjer for 381 millioner kroner i AF Gruppen ASA i 2017.

Note 08 – Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.12.17	31.12.16
Obligasjonslån forfall 2018	-	2 548
Obligasjonslån forfall 2019	3 802	3 579
Obligasjonslån forfall 2020	4 228	2 424
Obligasjonslån forfall 2021	4 660	4 462
Obligasjonslån forfall 2022	3 046	40
Obligasjonslån forfall 2023	2 163	364
Obligasjonslån forfall 2024	514	513
Obligasjonslån forfall 2025	1 198	1 188
Obligasjonslån forfall 2026	130	129
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 015	3 133
Annen langsiktig rentebærende gjeld	388	264
Langsiktig rentebærende gjeld	25 143	18 644
Obligasjonslån med forfall innen ett år	1 830	831
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 829	3 807
Bygge- og tomtelån	3 278	2 771
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	47	4
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 983	7 413
Rentebærende gjeld	32 126	26 057
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	16 240	11 615

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09 – Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31.12.2017 fremgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet	
OBOS BBL				
Nordea	Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2017-2020	1 500	1 500
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2017-2022	1 000	1 000
Sum			2 900	2 900
OBOS Nye Hjem AS				
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500	270
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500	190
Danske Bank	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300	5
Sum			1 300	465
Totale trekkrammer og kassekreditter			4 200	3 365

Note 10 – Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken

Oversikten nedenfor viser en oppstilling av OBOS-konsernets rapporterte finansielle stilling sammenlignet med beregnet finansiell stilling, hvor OBOS-banken er innregnet etter egenkapitalmetoden.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2017		31.12.2016	
	OBOS-konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-konsern omarbeidet	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	54 870	24 354	47 036	21 740
Omløpsmidler	19 560	18 564	17 622	17 092
Sum eiendeler	74 430	42 918	64 658	38 831
Egenkapital	19 915	19 915	17 391	17 391
Egenkapitalandel	26,8 %	46,4 %	26,9 %	44,8 %

Note 11 – Vesentlige transaksjoner

Den 14. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Vitaminveien 1 AS til Realkapital AS for et aksjevederlag på 286 millioner kroner. Eiendommen ligger på Storo i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2017.

Den 13. mars 2017 overtok konsernet 50% av aksjene i Brobekkveien 50 AS for et aksjevederlag på 247 millioner kroner. Eiendommen ligger på Vollebakk, nord i Hovinbyen i Oslo, og kan gi plass for inntil 800 boliger, butikker og andre servicefunksjoner. Selskapet er fra samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Den 3. mai 2017 overtok konsernet 95% av aksjene i Aslakveien Invest AS, som eier 50% av aksjene i Aslakveien Holding AS, for et aksjevederlag på 124 millioner kroner. Eiendommen ligger på Røa i Oslo og prosjektutbygging er planlagt for 360 leiligheter. OBOS-konsernet hadde fra før en eierandel på 50% i Aslakveien Holding AS. Selskapene er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdien på oppkjøpstidspunktet på 203 millioner kroner er i sin helhet henført til tomter for boligutvikling/varelager. Revalueringen til virkelig verdi av tidligere eierandel etter egenkapitalmetoden, medførte en gevinst på 108 millioner kroner i konsernregnskapet for 2017.

Den 1. juni 2017 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Forsikring AS til Tryg Forsikring A/S for et aksjevederlag på 213 millioner kroner. OBOS Forsikring tilbød forsikringsprodukter til privatkunder og boligselskaper. Transaksjonen medførte en gevinst på 64 millioner kroner i konsernregnskapet for 2017.

Den 30. august 2017 solgte konsernet sine gjenværende 3,8 millioner aksjer i JM AB. Medregnet et salg tidligere i 2017 av 775 000 aksjer ble samlet vederlag rundt 1,1 milliarder kroner. Investeringen har blitt klassifisert som finansiell investering og innregnet til virkelig verdi i henhold til notert børskurs. Samlet avkastning på investeringen har vært i overkant av 210 millioner kroner.

Den 15. desember 2017 overtok konsernet de resterende 50% av aksjene i de tilknyttede selskapene Vollebakk Tomt B1A AS og Vollebakk Boligtomt 40 AS for et samlet aksjevederlag på 182 millioner kroner. Selskapene ble tidligere i år fisjonert ut av det tilknyttede selskapet Brobekkveien 50 AS, der OBOS-konsernet fra før hadde en eierandel på 50%. Selskapene er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdien på oppkjøpstidspunktet på 357 millioner kroner er i sin helhet henført til tomter for boligutvikling/varelager.

Den 20. desember 2017 solgte konsernet alle aksjene i det 50%-eide tilknyttede selskapet Chr. Krohgs Gate 32 AS for et aksjevederlag på 130 millioner kroner. Eiendommen har blitt klassifisert som investeringseiendom i det tilknyttede selskapet og innregnet løpende til virkelig verdi via «Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet».

Note 12 – Transaksjoner nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 28 og note 29 i konsernets årsrapport for 2016 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 4. kvartal 2017, utover ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 13 – Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som har påvirket konsernregnskapet i vesentlig grad.

Note 14 – OBOS BBL

Regnskapet til morselskapet OBOS BBL er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1988, samt god regnskapsskikk. Delårsregnskapet bør leses i sammenheng med selskapsregnskapet for 2016.

Resultatregnskap OBOS BBL

Alle beløp i millioner kroner	2017	2016
Kontingenter medlemmer	87	82
Forvaltningsinntekter	270	249
Konserninterne tjenester	359	362
Andre driftsinntekter	45	41
Sum driftsinntekter	760	734
Personalkostnader	-498	-468
Salgs- og markedsføringskostnader	-147	-107
Eksterne tjenester	-33	-39
Andre driftskostnader	-228	-198
Av- og nedskrivninger	-12	-12
Sum driftskostnader	-918	-825
Driftsresultat	-158	-91
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter	74	70
Rentekostnader	-90	-170
Konsernbidrag fra datterselskaper	104	122
Utbytte fra datterselskaper	136	5
Utbytte aksjer	341	304
Gevinster/(tap) aksjer	191	278
Netto andre finansposter	-4	-3
Netto finansposter	752	606
Resultat før skattekostnad	594	515
Skattekostnad	12	9
Resultat etter skatt	606	523

Oppstilling av finansiell stilling OBOS BBL

Alle beløp i millioner kroner	2017	2016
Eiendeler		
Andre immaterielle eiendeler	107	34
Sum immaterielle eiendeler	107	34
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	27	24
Driftsløsøre og inventar	26	21
Sum varige driftsmidler	53	45
Investeringer i datterselskap	8 291	7 957
Lån til foretak i samme konsern	1 534	1 718
Investeringer i tilknyttet selskap	1 080	701
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	35	32
Investeringer i aksjer og andeler	522	547
Andre langsiktige fordringer	32	7
Sum finansielle anleggsmidler	11 495	10 962
Sum anleggsmidler	11 655	11 042
Boligtomter for utvikling	50	50
Sum varelager	50	50
Kundefordringer	71	26
Fordringer på datterselskaper	105	3 075
Andre fordringer	38	38
Sum fordringer	214	3 139
Obligasjoner og sertifikater	1 589	250
Markedsbaserte aksjer	278	1 075
Sum finansielle omløpsmidler	1 867	1 325
Bankinnskudd, kontanter og lignende	255	649
Sum omløpsmidler	2 387	5 163
Sum eiendeler	14 042	16 205

Alle beløp i millioner kroner	2017	2016
Egenkapital og gjeld		
Andelskapital	90	84
Annen egenkapital	9 572	8 964
Sum egenkapital	9 662	9 048
Pensjonsforpliktelser	79	73
Utsatt skatt	74	112
Obligasjonslån	1 751	2 450
Annen langsiktig gjeld	13	6
Sum langsiktig gjeld	1 918	2 641
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	2 500
Obligasjonslån	700	-
Leverandørgjeld	60	37
Betalbar skatt	18	9
Skyldige offentlige avgifter	33	33
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 474	1 723
Annen gjeld til datterselskaper	28	90
Annen kortsiktig gjeld	149	123
Sum kortsiktig gjeld	2 462	4 516
Sum gjeld	4 380	7 156
Sum egenkapital og gjeld	14 042	16 205

12

Markedsutvikling – makrobildet

NORGE

Boligprisutviklingen snudde raskt fra oppgang til nedgang i 2017. I lys av den makroøkonomiske situasjonen, med bedring i arbeidsmarkedet, lave renter og optimistiske husholdninger, var utviklingen overraskende negativ. Men høyt boligtilbud – både av brukte og nye boliger – innstramning i boliglånsforskriften, et allerede svært høyt prisnivå og mer avventende boligkjøpere, utløste prisfallet. Nedgangen ble særlig sterk i Oslo, men var betydelig også i Bergen. Prisnivået i Oslo og på landsbasis var i desember i fjor på nivå med sommeren 2016.

God vekst i norsk økonomi

Aktiviteten i norsk økonomi tok seg opp gjennom fjoråret, og det er ventet ytterligere bedring i år. Lavere boliginvesteringer vil trekke ned veksttakten, men vil i stor grad veies opp av økte næringslivs- og oljeinvesteringer. I tillegg ventes bedring i eksporten og bra vekst i privat forbruk. Husholdningene er ventet å få noe høyere inntektsvekst som følge av høyere sysselsettings- og lønnsvekst. Rentene vil holde seg lave, selv om Norges Bank kan komme til å heve styringsrenten fra 0,5% til 0,75% i sommer. Husholdningene er fortsatt optimistiske, men boligprisfallet er med på å dempe optimismen i enkelte regioner.

Det ligger an til en BNP-vekst i fastlands-Norge på i underkant av 2,5% i år, opp fra 1,9% i 2017. Arbeidsmarkedet er i bedring og ledigheten har avtatt jevnt og trutt siden sommeren 2016. Det vil gi noe høyere lønnsvekst framover. Reallønnen er ventet å stige ytterligere i år og i de neste årene, etter moderat vekst i fjor.

Noe bedring i boligmarkedet etter sommeren

Bedre makroøkonomiske utsikter og høyere sysselsettingsvekst taler for bra utvikling i markedet for næringseidendom i 2018, mens det taler for at den svake utviklingen i boligmarkedet ikke skal bli langvarig. Høyt boligtilbud, og særlig av bruktboliger, vil fortsatt bidra til svak utvikling i boligprisene i Oslo, Bergen og Trondheim. Det vil også komme mange nye boliger ut i markedet framover, men disse utgjør en liten andel av det totale boligtilbudet. Det er først og fremst bruktboligtilbudet som påvirker

boligprisutviklingen. Boliglånsforskriften vil trolig bli videreført, med noen mulige lempninger for Oslo. Skulle boligprisene imidlertid falle så mye at dette påvirker norsk økonomi negativt, bl.a. ved at husholdningene strammer inn på forbruket, så kan forskriften bli opphevet. Foreløpig er myndighetene trolig mer bekymret for husholdningenes gjeldsvekst og risikoen for finansiell ustabilitet.

Alt i alt ligger det mest sannsynlig an til svak utvikling i boligmarkedet fram mot sommeren, men at prisene tar seg forsiktig opp igjen utover høsten. Da har prisene kommet ned slik at prisnivået i større grad kan forklares med de makroøkonomiske driverne og lavere boliglager. Trolig vil prisene kunne ta seg noe opp i januar slik de pleier å gjøre, men deretter avta noe, før de stiger forsiktig igjen etter sommeren. Med et slikt forløp kan boligprisene være 2–4% høyere ved utgangen av desember 2018 enn i desember 2017. Det er imidlertid nedsiderisiko. Foreløpig har boliggetterspørselen holdt seg bra oppe til tross for økt usikkerhet blant kjøperne om hvor «markedet går», men dette kan snu.

På slutten av 2017 falt boligprisene i Oslo mindre enn i de andre storbyene og på landsbasis. Det kan være et tegn på at det nærmer seg en stabilisering i Oslo, mens både Oslo, Trondheim og Bergen trolig vil ha prisfall en stund til pga. høye boliglager. I Stavanger ligger det an til bedring som følge av økt aktivitet i oljenæringen og at prisene allerede har korrigert seg ned. På Østlandet utenom Oslo har prisene holdt seg godt oppe, men vil trolig øke mindre eller flate ut framover. Høyt boligtilbud trekker ned. Med prisfall og svakt nyboligsalg vil lavere boligbygging etter hvert bidra til å stabilisere boligprisutviklingen.

SVERIGE

Et godt makroøkonomisk fundament

Svensk økonomi er fortsatt i en høykonjunktur og veksttakten ligger an til å bli omtrent like sterk i år som i fjor, dvs. en BNP-vekst på ca. 3%. Veksten er bredt sammensatt og drevet av oppgang i konsum, investeringer og eksport. Særlig boliginvesteringene har trukket opp, da boligbyggingen er høyere enn på svært mange år. Det ligger an til en normalisering av BNP-veksten framover, nå

også som følge av en mulig korreksjon i boligmarkedet. Lave renter og en svak svensk krone, kombinert med god vekst i privat forbruk og investeringer samt sterkere etterspørselsimpulser fra utlandet, vil likevel bidra til god fart i svensk økonomi. Det taler for at det ikke vil bli en kraftig korreksjon i boligmarkedet. Husholdningenes lønns- og realinntektsvekst vil fortsatt være høy. Sysselsettingsveksten vil holde seg godt oppe, selv om takten er ventet å avta framover. Husholdningene anser risikoen for å bli arbeidsløs som den laveste på 16 år (jf. Konjunkturinstitutet).

Rentebunnen er nådd, men det vil trolig ta tid før renten kommer opp. Fortsatt ekspansiv pengepolitikk i eurosonen og mulig renteheving først i 2019, kan medføre at også Riksbanken skyver på sin varslede renteheving høsten 2018, til da. Riksbanken vil mest sannsynlig gå svært forsiktig fram i opptrappingen av renten. Det vil tidligst bli positiv styringsrente i 2019.

Usikkerhet preger boligmarkedet, men trolig myk landing

Avkjølingen i det svenske boligmarkedet, særlig de siste månedene i 2017, har skapt økt usikkerhet om utviklingen framover. Dette preger boligkjøperne og sammen med økt boligtilbud kan dette medføre videre prisfall, særlig i områdene hvor det er bygget mye.

Hemnets Köparbarometer viser kraftig økende pessimisme blant boligkjøperne i løpet av høsten 2017. I september trodde 38% på stigende boligpriser og 17% på boligprisfall. I desember hadde andelen som trodde på stigende priser blitt halvert (18%) og andelen som trodde på prisfall blitt mer enn fordoblet (44%). SEBs boprisindikator viser også at stadig færre svensker tror på stigende boligpriser. I desember var husholdningene som tror på synkende priser i flertall – for første gang på fem år. Det er særlig i Stockholm pessimismen brer om seg, og målingene der har ikke vært svakere siden finanskrisen.

Men samtidig er husholdningenes økonomi god, utviklingen i arbeidsmarkedet ser lys ut og svenske husholdninger er optimistiske når det gjelder framtidsutsiktene for svensk økonomi og privatøkonomien. Det taler for at

boliggetterspørselen vil holde seg bra oppe. Strengere amortiseringskrav kan imidlertid begrense den noe, og særlig i Stockholm, som har de høyeste boligprisene.

Alt i alt er den makroøkonomiske utviklingen så positiv at det er lite realistisk å forvente en hard landing i det svenske boligmarkedet. Men lavtrykket vil nok vedvare en stund til. Utviklingen i det svenske boligmarkedet har mange paralleller til utviklingen i det norske boligmarkedet. Forskjellen er at vi i Norge ligger noe i forkant. I Norge har vi sett at når boligprisene først begynner å falle, så kan denne effekten raskt bli overraskende sterk. Det er derfor betydelig nedsiderisiko i det svenske boligmarkedet. Men mest sannsynlig går det mot et moderat prisfall i år.



OBOS BBL

Foretaksnummer: 937 052 766

Kontaktinformasjon

OBOS BBL
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

1. kvartal 2018: 15. mai 2018
2. kvartal 2018: 14. august 2018
3. kvartal 2018: 13. november 2018

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Inger Stray Lien	Nestleder
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem
Eva Eriksson	Styremedlem
Lars Ørjan Reinholdsson	Ansattrepresentant
Nina Hoff Haraton	Ansattrepresentant
Tove Heggelund	Ansattrepresentant

Rina Brunsell Harsvik	Varamedlem
-----------------------	------------



Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Arne Baumann	Konserndirektør, boligutvikling
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør, næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør, forvaltning og rådgivning
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen	Konserndirektør, konsernstab
Boddvar Kaale	Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmegling og konstituert konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør, digitale tjenester

Pressekontakt

Åge Pettersen	Kommunikasjonsdirektør
---------------	------------------------

www.obos.no

DESIGN:
Creuna AS

ILLUSTRASJON:
Alle profilillustrasjoner, David Karlström

FOTO:
Jiri Havran: side 4, 11, 12, 13, 22
Nadia Frantsen: side 6
Arash A. Nejad, flyfotografen.no: side 4, 6
Colin Eick: side 22